

3bis

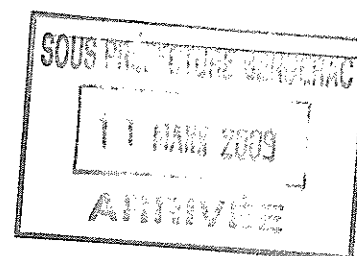
Département de la DORDOGNE
COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN

P.L.U.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé à la délibération en date du 24 février 2009 :

Le Maire :



P.L.U.	PRESCRIT	P.A.D.D. débat	PROJET ARRETE	APPROUVE
REVISION	8 Juillet 2003	06 décembre 2005	27 décembre 2007	24 février 2009

Zone IAUC et Uc « Buisson Bourg Ouest»

Constat :

Voisin d'une zone d'activité

Accessibilité à prévoir du fait de parcelles non accessibles par des voies carrossables

Maintenir un maillage piéton soit en bordure des voies, soit sur d'autres cheminements

Site relevant de l'assainissement collectif

Principe

Desserte voirie pour permettre un bouclage et des extensions à terme, sens unique pour les chemins existants de largeur réduite et à l'accès délicat sur voie principale

Reconstitution/préservation de tronçons de lisières ou de haie le long des voies ou en limite de parcelle en respectant les essences locales, notamment en isolement de la zone d'activité (voir règlement)

Découpage en plusieurs lots de 800m² en moyenne pour les îlots destinés à l'habitat pavillonnaire

Mixité de l'habitat

Dans le cadre d'un lotissement encadrer le règlement et le cahier des charges du lotissement pour favoriser l'harmonie du développement



- Haie arborée, bosquet
- Voie à créer ou voie existante à aménager
- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Schéma sans échelle

Zone IAUc et Ud « Mestréguiral»

Constat :

Accessibilité à prévoir du fait de parcelles non accessibles par des voies carrossables

Maintenir un maillage piéton soit en bordure des voies, soit sur d'autres cheminements

Site relevant de l'assainissement collectif ou autonome pour les espaces Ud

Principe

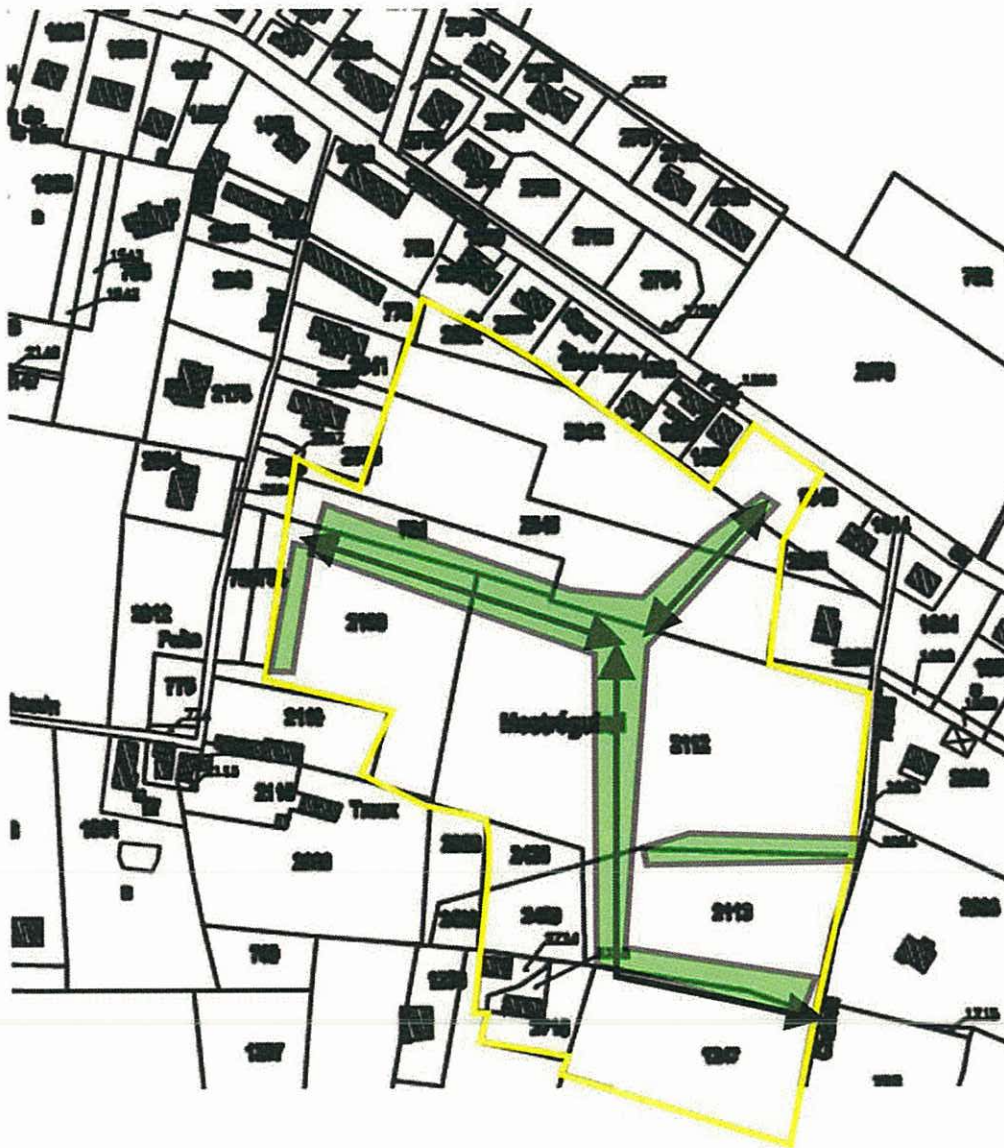
Desserte voirie pour permettre un bouclage et des extensions à terme,

Reconstitution/préservation de tronçons de lisières ou de haie le long des voies ou en limite de parcelle en respectant les essences locales, (voir règlement)

Découpage en plusieurs lots de 800m² en moyenne pour les îlots destinés à l'habitat pavillonnaire en zone d'assainissement collectif, moyenne de 2500m² ailleurs

Mixité de l'habitat en zone Uc et IAUc

Dans le cadre d'un lotissement encadrer le règlement et le cahier des charges du lotissement pour favoriser l'harmonie du développement



- Haie arborée, bosquet
- ↔ Voie à créer ou voie existante à aménager
- Péri-mètre de l'orientation d'aménagement
- Schéma sans échelle

Zone IIAU plaine Dordogne au Buisson

Constat :

Accessibilité prévue dans le cadre du L111-1-4 portant le recul de 75 m à 35 m.

Maintenir un maillage piéton soit en bordure des voies, soit sur d'autres cheminements

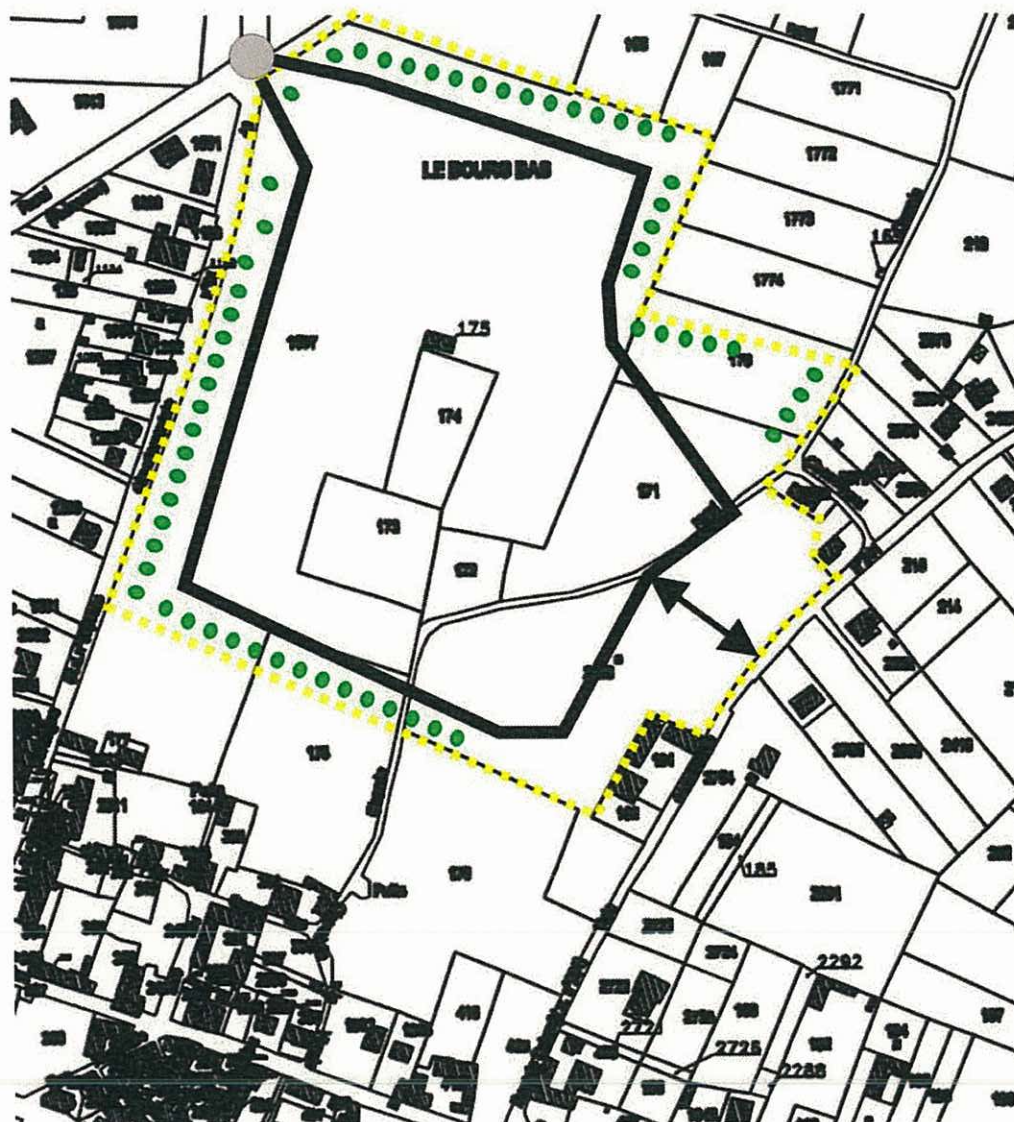
Site relevant de l'assainissement collectif

Principe

Desserte voirie pour permettre un bouclage sur un seul accès sur la départementale et des extensions à terme, notamment sortie sur voie communale Est en cas d'inondation

Reconstitution/préservation de tronçons de lisières ou de haie le long des voies ou en limite de parcelle en respectant les essences locales, (voir règlement)

ZONE IIAU DU BUISSON ORIENTATION D'AMENAGEMENT



- Haie arborée, bosquet
 - Carrefour à aménager
 - ↔ Voie à créer ou voie existante à aménager
 - Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Schéma sans échelle

Zone IAUD, AUT4, IAUT4 « Cadouin Jarthes»

Constat :

Accessibilité à prévoir du fait de parcelles non accessibles et accès départementale dangereux
Présence de chemins dont une partie pourrait rester piéton et non aménagée
Ensemble de développement très important
Qualité des bâtisses traditionnelles du hameau existant
Site relevant de l'assainissement individuel

Principe

Maillage des accès pour organiser l'accès départementale sur les points les plus sécurisants, entrées en sens unique sur les points de jonction dangereux
Reconstitution de tronçons de lisières ou de haie le long des voies ou en limite de parcelle en respectant les essences locales (voir règlement)
Préservation de la logique d'implantation en implantant le bâti, faîtage parallèle ou perpendiculaire à la crête
Respecter les orientations traditionnelles pour conserver l'harmonie du site
Découpage en plusieurs lots de 2500 m2 en moyenne pour les îlots destinés à l'habitat pavillonnaire
Proscrire tout accès direct sur la départementale
Recommander des haies basses végétales en façade de l'espace public pour les îlots bâtis
Dans le cadre d'un lotissement encadrer le règlement et le cahier des charges du lotissement pour favoriser l'harmonie du développement

CADOUIN JARTHES ORIENTATION D'AMENAGEMENT



- Haie arborée, bosquet
- ←
→
 Voie à créer ou voie existante à aménager
- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Schéma sans échelle

Zone IAUC « Cadouin bourg Ouest »

Constat :

Accessibilité à prévoir du fait de parcelles non accessibles par des voies carrossables et accès départementale dangereux à proscrire en accès individuel direct

Maintenir un maillage piéton soit en bordure des voies, soit sur d'autres cheminements

Site relevant de l'assainissement collectif

Extension en dehors du périmètre Monument Historique

Respecter les implantations existantes (faîtage parallèle au courbes de niveau pour les bâtiments principaux, perpendiculaire pour les annexes).

Réseau de haie important et à préserver ou conforter

Principe

Aménagement du chemin existant et bouclage n'empêchant pas une extension vers l'ouest du développement

Reconstitution/préservation de tronçons de lisières ou de haie le long des voies ou en limite de parcelle en respectant les essences locales (voir règlement)

Préservation de la logique d'implantation en implantant le bâti, faîtage parallèle ou perpendiculaire à la crête

Respecter les orientations traditionnelles pour conserver l'harmonie du site

Découpage en plusieurs lots de 1000 m² en moyenne pour les îlots destinés à l'habitat pavillonnaire

Proscrire tout accès direct sur la départementale


Recommander des haies basses végétales en façade de l'espace public pour les îlots bâtis

Dans le cadre d'un lotissement encadrer le règlement et le cahier des charges du lotissement pour favoriser l'harmonie du développement

CADOUIN BOURG OUEST ORIENTATION D'AMENAGEMENT



 Haie arborée, bosquet

 Voie à créer ou voie existante à aménager


 Périmètre de l'orientation d'aménagement

Schéma sans échelle

<u>Zone Ud « Le Breuil »</u>

Constat :



Accessibilité difficile en raison de l'étroitesse de la voie et de la configuration du carrefour
Présence d'un maillage de chemins qui pourraient améliorer la desserte par un aménagement en sens unique
Site de qualité, en lisière de massif boisé, zone de passage pour la grande faune
Perspectives sur la Bourgonie à préserver
Qualité des bâtisses traditionnelles riveraines
Site relevant de l'assainissement individuel


Principe


Implantation des faîtages parallèles ou perpendiculaires à la voie, avec des volumétries simples
Recommander des haies basses végétales en façade de l'espace public pour les îlots bâtis
Dans le cadre d'un lotissement encadrer le règlement et le cahier des charges du lotissement pour favoriser l'harmonie du développement



LE BREUIL ORIENTATION D'AMENAGEMENT

-  Dispositif sécurité incendie
-  Haie arborée

-  Carrefour à aménager

-  Voie à créer ou voie existante à aménager


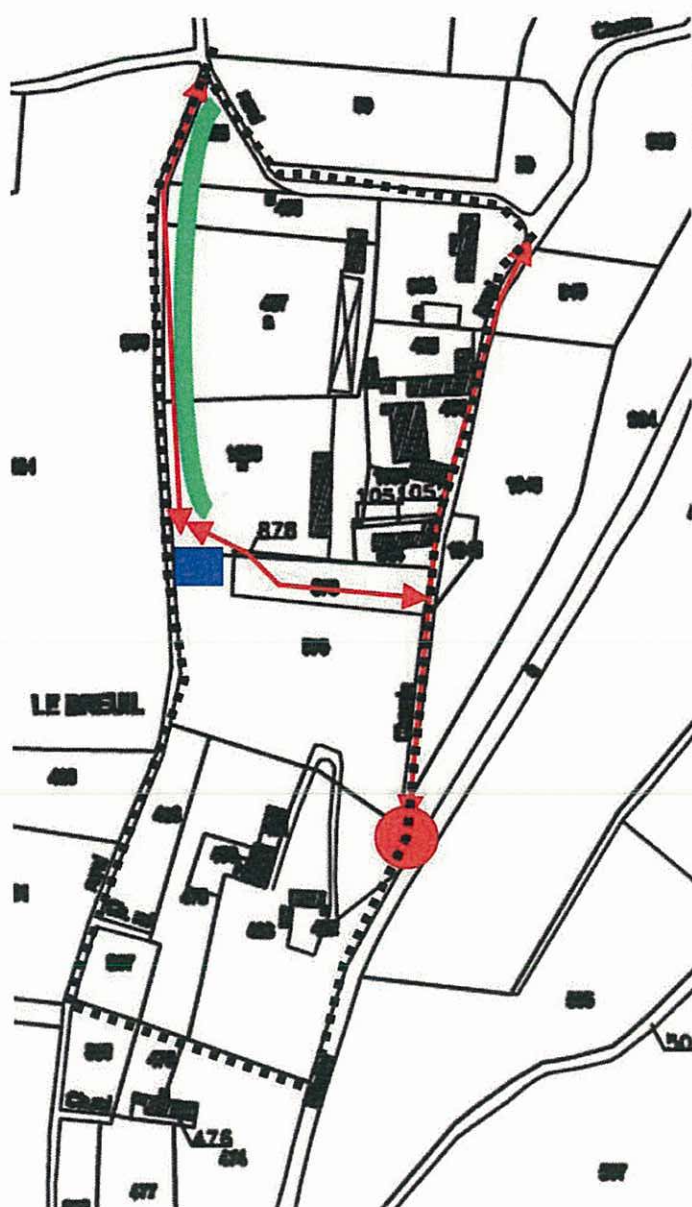
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement

Schéma sans échelle



Zone Ud, IAUD « Paleyrac Spérirts, Farguette»

Constat :

Site relevant de l'assainissement autonome

Maillage boisé à préserver ou conforter

Principe

Desserte voirie

Reconstitution/préservation de tronçons de lisières ou de haie en limite de parcelle en respectant les essences locales, (voir règlement)

Découpage en plusieurs lots de moyenne de 2500m²

Respecter la notion d'espace ouvert avec des clôtures végétales en évitant les clôtures maçonnées de trop grande hauteur (privilégier les clôtures « transparentes » et les haies filtrant la vision)

Préservation de la logique d'implantation en implantant le bâti, faîtage parallèle ou perpendiculaire à la crête


Respect de l'architecture traditionnelle (volumétrie, couleur des enduits, orientation)

Dans le cadre d'un lotissement encadrer le règlement et le cahier des charges du lotissement pour favoriser l'harmonie du développement

PALEYRAC SPERITS
ORIENTATION D'AMENAGEMENT



 Haie arborée, bosquet

 Voie à créer ou voie existante à aménager


 Périmètre de l'orientation d'aménagement

Schéma sans échelle

Dessin sans échelle

PALEYRAC FARGUETTES ORIENTATION D'AMENAGEMENT



LES FARGUETTES

- Haie arborée, bosquet
 - Voie à créer ou voie existante à aménager
 - Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Schéma sans échelle

Zone IAUD Barbelle

Constat :

Zone de plateau desservie par un chemin rural. Une habitation existante. Lisière du chemin bordée par un bois se déployant vers le ruisseau en contre-bas.

Espace ouvert cheminements

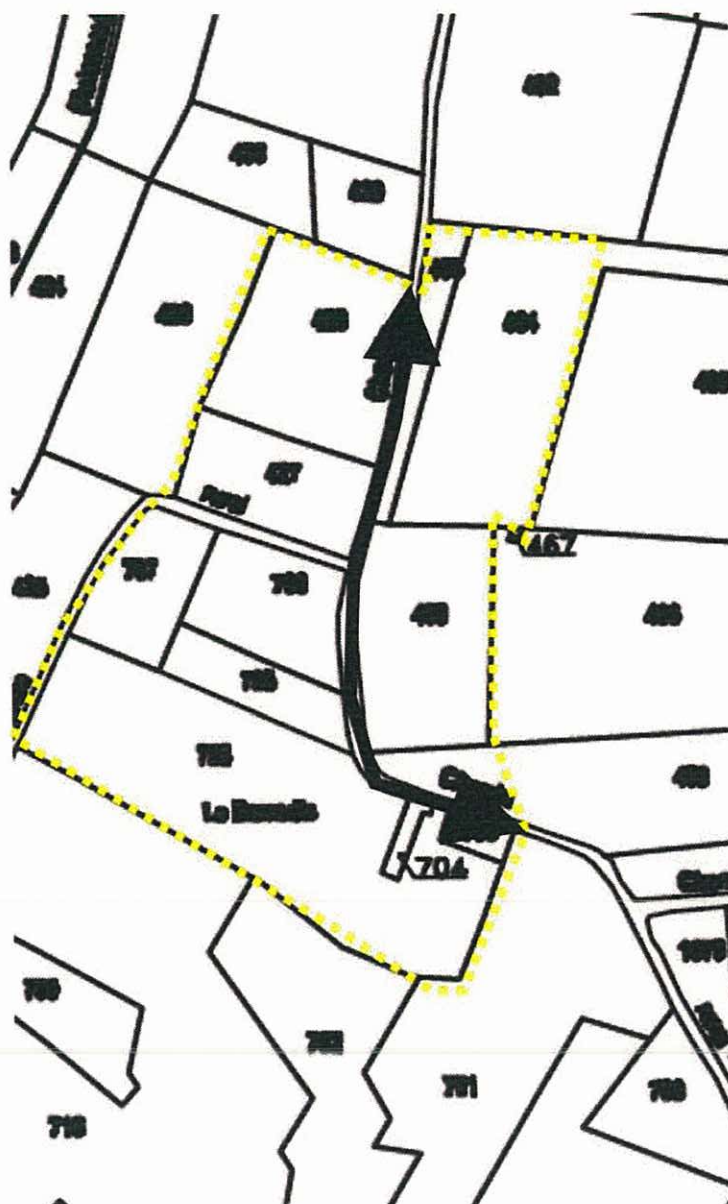
Site relevant de l'assainissement autonome

Principe


Desserte voirie via le chemin rural à aménager

Reconstitution/préservation de tronçons de lisières ou de haie le long de la voie ou en limite de parcelle en respectant les essences locales, (voir règlement)

BARBELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT



 Haie arborée, bosquet

 Voie à créer ou voie
existante à aménager


 Périmètre de l'orientation
d'aménagement

Schéma sans échelle