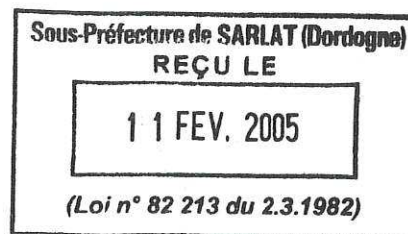


DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Commune de DOMME

## Plan Local d'Urbanisme

# Rapport de Présentation



Pièce n° 1

PRESCRIT par délibération du Conseil Municipal  
le : 1 OCTOBRE 1998

ARRETE par délibération du Conseil Municipal  
le : 26 NOVEMBRE 2004

RENDU PUBLIC par arrêté du Maire

MIS A L'ENQUETE par arrêté du Maire  
le :

APPROUVE par délibération du Conseil Municipal  
le :



PERUSIN Jean-Michel

Géomètre-Expert Foncier DPLG

45 rue des Cordeliers

24200 SARLAT-LA CANEDA

Tel : 05.53.59.35.38

Fax : 05.53.31.22.38

e-mail: jean-michel.perusin@wanadoo.fr

Service Habitat et Urbanisme

Mis à Disposition

# TABLEAU GENERAL

## INTRODUCTION

### A/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1) <u>Climatologie</u> .....	p.2
2) <u>Géologie-hydraugéologie</u> .....	p.3
3) <u>La structure géographique</u> .....	p.4
3.1 <u>Le Plateau</u>	
3.2. <u>La Vallée de la Dordogne</u>	
4) <u>Caractère des différentes unités de paysage</u> .....	p.5
4.1. <u>La Bastide et le glacis méridional</u>	
4.1.1. <u>La cité intra-muros</u>	
4.1.2. <u>Le glacis méridional</u>	
4.2. <u>La zone périphérique</u>	
4.3. <u>La Forêt de Domme</u>	
4.4. <u>La Plaine de Bord</u>	
4.5. <u>La Vallée de la Dordogne</u>	
4.5.1. <u>La Plaine de la Rivière</u>	
4.5.2. <u>Turnac</u>	
5) <u>Développement et formes urbaines</u> .....	p.9
6) <u>Chapitre synthèse des contraintes</u> .....	p.10
6.1. <u>Cheneaux d'écoulement</u>	
6.2. <u>Zones inondables</u>	
6.3. <u>ZNIEFF - Préinventaire des sites</u>	
6.4. <u>Les sites archéologiques</u>	
6.5. <u>Le risque mouvements de terrain</u>	
6.6. <u>Le risque feux de forêt</u>	

## **B/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE + DEVELOPPEMENT URBAIN**

### **1) Evolution quantitative dans la période récente ..... p.14**

#### 1.1. Population

#### 1.2. Structure d'age

#### 1.3. Logements créés entre 1980 et 1997

#### 1.4. Caractères de résidences

#### 1.5. Surface consommée moyenne par logement

#### 1.6. Activités

##### 1.6.1. Activité agricoles

##### a) Principales caractéristiques des exploitations agricoles

##### b) Les perspectives de cessions et de reprises

##### 1.6.2. Locaux à caractère touristique construits entre 1990-1998

#### 1.7. Population active

#### 1.8. Equipements et services

#### 1.9. Déplacements - transports - sécurité

## **C/ BESOINS, PERSPECTIVES ET CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD**

### **1) Les besoins répertoriés ..... p.26**

#### 1.1. Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat et d'organisation urbaine et les choix

#### 1.2. Les besoins répertoriés en matière de développement économique et les choix

##### 1.2.1. Activité touristiques

##### 1.2.2. Commerces et artisanat

##### 1.2.3. Services et équipements publics

#### 1.3. Les besoins répertoriés en matière d'environnement et les choix

##### 1.3.1. Espaces agricoles

##### 1.3.2. Espaces naturels à vocation non agricole

##### 1.3.3. Sites et éléments remarquables

#### 1.4. Les besoins répertoriés en matière de risques et nuisances et les choix

#### 1.5. Les besoins répertoriés en matière de transports - déplacements et sécurité et les choix

#### 1.6. Les besoins répertoriés en matière d'équipement

## **D/ DISPOSITIONS DU P.L.U.**

<b>1) Définition .....</b>	<b>p.33</b>
1.1. <u>Les zones urbaines</u>	
1.2. <u>Les zones à urbaniser</u>	
1.3. <u>Zone A : zone agricole</u>	
1.4. <u>Zone N : Zone naturelle et forestière</u>	
1.5. <u>Zone N1 : Zone naturelle ou les constructions peuvent être autorisées</u>	
1.6. <u>Zone N2 : Zone naturelle réservée aux projets touristiques</u>	
1.7. <u>Immeubles à conserver</u>	
 <b>2) Les emplacements réservés .....</b>	 <b>p.37</b>
2.1. <u>Les opérations de voirie</u>	
2.2. <u>Les opérations d'aménagements structurels</u>	

## **E/ MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE REGLEMENT ET DISPOSITIONS DIVERSES**

<b>1) Zones urbaines .....</b>	<b>p.38</b>
<b>2) Zones à urbaniser .....</b>	<b>p.39</b>
<b>3) Zone agricole .....</b>	<b>p.40</b>
<b>4) Les zones naturelles et forestières .....</b>	<b>p.40</b>
<b>5) <u>Zone N1 : zones naturelles ou des constructions peuvent y être autorisées</u> ....</b>	<b>p.41</b>
<b>6) <u>Zone N2 : zones naturelles et forestières affectées aux constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique</u> .....</b>	<b>p.41</b>

## **G/ INCIDENCES DES DIPOSITIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

- |   |      |
|---|------|
| 1) <u>Maîtrise du développement urbain</u> .....                          | p.43 |
| 2) <u>Protection du territoire agricole et de l'espace rural</u> .....    | p.43 |
| 3) <u>Protection des zones naturelles sensibles et des paysages</u> ..... | p.44 |
| 4) <u>Respect des normes d'assainissement</u> .....                       | p.44 |

## **H/ TABLEAU DES SUPERFICIES**

- |  |      |
|--|------|
| 1) <u>Surfaces des zones du plan local d'urbanisme</u> ..... | p.45 |
| 2) <u>Capacité des zones ouvertes à l'urbanisation</u> ..... | p.46 |

## INTRODUCTION

D'une superficie importante (2491 hectares), la commune de DOMME fait partie de l'un des sites les plus prestigieux de la vallée de la Dordogne grâce au caractère exceptionnel de sa bastide mais aussi à la qualité du milieu naturel environnant. Placée un peu en retrait des principaux axes de communication en raison de l'histoire de sa construction, la bastide est l'objet d'une fréquentation touristique intense surtout pendant la période estivale.

Au-delà des fortifications, il existe un arrière-pays où l'on découvre un territoire très diversifié : un massif forestier étendu qui alterne avec des espaces agricoles ouverts souvent associés au paysage de la rivière et un habitat traditionnel semi-groupé.

Deux phénomènes affectent aujourd'hui ce milieu : les difficultés de l'économie agricole et l'augmentation de l'attraction touristique qui sont souvent liées, et en tout état de cause génératrices de mutations.

Une autre manifestation de l'évolution, contemporaine marque le développement urbain : l'habitat des dernières décennies s'est implanté hors les murs, mais à proximité du centre ancien. Plusieurs causes semblent à l'origine de ce mouvement, un changement de mode de vie attirant les habitants des maisons intramuros vers un milieu plus aéré, l'arrivée de migrants extérieurs, parmi les facteurs les plus déterminants. Sur le plan démographique, après une période de fléchissement due à l'exode rural des années 60, DOMME connaît une croissance démographique dont les effets se feront certainement encore sentir dans les dix prochaines années.

Le plan local d'urbanisme que ce rapport présente traduit la volonté municipale d'accompagner et organiser le développement attendu de ces changements tout en préservant le caractère traditionnel de son patrimoine.

## **A/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **1) Climatologie**

La commune de DOMME est à la limite des influences océaniques et montagnardes (massif central), avec un hiver froid et pluvieux et un été chaud et sec, perturbé par de violents orages.

La température moyenne annuelle de 11,8° fluctue sur l'année de 0,6° à 25° en juillet.

La pluviométrie varie peu, entre 58,2 et 90,9 mm :

Les précipitations annuelles sont abondantes : 885 mm. Elles sont apportées par les vents d'Ouest et se produisent surtout au printemps et à la fin de l'automne et au début de l'hiver.

## 2) Géologie-hydraugéologie

Le bourg de Domme repose sur des **séries marno-calcaires** :

- *Calcaires micritiques, en petits bancs, décimétrique à joints ondulés ;*
- *Dolomicrites à laminations parallèles, calcaires micritiques en banc, dolomies cristallines. Cette série peut parfois disparaître complètement, suite à une érosion ayant eu lieu avant le dépôt suivant ;*
- *Calcaires crayeux ;*
- *Calcaires gréseux, localement sableux ou gréseux à ciment carbonaté ;*
- *Calcaires microcristallins à calcarénites bioclastiques : les calcaires microcristallins forment une falaise bien visible, dominant les vallées de la Dordogne et du Céou.*

Sur les plateaux, les calcaires sont dissimulés par un épais **manteau d'altérites**, composé de sables, **argiles sableuses et argiles à silex**. Il s'agit de l'ensemble des roches meubles résultant de l'altération des formations calcaires dont elles ont hérité les éléments insolubles. La nature de ces altérites varie en fonction de la roche mère dont elles dérivent.

Le plateau de Bord (où se situe l'aérodrome de Sarlat-Domme), repose sur ces altérites. La base du plateau est constituée d'une **cuirasse ferrugineuse et paléosols rubéfiés** sur lesquels reposent :

- *Meulière de Bord : dalle silicifiée subhorizontale de 3 mètres d'épaisseur, passant progressivement à des argiles sableuses plus ou moins indurées.*
- *Limons et argiles sableuses.*

La Dordogne coule au fond d'une vallée encaissée, développant un vaste méandre au niveau de Domme, constitué de **formations alluviales**, sur 4 terrasses :

- *Alluvions de la haute terrasse : galets et graviers à matrice argileuse ;*
- *Alluvions de la moyenne terrasse : galets, graviers et sables à matrice argileuse ;*
- *Alluvions de la basse terrasse : galets, graviers et sables à matrice argileuse ;*
- *Alluvions actuelles : galets, graviers, sables et limons.*

**Il existe deux types de réservoirs à l'aplomb de Domme :**

- *Des réservoirs à porosité de fissure et de chenaux karstiques dans certaines formations calcaires ;*
- *Des réservoirs à porosité d'interstice dans les niveaux sableux du crétacé supérieur, dans les alluvions de la vallée de la Dordogne.*

Dans les formations du Crétacé sur lesquelles reposent les secteurs étudiés, on peut individualiser les réservoirs suivants :

- *Santonien supérieur : sources de faible débit, karsts et intersites,*
- *Coniacien et Santonien : sources plus importantes et karst développé,*
- *Turonien supérieur : sources importantes, porosité d'interstice,*
- *Turonien inférieur : sources de faible débit, karst et intersites.*



### **3) La structure géographique**

Il s'agit d'un territoire comportant deux ensembles distincts : un plateau étendu et massif à la morphologie complexe dominant les méandres de la vallée de la Dordogne, façonnés récemment par le cours sinueux de la rivière.

#### **3.1. Le plateau**

La structure géologique fait apparaître une assise de couches calcaires qui affectent successivement les deux faciès suivants : à la base, calcaires compacts et fissurés localement marneux, puis développement des calcaires coniaciens légèrement gréseux sur plusieurs mètres d'épaisseurs.

A l'ère tertiaire, il est probable que les mouvements tectoniques ont déterminé la morphologie actuelle de la bordure du plateau où s'élèvent les falaises de la Barre et de St-Front. Par la suite, les phénomènes d'érosion ont nivelé la partie supérieure des calcaires qui affleurent au Nord et à l'Ouest. Cette surface, assez constante (220-235 mètres) est bien nette à La Barthe, Giverzac, le Mougrou et sur l'avancée du promontoire occupé par la bastide. Sauf dans le dernier site, elle comporte des sols lessivés favorables à la croissance de la chênaie-charmaie.

Sur le versant Sud-Sud-Ouest, l'affouillement a été plus prononcé, creusant une sorte de dépression périphérique autour des contreforts de la bastide. Cette zone présente des formes molles, peu accidentées, laissant subsister des buttes-témoins telles que celles du Colombier et Bar. Compte tenu de l'hétérogénéité des dépôts les sols y sont de qualité variable plutôt maigres, dès que l'on s'éloigne des zones basses.

La partie Sud-Sud-Est de la commune, la plus élevée (290 Mètres) a été successivement recouverte de deux types de dépôts récents. Il s'agit tout d'abord d'une nappe argileuse contenant sables, graviers minéraux de fer, dite sidérolithique provenant des produits de décalcification et de décomposition du massif central. Elle donne des sols de qualité moyenne essentiellement occupés par un boisement de feuillus et de résineux.

A la plaine de Bord, il existe une deuxième formation sédimentaire dite meulière de Bord, d'origine lacustre. D'une assez faible épaisseur, elle confère néanmoins à cette partie méridionale du territoire un aspect tabulaire et généralement constant à 290 mètres. Elle a donné naissance à des sols assez maigres, surtout aptes à la prairie permanente et aux cultures peu exigeantes.

#### **3.2. La Vallée de la Dordogne**

Dans cette partie très large de la vallée, le cours d'eau présente une succession de méandres divaguants qui dégagent successivement de vastes espaces en rive concave et d'étroits passages en rive convexe quelquefois réduits à des surplombs directs sur la rivière. Ces derniers sont sensibles au Port de Domme, au Moulin de Caudon, au Pech de Coulaud.

Les rives concaves se trouvent à la Plaine de la rivière et à Turnac. Elles sont tapissées d'alluvions modernes à proximité de l'eau. Les sols y sont filtrants, les terrains inondables. Sur l'essentiel de ces unités les alluvions anciennes dominent, on y trouve des sols sableux mais équilibrés et productifs. Ils sont bien adaptés à la polyculture céréalière.

#### **4) Caractère des différentes unités de paysage**

L'analyse précédente permet de mettre en évidence les unités suivantes :

- la bastide associée au glacis méridional,
- la zone périphérique,
- la forêt de Domme,
- la plaine de Bord,
- la plaine de la Dordogne.

##### **4.1. La Bastide et le glacis méridional**

###### **4.1.1. La cité intra-muros**

Sur l'avancée calcaire qui domine la vallée de la Dordogne à l'Ouest de la commune «Philippe le Hardi décida d'utiliser ce site remarquable dont l'importance stratégique ne pouvait guère lui échapper. Un plateau rocailleux aux dimensions exigües, cerné de tous côtés par des escarpements. D'une hauteur de 150 mètres vers le Nord, ils dominent la rivière par une falaise abrupte trouée de grottes. Déjà à cette époque, se dressait à la pointe Ouest du promontoire une tour féodale appelée Château du Roi.

Ce fut le Sénéchal de Normandie, sans doute expert en la matière qui vint sur place tracer le plan des fortifications, des rues et des places. De cette vocation de place forte, DOMME a gardé maintes traces. Une ligne de remparts, assortis de redans court encore sur plusieurs centaines de mètres, percée de trois portes bien conservées.

La porte del Bos qui demeure l'un des principaux accès à la bastide, la porte de la Combe, plus modeste et surtout la superbe porte des Tours, encadrée de deux demi-tours construites en pierre à bossage et comportant herse et machicoulis. (1)

La bastide conserve également le plan carré caractéristique de ce genre d'édifice assorti d'adaptations topographiques à la périphérie. De nombreux bâtiments présentent une qualité architecturale qui confère à l'ensemble un aspect remarquable.

(1) *Histoire des bastides - André Roulland*

Les densités y sont élevées surtout dans la partie centrale, tandis que l'Esplanade et la zone Ouest jusqu'au Château du Roy comporte des unités aérées avec de grands jardins. Actuellement, la ville présente un caractère résidentiel à la fois permanent et saisonnier. On y trouve également des commerces essentiellement liés à la fréquentation touristique qui se sont créés dans la période récente.

Par ailleurs, le site fortifié qui rendit la ville presque imprenable implique toujours des conditions d'accès contraignantes et des difficultés d'intégration de l'usage automobile.

L'ensemble de ces caractéristiques font de la bastide de DOMME un site où le respect du passé est confronté avec la prise en compte des conditions de vie présentes.

Historiquement, «La Bastide de DOMME» fait partie des Bastides de grandes surfaces mais de faible densité, l'ensemble de son territoire n'étant pas urbanisé, d'où une distinction de la partie dense et de la partie ouest.

Afin de garder cette entité paysagère, la commune souhaite que cet espace et les immeubles de patrimoine existant soient protégés. Cet espace englobe le «Château du Roi», le «Parc du Jubilé», «Le Jardin des Augustins» et «Le Jardin Demange».

Les bâtiments existants à protéger en raison de leurs caractères (intérêt architectural ou historique) ou en raison de leur position (situation sensible), on notera :

- deux tourettes (propriété BONNEVAL)
- une tourette (propriété DE BAUMONT)
- 1 borie (au lieu-dit «sous la barre»)
- 1 borie (propriété communale)
- maison, tour, garage (propriété PUGNERE)
- pigeonnier (propriété MILLAN).

#### *4.1.2. Le glacis méridional*

Il s'agit d'une zone dépressionnaire qui entoure le rempart depuis le Capiol jusqu'à la Croix Saint-Jammes. Du fait de sa topographie en pente douce continue, elle prolonge la base des fortifications et constitue une aire de dégagement qui met en valeur le revers de l'ensemble monumental. Cet espace ouvert, directement associé à la bastide s'appuie au Sud sur le site du Colombier, englobe le Pradal et remonte jusqu'au Blanquet.

C'est un secteur de campagne, où l'aptitude agricole est faible, mais dont le caractère rural est une vocation (confère - la toponymie : le Colombier, le Pradal).

L'histoire renseigne aussi sur les divers aspects de l'utilisation du sol : jardins distribués à chaque concessionnaire intra-muros, sous la première zone du rempart, puis sorte de «no man's land» vers le Sud vraisemblablement réservé dans un dispositif stratégique et militaire et qui ne comporte que de rares traces d'habitat traditionnel.

Ce glacis est donc une zone très intéressante et sensible à toute modification éventuelle du paysage.

Dans la période récente, une extension extra-muros s'est fixée autour du lotissement du Pradal situé en contre bas d'un léger relief de la façade Est de la butte. Cette zone urbaine s'intègre à l'ensemble du fait de cette discontinuité topographique et de l'existence de quelques îlots boisés bien individualisés dans le paysage.

#### 4.2. La zone périphérique

Elle concerne la zone affouillée au Sud de la Bastide limitée à l'Ouest par la limite communale de Cénac et à l'Est et au Sud-Est par la Forêt de Domme et la plaine de Bord.

D'une altitude inférieure à ces plateaux mais légèrement surélevée par rapport au glacis de la bastide, cette zone apparaît donc comme un plateau intermédiaire entre ces deux éléments.

On y trouve une topographie vallonnée, des pentes localement boisées surtout au Sud-Ouest comme à Monfrouzi et Côte de Byne par exemple. Ces pentes alternent avec des prairies et l'économie agricole est peu représentative (il n'existe plus qu'un siège d'exploitation à la Vergnolle). L'habitat traditionnel est caractérisé par le regroupement en villages à la périphérie et sur les points hauts : Bar, La Vergnolle, Le Paillé.

Dans l'ensemble cette succession de terrasses implique de la bastide une vision fragmentée et beaucoup moins sensible que dans le glacis, au fur et à mesure de l'éloignement vers le Sud.

Par ailleurs, la zone a pour principale fonction d'accueillir l'urbanisation contemporaine. L'habitat a pour caractéristique une implantation linéaire en bordure des axes suivants : R.D. n° 46 au Péparai, VC n° 2 du Paillé à Bar puis en bordure du chemin rural de Maison Neuve, CR de La Vergnolle.

Il s'agit donc des trois axes principaux de développement proches les uns des autres mais discontinus. C'est un habitat individuel, généralement à usage de résidence principale. Les densités sont moyennes, la tendance étant plutôt à construire sur de grandes unités foncières. De manière très récente, et compte tenu de l'augmentation de la fréquentation touristique, cette forme d'urbanisation s'accompagne de la création de groupes d'habitations saisonnières au Pradal et aux Ventoulines.

#### 4.3. La Forêt de Domme

A cette appellation correspond effectivement un bloc forestier d'importance, implanté sur la surface d'érosion des calcaires coniaciens. La délimitation en est assez facile à suivre sur le territoire de la commune: au Sud le G.R. 6, au Nord-Ouest les escarpements des falaises dominant la vallée, à l'Est la limite communale de Groléjac (limite un peu artificielle puisque le boisement s'étend sur une large partie de cette commune).

Il s'agit d'un peuplement forestier intéressant : chênes, charmes, chataigniers n'ayant pas subi de dégradation. Il y existe quelques espaces-clairières, surtout dans la partie Sud. Certains sont des sites d'habitat traditionnel tels que le village de Bordevie, St-Front, Combe Grenal (1), ou le domaine de Giverzac, siège d'un centre de vacances.

D'autres sont d'utilisation plus récente : La Blanquet, qui est une petite zone d'habitat en cours d'aménagement, Taire du Grel ou quelques habitations voisinent avec des activités tertiaires. L'ensemble de la zone conserve un caractère naturel prééminent du à la pérennité du massif boisé.

#### 4.4. La Plaine de Bord

L'aspect très plat de ce relief tabulaire est remarquable car peu conforme à l'image de la topographie générale de la région. C'est un milieu peu humanisé, exposé aux excès climatiques et voué à une activité agricole de type extensive.

L'habitat se situe à l'Est, en lisière d'une frange boisée apparentée à la Forêt où se trouvent les sièges d'exploitation : Jacoumard, La Cannelle, Fontpeyrine. Ravette le long, Limeuil, Joinasse intégrés au massif sont maintenant des villages occupés par des résidences secondaires.

Deux modes d'utilisation du sol particuliers se sont installés sur cette plaine compte tenu de son isolement et de la topographie. L'aérodrome de SARLAT-DOMME, de catégorie D a une piste de 75 mètres de longueur et une zone de dégagement de 4,5 kilomètres. Il fait l'objet d'un plan d'exposition au bruit approuvé le 5 mars 1985.

Au Sud de ces installations, un centre radio-électrique dépendant du Ministère de la Défense est établi sur plusieurs dizaines d'hectares. Les zones de dégagement que sa présence implique font l'objet de servitudes particulières reportées en annexe.

Ces deux modes d'occupation du sol particuliers imposent des contraintes qui font que ce site évoluera certainement très peu.

#### 4.5. La vallée de la Dordogne

##### *4.5.1. La Plaine de la Rivière*

Elle est représentée par les deux rives concaves de la Plaine de la Rivière et de Turnac. Ces espaces de terrasse alluviale constituent un ensemble rural de grand intérêt car c'est un milieu ouvert qui comporte tous les éléments typiques de la vallée : versants boisés dominant les terres, lignes d'arbres ou de vergers voisinant avec le bâti traditionnel. Ceci est particulièrement bien illustré par «l'arrivée» à DOMME par le pont de Vitrac où la terrasse rejoint le pied du versant à la Coste de Floquet et La Roche. C'est le domaine des terres irriguées, utilisées par la polyculture intensive.

A l'Ouest de cette première terrasse, se trouve une zone plus basse toujours agricole mais avec une évolution récente diversifiée : on y trouve ainsi à Montillou et Métairie Basse quelques petits terrains de camping et constructions d'habitations récentes.

Un troisième ensemble est formé par la bordure du cours d'eau, zone basse localement inondable qui ne comporte pas de constructions et où la culture du maïs est dominante.

Quelques modes d'utilisation du sol liés à la présence de l'eau et des berges jalonnent cet élément de la vallée : campings de la Caisse d'Industrie Electrique et Gazière, du Brat, de Perpetum et installations de canoë-kayak de part et d'autre du pont de Vitrac.

Si les premiers sont assez bien intégrés au site, il est à noter que l'occupation du sol au Port de Vitrac présente un fort impact et un aspect quelquefois aléatoire.



#### 4.5.2. Turnac

Ce site est constitué par un méandre pince de la rivière (appelé cingle) qui crée un effet de presqu'île pour cet endroit isolé de l'autre côté de la Forêt de Domme. Il présente les mêmes éléments de qualité et de pérennité de l'agriculture que la Plaine de la Rivière mais du fait de sa configuration particulière, les contrastes y sont encore plus marqués. L'effet conjugué du bas du méandre avec la falaise et le château de Montfort illustre bien cette situation.

Ici, trois sièges d'exploitation sont à l'origine d'une utilisation agricole intensive comportant notamment des cultures irriguées, des élevages de palmipèdes et des noyeraies.

Les deux villages de Turnac et du Garry, d'architecture traditionnelle, sont implantés à la limite de la forêt et des cultures. Les bâtiments sont pour la plupart repris à usage de résidence secondaire et l'ensemble est restauré.

Cette description montre qu'il s'agit là de deux secteurs appartenant à un patrimoine de grand intérêt et d'une sensibilité importante.

### **5) Développement et formes urbaines**

- Les ensembles bâtis :

\* En premier, nous avons la zone qui recouvre la Bastide, délimitée par le rempart et la falaise. Ce secteur est réglementé par la ZPPAU (Zone UA).

\* En second, au delà du glacis qui enveloppe la Bastide, se forme une zone périphérique qui regroupe les secteurs suivants : «Le Pradal», «Le Péparai», «Le Paillé». Ces quartiers ont un tissu pavillonnaire existant relativement important, l'urbanisation progresse dans les zones restant libres.

L'habitat social est regroupé sous forme de semi collectif et une maison individuelle au «Pradal».

\* En trois, nous identifions une zone se développant au sud de la Bastide et couvrant un vaste secteur allant du «Colombier», «Maison Neuve», «Bars», «Lavergnolle» jusqu'au «Ventoulines Basses». Ici l'habitat est diffus, implanté sur des propriétés de surfaces relativement importantes.

En limite de la commune de Cénac et St Julien des zones urbaines se sont développées, «Montfrouzi», «Le Thouron», «Le Port».

- Hameaux et habitat dispersé :

En dehors de la «Bastide» et des zones pré-citées, la commune présente un habitat dispersé traditionnel sous la forme de hameaux et de fermes isolées (bâtisses anciennes des sièges d'exploitation agricole).

Ces zones accueillent des constructions autour de petits hameaux existants tels que «Le Garry», «Turnac», «St Front», «Le Grel», «La Plaine de la Rivière», «Les Ventoulines», «Le Blanquet».



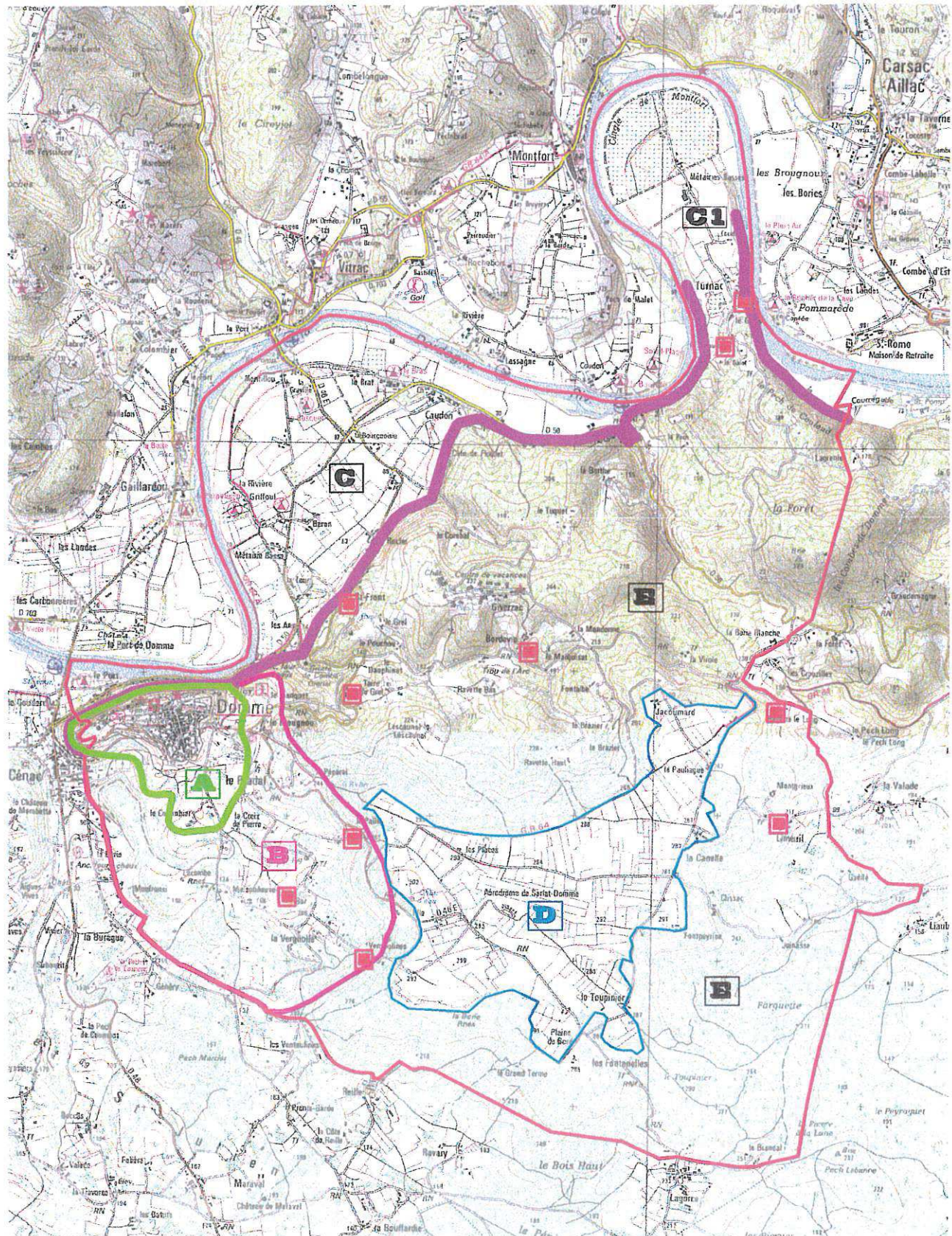
## ETAT INITIAL DU SITE

## Les Enjeux Paysagers

### LEGENDE

- Falaises
- Limite de la Bastide et du Glacis Méridional
- Zone Périphérique (en cours d'urbanisation)

- Villages Anciens
- C** — Plaine de la Rivière
- C1** — Cingle de Monfort
- D** — Plaine de Bord
- E** — Forêt de Domme





## 6) Chapitre synthèse des contraintes

La commune de Domme est concernée par diverses contraintes générales en matière de protection des sites et des espaces remarquables.

### 6.1. Cheneaux d'écoulement (voir carte)

Localisation d'environ 14 couloirs d'écoulement d'eau, dont les départs sont en bordures de la «Plaine de Bord». Un soin tout particulier sera apporté au classement des zones traversées par ces cheneaux.

### 6.2. Zones inondables

La commune de DOMME est concernée par le risque naturel «inondation». Est défini par «inondation» une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Elle est due à une augmentation d'un cours d'eau provoqué par des pluies importantes et durables.

La loi du 2 Février 1995 relative au risque inondation et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- la nécessité de prévenir le risque humain,
- le maintien du libre écoulement et la capacité d'expansion des crues,
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

Un atlas des zones inondables a été établi au 1/25000è en Décembre 1999 par le service protection et environnement de la DDE.

Il permet de situer les différents niveaux de crues. La commune est concernée par les inondations de plaine. Les crues de la Dordogne sont bien connues. Les crues manquantes sont les suivantes :

- Décembre 1944 (fréquence de retour d'environ 70 ans)
- Janvier 1962 (fréquence de retour d'environ 10 ans)
- Janvier 1994 (fréquence de retour d'environ 5 à 10 ans).

Dans le cadre de l'opération «Dordogne rivière propre», menée en 1978, une délimitation de la crue de 1944 a été établie. Majorée d'environ 1 m de hauteur d'eau, elle sert de référence. Lors de pluies très importantes mais heureusement rares, des ruissellements urbains et coulées de boues sont aussi possibles sur certaines pentes.

Le périmètre d'information préventive figure au paragraphe suivant. Il est établi à partir d'un périmètre élargi de la zone inondée lors de la crue de 1944.

Les zones concernées par le risque inondation feront l'objet au PLU d'un zonage spécifique (indice i).



### 6.3. ZNIEFF - Préinventaire des sites

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique constituent un inventaire patrimonial permettant d'identifier les ensembles de milieux dont l'intérêt repose sur la richesse de l'écosystème ou sur la présence d'espèces rares ou menacées.

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe, mais nécessite qu'une attention particulière soit apportée à la zone afin d'éviter les aménagements susceptibles de détruire ou dégrader les milieux inventoriés.

La commune de Domme est concernée par la présence de deux zones :

- La ZNIEFF n° 2618 : Coteaux à chênes verts du Sarladais

Coteaux de calcaire cognaciens dont la faible compacité, associée à une exposition vers le Sud, permet le développement de la chênaie verte (formation très localisée, au niveau régional).

La situation biogéographique de ce secteur permet la juxtaposition de groupements d'espèces végétales à affinité méditerranéenne et de groupements à affinités médio-européenne ou sub-montagnarde.

- La ZNIEFF n° 26320000 : Coteaux de DOMME

Présence d'espèces végétales très localisées au niveau régional

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : il appartient donc à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement, l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, l'article 23 de la loi du 8 janvier 1993 : il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en N au PLU.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire(s) concerné(s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :

Le maintien d'une telle zone dans la commune peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de la commune :

- intérêt esthétique et récréatif,
- intérêt pour la chasse comme zone de repeuplement,
- intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement,
- intérêt pour le développement local.

## Natura 2000

Directive (CEE) 92.43 du Conseil des Communautés Européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et de la flore sauvages).

Après validation par le comité scientifique régional du patrimoine naturel, le Muséum national d'histoire naturelle et le Conseil national de la protection de la nature, un inventaire de sites répondant aux critères écologiques de la Directive «Habitats-Faune-Flore» a été porté à la connaissance des Maires des communes concernées durant l'été 1996.

Depuis cette date, cet inventaire a été utilisé pour définir des zones susceptibles de recevoir un accord des principaux partenaires concernés, dans la perspective de la constitution du réseau Natura 2000.

Les résultats de la démarche de réalisation du réseau Natura 2000 ne devraient être effectifs qu'à l'échéance de 2004. En tout état de cause, l'information sur la qualité écologique des sites du préinventaire Natura 2000 présente de l'intérêt dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Domme.

Monsieur le Préfet de la Dordogne a décidé après consultation de proposer le «lit mineur et des couasnes de la Dordogne» ainsi que «les coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne» en sites d'intérêt communautaires dans le cadre du réseau Natura 2000 fiche D01 - La Dordogne et fiche D05 - coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne.

Les secteurs de ces zones intéressant le territoire de la commune ont vocation à être protégés d'aménagements pouvant remettre en cause leur intérêt.

### 6.4. Les sites archéologiques

Avant tous travaux entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste suit il conviendra de prévenir la Direction régionale des affaires culturelles afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou la protection du patrimoine archéologique.

Conformément au décret 86.192 du 5 février 1986 relatif à la protection du patrimoine archéologique, la DRAC devra être saisie pour tout dossier de certificat d'urbanisme, permis de construire, démolir, lotir, d'installations et travaux divers dans les zones sensibles énumérées ci-dessous :

#### **a) Zone du Bourg : Toute la Bastide. Classement M.H. 1910**

- Eglise, Hôtel de Ville, Hôpital, Couvent des Augustins, Château, Abbaye, etc.
- Grotte de la Martine (classement M.H. 1978) : vestige pré et protohistoriques.
- Grotte Delbos : Vestiges paléolithiques
- Grotte du Jubilé (Place de la Halle) : Age du Bronze Final

#### **b) Chapelle de Codon : chapelle monolithique du XIIe s., cimetière à inhumations.**

**c) Zone de la Falaise de Codon** : abris sous roche (vestiges de l'Age de Bronze), cluzeaux médiévaux, gravures rupestres.

**d) Grotte du Redoulet** : gravures de l'Age du Bronze Final

**e) Colline de Giversac** : vestiges médiévaux (système défensif sur motte)

**f) Combe-Grenal** : gisement du paléolithique moyen

**g) Zone de Saint-Front** :

- *Grotte du Mammouth (vestiges paléolithiques). Clas.M.H. 1983*
- *Grotte du Pigeonnier (gravures préhistoriques. Clas. M.H. 1983*
- *Moulin de Saint-Front : vestiges gallo-romains et protohistoriques*
- *Proximité du site de Combe-Grenal*
- *Dolmen de Giversac : vestiges néolithiques.*

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas il convient de prévenir immédiatement ce service.

Les informations connues dans leur localisation sont reportées au plan n° 5 g.

#### 6.5. Le risque mouvements de terrain

La commune de Domme est concernée par le risque mouvements de terrain. Elle définit par mouvements de terrain, un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

#### L'agglomération de DOMME

L'agglomération de DOMME est construite sur une butte rocheuse qui surplombe d'environ 140 m la rivière Dordogne.

Les phénomènes de mouvements de terrains constatés depuis 1945 sont diversifiés : effondrement de galeries souterraines d'anciennes carrières, éboulements rocheux, chutes de pierres et blocs, glissements de terrain, régression de la falaise.

Les zones les plus exposées sont :

- l'agglomération de Domme,
- le hameau du Port de Domme,
- la RD 50,
- la RD 49 et la voie communale n° 1,
- l'ensemble des versants de la butte de Domme.

Des études ont été réalisées en 1996 et 1997 et depuis le 6 janvier 1999, la commune fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (cf plan ci-joint).

Ce document :

- décrit les phénomènes naturels de mouvements de terrains, les zones exposées et les parades,
- définit les règles d'urbanisme et de construction applicables sur les trois types de zone (rouge, bleue et blanche) constituant les secteurs à risque.

#### 6.6. Le risque feux de forêt

Le dernier risque naturel répertorié par les services de l'Etat dans le Dossier communal synthétique et le document d'information communal sur les risques majeurs transmis par le Préfet de la Dordogne en mars 2000 à la Commune de DOMME, porte sur le risque feux de forêt.

Le risque feux de forêt existe sur la commune qui fait partie de la région forestière du Sarladais. Mais il s'agit d'un risque diffus correspondant à certaines parties boisées de la commune. Les biens menacés consistent en quelques habitations individuelles diffuses.

Les zones à risque potentiel figurent au paragraphe suivant (voir la carte des enjeux paysagers et environnementaux en annexe). Elles ont été délimitées par un repérage sommaire des massifs boisés.

## **B. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

### **1) Evolution quantitative dans la période récente**

Cette analyse est destinée à voir ce qui s'est produit dans le passé récent, en dégager les tendances et estimer les besoins. Ultérieurement elle permettra de vérifier la cohérence des dispositions prises au plan.

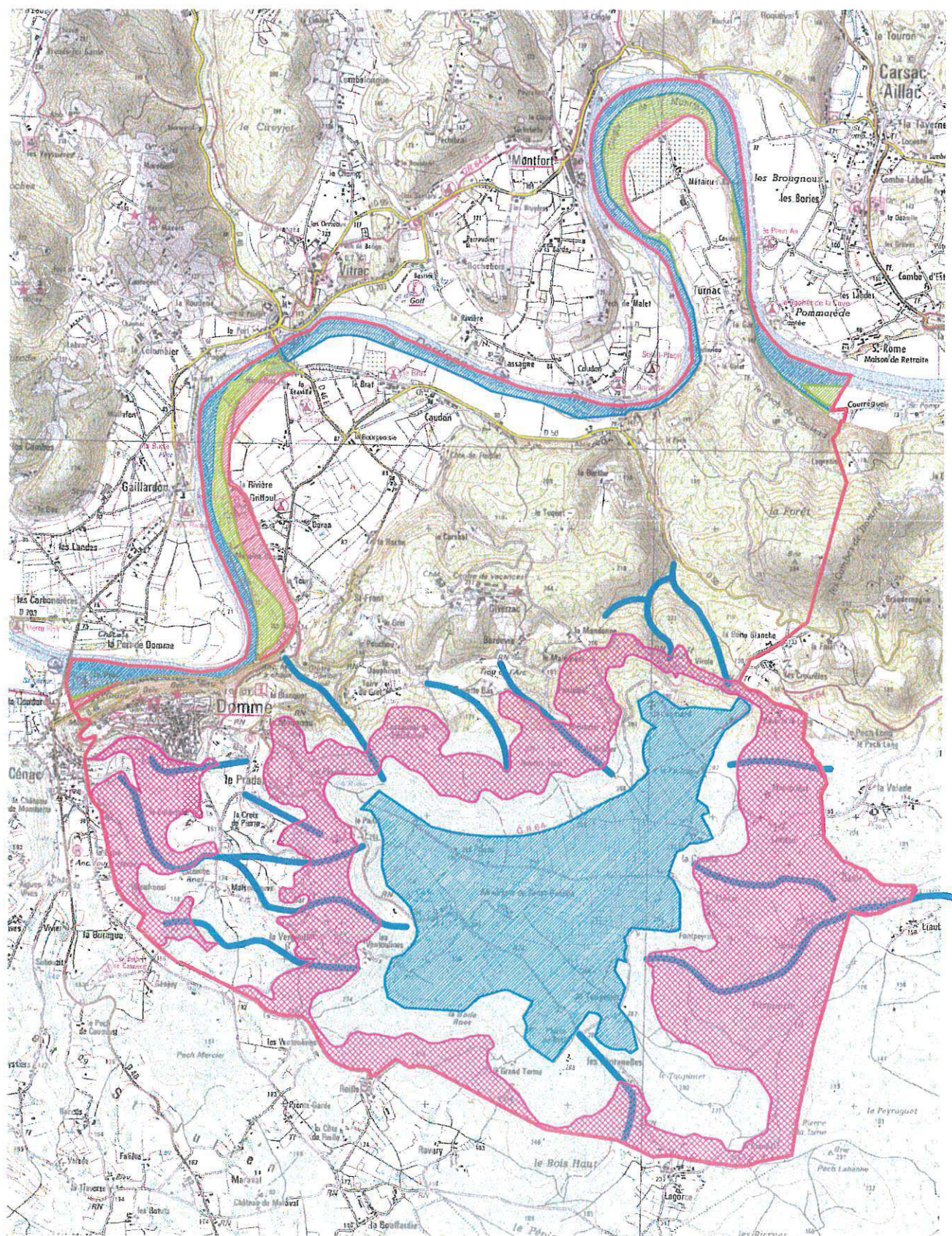
#### 1.1 Population

Années périodes	Population municipale	Variation absolue	% par an	Naissances	Décès	Excédent naturel	Solde migrat.	Nbre moyen occupants
1962	855							2,93
		21	0,40	75	83	- 8	+ 29	
1968	876							2,79
		15	0,24	57	120	- 63	+ 78	
1975	891							2,56
		19	0,30	57	141	- 84	+ 103	
1982	910							2,60
		120	+ 1,56	65	137	- 72	+ 192	
1990	1030							2,52
		- 43	- 4,2	87	174	- 87	+ 44	
1999	987							



## LEGENDE

	Zone à Forte Pente		Crue Décennale		Crue de référence
	Zone Humide et de stagnation		Crue Historique		Couloirs d'écoulement des eaux






## LEGENDE

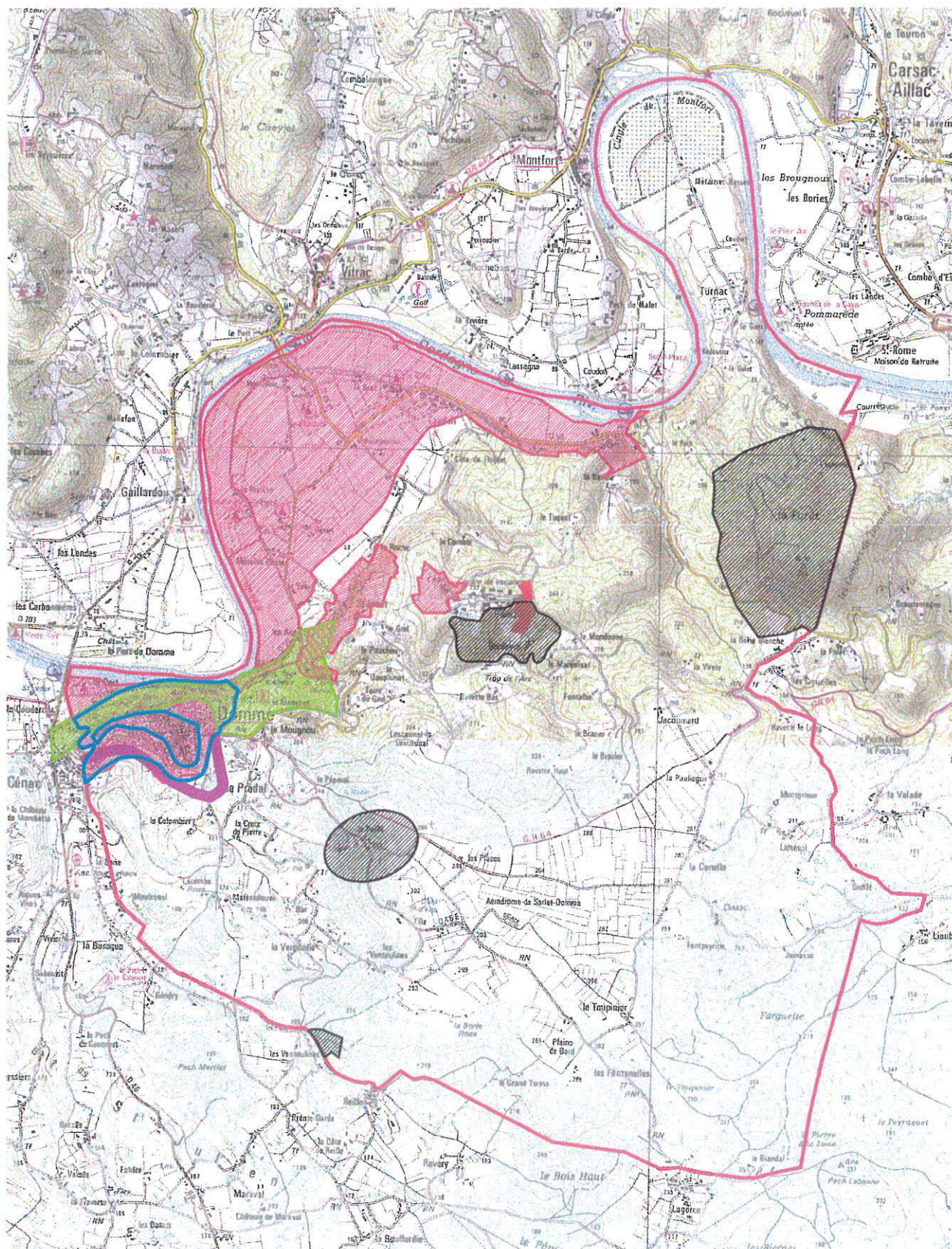
 Zone Archéologique

 Z.N.I.E.F.F

 Le Risque Mouvements de Terrain dans la Commune

 Limite de Commune

 Le Risque Feux de Forêt dans la Commune





Une analyse rapide de ce premier tableau fait apparaître une légère baisse de la population par rapport au recensement précédent. En effet, la commune a perdu 43 habitants depuis 1990.

Une première explication peut être faite par le déficit naturel accentué pendant les années quatre vingt dix. En effet, entre les deux recensements, on a enregistré 87 naissances et 174 décès, soit un déficit naturel de 87 personnes.

La variation absolue de - 43 personnes vient d'un solde migratoire de 44 personnes. Le solde migratoire étant le solde des flux de population ayant affecté la zone (entrées moins sorties).

Globalement depuis les données de 1962, on constate un gain de population avec un pic au recensement de 1990 et un léger fléchissement pendant la période (1990-1999).

#### La commune dans son environnement :

	Population en 1990	Population en 1999	Variation 1990-1999 (%)
<b>Commune</b>	1 030	987	-4,2
<b>Arrondissement</b>	68 422	69 585	1,7
<b>Département</b>	386 365	388 293	0,5

Source : Insee, recensement de la population

En analysant la période de 1990 à 1999 et en comparant les chiffres Commune / Arrondissement / Département, on constate que la commune n'a pas bénéficié de la légère hausse constatée sur l'arrondissement et le département.

En neuf ans, l'arrondissement a gagné 1163 habitants pour une population totale de 69 585 habitants alors que le département est passé de 386 365 habitants en 1990 à 388 293 habitants en 1999, soit un gain de 1 928 habitants.

#### 1.2 Structure d'âge

Périodes	< 20 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
<b>1982</b>	171 (18,8 %)	201 (22,1 %)	208 (22,9 %)	172 (18,9 %)	157 (17,3 %)
<b>1990</b>	188 (18,2 %)	236 (22,9 %)	226 (21,9 %)	200 (19,4 %)	182 (17,6 %)
<b>1999</b>	186 (18,8 %)	412	(41,7 %)	198 (20 %)	192 (19,5%)

Lors de l'analyse réalisée dans le P.O.S. approuvé, on constatait une répartition de la structure d'âge avec une population de plus de 60 ans importante. Ce fait se confirme en 1999. Cependant, si l'on compare les tranches d'âge Commune / Arrondissement / Département, on constate que la tranche d'âge 0 à 19 ans est sensiblement identique dans les trois cas (soit 186 jeunes représentant 18,8 % à comparer à 20,2 % dans le département).

La commune abrite beaucoup de personnes âgées, en effet les 192 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 19,5 % de la population alors que ce pourcentage est seulement de 11,9 % dans le département. Ces chiffres semblent provenir des pensionnaires de la maison de retraite.

### *1.3 Logements créés entre 1980 et 1997*

Années	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Nombre	3	10	1	3	6	4	4	1	2	4	4

Années	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Nombre	24	15	1	6	1	18	4

### Construction neuve (individuel + collectif)

Logement s	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Autorisés	30	9	2	6	25	2	5	1	5	7
Commencés	15	28	11	3	4	18	12	1	2	5
Terminés	6	24	15	1	6	1	25	4		

A la lecture des deux tableaux on constate que le rythme de construction de logements neufs reste à peu près constant avec une moyenne de 4 logements par an. Résultat qui ne prend pas en compte les pics de constructions en 91-92-96 qui résulte de constructions individuelles groupées.

En ce qui concerne la construction de logements neufs, on peut constater que le rythme est à peu près constant avec une moyenne de 4 logements par an pour les individuels purs.



#### 1.4 Caractères des résidences

Années	Résidences principales	Résidences secondaires	%	CTCD (1)	Logements vacants	%	CTCD	Total logements
1968	287	85	20	10,5	55	12,8	11,7	427
1975	315	121	24	13,4	64	12,8	12,5	500
1982	315	137	27	16,1	52	10,3	10,5	504
1990	373	174	30	13,17	26	4,5	7,4	573
1999	392	242	36		34	5,01		668

(1) : CTCD / Moyenne des communes de taille comparable dans le département.

\* Sur le caractère des résidences il est à noter l'importance des résidences secondaires dont la proposition augmente régulièrement et qui reste toujours très supérieure aux moyennes comparables du département. Ce phénomène illustre bien l'un des aspects du caractère touristique de la commune. Par contre le parc des logements vacants est faible et il semble que l'essentiel de ces logements soit situé dans la bastide et qu'ils ne présentent pas actuellement de normes de confort très satisfaisantes.

\* Il est à noter que le parc de logements est plutôt récent : 448 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 67,1 %. Par comparaison, cette proportion de logements récents construits depuis un demi-siècle est de 56,1 % dans l'arrondissement et 55,4 % dans le département.

\* La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (95,4 %). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 60,5 % des ménages.

\* Le nombre de logements locatifs sociaux s'élève fin 1998 à 34.

\* Il est à noter que la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou douche et possèdent le chauffage central ou électrique (éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements).

### 1.5 Surface consommée moyenne par logement

Les statistiques sur les constructions neuves, logements autorisés, en date de prise en compte, année 97 INSEE, fait ressortir une surface consommée moyenne par logement de :

	Terrain (m <sup>2</sup> )	Surface Hors Oeuvre Nette (m <sup>2</sup> )
Individuel pur	3 273	132
Individuel groupé	1 153	80
Total individuel	3 014	125
Collectif	669	73
<b>TOTAL</b> (surface moyenne utilisée)	<b>2 720</b>	<b>119</b>

(Voir 96-95)

### 1.6 Activités

#### 1.6.1. Activités agricoles

Sur la base d'une étude réalisée le 27 mai 1999, dans le cadre de l'O.T.R.E.A. (Opération de Transmission et de Reprise d'Exploitation Agricoles), on a une photographie assez précise du monde agricole de la commune de DOMME.

#### a) Principales caractéristiques des exploitations agricoles

La commune de DOMME d'une superficie totale de **2 491 ha**, compte **987 habitants** dont 17 peuvent se prévaloir du statut de chef d'exploitation à des titres divers.

#### a- Statuts des personnes détenant une superficie cultivable

STATUT	Nombre (1)	% du nombre	Surface détenue	SAU moyenne	% de la surface
<b>C.E. à titre exclusif</b>	15	88,24	360,89	24,06	96,42
<b>C.E. à titre principal</b>	0	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C.E. à titre secondaire</b>	1	5,88	2,8	2,8	0,75
<b>Autres statuts (2)</b>	1	5,88	10,6	10,6	2,83
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>374,29</b>	<b>22,02</b>	<b>100</b>

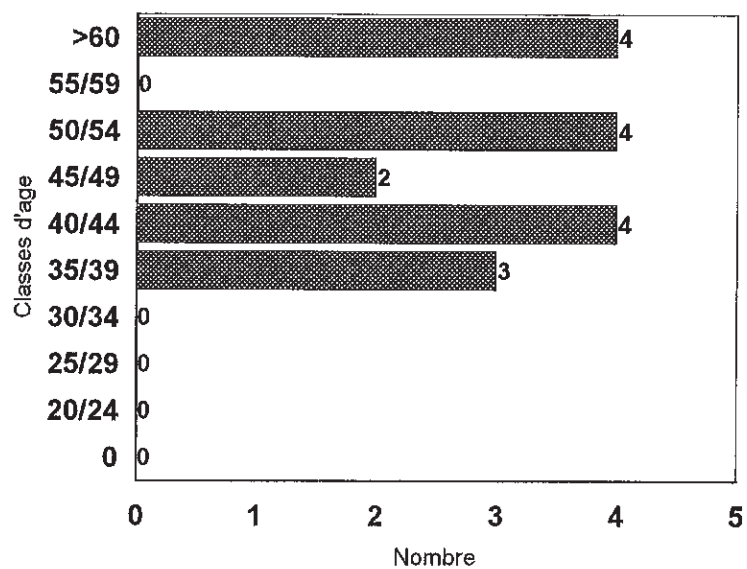
(1) dont les exploitants en société

(2) dont retraités

*b- Les formes d'exploitation*

	Nombre	Surface (ha)
<b>Exploitations individuelles</b>	12	274,21
<b>Exploitations sociétaires</b>	2	100,08
dont GAEC	2	
dont associés	5	0
CE		
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>374,29</b>

*c- Répartition des chefs d'exploitation par classes d'âge*



*d- Les productions et les droits à produire*

Les principales productions par exploitation :

Libellé	Productions animales	Productions végétales
Bovins lait	2	
Bovins viande	4	
Agro-tourisme		5
Céréales		11
Fruitiers à coques		10
Fruitiers à noyaux		1
Plants		1
Tabac		10

Ne sont comptabilisées dans l'histogramme ci-dessus que les trois principales productions de chaque exploitation.

Les droits à produire :

	Nombre d'exploitations concernées	Nombre total de droits	Moyenne
Droits ovins	0	0	0
Droits bovins	4	78,6	19,65
Références laitières	0	0	0

*e- Les aides publiques*

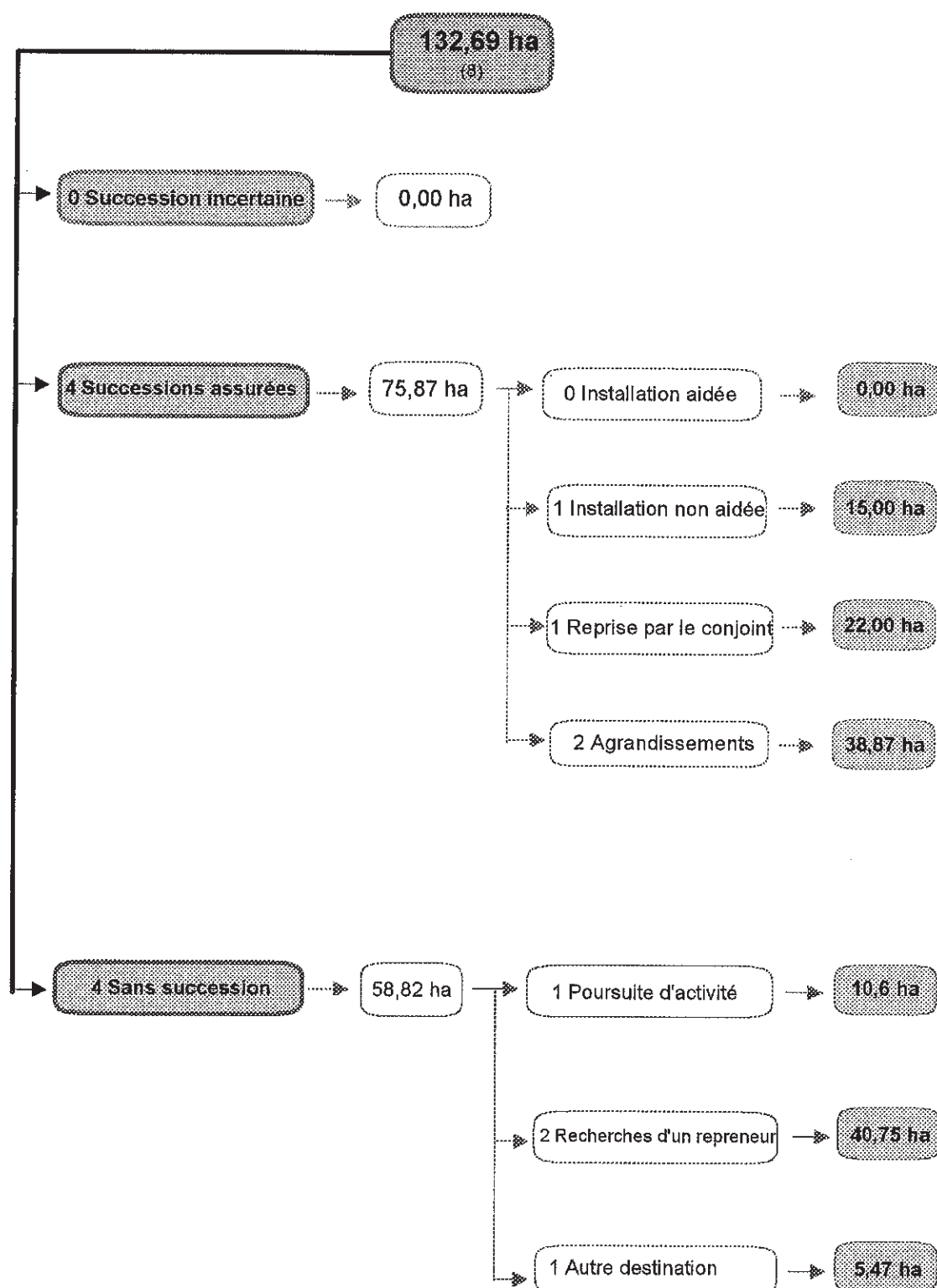
Nombre de Dotations Jeunes Agriculteurs (DJA) 1993/1998	0
Nombre de plan de développement	0
Nombre de Préretraites	0

*b) Les perspectives de cessions et de reprises*

Ce projet concerne **8 chefs d'exploitation**, âgés de plus de **50 ans**, susceptibles de céder leurs terres dans un délai de **5 à 10 ans**. Ces exploitants détiennent **132,69 ha** de surface agricole utile.

*a- Etat des successions*

Il semble que 4 exploitations ont une succession assurée, alors que 4 autres sont sans succession.



## Conclusion :

Le vieillissement de la population agricole de Domme semble être la donne actuelle (**10 exploitants sur 17 ont plus de 45 ans**), car on ne pressent à l'heure actuelle qu'une seule installation (non aidée). Cependant, deux exploitations sans succession sont susceptibles de rechercher des repreneurs avec l'aide du répertoire à l'installation, ce qui pourrait contribuer à ralentir la diminution des effectifs agricoles sur la commune.

### *1.6.2. Locaux à caractère touristique construits entre 1990-1998*

- Le Grel	5 studios	+ Commerces :
- Le Belvédère	1 restaurant	- Alimentation (1)
- Les 4 Vents	1 hôtel	- Boulangerie (1)
- Le Pradal	17 gîtes	- Restaurants (8)
- Caudou	1 camping	- Bar / Café (2)
- Les Ventoulines	18/21 chalets	- Hôtels (4)
- Le Paillet	8 à 12 chalets	

Il est à constater que lors de la période touristique, la capacité d'accueil (chambres, chambres d'hôtes...), semble insuffisante au regard des demandes importantes lors de cette période.

### *1.7 Population active*

	Hommes	Femmes	Total	Taux actifs	Chômeurs	Taux
1982	197	145	342	43,1 %		
1990	216	153	369	41 %	34 (hommes + femmes)	9,21 %
1999	199	157	356		57	16 %

## Nota :

\* Au moment du recensement, **57** de ces actifs cherchaient un emploi et **298** travaillaient. Parmi ces personnes qui ont un emploi, **67** exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint les **231** autres sont salariés.

Une majorité de ces actifs exercent dans la commune ; **128** personnes vont travailler en dehors.

\* Par rapport au chômage, on remarque une nette augmentation du taux :

- en 1992        9,2 %
- en 1999        16 %

Si l'on compare le taux de l'arrondissement (12,6 %) et le taux du département (13,1 %), la Commune de Domme affiche un taux élevé.

### 1.8 Equipements et services

#### L'assainissement collectif

Les communes de DOMME et CENAC sont équipées d'un réseau collectif avec une station d'épuration commune.

La station est de type «bornes activées en aération prolongée» de capacité 2000 équivalents habitants.

Des travaux d'aménagement et d'amélioration des équipements ont été réalisés en 1995.

Le nombre d'abonnés :

- Domme : 277
- CENAC : 267

L'ensemble des installations de collecte et de traitement des eaux usées sont gérés par le SIVOM de DOMME et CENAC.

Actuellement les secteurs desservis par l'assainissement collectifs sont :

- La Bastide, où les principales canalisations des voies Nord-Sud sont réalisées ainsi que quelques antennes transversales. Les travaux destinés à terminer les autres raccordements sont en cours.

- La zone d'habitat du Pradal depuis le lotissement jusqu'au groupe de logements HLM en face duquel la topographie a nécessité la création d'un poste de relèvement.

- La voie communale n° 2 jusqu'au Paillé où se trouve un projet de lotissement. Il est à noter que les terrains situés à l'Ouest de la voie sont en contrebas de la route et ne peuvent être raccordés.

- L'ensemble de ces canalisations sont regroupées au carrefour du calvaire où elles sont dirigées sur la station d'épuration par une canalisation de 200 mm de diamètre.

Au Port de DOMME, une canalisation dessert les constructions localisées en bordure de la RD n° 50 et le terrain de camping de CENAC avec un poste de relèvement. Elle est directement raccordée à la station.

Le SICTOM envisage sur le réseau existant, le raccordement de certain secteur notamment :

- le secteur de Maisonneuve (raccordement de la partie haute)
- le secteur du Paillé (raccordement de la partie basse)
- le secteur du Pradal
- le secteur «DOMME EST» et «DOMME OUEST»

La création d'un assainissement collectif est étudié dans le secteur des Ventoulines.

Etant donné la quantité de raccordements supplémentaires, le dimensionnement de la station devra être révisée en fonction des nouvelles données.

### **L'assainissement individuel**

Les autres habitations de la commune disposent d'assainissement individuels de différents types (fosses toutes eaux, fosses étanches...) dont le fonction est inconnu.

### **L'eau potable**

La commune de DOMME appartient au Syndicat Intercommunal de VITRAC LA CANEDA qui comprend les communes de DOMME, CENAC, VITRAC, CARSAC AILLAC, LA CANEDA, LA ROQUE GAGEAC, ST CYBRANET et compte 4 000 abonnés.

### **Ressources**

Elle est constituée par la source du Port de Vitrac qui a un débit total de production de 310 mètres cubes / heure. Le captage qui permet l'alimentation de la commune de Domme débite 80 mètres cubes / heure.

### **Ouvrages et services**

L'eau est refoulée dans les deux réservoirs de Grel pour une capacité de 400 mètres cubes (100 m<sup>3</sup> + 300 m<sup>3</sup>).

Un second refoulement est réalisé en direction des réservoirs de la Côte dont la capacité est de 800 mètres cubes. Enfin un troisième refoulement s'effectue vers le chateau d'eau de l'Ile (100 mètres cubes).

A partir de ces ouvrages, l'eau est distribuée gravitairement à hauteur des trois niveaux respectifs. C'est le système de refoulement en distribution.

La commune est desservie à 100 % et le réseau est suffisamment dimensionné pour assurer une alimentation régulière. Le maillage du réseau intercommunal permet de palier à d'éventuelles avaries.



### 1.9 Déplacements - Transports - Sécurité

On constate une grande difficulté de circulation automobile pendant la période estivale. Cela se traduisant lors des pointes, par une paralysie de l'activité touristique.

L'autre point à régler étant l'insuffisance de place de parking dans la «Bastide» ou sa périphérie. (Il est à noter qu'aucune étude qualitative et quantitative n'a été faite sur ce sujet jusqu'à présent).

## **C. BESOINS, PERSPECTIVES ET CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD**

### **1) Les besoins répertoriés**

#### **1.1. Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat et d'organisation urbaine et les choix**

La commune de DOMME souhaite organiser le développement du village autour des secteurs existants en proposant une diversité de l'offre en matière d'habitat. Pour cela elle souhaite :

- a) Assurer une meilleure maîtrise des terrains urbanisables aux abords de la Bastide
- b) Libérer des terrains pour permettre l'implantation de lotissements d'habitat individuel sous forme de zones à urbaniser soumises à un plan d'aménagement
- c) Répondre à un besoin en matière de locatif en développant le parc existant. On constate qu'en logements sociaux, une partie du parc locatif est ancien, avec une possibilité d'accession à la propriété.

Afin de diversifier la demande, l'objectif de la commune est de mettre en place :

- une opération de logements locatifs permettant la venue d'une population plus jeune,
- de créer des logements nouveaux dans le centre ancien par l'achat et la restauration de bâtiments existants.

En conclusion, afin de diversifier la demande : accession à la propriété et augmentation du parc locatif, la commune doit instrumenter les projets en mettant à disposition des terrains viabilisés ou étant le promoteur de certains programmes.

- d) Conforter l'habitat autour des hameaux anciens existants dans la commune.

#### **1.2. Les besoins répertoriés en matière de développement économique et les choix**

##### **1.2.1 Activités touristiques**

La commune souhaite conforter et développer la capacité d'accueil qu'elle possède. Elle compte participer au développement touristique en :

- réaménageant et organisant les activités de plein air en bordure de la rivière Dordogne, (pont de Domme et pont de Vitrac), tout en tenant compte des risques et de l'environnement,
- en développant des sites touristiques et culturels (site du Château du Roi et ses abords),
- en restructurant l'office de tourisme,
- en aménageant et rénovant des sites touristiques gérés par l'office de tourisme (grotte-musée-Porte des Tours).

### *1.2.2 Commerces et artisanat*

Concernant l'activité commerciale, la commune de DOMME prévoit de recréer une dynamique commerciale et artisanale dans la Bastide. Pour cela, elle envisage de mettre en place un marché nocturne pendant les mois d'été et la valorisation des bâtiments communaux (poste, ateliers municipaux) situés à l'intérieur de «La Bastide».

### *1.2.3 Services et équipements publics*

En matière d'équipements publics communaux, la commune de DOMME souhaite contribuer à la valorisation des voies et à l'organisation des services.

Pour cela, elle prévoit :

- le maintien des services publics existants :
  - \* aide à domicile (service intercommunal),
  - \* création d'un espace funéraire,
  - \* amélioration et agrandissement des infrastructures sportives «du Pradal».
- l'extension et l'amélioration des infrastructures :
  - \* extension urbaine de «La Bastide»,
  - \* création et extension des réseaux existants en accompagnement des projets d'urbanisme (eaux pluviales, eaux usées, eau potable ...).

## *1.3. Les besoins répertoriés en matière d'environnement et les choix*

### *1.3.1 Espaces agricoles*

Concernant l'activité agricole et forestière, la commune de DOMME veut se donner les moyens de pérenniser son agriculture. Pour cela elle prévoit de :

- prendre des dispositions pour éviter le mitage par les constructions des zones agricoles,
- favoriser le maintien des exploitations agricoles (la rivière, la plaine de Bord, Turnac),
- protéger et valoriser le massif forestier de DOMME, en effet ce massif fait partie d'un ensemble cohérent dont l'exploitation se fait de façon régulière (coupe de régénération, entretien régulier).

### *1.3.2 Espaces naturels à vocation non agricole*

Ces zones sont protégées en raison de la qualité des sites.

Ces espaces naturels n'ont pas pour fonction une production économique, mais un intérêt esthétique et écologique.

A ce titre, il s'agit ici pour la commune de DOMME d'affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle. Pour cela, elle prévoit de :

- permettre l'aménagement de l'existant, notamment pour éviter des batisses agricoles à l'abandon, en créant un secteur bénéficiant d'un règlement spécifique,
- permettre l'installation et l'aménagement d'activités liées au tourisme,
- protéger de manière stricte les secteurs sensibles (ex : le glacis de la Bastide, les falaises qui dominent la vallée),
- protéger les berges de la rivière Dordogne.

### *1.3.3 Sites et éléments remarquables*

La commune de DOMME souhaite participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal. Elle prévoit aussi de fixer des orientations de protection des sites et éléments remarquables sur le plan culturel, paysager, environnemental, patrimonial etc, par le biais de :

- la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé (ZPPAUP),
  - \* mise en cohérence avec le PLU,
  - \* mise en place d'une révision de la ZPPAUP.
- le classement en espace boisé classé d'espaces sensibles (autour de «La Bastide»),
- l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme : article qui identifie et localise les éléments de paysages et délimite les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétiques, historiques, ou écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- les znieffs : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique (falaises et «Combe Grenal»).
- le classement de certains sites ou emplacements réservés (glacis de «La Bastide», «Le Jardin du Capiol» et les fontaines).

#### 1.4. Les besoins répertoriés en matière de risques et nuisances et les choix

La commune de DOMME prévoit de prendre en compte les différentes études liées aux risques :

- prise en compte des chéneaux d'écoulement des eaux pluviales depuis la «Plaine de Bord» jusqu'au abords de «La Bastide»,
- Atlas des zones inondables de la Dordogne,
- prise en compte des secteurs à fortes pente ( $\geq$  à 10 %),
- études des carrières souterraines,
- P.P.R. (Plan de Prévention des Risques),
- risque lié aux feux de forêts dans la commune.

#### 1.5. Les besoins répertoriés en matière de transports - déplacements et sécurité et les choix

Concernant la circulation et les déplacements, la commune de DOMME poursuit deux grands objectifs :

- améliorer le fonctionnement de la circulation dans et aux abords de la Bastide,
- accroître la capacité de stockage des véhicules en période estivale dans la Bastide et sa périphérie.

En effet, pendant la période estivale la majorité du flux automobile arrive par la porte Delbos, passe dans la Bastide et ressort par la porte des Tours afin de se garer sur des parkings aménagés extra muros. On constate alors une insuffisance de parkings, le village est en limite de saturation, cette situation entraîne une pollution de type urbain et perturbe l'activité touristique.

Pour palier à ces désagréments, la commune envisage de :

a) trouver un fonctionnement en terme de circulation : mise en place d'une signalétique nouvelle permettant de dévier le flux de la circulation depuis le pont de Vitrac vers la Croix de St James (CD 46 E). (Demande et projet Conseil Général).

b) mise en place des emplacements réservés afin de permettre l'acquisition des terrains par la commune de DOMME et de réaliser les parkings proche de la Bastide.

## 1.6. Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace

### L'assainissement

Dans le cadre de la loi sur l'eau, les communes doivent se doter d'un document de zonage des techniques d'assainissement. Ce zonage sera intégré aux documents d'urbanisme.

Il permet la prise en compte des problèmes posés par l'assainissement des eaux usées et ainsi de rationaliser le développement communal.

Ainsi la loi sur l'eau impose aux communes :

- 1) de définir des techniques d'assainissement (collectif, non collectif),
- 2) de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement et fonctionnement),
- 3) de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels. Le contrôle des installations devra être effectif au 31/12/2005.

### L'assainissement collectif

Les communes de DOMME et CENAC sont équipées d'un réseau collectif avec une station d'épuration commune.

La station est de type «bornes activées en aération prolongée» de capacité 2000 équivalents habitants.

Des travaux d'aménagement et d'amélioration des équipements ont été réalisés en 1995.

Le nombre d'abonnés :

- Domme : 277
- CENAC : 267

L'ensemble des installations de collecte et de traitement des eaux usées sont gérés par le SIVOM de DOMME et CENAC.

Actuellement les secteurs desservis par l'assainissement collectifs sont :

- La Bastide, où les principales canalisations des voies Nord-Sud sont réalisées ainsi que quelques antennes transversales. Les travaux destinés à terminer les autres raccordements sont en cours.

- La zone d'habitat du Pradal depuis le lotissement jusqu'au groupe de logements HLM en face duquel la topographie a nécessité la création d'un poste de relèvement.

- La voie communale n° 2 jusqu'au Paillé où se trouve un projet de lotissement. Il est à noter que les terrains situés à l'Ouest de la voie sont en contrebas de la route et ne peuvent être raccordés.

- L'ensemble de ces canalisations sont regroupées au carrefour du calvaire où elles sont dirigées sur la station d'épuration par une canalisation de 200 mm de diamètre.

Au Port de DOMME, une canalisation dessert les constructions localisées en bordure de la RD n° 50 et le terrain de camping de CENAC avec un poste de relèvement. Elle est directement raccordée à la station.

Le SICTOM envisage sur le réseau existant, le raccordement de certain secteur notamment :

- le secteur de Maisonneuve (raccordement de la partie haute)
- le secteur du Paillé (raccordement de la partie basse)
- le secteur du Pradal
- le secteur «DOMME EST» et «DOMME OUEST»

La création d'un assainissement collectif est étudié dans le secteur des Ventoulines.

Etant donné la quantité de raccordements supplémentaires, le dimensionnement de la station devra être révisée en fonction des nouvelles données.

### **L'assainissement individuel**

Les autres habitations de la commune disposent d'assainissement individuels de différents types (fosses toutes eaux, fosses étanches...) dont le fonction est inconnu.

Outre l'assainissement des bourgs et hameaux, les interrogations portent sur le traitement des effluents des campings et des élevages hors sol.

En ce qui concerne les campings, une récente étude réalisée par le Syndicat d'Hotellerie de Plein Air du département de la Dordogne montre que la plupart des campings ont des ouvrages sous dimensionnés.

Si des maisons nouvelles se construisent ou si des habitations sont réhabilitées, le système de traitement préconisé est celui indiqué sur la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

### **L'eau potable**

La commune de DOMME appartient au Syndicat Intercommunal de VITRAC LA CANEDA qui comprend les communes de DOMME, CENAC, VITRAC, CARSAC AILLAC, LA CANEDA, LA ROQUE GAGEAC, ST CYBRANET et compte 4 000 abonnés.

### **Ressources**

Elle est constituée par la source du Port de Vitrac qui a un débit total de production de 310 mètres cubes / heure. Le captage qui permet l'alimentation de la commune de Domme débite 80 mètres cubes / heure.

### **Ouvrages et services**

L'eau est refoulée dans les deux réservoirs de Grel pour une capacité de 400 mètres cubes (100 m<sup>3</sup> + 300 m<sup>3</sup>).

Un second refoulement est réalisé en direction des réservoirs de la Côte dont la capacité est de 800 mètres cubes. Enfin un troisième refoulement s'effectue vers le château d'eau de l'Ile (100 mètres cubes).

A partir de ces ouvrages, l'eau est distribuée gravitairement à hauteur des trois niveaux respectifs. C'est le système de refoulement en distribution.

La commune est desservie à 100 % et le réseau est suffisamment dimensionné pour assurer une alimentation régulière. Le maillage du réseau intercommunal permet de palier à d'éventuelles avaries.

Dans l'hypothèse d'un développement important de l'urbanisation, des renforcements pourront être effectués facilement compte tenu de la qualité des équipements en général.



## **D. LES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

### **1 - DEFINITION DU ZONAGE**

Les dispositions du P.L.U. prévoient sur le territoire communales des zones urbanisées et naturelles qui reprennent les objectifs précédemment exposés et les dispositions en matière d'équipements.

Les définitions du présent chapitre ont pour objet de traduire l'idée directrice qui préside aux choix des zonages. Il convient de se reporter au règlement de chaque zone pour obtenir les prescriptions liées à chacune des zones.

#### **1.1. Les zones urbaines**

##### **La zone UA**

Elle recouvre la bastide délimitée par le rempart et la falaise. L'effet des protections et prescription fixée par la ZPPAU (zone de protection...) est prééminent.

En conséquence, le règlement du P.L.U. comportera un contenu minimum de droits et d'obligations aux articles 1-2-3 et 4. Les autorisations d'utilisation du sol seront identiques à celle de zone UB.

##### **La zone UB : Le Port - Le Thouron - Le Pradal - Le Peparai - Le Paillé**

Elle correspond à la zone périphérique et regroupe les secteurs suivants : «Le Pradal», «Le Peparai», «Le Paillé». Ces quartiers ont pour point commun d'être bien desservis par les réseaux, l'assainissement devant être renforcé à court terme en fonction des besoins. Il est donc possible d'y réaliser des opérations denses : le C.O.S. est fixé à 0,40. La zone est susceptible d'accueillir habitations, commerces et services selon des formes répondant aux caractères de l'urbanisation préexistante - ordre discontinu, en recul par rapport aux voies. Des îlots boisés seront classés en espace boisé à conserver.

Il est à noter que le P.L.U. a supprimé une partie de ces zones lorsqu'elles étaient soumises au ruissellement des eaux superficielles (chevaux d'écoulement des E.P.) ou qu'elles étaient situées dans des zones à fortes pentes boisées).

##### **La zone UC**

La zone UC est constituée du tissu urbain pavillonnaire. Son occupation du sol se caractérise par des constructions de faible hauteur implantées spontanément en ordre discontinu en recul par rapport à l'alignement.

Elle comprend essentiellement 2 secteurs :

- Au sud de la Bastide, un vaste secteur allant du «Colombier», «Maison Neuve», «Bar», «Lavergnolle» jusqu'au «Ventoulines Basses». Ce secteur est desservi principalement par la voie communale n° 2 et le chemin rural de «Domme à St Martial de Nabirat».

- Un deuxième secteur au lieu-dit «La Justice» limitrophe de la commune de Cénac ou l'habitat pavillonnaire est développé.

Ces zones ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Afin de préserver l'urbanisation traditionnelle, une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup> sera exigée pour les terrains constructibles.

### **La zone UD**

Elle correspond aux terrains des «Chambillonnes» qui appartiennent au centre radio-électrique. Les règles de la zone sont adaptées aux contraintes propres à l'établissement.

### **La zone UY**

Cette zone recouvre les terrains de l'aérodrome appartenant au syndicat intercommunal DOMME-CENAC. L'activité de cette zone est essentiellement liée à l'aéronautique.

La zone UY est destinée aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle, liées à l'aérodrome.

Le projet élaboré par la commission faisait apparaître une modification du précédent zonage suite à une réunion de concertation spécifique à cette zone (voir compte rendu du 25/10/2004).

### **Etaient mises en UY :**

- les parcelles appartenant au Syndicat de l'Aérodrome de Sarlat-Domme,
- la parcelle n° C-886, compte tenu de l'activité aéronautique existante (ULM Evasion),
- les parcelles n° C-883-884-885 par souci d'homogénéité de la zone et pour permettre à son propriétaire de pouvoir développer une activité liée à la zone,
- les emplacements réservés 2.9 étaient supprimés et les terrains classés en zone A.

Cette proposition ayant été refusée en Conseil Municipal (voir extrait du registre en date du 26 novembre 2004).

Ce dernier a enterriné la proposition suivante :

- sont mises en zone UY uniquement les parcelles appartenant au Syndicat de l'Aérodrome de Sarlat-Domme),
- les emplacements réservés 2.9 sont supprimés et les terrains qui étaient concernés sont mis en zone A «renforcée».

Le fait important est que l'entreprise ULM Evasion se retrouve dans une zone A, zone qui ne correspond pas à son activité.

### **1.2. Les zones à urbaniser**

Plusieurs zones à urbaniser sont définies au P.L.U. afin de permettre une extension organisée de l'urbanisation.

Elles concernent les ensembles fonciers non encore urbanisés :

- zone AU du «Pradal»
- zone AU de «Mondaumie».

La première zone du «Pradal» sert de liaison entre la zone UB existante et la zone UC du «Colombier». Le niveau de desserte par les réseaux (voirie, eau, assainissement) semble suffisant pour accueillir un développement urbain à court terme.

La deuxième zone de «Mondaumie», se situe à la périphérie urbaine de la commune de CENAC.

Le raccordement aux réseaux publics existants étant relativement aisé, cette zone peut s'ouvrir à l'urbanisation à court terme.

### **1.3. Zone A : zone agricole**

La zone agricole recouvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette délimitation de la zone agricole (zone A) concerne :

- les parcelles sis à «Mondaumie»,
- «La Plaine du Bord», «Les Places Sud», «L'Ile», «La Fontaine du Vaillant», «Plaine de Fompeyrine», «Naves de Clissac», «Les Fontenilles»,
- «La Plaine de la Rivière» et «Codon».

Ces zones sont le fondement d'une économie locale et elles garantissent l'aspect du paysage rural traditionnel.

### **1.4. Zone N : zone naturelle et forestière**

Cette zone est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre à la fois des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux à dominante agricole.

La zone N correspond au territoire rural à dominante agricole ou forestière, dans lequel se sont implantées des constructions à usage d'habitation ou bien qui présente d'anciennes constructions liées à l'activité agricole, aujourd'hui occupées par des non-exploitants.

Sont donc classés en zone N, les falaises qui dominent la vallée, la Forêt et ses avancées vers l'agglomération, les bordures de la «Plaine de Bord» au titre des massifs boisés les plus représentatifs. Le versant des «Justices» à «Monfrouzi». Le glacis de «La Bastide», point fort qui se déploie de la «Fusade» jusqu'à la «Croix de ST James». Enfin on y trouve les bordures de la Dordogne, la zone basse de «La Plaine de la Rivière» et «Turnac».

La zone N englobe par ailleurs deux secteurs spécifiques :

- *un secteur Na : Zone naturelle placée entre «La Bastide» et le «Château du Roy».*

Ce secteur correspond à la partie ouest de «La Bastide» et englobe le «Parc du Jubile», «Le jardin des Augustins», le «Jardin Demange» et le «Château du Roy».

La préservation de cette entité paysagère, souhaitée par la commune passe par la protection de cet espace en interdisant les constructions neuves.

En effet, la protection de la partie peu dense de la Bastide s'impose car DOMME, à l'intérieur de ses remparts, a la particularité originale d'offrir deux visages à ses habitants :

- celui d'une ville dense de composition orthogonale,
- celui de la campagne de caractère péri-urbain.

La Bastide de DOMME se trouve ainsi faire partie des bastides de grandes surfaces, mais de faible densité, l'ensemble de son territoire n'étant pas urbanisé.

- *un secteur Ni : soumis au risque inondation de la Dordogne.*

### **1.5. Zone N1 : zone naturelle ou les constructions peuvent être autorisées**

Cette zone correspond aux zones naturelles à préserver, dans laquelle un habitat diffus s'est développé du fait de la présence d'équipement (eau, EDF), le long des voies existantes ou autour des hameaux anciens.

Elles correspondent :

Aux zones de «La Plaine de la Rivière», «Le Garry», «Le Marquizat», «Jacounard», «Ravette Long», «Le Brandal Haut», «Le Toupinier», «L'aile de Bord», «La Pouliague», «Ravette», «Taire du Grel», «Saint Front», «Montfrouzi», «L'Ile».

### **1.6. Zone N2 : zone naturelle réservée aux projets touristiques**

Elle recouvre des secteurs localisés pour la plupart dans des espaces naturels destinés à étendre ou à créer des activités liées au tourisme et aux loisirs.

Les secteurs concernés sont :

- le complexe de vacances de «Giverzac» appartenant au comité d'entreprise de la Banque de France qui est installé sur un vaste domaine entouré de la Forêt.
- «Le Port» (zone du camping municipal de CENAC),
- «Les Ventoulines», Village de Vacances
- «Le Pradal», Village de Vacances
- «Dans la Plaine» : 4 secteurs d'accueil sont appelés à se développer : «Le Moulin de Caudon», «Port de Vitrac», «Griffoul».

La zone N2 englobe 1 secteur spécifique :

- Un secteur N2b : zone naturelle destinée à la mise en valeur et l'aménagement du «Chateau du Roy».

- Un secteur N2i : où sont admis, sous conditions, les restaurations et aménagements de constructions existantes liées aux activités de loisirs et de plein air ainsi qu'à l'usage de la rivière.

### **1.7. Immeubles à conserver**

Les immeubles existants à protéger, en raison de leur caractère (intérêts architectural ou historique) ou en raison de leur position, sont repérés sur le plan de zonage (pièce n.4), ils sont localisés dans les zones Na et N2b. Ils seront conservés sans modification et sans extension.

## **2 - LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Des emplacements réservés sont notifiés au P.L.U. pour la création ou l'aménagement des voies, équipements et espaces publics, installations d'intérêt général.

### **2.1. Les opérations de voirie**

Il s'agit d'opérations de voiries au bénéfice de la commune de DOMME mais également au bénéfice du Département dans le cadre de l'amélioration des routes départementales.

Parmi les opérations envisagées, on peut distinguer celles qui ont un impact relativement important et qui se justifient par un aménagement permettant la liaison de deux ou plusieurs quartiers et celles qui concernent des opérations ponctuelles qui n'ont pour but que l'amélioration de la voirie (rectification de virage, modification de carrefour).



Dans la première catégorie, on notera :

- la voie communale n° 2 de «La Vergnolle» (N° 1.1)
- le chemin rural «du Pradal» (N° 1.2)
- le chemin rural «du Calvaire» à la V.C. n° 2 (N° 1.3)
- le chemin rural de «St Martial» à «Maison Neuve» (1.4)
- le chemin rural du «Paillé» et accès au village (1.6)
- le chemin rural «de Taire de Grel» (1.8)
- les V.C. n° 4 et n° 12 (Route de Turnac) (1.9)

Dans la deuxième catégorie, on retiendra :

- carrefour de la voie d'accès au «Paillé» et de la R.D. n° 46 E3 (1.7)
- rectification d'un virage de la V.C. n° 2 à la «Vergnolle» (1.11)
- carrefour du chemin rural du Toupinier (1.12)
- carrefour de la RD n° 46 E3 et du chemin rural de DOMME à la Borie (1.13)
- carrefour de la V.C. n° 101 du Paillé à la Canelle (1.14).

## 2.2. Les opérations d'aménagements structurels

Certains emplacements réservés ont également pour objet la prise en compte de besoins structurels, qu'ils soient de nature fonctionnelle ou bien qu'ils intéressent plus particulièrement la sauvegarde de la nature.

- . Parcelles situées à «Croix St James» pour la création d'un nouveau cimetière (2.4)
- . Parcelle située dans le bourg pour la valorisation et la protection de la porte des Tours (2.6)
- . Terrasses situées sous le rempart pour l'amélioration de l'aspect et de l'accessibilité depuis «Sous le Mur» jusqu'au «Capiol» (2.1)
- . Ensemble de parcelles situées «Fontaine de la Fusade» pour la protection et valorisation du site (2.7)
- . Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales «au Pradal» (2.2)
- . Zone d'accostage et de loisirs au Port de Vitrac (2.8)
- . Extension de la piste de l'aérodrome (2.9)

## **E. MOTIFS DE LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT ET DISPOSITION DIVERSES**

La commune a souhaité préciser pour chaque zone les règles jugées utiles et servant le projet. Les principales caractéristiques des zones sont les suivantes :

### **1) Zones urbaines**

#### **Zones UA-UB-UC**

Les zones urbaines UA, UB, UC admettent, sous condition de règles d'implantation les constructions et installations notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.

#### **Assainissement**

- La zone UA est desservie par l'assainissement collectif.
- La zone UB présente une desserte partielle par l'assainissement collectif ; les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux filières définies au Schéma d'Assainissement.
- La zone UC : assainissement individuel conforme aux filières définies au Schéma d'Assainissement.

Terrain de superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup>.

#### **Implantation par rapport aux voies**

Zone UA : non règlementée

Zone UB : à 5 m au moins de la limite du domaine public

Zone UC : à 5 m au moins de la limite du domaine public

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Zone UA : non règlementée

Zone UB et UC : minimum 3 m

#### **COS**

Zone UA : COS non règlementé

Zone UB : 0,40

Zone UC : 0,20

**Zone UD** : Il s'agit d'une zone réservée aux activités du centre radio électrique qui dépend du Ministère de la Défense

**COS** : non règlementé

### **Zone UY**

La zone UY est destinée aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle, liée à l'aérodrome.

#### **Réseaux**

Le raccordement à tous les réseaux est obligatoire  
Implantation par rapport aux voies

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de l'unité foncière

#### **COS**

Il n'est pas prévu de COS.

## **2) Zones à urbaniser (Zone AU)**

Les zones à urbaniser comprennent des terrains actuellement insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le P.A.D.D. a défini les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU.

#### **Les constructions sont autorisées :**

\* soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés - commerces, artisanat, services -).

\* soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le P.A.D.D.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du P.L.U.

Le règlement de la zone AU présente les caractéristiques de la zone UB.

### **3) Zone agricole (Zone A)**

La zone agricole n'admet que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Ainsi, les réhabilitations et extensions de constructions non agricoles ne sont pas autorisées.

Les principales occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont définies comme suit :

a) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées.

b) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

\* les constructions à usage d'habitations liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

\* les campings «à la ferme», les gîtes ruraux, s'ils constituent un complément à l'activité de l'agriculteur et sont étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

### **4) Les zones naturelles et forestières (Zone N)**

La zone naturelle ne permet aucune construction nouvelle (hors constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole), mais permet les restaurations et extensions de constructions déjà existantes.

Les principales occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont définies comme suit :

a) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

b) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées soumises à autorisation.

c) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.

- l'extension des bâtiments existants, la surface de plancher hors oeuvre réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.



Dans le secteur Na :

- on autorise les extensions des bâtiments existants (possibilité de rez-de-chaussée + comble) limitées à 30 m<sup>2</sup> au sol. Pas de surélévation sur l'existant,
- les annexes < ou = à 40 m<sup>2</sup> (garage, remise, abris) limitées à 4 m de hauteur au total et réduites à une seule fois à la date d'approbation du PLU.
- les piscines,
- sur le plan, est indiqué les immeubles à conserver sans modification et sans extension.

**5) Zone N1 : zones naturelles où des constructions peuvent y être autorisées**

Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,
- l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.

**6) Zone N2 : zones naturelles affectées aux constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique**

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.

Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.

Les aires de stationnement.

#### Dans le secteur N2i

Sont admises, à condition de ne pas aggraver les risques liés au caractère inondable de la vallée de la Dordogne et de ne pas nuire à l'écoulement ou au stockage des eaux :

- les constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'usage de la rivière.
- l'extension des terrains de camping et de stationnement de caravanes existants.
- les aires de stationnement présentant un caractère temporaire situées à proximité des constructions et installations visées dans cet article.

#### Dans le secteur N2b

Zone naturelle destinée à la mise en valeur et l'aménagement du Château du Roy.

## **G. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATIONS ET SA MISE EN VALEUR**

Le P.L.U. de la commune de DOMME, dans le respect des articles L.121 et L.121.2 du code de l'Urbanisme, a recherché un équilibre entre développement urbain maîtrisé, et développement de l'espace rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et protection des espaces naturels et des paysages.

### **1) Maîtrise du développement urbain**

La commune, comme l'a souligné le P.A.D.D., préserve le caractère rural de la plus grande part du territoire communal.

Elle privilégie l'aménagement de «La Bastide» et favorise un habitat regroupé aux abords de cette dernière.

Elle retient ainsi prioritairement l'aménagement des ensembles fonciers au delà du «Glacis» (zones UB-UC-AU) permettant de conforter la zone résidentielle du «Thouron», du «Pradal», du «Péparai», du «Paillé».

L'urbanisation, en dehors de ces ensembles, a été limitée aux différentes zones N1 correspondant à des hameaux anciens ou des zones éloignées du bourg en cours d'urbanisation.

Le tableau des capacités d'accueil des zones constructibles s'inscrit dans les objectifs et les perspectives de développement démographique de la commune.

### **2) Protection du territoire agricole et de l'espace rural**

La zone agricole couvre les surfaces agricoles exploitées ou seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole.

La zone agricole représente environ **314 hectares**.

La protection de l'espace agricole et rural est également assurée par le biais d'un classement en zone N.

Ce classement a été retenu pour les ensembles ruraux à dominante agricole, dans lesquels préexistent des habitations, principalement dans les hameaux ruraux. Ce classement permet la restauration et l'aménagement des constructions existantes, qui sont occupées par des non agriculteurs.

La zone N couvre environ **1 795 hectares**.

### **3) La protection des zones naturelles sensibles et des paysages**

Les zones naturelles, qui présentent une sensibilité particulière ont été identifiées. Il s'agit en particulier, comme précisé au P.A.D.D., des ensembles naturels boisés, des zones naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, de l'ensemble de la plaine inondable de la Dordogne.

Ces zones ont fait l'objet d'un classement spécifique en secteur de zone N, qui représentant environ 1 615 hectares. A l'intérieur des zones, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

La protection de ces espaces contribue à la préservation de la diversité des milieux et de la qualité des paysages.

Le souci de la protection des paysages est par ailleurs affirmé au travers de la mise en place de prescriptions réglementaires, en particulier dans le cadre de la préservation de l'entité paysagère de l'espace situé entre le «Château du Roy» et englobant «Le Parc du Jubilé» «Le Jardin des Augustins» et «Jardin Demange», cela en interdisant les constructions neuves et en réglementant les restaurations.

Au sein de la zone urbaine, les options retenues pour l'urbanisation des «dents creuses» et la valorisation des espaces verts, participent de la même manière à la mise en valeur du cadre de vie urbain.

Enfin, la mise en place d'un emplacement réservé permettra la valorisation du glacis de «La Bastide» afin de pouvoir restaurer les jardins en terrasses et conserver le paysage.

### **4) Respect des normes d'assainissement**

Au plan de l'assainissement, la commune a mis en oeuvre un schéma directeur d'assainissement.

Le schéma a permis d'établir une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et de préciser les filières d'assainissement à mettre en oeuvre sur les différents secteurs. Il a défini par ailleurs les zones proposées pour un assainissement collectif. Un programme de travaux est prévu pour assurer l'extension du réseau en collectif.



## **H. TABLEAU DES SUPERFICIES**

### **1) Surfaces des zones du plan local d'urbanisme**

La superficie des différentes zones du P.L.U. est donnée par le tableau suivant :

<b>Zones du P.L.U.</b>	<b>Surfaces en hectares</b>
Zone UA	15,2
Zone UB	39,6
Zone UC	44,2
Zone UD	44,3
Zone UY	19,0
<b>Total zones urbaines</b>	<b>162,3</b>
Zone AU	14,2
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>14,2</b>
Zone A	314,0
<b>Total zone agricole</b>	<b>314,0</b>
Zone N	1 615,0
Zone N1	102,5
Zone N2	62,5
Secteur Na	4,1
Secteur N2b	1,4
Emplacements réservés	10,0
<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 795,5</b>
<b>Total général</b>	<b>2 286,00</b>

La commune présente une superficie totale de **2 491,0 hectares**.  
Cette superficie intègre la surface en eau de la rivière Dordogne.



