

CANAL DE LALINDE

ZPPAUP

Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

DE LA COMMUNE DE MAUZAC  
ET GRAND CASTANG

24

# RAPPORT DE PRESENTATION

Enquête publique	28 juin au 19 juillet 2005
Approbation en CRPS	8 juin 2006
Approbation définitive en Conseil Municipal	<b>28 août 2006</b>

Anne Catherine Gamerdinguer urbaniste – géographe  
Christophe Guégan architecte du Patrimoine  
Olivier Raviol Architecte



# SOMMAIRE

## I LE CANAL DANS LA VALLEE

- |     |  |       |
|-----|--|-------|
| 1   | RAPPELS HISTORIQUES                        | p. 3  |
| 2   | LES COMPOSANTES DU PAYSAGE                 | p. 9  |
| 3   | LA VEGETATION ELEMENT FONDATEUR DU PAYSAGE | p. 13 |
| 4   | ENVIRONNEMENT SPATIO-ECONOMIQUE DU CANAL   | p. 19 |
| 4.1 | Desserte par les réseaux                   | p. 19 |
| 4.2 | Démographie                                | p. 19 |
| 4.3 | Emploi                                     | p. 20 |
| 5   | DIFFERENTS VISAGES DU CANAL                | p. 21 |

## II ORIGINE DE L'ETUDE ET CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

- |     |  |       |
|-----|--|-------|
| 1   | ORIGINES DE LA ZPPAUP                    | p. 25 |
| 1.1 | Le patrimoine du paysage canal           | p. 26 |
| 1.2 | Modes de gestion des sols                | p. 28 |
| 2   | CONNAISSANCE DU TERRITOIRE               | p. 29 |
| 2.2 | Périmètre de l'étude                     | p. 29 |
| 2.3 | La connaissance du territoire            | p. 30 |
| 2.4 | Analyse par commune – tableau tripartite | p. 31 |

### **III DEVENIR DU TERRITOIRE : LA ZPPAUP**

<b>1</b>	<b>PROBLEMATIQUE GENERALE</b>	p. 64
<b>2</b>	<b>ANALYSE THEMATIQUE</b>	p. 66
2.1	L'espace canal	p. 66
2.2	Le mitage	p. 66
2.3	Les zones pavillonnaires	p. 66
2.4	Les zones urbaines anciennes	p. 67
2.5	Les zones d'activités, industrielles et artisanales	p. 68
2.6	Conditions de restauration des constructions existantes	p. 68
2.7	Principes architecturaux pour les constructions neuves	p. 69
2.8	Le coteau	p. 70
2.9	Préservation de l'environnement végétal	p. 70
<b>3</b>	<b>MISE EN PLACE DE LA ZPPAUP</b>	p. 71
3.1	Périmètre de la ZPPAUP	p. 71
3.2	Le devenir du territoire	p. 72

# I - LE CANAL DANS LA VALLEE

## 1 RAPPELS HISTORIQUES

Jusqu'au début du XIXème siècle, la Dordogne n'était navigable, entre Domme et Saint-Capraise de Lalinde que six à sept mois par an, et entre Saint-Capraise et Libourne, que huit à neuf mois par an : outre les obstacles naturels, les rapides comme le saut de la Gratusse (pente supérieure à 3m sur 570 mètres de long), les rochers, une différence de 5 à 10 mètres entre les basses eaux de l'été et les hautes eaux au moment de la fonte des neiges auvergnates ou des crues ..., rendent dangereuse la navigation et entravent le bon acheminement des biens transportés.

**De nombreux projets, plus ou moins réalisables, sont élaborés pour remédier à ces lourds problèmes de navigation** : creusement d'un nouveau lit pour la Dordogne dans la plaine, construction de barrages, creusement d'un canal dans le lit rocheux ... Le dernier projet étudié concerne la création d'un canal latéral, avec sept ou huit écluses, entre Badefols et Saint-Capraise, sur 11,2 kilomètres. Avec quelques variantes, c'est cette solution qui est retenue.

**Le canal est creusé à partir de 1836 entre Mauzac et Tuilières et mis en eau en 1841.** Le canal de dérivation mesure 15,375 Km. Il part du barrage de Mauzac (édifié en 1839) avec une écluse de 2m65 de haut et en traverse trois autres, ainsi que trois bassins pour se terminer à Tuilières par un escalier comprenant dix écluses rattrapant une pente d'environ 24m. Dans le sens ouest-est, la « tire » des gabares était organisée, effectuée alternativement à partir d'une rive ou l'autre, par un attelage d'une ou deux paires de bœufs conduits par des bouviers.

La construction du canal fut l'occasion d'un immense chantier de cinq ans, qui apporta autant de bouleversements humains que paysagers. Plusieurs centaines d'hommes, souvent turbulents, y travaillèrent à la pelle et à la pioche. Les relations avec les populations locales ne furent pas toujours calmes, et un renfort de gendarmerie était logé à Lalinde où le maire dut faire appel à la troupe.



**Embarquement à Mauzac**



**Descente de la Dordogne**



**Hangar à Gabares**

**Le creusement du canal bouleversa surtout les villages et le paysage.** Il nécessita de nombreuses expropriations et redessina les villages. Avant le canal, l'économie de la Vallée était entièrement tournée vers la Dordogne. Avec la construction du canal, les activités commerciales se retournèrent vers lui : le paysage économique fut modifié dans son organisation spatiale : ainsi Port de Couze se développa autour des activités de papeterie. Sauveboeuf se développa entre le canal et la voie ferrée tandis que le bassin de carénage de Lalinde provoqua l'abandon du port de l'aiguillon. Le bassin de Saint-Capraise entraîna le complet remaniement du village batelier, autrefois tourné vers la Dordogne.

**Concurrencé par les transports ferroviaires et routiers, le canal est abandonné dans les années 1930 pour la navigation.** Il est entretenu depuis lors par les industries qui en utilisent l'eau, notamment à Port de Couze dans le procédé de fabrication de la pâte à papier. Aujourd'hui, la vocation industrielle du canal perdure puisque les entreprises qui l'utilisent emploient près de 2000 personnes, ce qui constitue ainsi un poids fondamental dans l'économie du canton. Depuis 19, le canal n'est plus navigable car, à la suite d'un accident survenu lors du passage du Tour de France Cycliste à Couze, l'écluse et le pont de Couze ont été remplacés par une buse interdisant tout passage de bateau.

**Aujourd'hui intégré au paysage « banal », il représente un élément fort du paysage de la vallée, par son caractère linéaire, l'architecture éclusière qui l'accompagne et malgré son « inutilité » actuelle.**

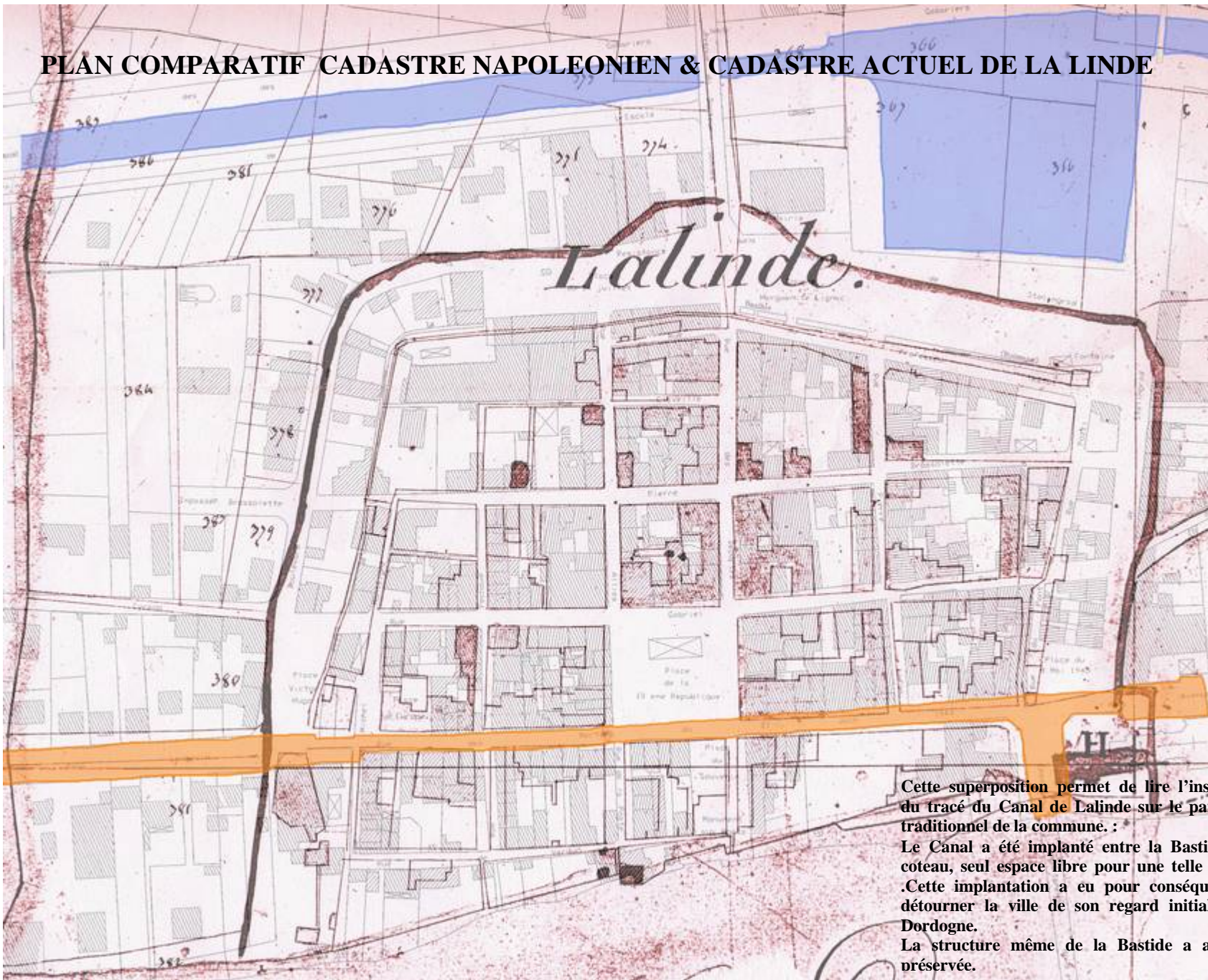


**Restauration des Anciennes Gabares**



**Navigation touristique sur la Dordogne**

## PLAN COMPARATIF CADASTRE NAPOLEONIEN & CADASTRE ACTUEL DE LA LINDE



Cette superposition permet de lire l'inscription du tracé du Canal de Lalinde sur le parcellaire traditionnel de la commune. :

Le Canal a été implanté entre la Bastide et le coteau, seul espace libre pour une telle emprise. Cette implantation a eu pour conséquence de détourner la ville de son regard initial sur la Dordogne.

La structure même de la Bastide a ainsi été préservée.

## PLAN COMPARATIF ENTRE LE CADASTRE NAPOLEONIEN & LE CADASTRE ACTUEL DE SAINT CAPRAISE



**Cette superposition permet de lire l'inscription du tracé du Canal de Lalinde sur le parcellaire traditionnel de la commune. :**

Saint-Capraise a particulièrement été affecté par le creusement du canal mais aussi par l'implantation de la voie ferrée. Le village traditionnel s'est retrouvé entaillé par ces deux éléments linéaires implantés sans aucun respect de la forme urbaine originelle.

## PATRIMOINE ECLUSIER







Tuillières : escalier d'écluses



Saint-Capraise : le canal dans le bourg



Saint-Capraise : pont canal



Saint-Capraise : bassin



Lalinde : écluse et maison éclésièr



Lalinde : le bassin



MAUZAC : maison éclésièr

## **2 LES COMPOSANTES DU PAYSAGE**

Le canal s'inscrit avant tout dans le paysage de la vallée de la Dordogne, remarquable par sa rivière, son relief encaissé, ses boisements de chênes verts à flanc de coteau, son architecture, ses villages.

Il est situé à un endroit charnière de la vallée entre Bergerac à l'ouest et Mauzac à l'est, là où la vallée prend en effet une configuration nouvelle et adopte un tracé rectiligne délimité par un coteau généralement bien marqué et un relief moins tumultueux, passage de la Dordogne périgourdine à la Dordogne girondine et viticole.

La vallée se rétrécit et prend une allure de couloir dans lequel s'alignent, parallèles, la voie ferrée, la route, la rivière et le canal. Au nord, le plateau présente un aspect assez homogène.

Son relief est accidenté par des petits vallons creusés par les affluents de la Dordogne.

Il est visuellement isolé de la vallée. Les coteaux ménagent des transitions vertes assez courtes, progressivement grignotées par une urbanisation résidentielle.

Le canal s'étire sur quinze kilomètres, traversant les cinq communes regroupées dans le syndicat intercommunal du canal de Lalinde qui sont d'aval en amont:

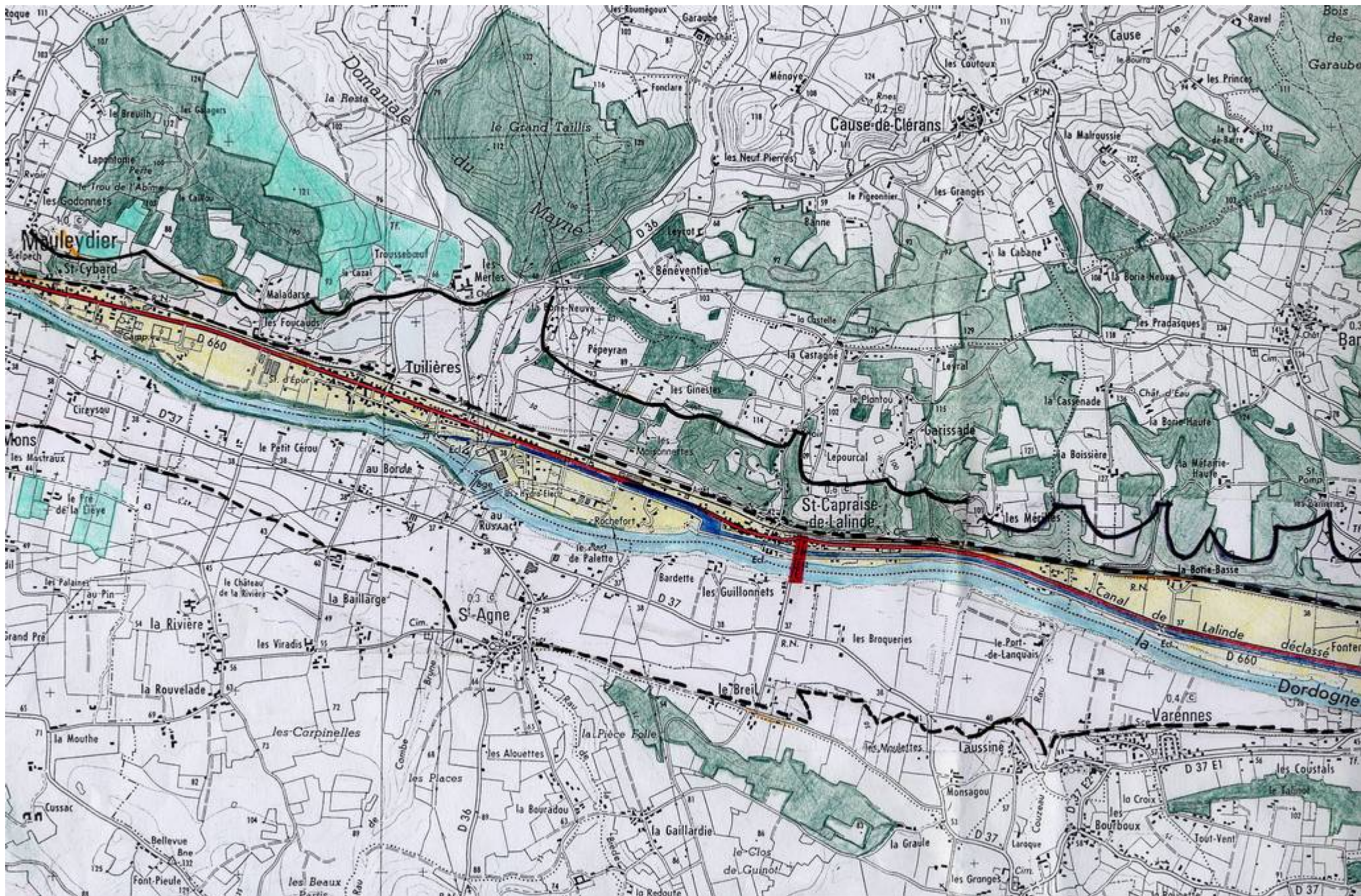
- **Mouleydier** (port de Tuilières)
- **Saint-Capraise**
- **Baneuil**
- **Lalinde**
- **Mauzac**

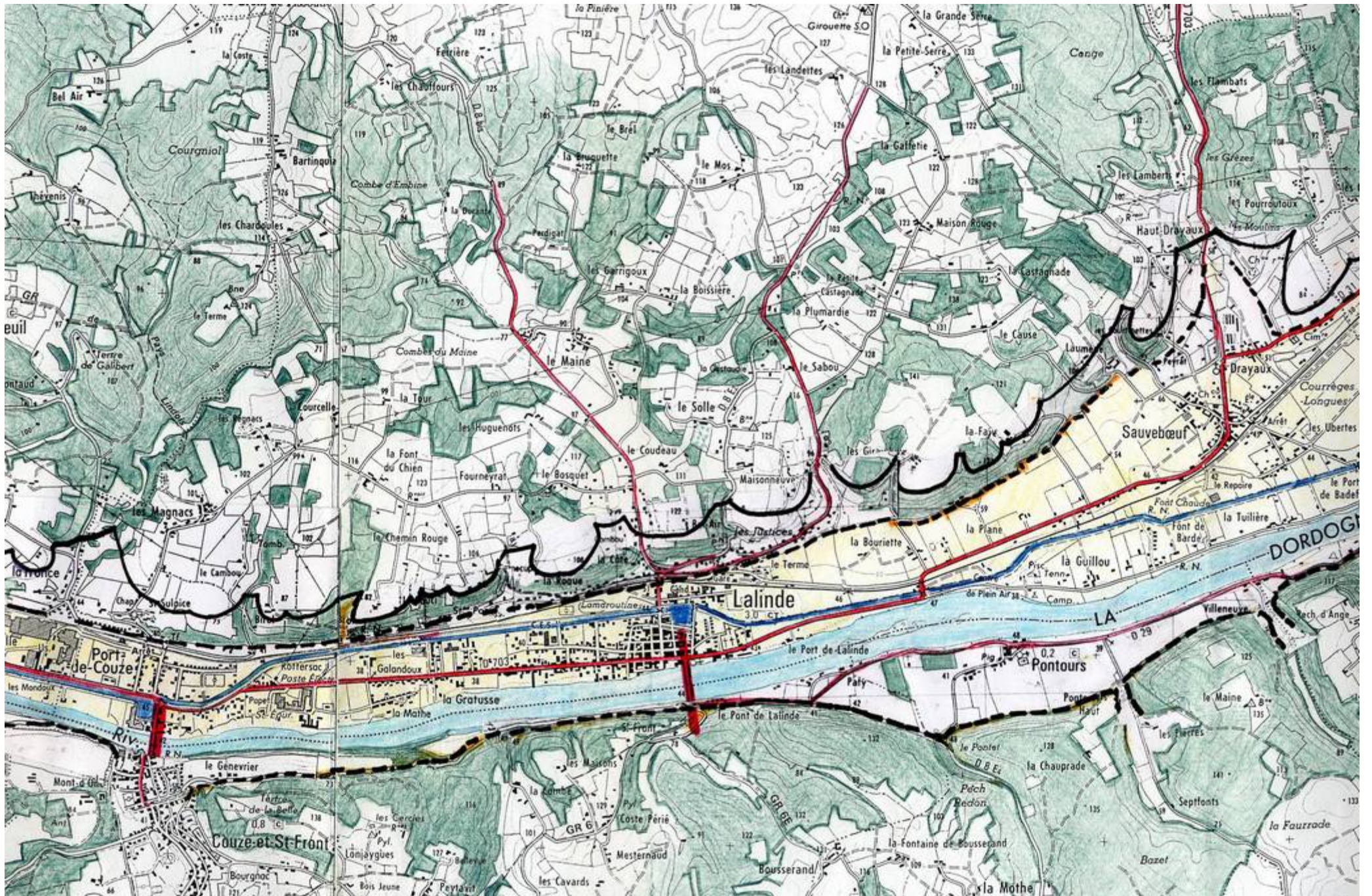
L'environnement général du canal est assez urbanisé : l'étroitesse de l'espace compris entre le coteau et la Dordogne n'a laissé que peu d'emplacements pour la construction qui se diffuse ainsi où elle le peut.

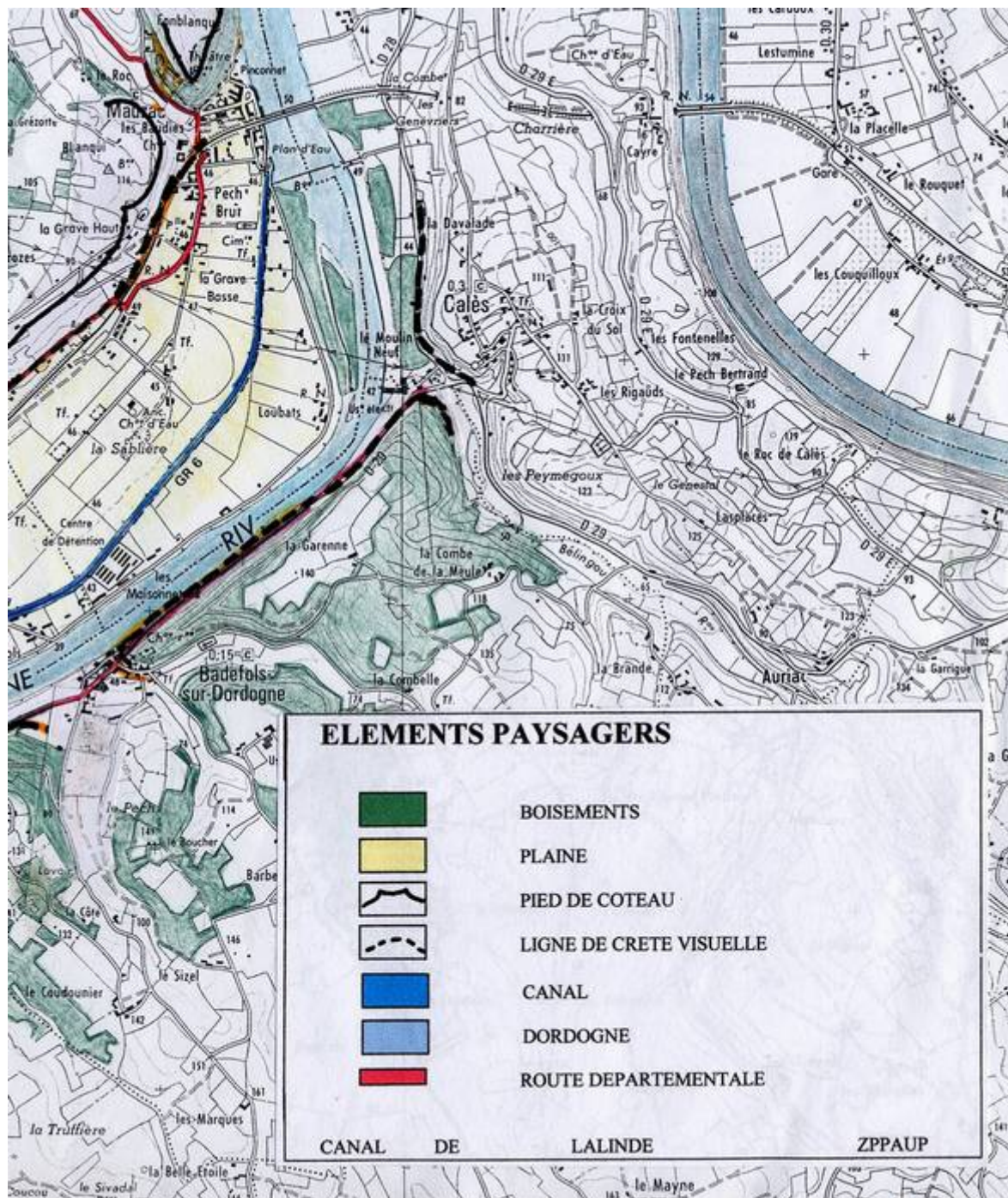
Déjà villages-rue dans leurs formes anciennes, les bourgs de Port de Couze, Saint-Capraise de Lalinde, Tuilières et Mouleydier ont vu s'allonger la bande urbanisée tandis que la sortie ouest de Lalinde, en direction de Port de Couze, se couvrait d'une bande ininterrompue de pavillons le long de la route départementale.

Les abords du canal sont aussi le lieu où se sont concentrées les activités artisanales et industrielles qui ont vu jour grâce à la présence de l'eau. Ces activités ont connu une évolution conduisant à la naissance d'un certain nombre de friches industrielles (Port de Couze).

De fait, entre Lalinde et Mouleydier, la route semble rarement traverser la campagne.







### **3 LA VEGETATION ELEMENT FONDATEUR DU PAYSAGE**

La végétation représente un élément structurant majeur dans le paysage de la vallée. Elle accompagne et souligne les éléments caractéristiques du relief, adoucit un versant, signale ou masque l'occupation humaine.

Ainsi :

les boisements de chênes verts renforcent la silhouette des coteaux

les prairies, peupleraies, champs cultivés sont autant de coupures vertes créant des enclaves dans la vallée urbanisée.

les arbres d'alignement dont la monumentalité signalent la présence du canal dans la vallée.

les berges de la Dordogne sont accompagnées d'une végétation propre, différente de celle du canal : aulnes, saules, frênes et peupliers

La relation entre le canal et la végétation est particulièrement forte et significative puisque les essences varient en fonction de l'utilisation du canal :

Dans ses portions de navigation, les arbres d'alignement soulignent son tracé rectiligne et indiquent la direction à suivre. Ces alignements, constitués généralement de peupliers en zone rurale et de platanes en zone urbaine, sont implantés sur les bords extérieurs des chemins de halage.

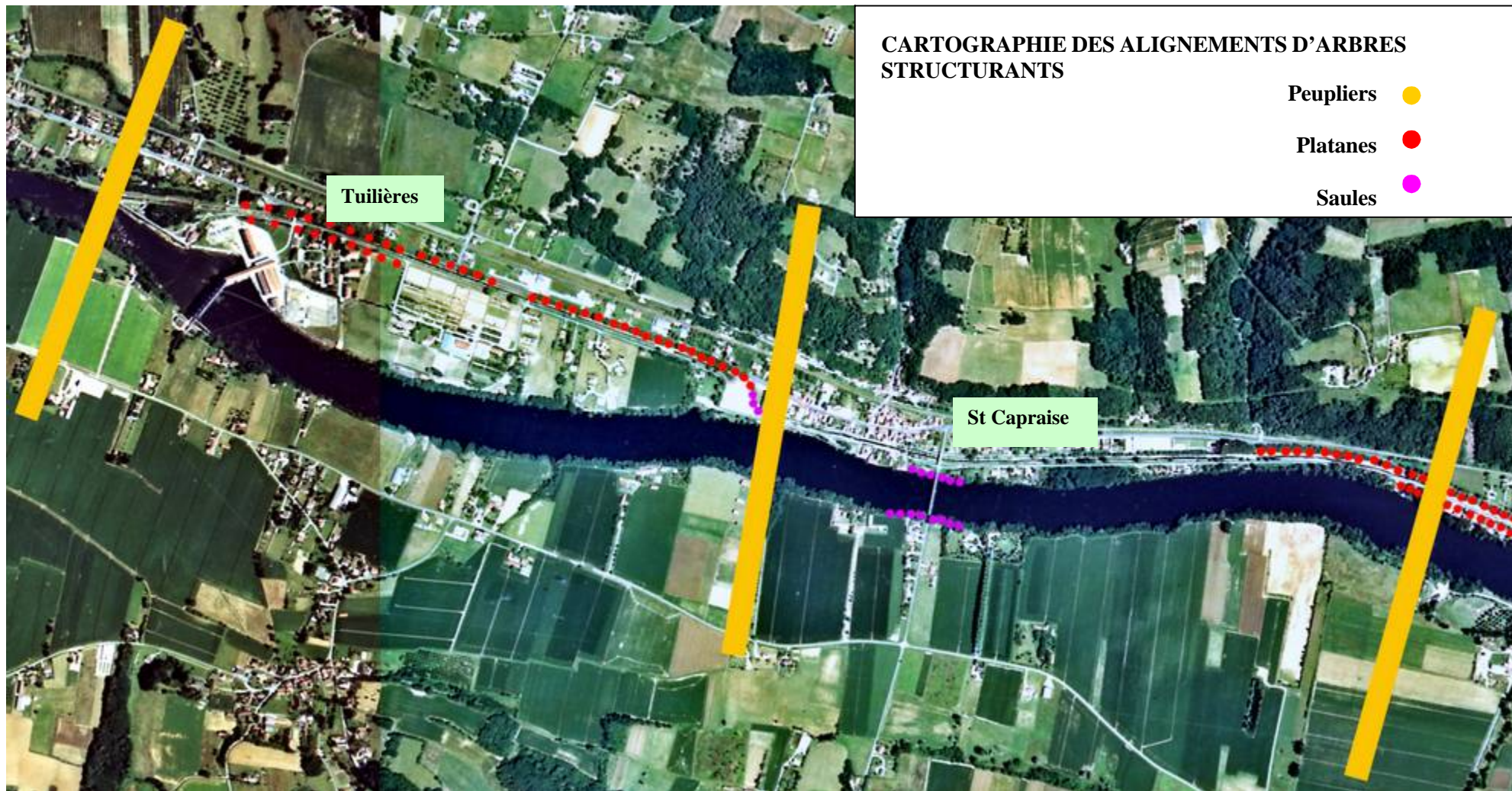
Autour des bassins, d'autres essences prennent le relais, comme une invitation à une pause, à une halte : saule pleureur à Saint-Capraise, tilleuls et marronniers à Mauzac, Lalinde et Tuilières.

Les maisons éclusières, quant à elles, sont égayées par des arbres fruitiers (noyers, cerisiers, pruniers).

❖ **CARTOGRAPHIE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES STRUCTURANTS**



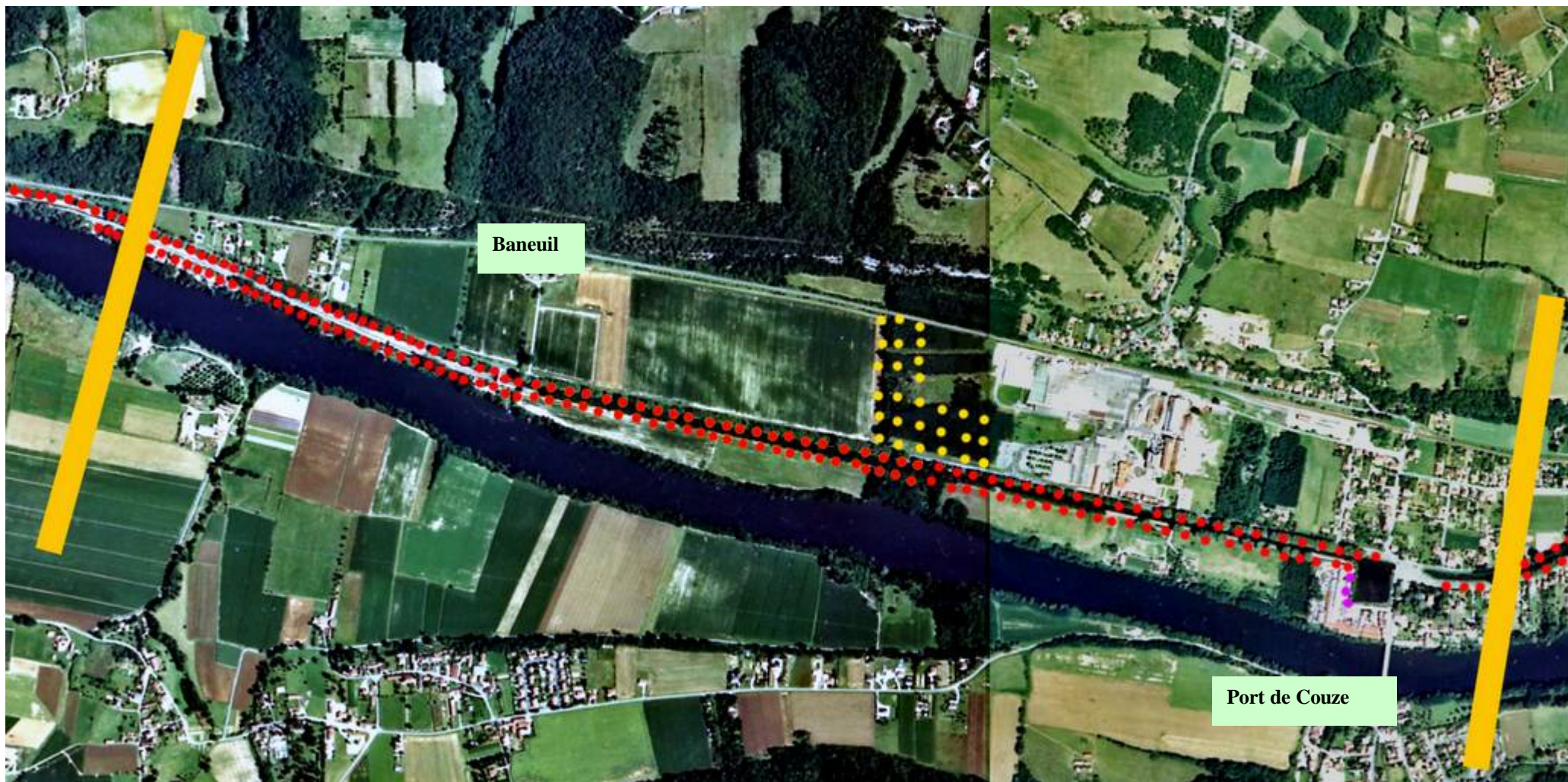
**1 ENTREE DU PAYS DU CANAL**



## 2 LE CANAL DANS LA VALLEE

## 3 LE CANAL CONTENU

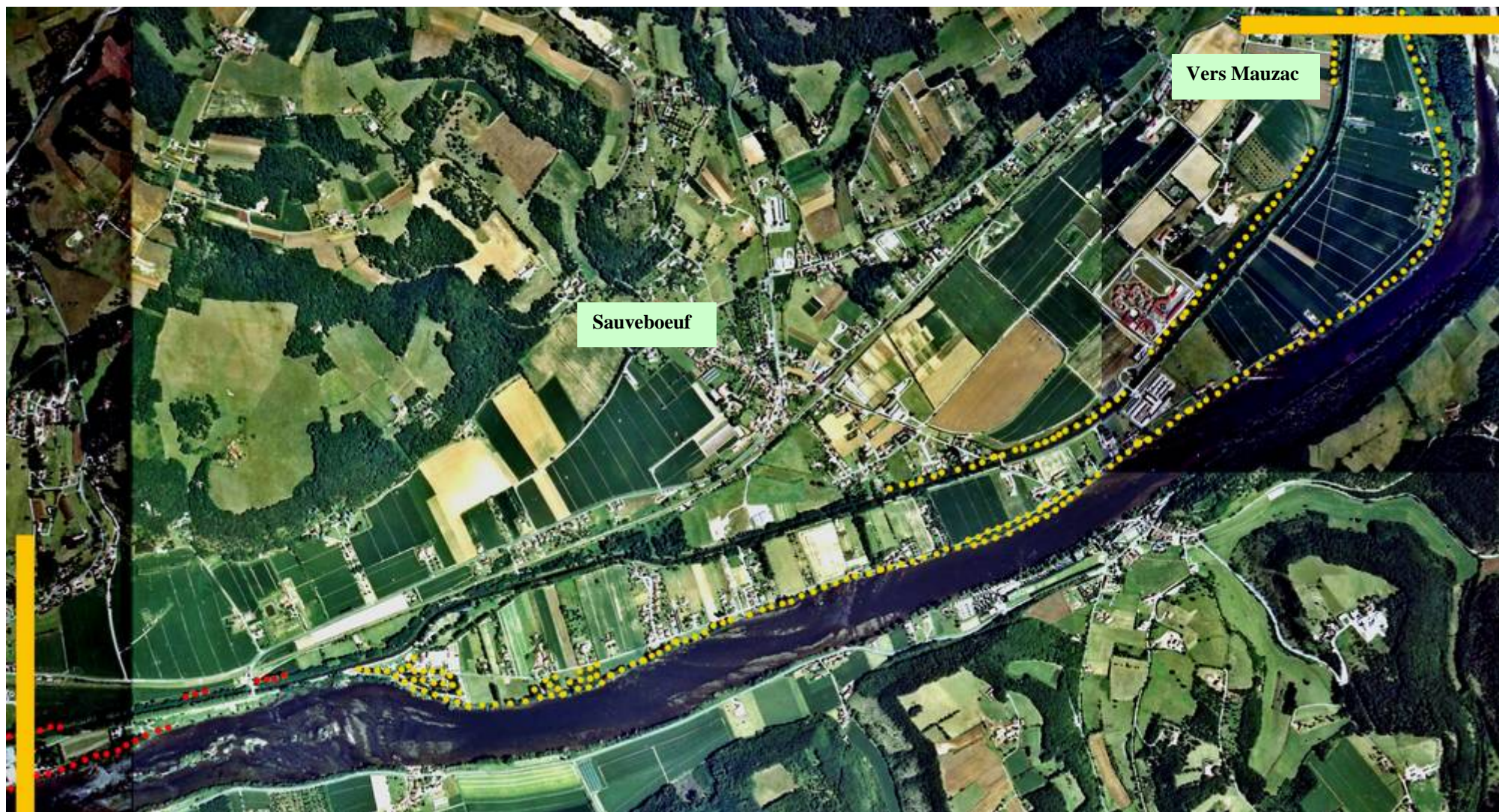




#### 4 LE CANAL COMPAGNON DE ROUTE



## 5 LE CANAL REPOUSSE



## 6 LE CANAL DANS LA PLAINE

#### **4 ENVIRONNEMENT SPATIO-ECONOMIQUE DU CANAL**

A l'est de Bergerac, le pays du canal est situé dans une zone soumise à des contraintes et des pressions urbaines importantes. Le bassin d'emploi de Lalinde est un bassin rural desservant 17 communes et 9000 habitants.

##### **4.1 Desserte par les réseaux : un territoire structuré par la vallée.**

Le pays du canal bénéficie de sa proximité de Bergerac. Les réseaux sont ainsi orientés est-ouest en direction de Bergerac et, plus loin, de Libourne et Bordeaux.

Le réseau routier est structuré par l'axe Bergerac-Lalinde, RD 660, ancienne voie royale qui passait par Sauveboeuf avant de s'arrêter au Port de Badefols où, pour poursuivre la route, il était nécessaire de prendre le bac jusqu'à Pontours. Les déplacements sont ainsi essentiellement supportés par cette route qui connaît donc d'importants problèmes d'encombrement et d'insécurité. De Bergerac à Lalinde, la route, bien que de largeur confortable, empêche tout dépassement et traverse des zones habitées. Le trafic se situe autour de 11.000 véhicules/jour à la sortie de Bergerac pour s'abaisser à 7.300 véhicules/jour jusqu'à Lalinde. Après Lalinde, il tombe à moins de 5.000 véhicules/jour. Ce trafic est essentiellement constitué de flux domicile/travail et de parcours personnels. Des routes secondaires suivent les vallons et permettent de rejoindre Périgueux au nord.

Bien que le trafic ait peu évolué au cours des dernières années, différents projets de désenclavements sont élaborés :

- un projet de déviation de Lalinde qui pourrait se dérouler en deux phases : d'abord de la RN 21 à Port de Couze ; puis de Port de Couze à la RD 29 (route du Buisson).
- un projet de liaison directe de Bergerac à l'A20.

##### **4.2 Démographie : une population âgée, mais rajeunie par de nouvelles familles attirées par le développement du Bergeracois**

La population de la Dordogne n'a cessé de diminuer entre le début du dix-neuvième siècle et 1975, subissant de plein front l'exode rural des zones peu industrialisées. Le déclin n'a cessé qu'à partir de 1975 grâce à l'arrivée de nouveaux migrants. Cette population « extérieure au pays » a permis de compenser le déficit naturel de la population.

Cette nouvelle population correspond à deux catégories distinctes. D'une part, elle est constituée d'actifs attirés par l'attractivité nouvelle de la zone d'emploi de Bergerac.

D'autre part, elle compte un nombre important de retraités s'installant dans des communes rurales.

Ces apports de population ont essentiellement profité aux communes situées en aval de Lalinde, en direction de Bergerac.

En tout état de cause, la Dordogne reste un département âgé, avec une population constituée pour plus de 30% de plus de 60 ans (23% en Aquitaine et 20% en France, RGP 1990).

### **4.3 Emploi**

Malgré un contexte départemental peu favorable (- 6000 emplois en Dordogne entre 1983 et 1993), le Bassin d'emploi de Bergerac a fait preuve d'un certain dynamisme, notamment dans le secteur du tertiaire.

Le canton de Lalinde concentre environ 1100 emplois, et dépend fortement des industries du bois et du papier de Couze.

L'activité industrielle représente en effet une activité prédominante dans la vallée et est caractérisée par la présence de grandes entreprises dans les domaines du papier et de l'industrie chimique (Polyrey, Alstrom...).

Malgré l'existence de ces grandes entreprises, deux problèmes co-existent pour assumer l'équilibre économique de la région :

- en premier lieu, les sièges « pensants » et « puissants » des entreprises ne sont pas dans la région et la réduisent ainsi à un état de dépendance à l'égard d'autres régions ;
- en deuxième lieu, la région ne bénéficie pas d'une armature de PME-PMI assurant un relais ou une alternative à ces grandes entreprises.

## **5 DIFFERENTS VISAGES DU CANAL**

Par ailleurs, le canal entretient des relations différentes avec le paysage de la vallée tout au long de son parcours. De Mouleydier à Mauzac, selon qu'il se rapproche du pied de coteau ou de la rivière, il participe à la mise en place d'un paysage inégalement ouvert, créant des intimités diverses :

### ➤ **1 Entrée du pays du canal**

De Mouleydier à l'escalier d'écluses de Tuilières, le canal est absent mais se fait annoncer par certains éléments végétaux, comme l'apparition progressive de peupliers.

### ➤ **2 Le canal dans la vallée**

Le canal naît à Tuilières avec un escalier de six écluses où il prend son altimétrie. La présence du canal n'est visible qu'à la sortie de Tuilières lorsqu'il longe la RD 660.

Le canal se dirige vers Saint-Capraise et coupe en deux la vallée : le côté nord, le long de la route, est voué à l'urbanisation tandis que le côté sud, abrité de la route, a un caractère encore agricole, bien qu'il se fasse de plus en plus grignoter par l'urbanisation pavillonnaire.

### ➤ **3 Le canal contenu**

Aux abords de Saint-Capraise, la vallée se rétrécit : le canal se trouve enserré entre le pied de coteau et la rivière, sentiment renforcé par les quais empierrés de Saint-Capraise où le canal devient un belvédère sur la Dordogne.

### ➤ **4 Le canal compagnon de route**

A la sortie de Saint-Capraise et jusqu'à Port-de-Couze, le canal et la route, parallèles et contigus sont réunis (et séparés il y a encore peu de temps par un alignement de platanes) et s'accompagnent l'un l'autre dans la traversée de la vallée qui s'élargit à nouveau.

### ➤ **5 Le canal repoussé**

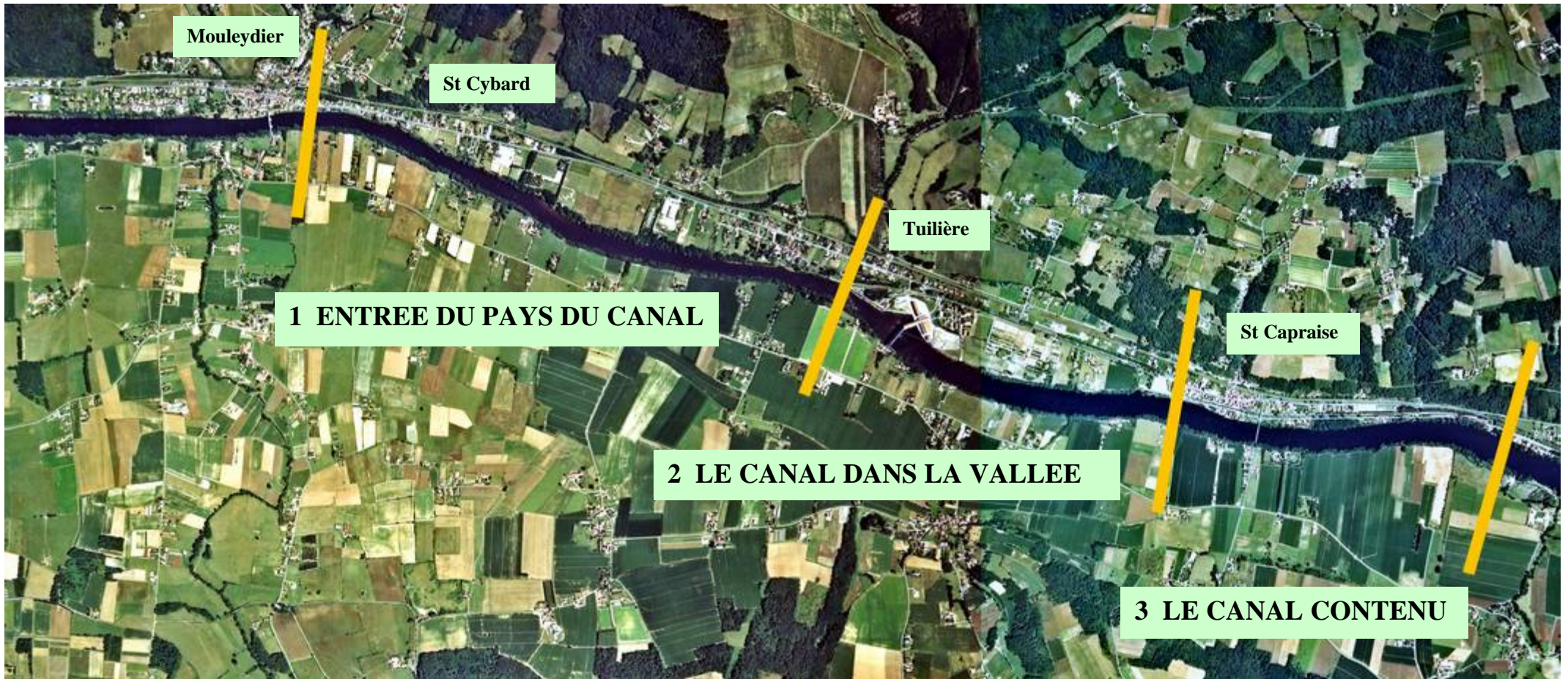
De Port-de-Couze à la sortie est de la Lalinde, le canal est repoussé contre la voie ferrée, en pied de coteau et abandonne ainsi la compagnie de la route départementale qui file vers le cœur de la bastide. Entre le vert coteau et les terres cultivées, le canal retrouve un cours moins urbain, prétexte à de calmes promenades.

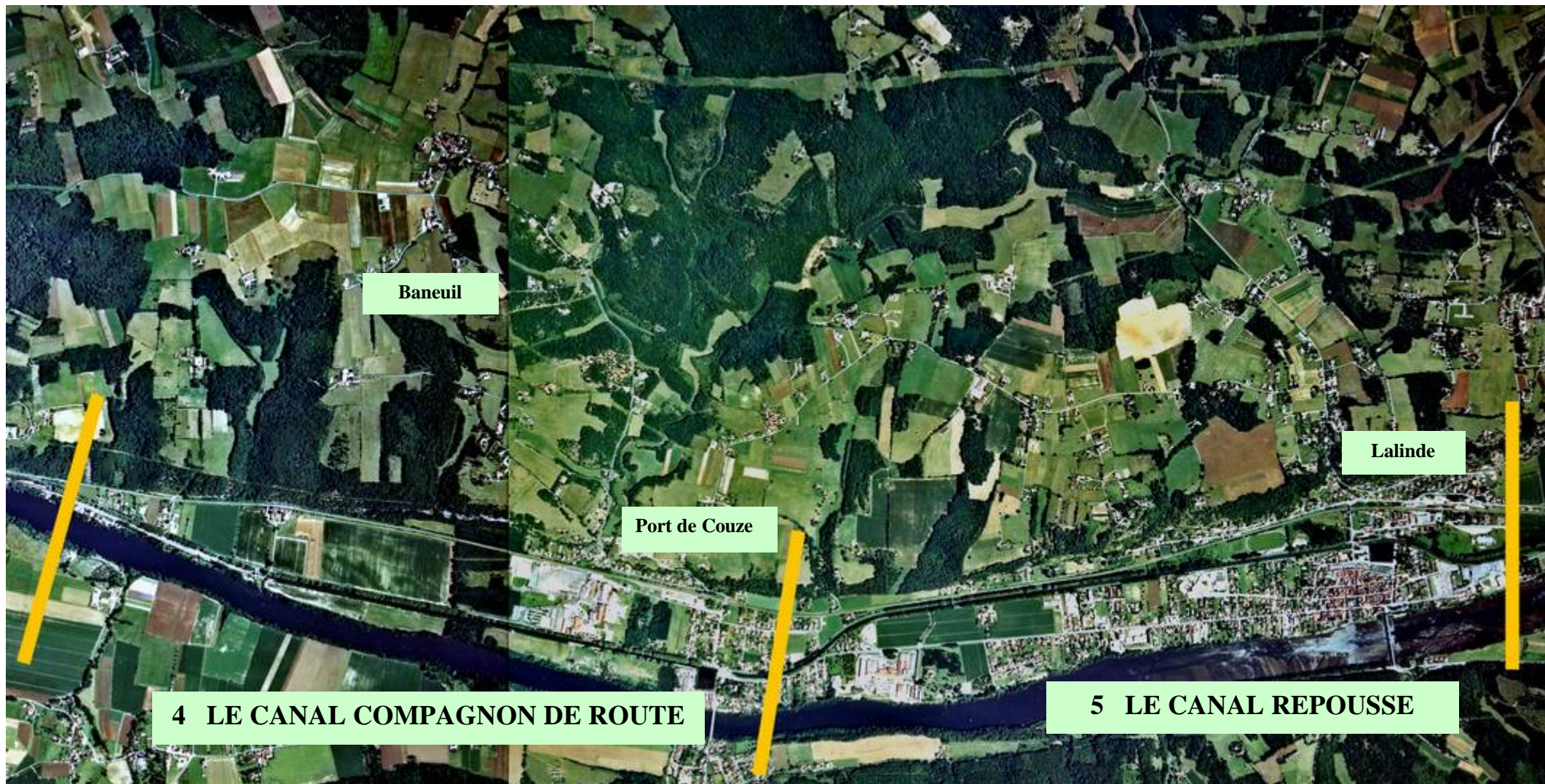
### ➤ **6 Le canal dans la plaine**

A la sortie de l'agglomération de Lalinde en direction de Sauveboeuf, le canal, après avoir dominé la Dordogne, entre dans la plaine agricole, s'y installe et donne le sentiment de s'y isoler. Après avoir traversé des zones urbanisées, il vient se recueillir dans la solitude de cet espace agricole duquel la vue sur les coteaux nord et sud de la Dordogne est particulièrement large et tranquille.

A Mauzac, il prend fin à l'entrée du bourg, contre le barrage.

❖ DIFFERENTS VISAGES DU CANAL









Sauveboeuf

Mauzac

## 6 LE CANAL DANS LA PLAINE

## II - ORIGINE DE L'ETUDE ET CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

---

### 1 ORIGINES DE LA ZPPAUP

La prise de conscience de l'intérêt patrimonial du canal et de ses abords est récente. Jusqu'en 1996, aucun élément de celui-ci n'était protégé. Aussi, le canal déclassé a souffert au cours des dernières décennies de sa sous-utilisation et de sa sous-qualification : de la brèche dans la digue à son assèchement partiel, à l'urbanisation diffuse rendant parfois difficile l'accès, voire la lecture du canal.

Le long du canal, sont protégés depuis 1996 seulement les ouvrages liés au canal : écluses, bassins, maisons éclésières ... Ces protections au titre des Monuments Historiques engendrent des rayons de 500m successifs, se suivant « comme des roues de vélo ».

Il n'existe ainsi pas de politique de protection globale autour du canal, ce qui engendre des difficultés de gestion du sol, d'autant plus que pour la majorité des communes, la gestion de l'occupation du sol est limitée entre le RNU et le rayon de 500m. Ainsi, les administrés se plaignent de délais d'instruction jugés trop longs et ont le sentiment de variations d'appréciation des projets.

La ZPPAUP du canal de Lalinde répond à une démarche intercommunale. Cinq communes, partageant un élément fort, le canal, se sont rassemblées pour mettre en place une démarche cohérente, une politique globale de traitement des abords du canal. La ZPPAUP a ainsi pour finalité première la gestion et la protection de ces derniers. La protection du canal au titre des Monuments Historiques ne concernant que les ouvrages d'art liés au canal et les maisons éclésières, les élus des communes regroupées dans le Syndicat Intercommunal du Canal de Lalinde ont décidé la mise à l'étude d'une ZPPAUP pour accompagner leur réflexion et leurs interrogations quant au devenir des espaces situés aux abords immédiats du canal.

Les élus souhaitent, grâce à la ZPPAUP, éclaircir les règles du jeu et faciliter l'instruction des Permis de Construire. La ZPPAUP doit donc permettre la mise en place d'une politique patrimoniale et paysagère commune, cohérente et lisible par les administrés.

Il s'agit donc d'abord de :

- **Rendre lisible le canal, en renforçant son image dans la vallée, notamment là où l'urbanisation a délayé son impact.**
- **Permettre l'évolution des zones situées à proximité du canal, en encadrant l'installation des habitations et des activités et la restauration des constructions existantes et en permettant l'inscription d'éléments d'architecture contemporaine.**

Le canal engendre de nombreuses contraintes, topographiques, orographiques, économiques (son entretien, son usage) et enfin patrimoniales (pourquoi ou vers quoi le conserver ?). Le canal représente ainsi aujourd'hui un legs difficile aussi bien en termes économiques qu'en termes de gestion du paysage dans la mesure où sa vocation fonctionnelle et historique n'est plus. Une solution (inévitable) pourrait être la décision de la disparition de cet élément venant « perturber » le paysage de la vallée de la Dordogne, qui n'a nul besoin du canal pour que sa qualité soit reconnue.

**Mais même déclassé, le canal est là, très présent dans le paysage, et reste un élément fédérateur.** C'est pourquoi il est important de redonner un sens au canal et au paysage qu'il a engendré. Lui redonner un sens, cela signifie lui redonner un sens paysager mais aussi un sens économique.



### 1.1 Le patrimoine du paysage canal

#### *Patrimoine protégé au titre des monuments historiques et au titre des Sites*

##### *Mouleydier, Secteur de Tuilières*

Groupe des écluses de Tuilières, façades et toitures des maisons  
éclusières inscription par arrêté du 11 septembre 1996

##### *Saint- Capraise*

Canal de Lalinde : bassin de radoub et son gril inscription par arrêté du 11 septembre 1996  
Canal de Lalinde : bassin de stationnement et sa cale pavée inscription par arrêté du 11 septembre 1996  
Canal de Lalinde : pont canal et murs d'encaissement inscription par arrêté du 11 septembre 1996

##### *Baneuil*

Canal de Lalinde : aqueduc du Port de Lanquais inscription par arrêté du 11 septembre 1996  
Canal de Lalinde : écluse de la Borie Basse inscription par arrêté du 11 septembre 1996

Château inscription par arrêté du 03 mars 1946  
Eglise : chœur, clocher sous coupole inscription par arrêté du 12 octobre 1948

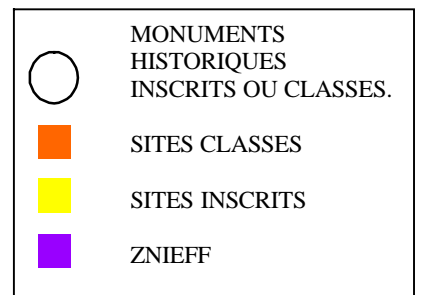
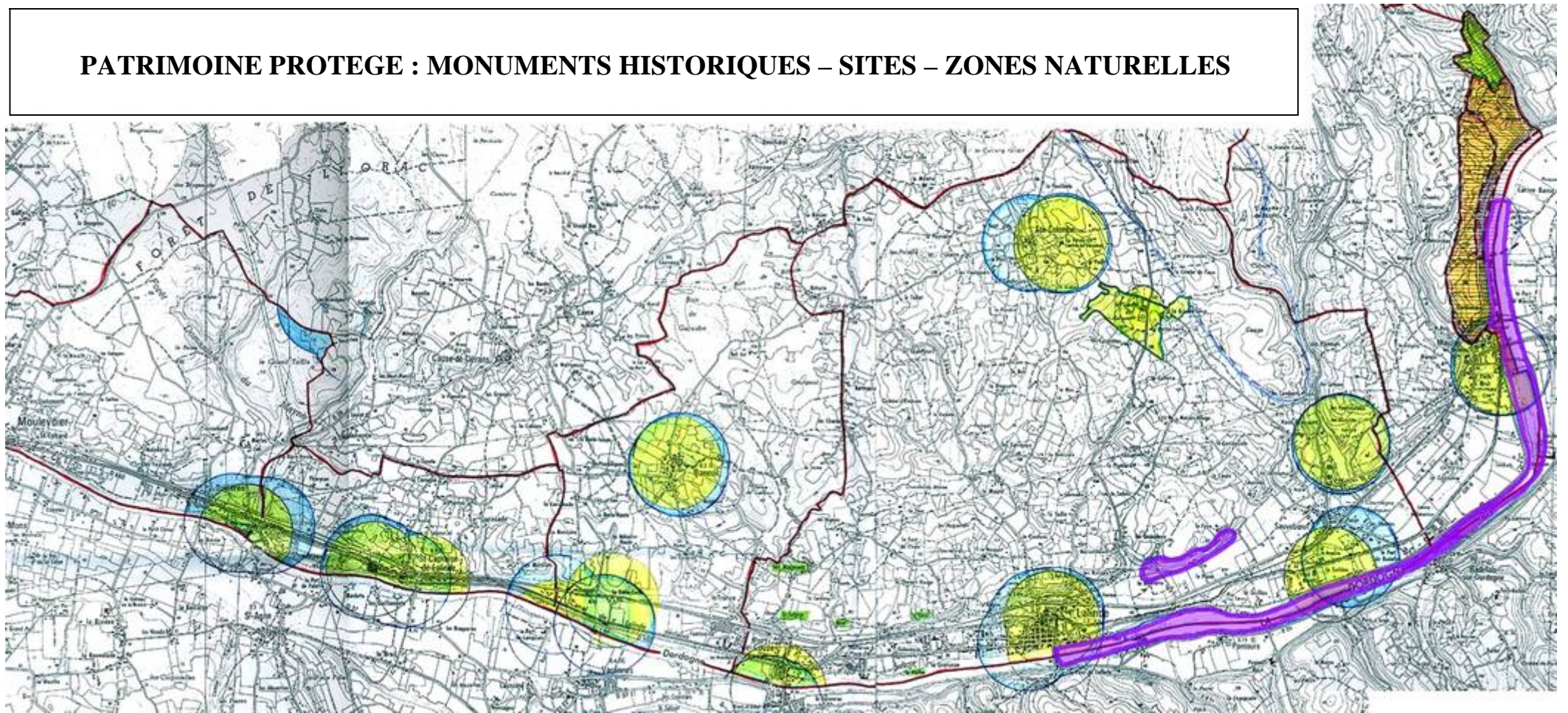
##### *Lalinde*

Canal de Lalinde : aqueduc et pont déversoir de la Tuilerie inscription par arrêté du 11 septembre 1996  
Canal de Lalinde : écluse et bassin inscription par arrêté du 11 septembre 1996  
Porte des fortifications dite « Porte romaine » inscription par arrêté du 05 octobre 1946  
Château de Laffinoux inscription par arrêté du 29 novembre 1948  
Eglise de Sainte-Colombe inscription par arrêté du 01 février 1988  
Château de la Rue inscription par arrêté du 12 octobre 1948  
Domaine des Landes site inscrit par arrêté du 08 janvier 1974

##### *Mauzac*

Canal de Lalinde : écluse, façades et toitures de la maison  
éclusière inscription par arrêté du 11 septembre 1996  
Cingle de Trémolat site classé par arrêté du 31 octobre 1985  
Cingle de Trémolat site inscrit par arrêté du 09 août 1965

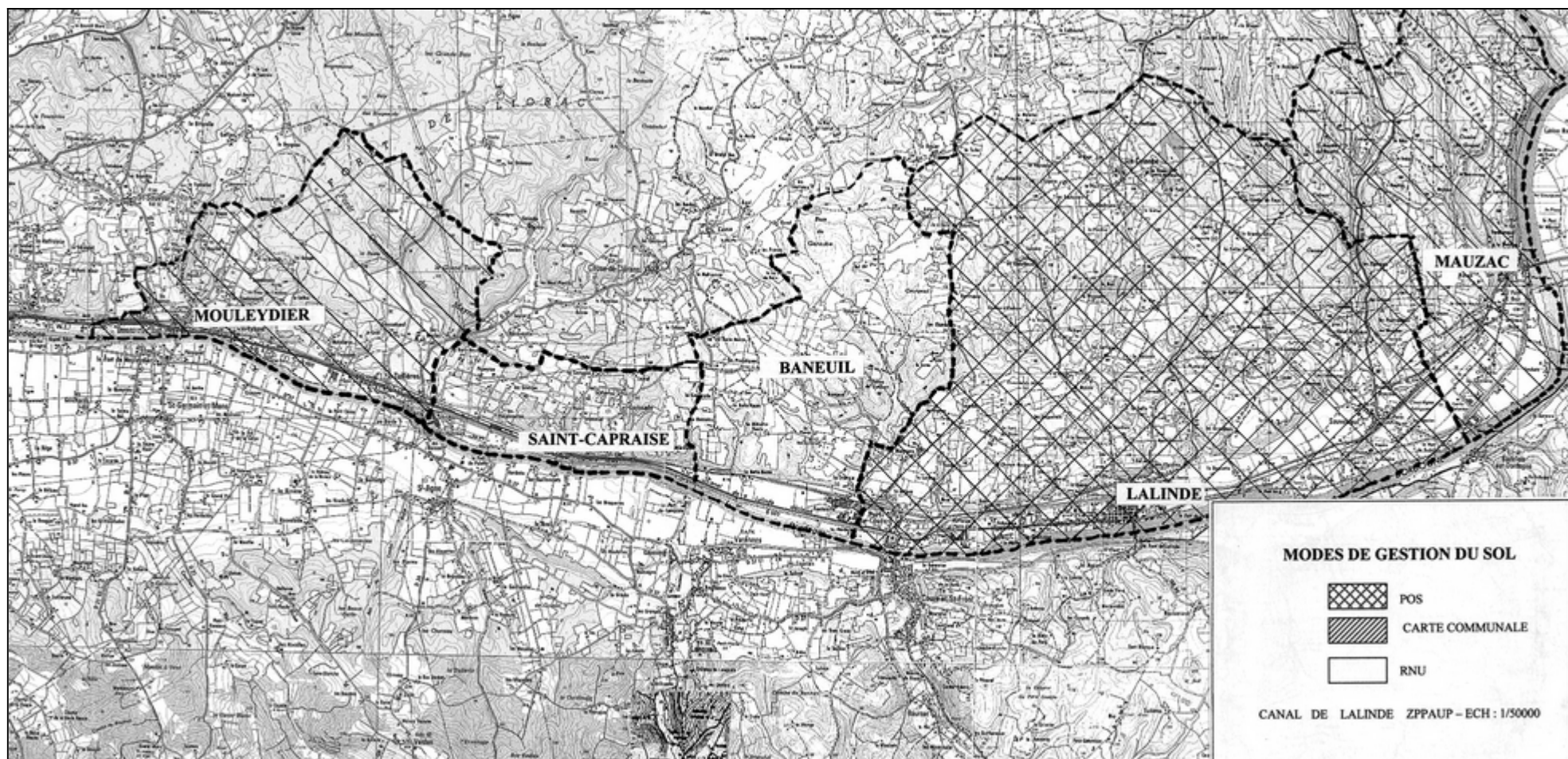
## PATRIMOINE PROTEGE : MONUMENTS HISTORIQUES – SITES – ZONES NATURELLES

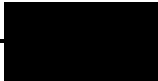


## 1.2 Modes de gestion des sols

Des cinq communes regroupées dans le Syndicat Intercommunal, seule la commune de Lalinde dispose d'un POS, actuellement en révision. Alors que Mouleydier et Mauzac sont dotées d'une carte communale, Saint-Capraise et Baneuil fonctionnent avec le seul RNU.

Le niveau d'équipement en outil de planification urbaine est ainsi très différent selon les communes.





## **2 CONNAISSANCE DU TERRITOIRE**

### **2.1 Périmètre de l'étude**

L'étude a commencé par un cheminement dans le paysage de la vallée ayant pour but de définir « l'espace-canal », entre la Dordogne et la ligne de crête.

Cet espace-canal peut en effet être appréhendé à plusieurs niveaux :

- au niveau du canal proprement dit, c'est-à-dire le canal, ses ouvrages d'art, ses berges et chemins de halage. Cet espace « évident » a une épaisseur moyenne d'une cinquantaine de mètres de part et d'autre du canal.
- un paysage plus large, constitué des espaces que l'on voit depuis le canal ou encore des espaces à partir desquels on peut voir le canal.
- enfin, un espace plus large encore, englobant des zones sans lien direct avec le canal, mais participant fortement à la qualité globale de ce secteur de la Dordogne.

Le périmètre retenu prend en compte ces différentes échelles d'appréciation du territoire.



## 2.2 La connaissance du territoire

Le rapport de présentation de la ZPPAUP comporte deux parties distinctes :

- une partie suivant l'évolution du canal dans le temps et dans l'espace,
- une analyse plus fine de l'intégralité de la zone couverte par la ZPPAUP, rassemblée dans le « Cahier du territoire » composé d'un tableau tripartite répondant à une triple vocation :
  - une vocation pédagogique par une analyse fine du territoire. Où se situe-t-on ? Quelle relation par rapport au canal ? Quelles sont les caractéristiques du secteur ?
  - une vocation didactique ou d'aide à la décision. Que désire-t-on pour ce secteur ? Comment le souhaite-on voir évoluer ?
  - une vocation pratique, indiquant les outils possibles à mettre en place pour arriver au but désiré : type d'action projetée (orientation réglementaire, projet d'aménagement)

Dans chaque commune, le territoire étudié est divisé en entités paysagères présentant des problématiques paysagères identiques par rapport au canal. Ces entités paysagère sont répertoriées selon une typologie dépendant de leur traitement actuel (occupation de l'espace) et de leur qualité (participation au paysage du canal). Sont également repérés les éléments bâtis structurants, qui participent à la qualité du paysage.

### Six catégories d'entités paysagères sont repérées :

- les espaces bâtis agglomérés
- les espaces bâti pavillonnaires
- les espaces libres naturels
- les espaces libres cultivés
- les espaces libres boisés
- les espaces voués à l'artisanat, à l'industrie ou aux équipements

Tous ces espaces sont répertoriés en fonction de leur rapport avec le paysage. Ils peuvent avoir un effet structurant, neutre ou discordant sur lui. Les éléments structurants constituent le « ciment » fédérateur du paysage urbain qu'ils soient seuls ou groupés, composant des ensembles. La conservation de ces éléments est souhaitable.

Les éléments neutres ou « a-structurants » n'apportent ni un plus ni un moins au paysage et peuvent indifféremment être conservés et améliorés ou remplacés, dès lors que toute intervention répond aux règles fixées pour la zone.

Les éléments discordants sont sans rapport avec le paysage dans lequel elles se situent et ont un effet déstructurant sur lui, que ce soit par leur implantation, leur volume, leurs caractéristiques architecturales... Le remplacement de ces éléments est souhaitable.















### **2.3 Analyse par commune – Tableau tripartite**

- Mouleydier
- Saint-Capraise
- Baneuil
- Lalinde
- Mauzac



## **LEGENDE**

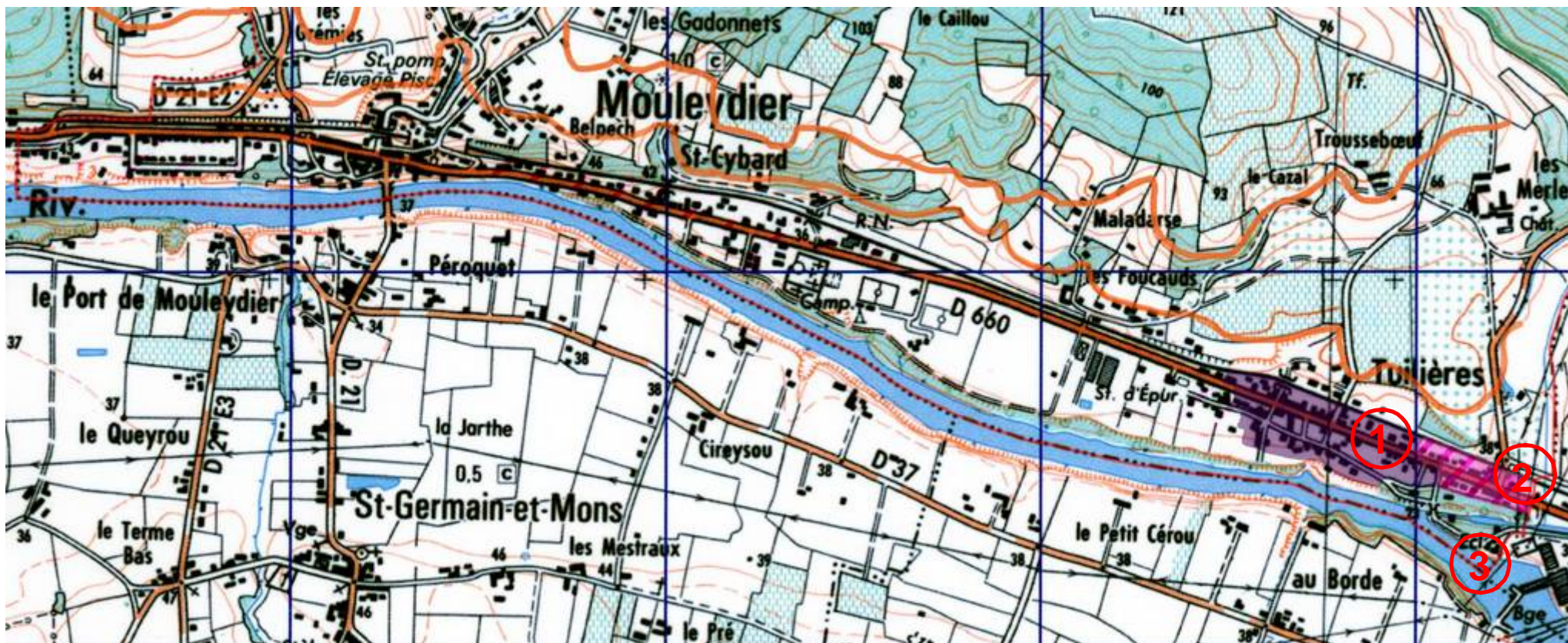
### **DES PLANS DE LA QUALITE DES ESPACES**

	Espace Agricole structurant		Espace Agricole neutre		
	Equipement, industrie structurant		Equipement, industrie neutre		Equipement, industrie déstructurant
	Bâti ancien structurant				
	Mitage - zone pavillonnaire structurante		Mitage - zone pavillonnaire neutre		Mitage - zone Pavillonnaire déstructurante
	Boisement Alignements d'arbres structurant		Boisement Alignements d'arbres neutres		
	Bâti ancien Isolé de qualité		Pied de Coteau		Limite commune

# COMMUNE DE MOULEYDIER (Tuilières)





## PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES NATURELS ET BATIS ( Hors échelle )




Le paysage communal est structuré au nord par le plateau et au sud par la Dordogne. La vallée s'élargit ici et s'ouvre sur le vallon de Tuières. En descendant la rivière, c'est à partir de Mouleydier que l'on trouve les premières vignes du Bergeracois.

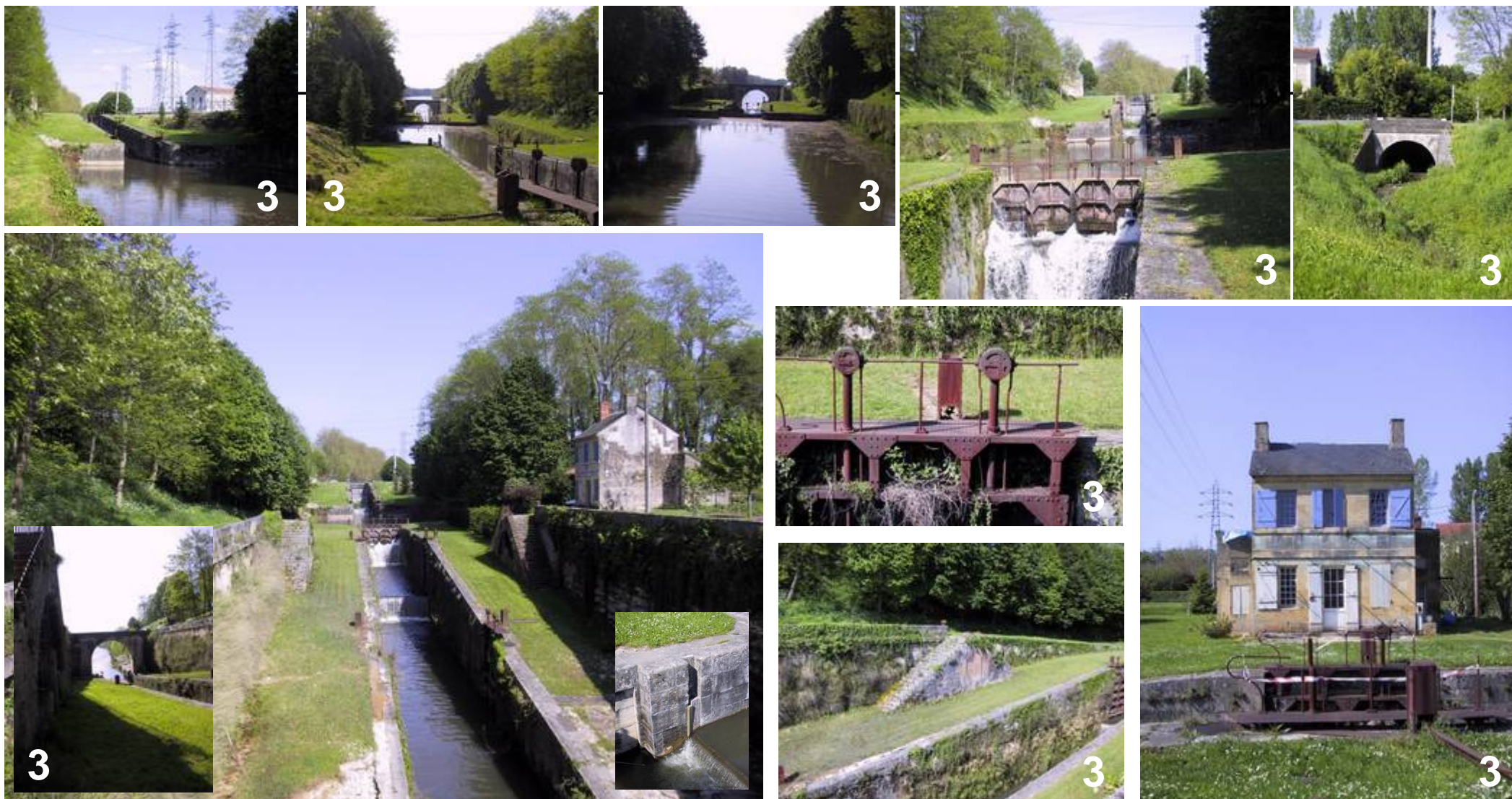
Village-rue, le bourg de Mouleydier s'étire le long de la RD 660 et se distingue par un ensemble urbain homogène caractéristique de l'architecture de la re-construction néo-locale. Cet ensemble qui a remodelé le parcellaire ancien, a laissé intacts les berges et le coteau de tout aménagement. Côté route, le bourg offre un visage bruyant, contrastant avec la tranquillité du paysage côté Dordogne largement offert à la vue par le pont.

Depuis la RD 660 en venant de Bergerac, c'est à Tuières que l'on a le premier indice de la présence du canal par l'alignement de platanes. L'entrée générale dans Tuières en venant de Mouleydier offre une lisibilité difficile et n'invite pas à une visite de l'entrée du canal. L'arrivée en revanche depuis Saint-Capraise représente une meilleure invitation à une visite de l'escalier d'écluses.

DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<p><b>1 : LE PORT DE TUILLIERES</b>  Entre la route et la Dordogne, Tuillières offre le visage d'un espace tranquille et intime, occupé par des propriétés disposant de parcs à l'abris de hauts murs. Les berges sont soignées et verdoyantes. Bien qu'il ne soit plus utilisé, le petit port offre une atmosphère de village de pêcheurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre une bonne restauration des constructions existantes de qualité.</li> <li>➤ Encadrer la mutation des fonds des parcelles prenant façade sur la route nationale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'un secteur particulier pour cette entité paysagère.</li> <li>➤ Ecriture d'une règle encadrant l'évolution des constructions à venir et les conditions d'insertion des constructions futures et protection de la berge</li> </ul>	
<p><b>2 : ENTREE DU BOURG DEPUIS MOULEYDIER :</b>  Route bordée de part et d'autre de constructions inégalement bien intégrées au paysage qui contribuent à rendre peu lisible l'entrée dans le pays du canal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rendre lisible l'entrée dans le pays du canal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement paysager de l'espace public</li> <li>➤ Règle générale pour les constructions, afin d'encadrer leur restauration et/ou de permettre l'accueil de nouvelles constructions en adéquation avec le site</li> </ul>	



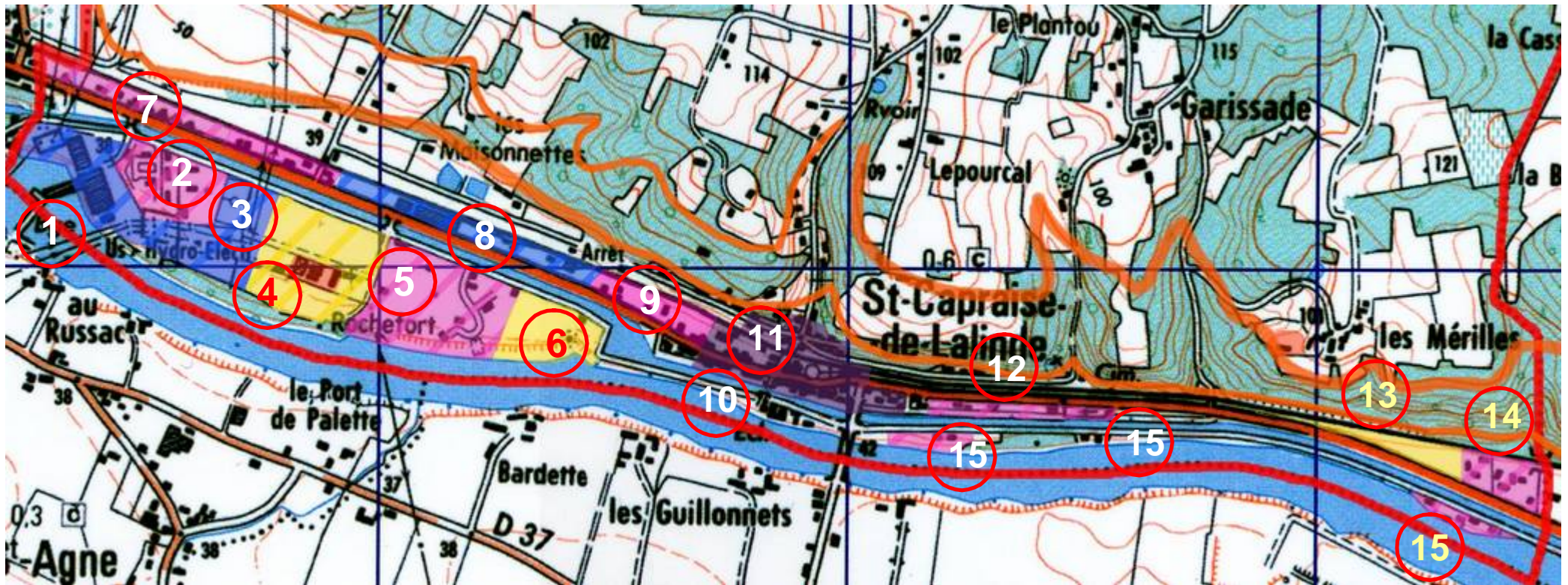
DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<p><b>3 : ZONE CANAL</b> Naissance du canal et de son paysage, avec l'escalier d'écluses qui représente un élément remarquable dans le paysage et les premières maisons éclésières. Espace protégé par les remblais du canal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la protection et la mise en valeur de cet espace</li> <li>➤ Aménager un lieu d'accueil marquant l'entrée du canal (dans villa 19<sup>ème</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagnement paysager,</li> <li>➤ Restauration des maisons éclésières et de l'ouvrage d'art</li> </ul>	





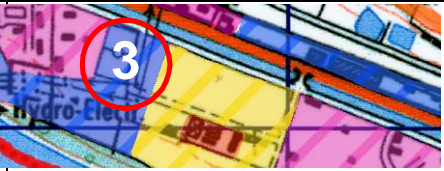



# COMMUNE DE SAINT CAPRAISE

## PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES NATURELS ET BATIS ( Hors échelle )






Le village de Saint-Capraise est implanté entre falaise et rivière, là où la vallée se resserre fortement et se réduit à une bande de terre de 200mètres de large. Le village, dont la structure a connu de profonds bouleversements entre le creusement du canal et l'implantation de la voie ferrée, a pu conserver son aspect traditionnel grâce à cette absence d'espace dans lequel des constructions pavillonnaires auraient pu prendre place. Toutefois le bâti souffre d'un fort manque d'entretien, notamment le long de la RD. Le bassin de carénage, entouré par des saules, marque l'entrée ouest du bourg et invite à une halte.

<i>DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE</i>	<i>OBJECTIF - ORIENTATION</i>	<i>MISE EN OEUVRE</i>	<i>EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES</i>
<p><b>1 : L'USINE- LE BARRAGE HYDRO-ELECTRIQUE</b></p> <p>Zone de forte sensibilité avec le canal, environnement industriel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer une meilleure intégration de ce patrimoine industriel dans le paysage du canal et de la vallée de la Dordogne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagnement paysager des abords de la centrale, et notamment des pylônes électriques qu'il vaudrait mieux intégrer au paysage</li> </ul>	
<p><b>2 : ZONE D'HABITAT : LE LOTISSEMENT DE L'USINE</b></p> <p>Constructions d'architecture banale mais répondant à une logique urbaine (implantation) ne déstructurant pas l'abord du canal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Affirmer l'encadrement paysager du lotissement,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement paysager de l'espace public</li> <li>➤ règle générale pour les constructions futures</li> <li>➤ Poursuivre l'effort de plantations</li> </ul>	
<p><b>3 : TERRAIN DE FOOT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Soigner l'environnement du stade, aujourd'hui discret et bien intégré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Entretien paysager</li> </ul>	
<p><b>4 : PEPINIERE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Confirmer la vocation d'espace libre de ce secteur, non lié au développement de l'habitation</li> </ul>	<p>En fonction du choix fait pour le devenir de cet espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Constructibilité limitée de l'espace</li> <li>➤ Règle générale pour l'accueil de constructions à usage d'habitation.</li> </ul>	





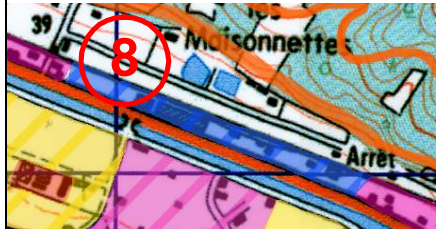


<i>DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE</i>	<i>OBJECTIF - ORIENTATION</i>	<i>MISE EN OEUVRE</i>	<i>EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES</i>
<b>5 : LOTISSEMENT RECENT</b> Zone à vocation résidentielle récente	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Confirmer la vocation résidentielle de la zone</li> <li>➤ Assurer une meilleure intégration paysagère du bâti</li> <li>➤ Développer cette zone bâtie récente, en laissant un espace libre en avant des constructions côté canal</li> <li>➤ Conserver un accès à la Dordogne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ règle générale mettant en place les conditions d'implantation des constructions futures : implantation fortement en retrait du canal accueillant une bande plantée</li> </ul>	
<b>6 : ESPACES LIBRES ET BASSIN DE CARENE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Laisser libre cet espace qui permet une halte autour du canal et une trouée vers la Dordogne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Constructibilité limitée ou accueil d'équipement liés au canal et à la Dordogne</li> </ul>	
<b>7 : MAISONS OUVRIERES EN BORDURE DE VOIE</b> Zone en relation visuelle directe avec le canal	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer une meilleure intégration paysagère du bâti dans cet espace en relation directe avec le canal</li> <li>➤ Constructions dans les espaces interstitiels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une règle générale mettant en place les conditions d'implantation des constructions futures : implantation fortement en retrait de la voie.</li> </ul>	







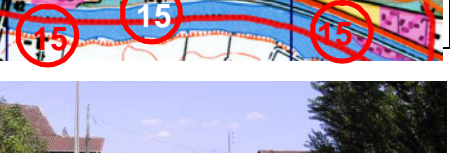
5



6

<i>DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE</i>	<i>OBJECTIF - ORIENTATION</i>	<i>MISE EN OEUVRE</i>	<i>EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES</i>
<p><b>8 : BATIMENTS D'ACTIVITE ET DEPOT</b> Zone déstructurante dans son traitement actuel, occultant notamment les vues sur le coteau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer le traitement de cet espace, qui pose le problème de la faible épaisseur des parcelles jusqu'à la voie ferrée, ne permettant donc pas un retrait suffisant des constructions.</li> <li>➤ La gare implantée en retrait d'un espace plantée est bien intégrée et montre ainsi vers quel type de paysage il faudrait tendre pour les constructions de type industriel ou artisanal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une réglementation sur le traitement architectural des constructions à usage d'activités ou de dépôt.</li> <li>➤ Effort nécessaire sur la mise en place d'une végétation vive permettant une meilleure intégration paysagère des constructions</li> </ul>	
<p><b>9 : ENTREE DE BOURG</b> Face au bassin de carène qui offre une vue agréable sur le canal, les petites maisons sont implantées trop près de la voie, permettant une vue structurante sur le coteau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer le traitement de cet espace urbain qui offre dans son état actuel un premier plan peu soigné au paysage du canal</li> <li>➤ Mettre en valeur les vues sur le coteau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale mettant en place les constructions futures</li> <li>➤ Insister sur le traitement des clôtures</li> </ul>	
<p><b>10: LE BOURG, LES QUAIS</b> Le canal traverse ici un paysage de grande qualité urbaine et paysagère : d'un côté la Dordogne et un ensemble architectural très structurant. De l'autre, l'arrière du village dont la structure est à conserver. Les quais offrent ainsi un espace de grande qualité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer l'évolution de cet ensemble urbain</li> <li>➤ Renforcer les éléments structurants, notamment encadrer l'évolution des jardins sur le canal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'un secteur d'analyse fine, de règles pour encadrer la restauration des constructions</li> <li>➤ Mise en place d'une règle générale mettant en place les principes fondamentaux d'implantation, de volume et de traitement architectural des constructions</li> </ul>	



<i>DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE</i>	<i>OBJECTIF - ORIENTATION</i>	<i>MISE EN OEUVRE</i>	<i>EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES</i>
<b>11 : BOURG INITIAL ET PIED DE COTEAU</b> le bourg a connu de forts bouleversements entre la construction du canal et l'implantation de la voie ferrée. Les constructions sur la RD souffrent d'un mauvais entretien.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer l'évolution des constructions pour assurer leur conservation et leur intégration dans le coteau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une règle générale mettant en place les principes fondamentaux d'implantation</li> </ul>	
<b>12 : SORTIE DE BOURG VERS PORT DE COUZE</b> Constructions individuelles d'architecture banale et présence d'une école : côté canal, le traitement des clôtures mériterait d'être plus soigné.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer le traitement de cet espace urbain</li> <li>➤ Assurer une meilleure intégration de l'école (notamment sur la route)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale, effort nécessaire sur les clôtures</li> <li>➤ Orientation paysagère pour une meilleure intégration de l'école, aussi bien côté route que côté canal</li> </ul>	
<b>13 : ESPACE LIBRE EN PIED DE COTEAU</b> la vallée se resserre pour ne former plus qu'un étroit goulet occupé par la voie ferrée, la route et le canal : le reste de l'espace, libre, est largement couvert par une végétation abondante et de qualité (chênes verts).	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservation stricte de cet espace libre de grande qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Constructibilité limitée de la zone</li> </ul>	
<b>14 : CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Confirmation de la vocation résidentielle de la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale</li> </ul>	
<b>15 : BORD DE DORDOGNE</b> Bande végétale mitée par la présence de quelques constructions « sauvages »	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection des bords de Dordogne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Constructibilité limitée de la zone</li> <li>➤ Clair-semer la végétation afin de mettre en place plus de vues sur la Dordogne</li> </ul>	





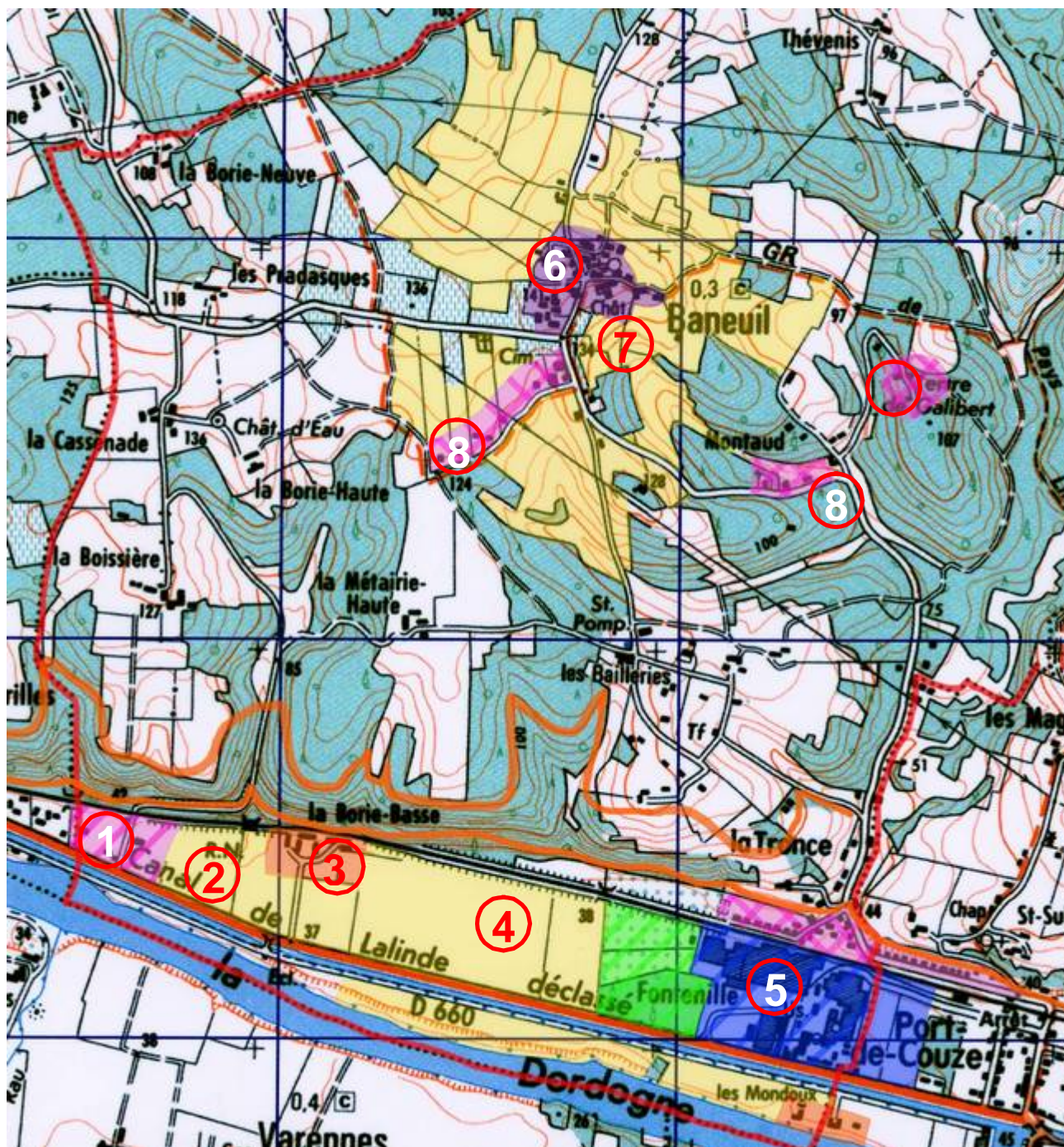


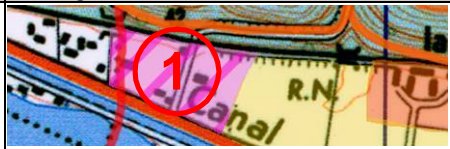
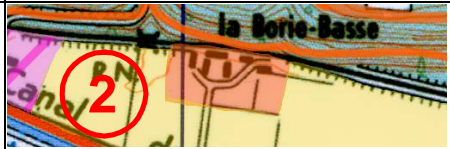



A Baneuil, la ZPPAUP couvre deux espaces distincts :

- la vallée traversée par le canal qui longe des zones cultivées et est bordé par la Route Nationale. Le paysage est par ailleurs marqué par la présence d'une zone d'activité assez étendue, faisant preuve d'un effort sensible d'intégration paysagère.
- Le bourg de Baneuil sur le plateau.

Le paysage est caractérisé par sa linéarité entre la rectitude de la route longeant le canal et il y a encore peu de temps par les plantations d'alignement qui l'accompagnaient.

## PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES NATURELS ET BATIS ( Hors échelle )



DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<b>1 : ZONE D'HABITATION PAVILLONNAIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développement de cette zone d'habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale pour les constructions futures et retrait (environ 15m) par rapport au coteau</li> </ul>	
<b>2 : ESPACE AGRICOLE LIE A LA BORIE BASSE</b> la plaine agricole permet un large dégagement de l'espace et offre une vue sur le bel ensemble bâti formé par la ferme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zone pouvant accueillir dans le futur des habitations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale pour une bonne intégration des constructions futures dans la zone, et protéger les vues sur le coteau</li> </ul>	
<b>3 : LA BORIE BASSE</b> Présence d'une ferme de grande qualité, à conserver impérativement	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservation de l'ensemble forme par cette ferme et préservation d'un espace libre de part et d'autre de la ferme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer la restauration de la ferme</li> <li>➤ Constructibilité limitée d'une zone de part et d'autre de la ferme.</li> <li>➤ Possibilité d'ouvrir à l'urbanisation la partie Est de la zone.</li> </ul>	
<b>4 : BORD DE DORDOGNE</b> Bande de végétation en bordure de Dordogne Espace mité par des constructions récentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation de cet espace libre de constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement paysager des abords de la zone d'activité</li> </ul>	
<b>5 : ZONE D'ACTIVITE</b> l'usine Polirey est un élément phare économique et paysagère de cet espace. L'usine a conservé sa façade ancienne (porche, bâtiments industriels, cheminée en brique. Les bâtiments les plus récents sont implantés en arrière, en partie masqués par une peupleraie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre le bon développement de cette zone d'activité en assurant son intégration paysagère et en valorisant les façades anciennes témoin de l'architecture industrielle du 19ème siècle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale encadrant les constructions futures.</li> <li>➤ Aménagement paysager, plantations</li> </ul>	





Vue aérienne du bourg






7



7



<i>DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE</i>	<i>OBJECTIF - ORIENTATION</i>	<i>MISE EN OEUVRE</i>	<i>EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES</i>
<p><b>6 : BATI ANCIEN AGGLOMERE</b>            Organisation groupée.            Vues sur le bourg et son bâti aggloméré.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer la restauration de ces constructions anciennes de qualité, leurs extensions et l'insertion des constructions nouvelles dans le bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Restauration des constructions existantes.</li> <li>➤ Conditions d'implantation des constructions nouvelles, en insistant sur la position du couronnement (forme et matériaux).</li> </ul>	
<p><b>7 : ESPACE LIBRE CULTIVEE</b>            Espace libre cultivé permettant la lisibilité du bourg ancien et de son bâti aggloméré.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver la lisibilité du bourg ancien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limitation de la constructibilité de cette zone.</li> <li>➤ En contrepartie, des zones de développement du bâti sont prévues hors de ce périmètre</li> </ul>	
<p><b>8 : ZONE DE DEVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ces zones peuvent servir au développement de l'habitat sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale encadrant les constructions futures.</li> </ul>	



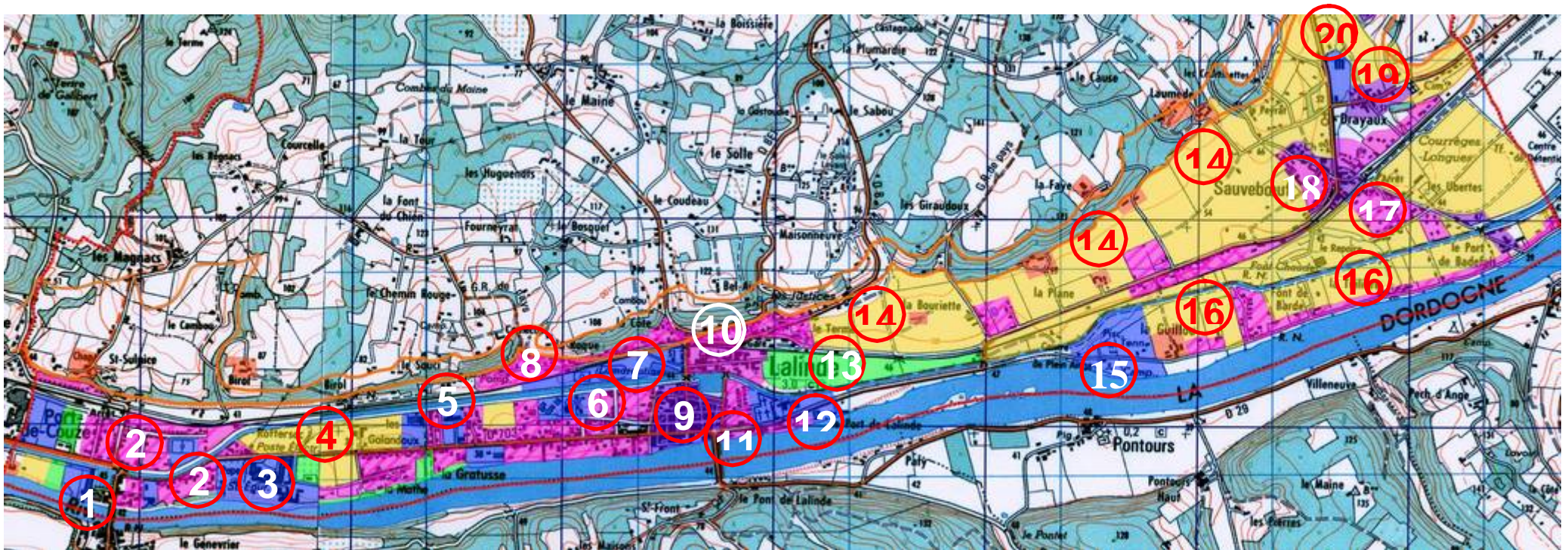
# COMMUNE DE LALINDE



## PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES NATURELS ET BATIS ( Hors échelle )

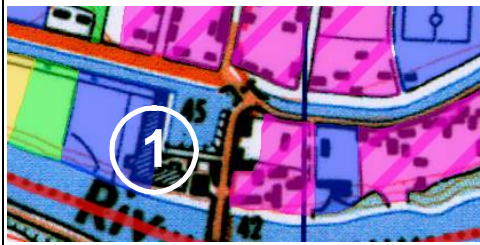



Lalinde bénéficie d'un très vaste territoire communal, structuré par le plateau, le coteau et la vallée qui a essentiellement accueilli l'urbanisation et les activités agricoles. Le plateau est partagé entre bois et cultures et présente un relief vallonné. La Bastide a été implantée entre coteau et Dordogne, là où la vallée se resserre en un étroit pincement. Le territoire communal regroupe quatre agglomérations : Port de Couze, Lalinde et Sauveboeuf dans la vallée, Sainte-Colombe sur le plateau.

Ce vaste territoire est soumis à de fortes pressions urbaines aussi bien de développement industriel que de développement résidentiel. L'expansion urbaine s'est déplacée récemment : après être « sortie » de la bastide au 19ème siècle pour se développer linéairement le long des axes de communication et à proximité des centres industriels, l'urbanisation a gagné des territoires plus éloignés : d'abord les coteaux (au Souci, la Roque et les Justices), puis à Sauveboeuf autour du bourg existant (les Ubertes). Plus récemment, les constructions ont gagné des terres jusqu'alors totalement vouées à l'agriculture et offrant une grande qualité paysagère : le plateau et son rebord (les Drayaux, les Russacs, Maison Neuve, Bel Air, Lafon du Chien, Saint-Sulpice), les bords de Dordogne (La Guillou, Font de Barde, la Tuilière).



## ( SECTEUR DE PORT DE COUZE )



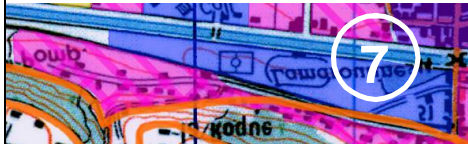
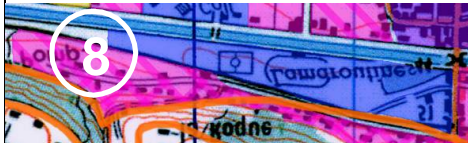
A Port de Couze, le canal s'écarte de la Dordogne et se rapproche du pied de coteau qu'il longe jusqu'à la sortie de la Bastide pour traverser les terres agricoles en direction de Sauveboeuf. Le canal renforce le sentiment de linéarité de la vallée en apportant un quatrième élément rectiligne avec la rivière, la route, le chemin de fer. Les abords de Port de Couze sont depuis longtemps familiers d'un environnement industriel puisque la vallée de la Couze a une longue tradition papetière. Bien que la papeterie des Mondoux, entre canal et Dordogne, ne fonctionnent plus, la zone connaît un fort développement avec les établissements industriels présents qui sont en forte expansion.

DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<b>1 : SECTEUR DE PORT DE COUZE : ABORDS DU BASSIN</b> Le bassin de chargement des anciennes papeterie offre un espace dégagé faisant office d'un point de vue paysager de place centrale du bourg de Port-de-Couze. Les abords du canal sont ici flous et inégaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Eléments très structurants : le bassin</li> <li>➤ des éléments très déstructurants comme le carrefour et le passage du canal sous la route, ou encore la zone de dépôt contre le bassin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre cet espace en relation avec le canal et la Dordogne</li> <li>➤ Redéfinir les abords du bassin en lieu et place de l'ancienne papeterie</li> <li>➤ Mettre en place un espace urbain de qualité, en relation directe avec le bassin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définition de l'usage de cet espace et de sa vocation de prédilection : accueil d'activités touristiques et halte-canal</li> <li>➤ Règle générale pour les constructions futures</li> <li>➤ Aménagement paysager des abords du bassin : Plantations, sol, mobilier urbain.</li> </ul>	
<b>2 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL :</b> constructions individuelles d'architecture banale	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer une meilleure intégration paysagère du bâti existant et futur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règle générale de constructibilité :</li> <li>➤ Implantation des constructions en retrait</li> <li>➤ Traitement des clôtures plus uniforme</li> </ul>	
<b>3 : PAPETERIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer l'environnement de la papeterie tout en permettant son développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement paysager de ses abords</li> </ul>	
<b>4 : ESPACE LIBRE CULTIVE</b> offrant une vue de qualité du canal vers le coteau de la Dordogne, vue en partie masquée en été par les plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définition d'un programme permettant un développement des activités ou de logement tout en réservant un espace libre aux bords du canal et en conservant une coupure verte significative entre l'urbanisation diffuse de Port-de-Couze et de Lalinde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En fonction du programme défini, orientations permettant une intégration du bâti futur</li> </ul>	



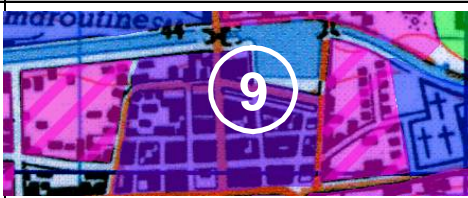

## SECTEUR DE LALINDE

A la sortie de Port-de-Couze, le canal rejoint la voie ferrée et longe le coteau. Bordé de peupliers, il traverse des espaces libres cultivés puis des zones d'urbanisation pavillonnaire, ponctuées d'espaces d'activités. Les bords du canal offrent une promenade de qualité à proximité de la ville mais à l'abri de ses bruits. Le coteau offre un visage très verdoyant mais est largement mité aux abords de la bastide. Il importera de préserver sa qualité et de le protéger d'une urbanisation galopante.

DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<b>5 : ZONE MIXTE : ACTIVITES, HABITATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la reconversion des entrepôts et la requalification de cet espace qui semble en déshérence</li> <li>➤ Assurer une meilleure intégration paysagère de la maison de retraite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zone constructible à développer</li> <li>➤ Règle générale posant les bases d'une bonne intégration des bâtiments existants et à venir, mise en place d'une bande inconstructible ou d'un retrait des constructions par rapport au paysage du canal</li> </ul>	
<b>6 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL</b> Zone assez bien intégrée au paysage du canal, mais présence toutefois de points déstructurants, dont notamment la mauvaise insertion de la zone du collège.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer un développement intégré au site de cette zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une règle générale mettant en place les conditions d'implantation des constructions futures : implantation fortement en retrait du canal, et conservation d'un espace végétalisé.</li> </ul>	
<b>7 : LE STADE ET SON PARC DE STATIONNEMENT</b> Zone déstructurant dans son traitement actuel, occultant notamment les vues sur le coteau	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer le traitement de cet espace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement paysager du stade, de sa clôture</li> </ul>	
<b>8 : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL EN PIED DE COTEAU</b> Constructions individuelles parasitant le pied de coteau	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer leur intégration dans le paysage du coteau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Empêcher l'implantation de constructions nouvelles en pied de coteau</li> </ul>	



## SECTEUR DE LALINDE

DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<p><b>9 : LA MAIRIE - LE BASSIN - LA FRANGE DE LA BASTIDE</b> : le canal prend ici des allures très urbaines sur une courte portion aux abords de la mairie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer le traitement de cet espace urbain, notamment des arrières de la mairie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aménagement paysager des abords de la mairie et de la place</li> <li>➤ Conservation d'un espace inconstructible pour assurer un fond de vue au bassin.</li> </ul>	
<p><b>BASTIDE</b> La bastide, née de la décision du Prince Edouard, fils d'Henri III Plantagenet et gouverneur de Guyenne reçoit le 26 juin 1267 une charte lui octroyant privilèges, libertés et franchises. Elle est construite selon un plan octogonal, facilité par le relief. Les remparts sont construits plus tard, vers 1340. La Linde devient un point d'appui militaire qui verrouille la vallée de la Dordogne de Limeuil à Bergerac. Sur l'emplacement du village se développe une ville neuve sur une trame orthogonale, autour d'une place carrée. Au sud, la ville s'appuie sur ses remparts dominant la Dordogne. La cité a aujourd'hui encore conservé sa trame originelle. Mais les îlots ont connu de nombreux remaniements et se sont fortement densifiés. Ils ont par ailleurs accueilli de nombreuses constructions « parasites », dépôts et constructions récentes peu intégrées dans le paysage urbain.</p>	<p>Redonner au tissu urbain sa lisibilité interne, soigner les franges de la bastide</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer la restauration des constructions anciennes</li> <li>➤ Encadrer l'insertion d'éléments neufs dans le tissu urbain</li> <li>➤ Libérer les cœurs d'îlots</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Règles encadrant l'évolution des constructions existantes</li> <li>➤ Implantation de constructions nouvelles dans ce tissu urbain constitué.</li> </ul>	






# QUALITE PATRIMONIALE DU BATI







## SECTEUR DE LALINDE

DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<b>10 : ZONE MIXTE EN BORDURE DE CANAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Restructuration globale de la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une règle générale d'aménagement.</li> </ul>	
<b>11 : LOTISSEMENT RECENT</b> Zone assez bien intégrée au paysage du canal	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer l'évolution de cet ensemble urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une règle générale mettant en place les principes fondamentaux d'implantation, de volume et de traitement architectural des constructions</li> </ul>	
<b>12 : LE SUPERMARCHÉ ET SON PARC DE STATIONNEMENT</b> Espace commercial déstructurant dans son traitement actuel	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer le traitement de cet espace en liaison directe avec le canal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement paysager du parc de stationnement, mise en place d'un chemin de halage, redonner une bordure à l'espace du canal</li> </ul>	



## SECTEUR DE LALINDE ( SECTEUR DE SAUVEBOEUF )



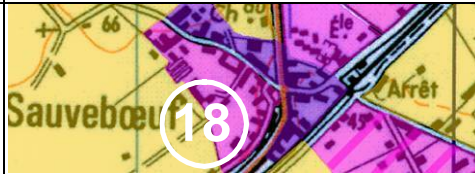


A la sortie de la partie agglomérée de Lalinde, la vallée s'élargit à nouveau pour laisser place à une plaine agricole. De la route et du canal, contigus, qui dominent la Dordogne et ses hauts fonds, la vue, très dégagée, est particulièrement belle. L'entrée dans la plaine agricole se fait par la traversée du canal par un coude serré.

Le bourg ancien de Sauveboeuf, groupé à l'origine autour de son château, s'est développé de façon assez lâche et éclatée sous la forme d'habitat individuel et de quelques collectifs aux Ubertes.

DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<b>13 : ESPACE LIBRE EN BORDURE DE CANAL</b> Espace en bordure de canal, comprenant un petit espace vert entre canal et route, puis le chemin de Halage, au-delà duquel une bande plantée dense et opaque isole le canal Au-delà, espace libre actuellement cultivé	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la conservation de cette structure paysagère : espace libre-chemin de halage-bande plantée qui permettra par ailleurs le développement de la zone située à l'arrière du canal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection de cette bande plantée</li> <li>➤ Encadrement de l'urbanisation de l'espace arrière jusqu'au chemin rural</li> </ul>	
<b>14 : CHAMPS, ESPACES CULTIVES</b> Espace agricole ponctué de bâtiments agricoles. Certains ne sont plus en lien économique avec les cultures (fonction résidentielle de loisirs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer le prolongement de l'urbanisation pavillonnaire le long du chemin rural 703 jusqu'à la Bourriette</li> <li>➤ Au-delà, préservation de cet espace libre cultivé ou planté et de l'équilibre des éléments bâtis (la Plane, la Faye...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définition d'un espace de développement privilégié.</li> <li>➤ Limitation de la constructibilité, conservation de poches libres et de points de vue structurants</li> </ul>	
<b>15 : CAMPING DE LA GUILLOU</b> Equipement d'accueil touristique bien intégré et appelé à se développer	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer le camping dans des conditions paysagères satisfaisantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place de principes généraux d'implantation des constructions dans cet espace naturel</li> <li>➤ Mise en place de règles générales pour l'architecture des constructions à venir.</li> </ul>	



## SECTEUR DE LALINDE ( SECTEUR DE SAUVEBOEUF )

DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<p><b>16 : DE LA GUILLOU AUX MAISONNETTES</b> Zones agricoles, espaces libres entre la Dordogne et le canal., dont les parties bordant la rivière sont déjà occupées par des constructions individuelles récentes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver des espaces libres offrant des vues de la route au canal et à la rivière.</li> <li>➤ Encadrer le développement des constructions afin de ne pas densifier exagérément l'habitat et créer une zone d'habitat.</li> <li>➤ Conserver des espaces libres en bordure du canal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une « ceinture verte » le long du canal.</li> <li>➤ Définition des conditions d'implantation des constructions neuves et traitement des clôtures</li> <li>➤ Mise en place de cônes de vue à préserver</li> </ul>	
<p><b>17 : LES UBERTES</b> Zone d'habitations groupées</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Organiser l'implantation des constructions futures dans ce hameau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place d'une règle générale mettant en place les principes fondamentaux d'implantation, de volume et de traitement architectural des constructions</li> </ul>	
<p><b>18 : BOURG DE SAUVEBOEUF</b> Le bourg présente deux aspects : l'un sur la route principale, linéaire, dilué ; l'autre en remontant, avec des éléments bâtis de qualité. Les abords du bourg sont flous et ont perdu de leur qualité par l'implantation inorganisée de constructions de qualité médiocre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Redonner des limites au bourg</li> <li>➤ Améliorer le traitement de l'espace public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définition des conditions d'implantation des constructions neuves et traitement des clôtures pour redonner une cohérence à l'espace</li> <li>➤ Restauration des constructions anciennes</li> <li>➤ Traitement de l'espace public</li> </ul>	
<p><b>19 : LES DRAYAUX</b> Bourg groupé ancien qui occupait une place importante puisqu'il était placé sur la route royale en direction du port de Badefols.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ne pas diluer le bourg, fixer ses limites, améliorer le traitement des entrées et sorties, notamment de la sortie nord artisanale.</li> <li>➤ Améliorer le traitement des espaces publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservation d'un espace non bâti entre Drayaux et Sauveboeuf pour continuer à lire distinctement les deux bourgs</li> <li>➤ Encadrement des conditions d'implantation des constructions nouvelles</li> <li>➤ Encadrement de la restauration des constructions traditionnelles</li> </ul>	
<p><b>20 : CHATEAU LARRUE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver l'écrin contenant le château avec les vues de et sur celui-ci.</li> <li>➤ Encadrer le développement économique de la zone dans le respect du paysage environnant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver des espaces libres autour du château.</li> <li>➤ Encadrer l'implantation et l'aspect des futures constructions à usage artisanal.</li> </ul>	



# COMMUNE DE MAUZAC



### Le territoire communal comprend deux ensembles géographiques distincts :

- le plateau au relief mouvementé, très largement boisé, et son coteau abrupt sur la Dordogne dessinant un cingle très marqué.
- la plaine alluviale agricole traversée par le canal qui aboutit à l'entrée du bourg de Mauzac, face au barrage.

A l'échelle de la vallée de la Dordogne, Mauzac constitue une étape importante dans la transformation du paysage : après le coude fait par la Dordogne en aval du bourg (au niveau de Loubats), la rivière adopte un cours plus rectiligne jusqu'à Bergerac, se rétrécit et prend une allure de couloir étroit.

Mauzac constitue une escale avant les rapides de Lalinde et offre une ambiance de port de plaisance. Les limites du bourg ont été profondément altérées par la construction de la voie ferrée et l'implantation inorganisée de pavillons.

L'objectif principal dans cet espace à vocation générale agricole est de préciser les zones d'implantation privilégiée des constructions futures et d'identifier les zones devant rester à vocation agricole.

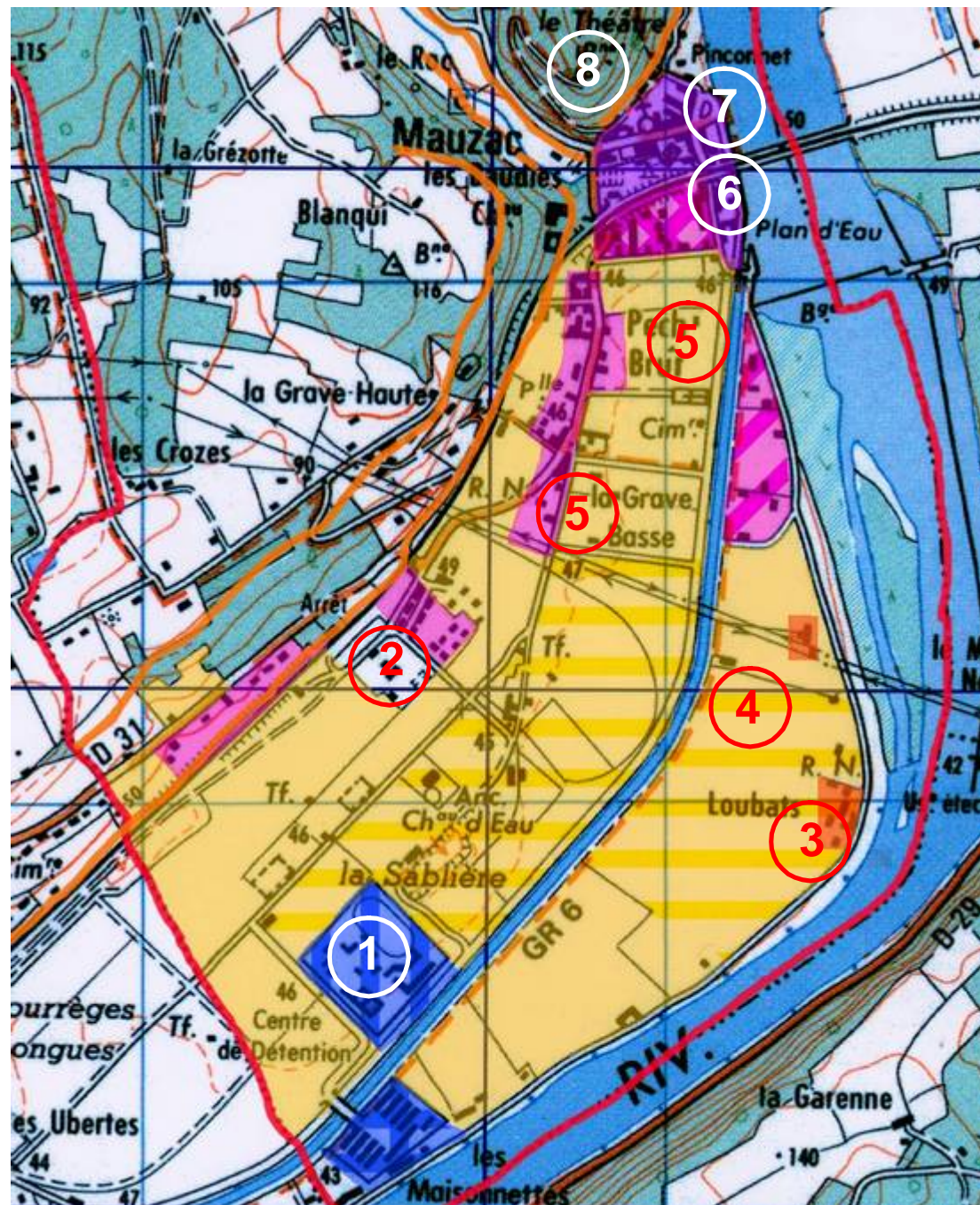
L'agriculture est en effet ici soumise à des pressions fortes liée par l'attraction du développement pavillonnaire par l'environnement de qualité des bords de Dordogne. Le canal aboutit à Mauzac, après avoir traversé de vastes zones cultivées. Le canal est ici assez encaissé, bordé de plantations d'alignement relayées par une végétation arbustive épaisse. Il importera de préserver ses abords, mais aussi de prendre largement en compte la qualité de ces espaces par rapport à la vallée de la Dordogne.




### Les espaces constructibles pourront accueillir des constructions selon les principes suivants :

- Les constructions y seraient regroupées en ensemble, isolés les unes des autres afin de dégager de larges espaces libres entre chaque groupe d'habitation.
- Les constructions pourraient être implantées en retrait de l'espace public, afin de développer en avant des espaces plantés.
- Les clôtures devront répondre à une typologie de Murs en pierre de type traditionnel.

Les ensembles de construction ne devront en aucun cas occuper toute l'épaisseur des terrains allant de la voie le long de la berge au canal (type lotissement récent).




## PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES NATURELS ET BATIS



<i>DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE</i>	<i>OBJECTIF - ORIENTATION</i>	<i>MISE EN OEUVRE</i>	<i>EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES</i>
<p><b>1 : CENTRE PENITENTIAIRE</b> Il contribue à la dévalorisation de l'espace dans son traitement actuel (et surtout les baraques de l'ancien centre), il représente aussi un atout pour la conservation du paysage en mettant hors urbanisation des terres agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre une bonne intégration de cet espace dans le paysage du canal et de la vallée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Effort à apporter sur la qualité des constructions, et notamment sur les bâtiments anciens de la prison.</li> </ul>	
<p><b>2 : LA SABLIERE,</b> Ancienne carrière. Zone comprenant deux parties, la zone d'extraction proprement dite, et une zone d'habitat individuel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zone pouvant accueillir dans le futur des habitations autour des constructions existantes</li> <li>➤ Améliorer la reconversion paysagère de la carrière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ règle générale pour une bonne intégration des constructions futures</li> </ul>	
<p><b>3 : LOUBATS</b> Présence d'une ferme, élément bâti à conserver</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver l'ensemble forme par cette ferme et</li> <li>➤ Préserver un espace libre de part et d'autre de la ferme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer la restauration de la ferme</li> <li>➤ Préserver un espace libre de part et d'autre de l'ensemble</li> <li>➤ Permettre un développement mesuré de l'urbanisation autour de l'existant</li> </ul>	

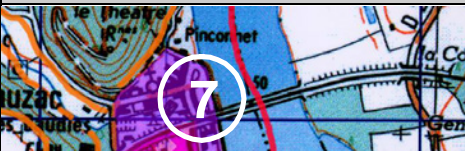





<i>DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE</i>	<i>OBJECTIF - ORIENTATION</i>	<i>MISE EN OEUVRE</i>	<i>EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES</i>
<b>4 : ESPACE LIBRE CULTIVE</b> permettant une vue de grande qualité sur le coteau de la rive gauche de la Dordogne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation de cet espace libre de constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter la constructibilité à quelques poches d'habitat groupé</li> </ul>	
<b>5: LA GRAVE - PECH BRUT</b> Zone sensiblement mitée par des constructions récentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer l'évolution de cette zone et son ouverture à l'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place de règles visant à encadrer l'évolution des constructions existantes et l'accueil de constructions nouvelles.</li> </ul>	
<b>6 : L'ECLUSE</b> L'écluse de Mauzac longue de 38.50m et large de 7 m permet l'accès au canal de dérivation. Lors des crues, elle empêche l'entrée des eaux de la rivière dans le canal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver la qualité des abords de l'écluse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traitement paysager, espace public</li> </ul>	





DESCRIPTION DE L'ENTITE PAYSAGERE	OBJECTIF - ORIENTATION	MISE EN OEUVRE	EXTRAIT DU PLAN DE LA QUALITE DES ESPACES
<p><b>7 : LE BOURG</b> Le petit bourg de Mauzac a connu de forts bouleversements, notamment du fait de la construction de la voie ferrée et du viaduc. Il conserve toutefois sa qualité, notamment en bord de Dordogne où il arbore un petit air de port.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver des éléments bâtis de qualité du bourg et du bord de Dordogne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Repérage des constructions de qualité</li> <li>➤ Ecriture d'une règle générale posant les principes de l'architecture traditionnelle à Mauzac et visant à assurer une bonne intégration des constructions futures.</li> </ul>	
<p><b>8 : LE THEATRE</b> Le site domine le bourg de Mauzac. Le site du théâtre doit son nom à la physionomie héritée de la culture de la vigne : autrefois aménagé pour la culture de la vigne, des murets de soutènement en pierre calcaire ocre jaune clair retenaient la terre en terrasse à gradins, rappelant l'aspect des gradins d'un amphithéâtre. Le coteau du Théâtre, couvert de vigne jusqu'à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, fut atteint par le phylloxera vers 1881 et alors abandonné à la friche. Plusieurs éléments bâtis racontent encore l'usage ancien du site : une cabane circulaire couverte de lauzes, restaurée, un colombier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre à nouveau la lecture de la configuration en amphithéâtre du site (débroussaillage...)</li> <li>➤ Protéger, entretenir les constructions anciennes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Entretien paysager</li> <li>➤ Entretien des constructions</li> </ul>	



### III - DEVENIR DU TERRITOIRE : LA ZPPAUP

---

#### 1 PROBLEMATIQUE GENERALE

L'analyse sectorielle du canal permet la mise en lumière d'un certain nombre de problèmes récurrents : banalisation de l'espace par l'implantation inorganisée de pavillons, déprise agricole, apparition de friches industrielles...

#### **Deux facteurs déterminent une certaine banalisation du paysage :**

- d'une part, la proximité de Bergerac qui n'est sans doute pas étrangère à la mise en place d'un phénomène de « péri-urbanisation » et de dilution de zones pavillonnaires dans la vallée entre Mouleydier et Lalinde et aux abords de Mauzac.
- d'autre part, la qualité du paysage des bords de Dordogne qui attire particulièrement l'urbanisation pavillonnaire.

Ces facteurs sont amplifiés par la situation géographiques des secteurs étudiés, à l'est de Bergerac et qui constituent ainsi des zones naturelles de développement aussi bien industriel que résidentiel. La zone couverte par la ZPPAUP connaît une activité constructive active : environ 145 demandes d'autorisations par an dont 36 certificats d'urbanisme, 61 déclarations de travaux, 1 lotissement et 42 permis de construire (source SDAP). Dans l'arrondissement de Bergerac, le canton de Lalinde est celui pour lequel il y a le plus de demandes d'urbanisme traitées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

#### **Plusieurs objectifs sont donc définissables:**

- stopper la banalisation de l'espace en requalifiant le paysage et en encadrant fortement le développement de l'habitat individuel
- conserver des espaces libres agricoles qui permettent d'une part de ménager des haltes à l'urbanisation pour lire encore le paysage de la vallée
- contenir l'urbanisation dans des périmètres définis autour des agglomérations et éviter sa diffusion le long des axes de circulation en délimitant strictement les zones de constructibilité hors des coteaux, autour des agglomérations et sur le plateau ,
- protéger et renforcer les éléments structurants du paysage, et notamment le coteau.

#### **Parallèlement à ces objectifs conservatoires, le développement de la vallée devra constituer une constante en :**

- protégeant et renforçant l'agriculture, en évitant la prolifération de friches,
- prévoyant le développement (maîtrisé) de l'urbanisation,
- incitant à la réhabilitation du bâti et notamment des logements afin de remettre des logements locatifs sur le marché
- facilitant la reprise et la requalification des friches industrielles,
- développant l'activité touristique rurale autour de laquelle le canal peut jouer un rôle fédérateur en permettant une navigation de plaisance ininterrompue entre Bergerac et l'amont de la rivière.



## **2 ANALYSE THEMATIQUE**

### **2.1 L'espace canal**

De part et d'autre du canal, en milieu urbain ou à travers champs, est déterminée une bande de protection dont l'épaisseur diffère selon les séquences paysagères. A l'intérieur de cette bande, la constructibilité est limitée : les espaces concernés devront, de préférence :

- soit rester libres et dégagés, afin de permettre une lecture directe du canal
- soit être plantés, afin de souligner le caractère linéaire du canal.

En tout état de cause, ils ne doivent pas être bâtis. Dans la pratique, une bande inconstructible (retrait d'alignement) est ainsi définie sur les parcelles privées en bordure de canal.

Par ailleurs, la question de la séparation entre l'espace du canal et l'espace privé constitue un point important pour la conservation de la qualité du paysage.

La séparation entre le paysage du canal et l'espace privé bâti peut être soit matérialisée par une clôture, définissant ainsi une transition ouverte, transparente, où l'œil passe librement de l'un à l'autre, soit par un mur créant une opacité, une rupture. Dans le premier cas, la transition, douce, participe à l'équilibre du paysage : jardins, clôtures végétales fleuries. Dans le deuxième cas, la matérialité du mur, parfois peu soigné, contribue à la mise en place d'espace de rebut, de délaissés attirant rapidement des dépôts de tout genre.

Dans le cas de parcelles cultivées, la limite n'est pas matérialisée.

Il importe donc de préciser les zones où la séparation entre l'espace public et l'espace privé devra être matérialisé ou non, par un mur ou par une clôture dégageant des transparences, et de préciser les conditions de construction de ces clôtures (hauteur, matériaux...)

### **2.2 Le mitage**

Le mitage des espaces libres constitue l'une des questions les plus préoccupantes pour la sauvegarde de la qualité du paysage de la vallée. Le mitage concerne aussi bien les espaces encore cultivés de la vallée que le coteau ou encore le rebord du plateau. Il dévalue aussi bien les espaces construits anciens, cohérents, regroupés, en entachant la lisibilité de leur ensemble, que les espaces naturels ou cultivés en créant des ruptures.

Plusieurs réponses peuvent être apportées :

- limitation de la constructibilité dans certains secteurs particulièrement sensibles : le coteau, certaines zones agricoles...
- par la définition et le repérage de secteurs de développement privilégiés, autour d'ensembles bâtis existants, afin de mettre en place des zones d'habitat groupé de type « hameau » .



### 2.3 Les zones pavillonnaires

La maîtrise des zones pavillonnaires est une réponse à la question du mitage. Il s'agit dans chaque commune de repérer les espaces les mieux à mêmes de recevoir de nouvelles constructions, et de poser les règles d'implantation de ces constructions. A proximité de zones urbaines anciennes, notamment à l'entrée des bourgs, il s'agit d'éviter de gêner la lecture de la cohérence des ensembles existants. Les nouvelles constructions doivent être implantées en prolongement du bâti traditionnel, et respecter ses caractéristiques principales : orientation de l'implantation, volumétrie, couleurs...

A l'extérieur des bourgs, essentiellement dans des secteurs plus agricoles, il importe de donner une cohérence aux constructions nouvelles, de les regrouper pour éviter leur dispersion.

La mise en place d'une végétation d'accompagnement adaptée peut faciliter également l'intégration des nouveaux ensembles bâtis. Mais il ne s'agit pas de mettre en place des rideaux végétaux « occultants » ne correspondant pas à la tradition végétale périgourdine. Un plan d'ensemble à l'occasion de la mise en urbanisation des secteurs peut être nécessaire.

A l'échelle des parcelles prises une par une, un effort particulier doit être porté sur la qualité des clôtures et des portails qui participent fortement à la structure de l'espace.

Un exemple, Baneuil :

Le village traditionnel a une forme groupée, très lisible de la route que l'on soit à l'entrée sud ou à l'entrée nord de la commune. Les abords immédiats du village, ouvrant des vues très structurantes sur le château, méritent d'être protégés. Les extensions bâties du village sont situées à l'écart du centre ancien, regroupées sur deux secteurs où sont posées des règles d'implantation proches des conditions d'implantation des constructions anciennes.

### 2.4 Les zones urbaines anciennes

Il importe pour ces espaces structurés de conserver leur cohérence d'ensemble. Ponctuellement des éléments bâtis peuvent être protégés.

La conservation de la cohérence des ensembles anciens se décline de plusieurs façons :

- par la conservation des implantations traditionnelles en cas d'extension ou d'apport d'une construction nouvelle, que ce soit par rapport à la rue (espace public) ou aux limites séparatives.
- par le respect du sens des faîtages ou l'orientation des pignons qui jouent un rôle important dans la relation entretenue par une construction et son environnement.
- par la conservation des vues structurantes mettant en évidence des ensembles cohérents,
- par une restauration adaptée des constructions existantes (cf conditions de restauration des constructions existantes),
- par l'intégration des constructions nouvelles et le respect de la hiérarchie des bâtiments : les annexes, garages, granges... doivent conserver leur statut de service par rapport aux bâtiments principaux d'habitation sans être en rupture avec ceux-ci : ils doivent tenir compte de la volumétrie et de la typologie architecturale...



## 2.5 Les zones d'activités, industrielles et artisanales

Ces zones sont indispensables à l'équilibre économique et humain de la région. Mais l'intérêt économique et l'intérêt paysager peuvent cohabiter, la zone d'activité ou l'équipement industriel pouvant même représenter des éléments forts du paysage : ainsi les deux équipements hydro-électriques ou encore l'usine Polyrey. Les équipements économiques doivent, comme les habitations individuelles, être raisonnés et regroupés dans des zones où un effort paysager est réalisé.

L'intégration paysagère de ces zones sera assumée par :

- la qualité architecturale des bâtiments, et notamment sur leurs matériaux
- la qualité des clôtures de ces zones
- un effort de plantations autour de ces zones

## 2.6 Conditions de restauration des constructions existantes

Le règlement de la ZPPAUP s'attache à encadrer les conditions de « rénovation » et de « restauration » du bâti existant pour permettre la conservation des caractéristiques patrimoniales locales des constructions et leur mise en valeur.

Cet encadrement s'opère à l'aide d'un corps de règles générales qui détermine des grands principes de préservation et de mise en valeur sous divers angles :

Structure du bâti existant.

- Conservation ou restitution des volumes et formes d'origine du bâti, et encouragement à la démolition des éléments parasites déstructurant le bâti. Respect des dimensions et des proportions des constructions et du rythme de composition lors des restaurations des façades, des toitures par exemple.

Matériaux de construction

- Emploi de matériaux de construction respectant les caractéristiques des matériaux traditionnels et locaux présents sur le bâti, en termes de textures, matité et coloration.

Modénatures

- Conservation des éléments de décors anciens et locaux, du bâti, exprimant un style locale et/ou historique.

Règles générales de restauration :

- Interdiction d'introduction de citations d'architectures hors contextes dans le cadre des restaurations.  
Les opérations de mise en valeur « forcée » ne doivent pas à l'inverse tendre vers la citation isolée de décors sans plus aucun contexte visible sur le bâtiment.

Eléments intérieurs et de second œuvre

- Le règlement peut donner des recommandations et des mises en garde sur l'importance de conserver des éléments de seconds œuvre et intérieurs en insistant sur la cohérence de comme les menuiseries bois : les croisées, portes de maison, portes de granges, charretières. Les ferronneries comme les gardes corps, fers de balcons, clôtures, etc...), et les éléments de décors intérieurs : revêtements de sols, plafonds etc. ..

## **2.7 Principes architecturaux pour les constructions neuves**

L'intégration des constructions nouvelles est liée à leur place dans le paysage (implantation), à leur rapport avec l'espace public et à leur architecture, de leur volume à leurs matériaux.

Il ne s'agit pas d'imposer exagérément des constructions néo-périgourdines qui risqueraient de n'être que de mauvais pastiches de constructions de qualité.

Une intégration réussie passe implicitement par une analyse précise du contexte naturel ou bâti dans lesquels va s'implanter la construction, afin d'en comprendre la structure, les caractères structurants qui lui confèrent sa « qualité » sans préjuger de sa valeur patrimoniale.

Les projets doivent s'inscrire dans ces caractéristiques particulières en intégrant leurs programmes propres ( notamment pour les équipements publics ) et sans toutefois renoncer à une expression architecturale contemporaine.

Le corps de règle définira l'ensemble des caractéristiques auxquelles les projets doivent souscrire :

- Implantation des constructions, orientation des faîtages de toiture et des pignons en cohérence avec la «règle » locale.
- Volumétrie et proportions des dimensions des constructions en rapport avec le bâti traditionnel local composant le paysage construit.
- Rapport d'échelle entre les façades et le volume de la toiture du bâti.
- Proportionnalité traditionnelle des baies et percements.
- Caractéristiques des matériaux apparents en concordance avec ceux l'environnement bâti immédiat.
- Utilisation d'une palette de couleurs locales.



## 2.8 Le coteau

Les deux coteaux de la Dordogne représentent des éléments particulièrement forts du paysage du canal : leur silhouette accompagne le canal et plus globalement, structure le paysage de la vallée. La ZPPAUP ne prend en compte que le seul coteau droit de la Dordogne.

Jusqu'à la fin du dix-neuvième siècle, l'occupation du coteau était alternativement liée à la culture de la vigne et aux boisements de chênes verts. La vigne disparut avec le phylloxéra et les boisements avec le temps. Aujourd'hui, l'équilibre du coteau est essentiellement menacé par l'urbanisation mais aussi par la multiplication des friches devenant broussailles, voire boisements.

La préservation de la qualité du coteau consiste en la préservation de sa lisibilité dans le paysage qui passe par :

- Limitation de la constructibilité du coteau du pied à la crête.
- la préservation de la végétation du coteau, notamment des boisements de chênes verts.

## 2.9 Préservation de l'environnement végétal

Il importera d'une manière générale de :

- rétablir la continuité des plantations d'alignement aux abords du canal (peupliers, platanes)
- préserver certains parcs privés
- préserver les boisements de chênes verts sur les coteaux
- conserver des enclaves agricoles et des coupures vertes
- dégager les rives du canal de la végétation arbustive qui les a envahies et qui entrave sa lisibilité dans le paysage.



### **3 MISE EN PLACE DE LA ZPPAUP**

#### **3. 1 Périmètre de la ZPPAUP**

Le canal est l'élément fédérateur évident du paysage, le patrimoine commun des cinq communes regroupées au sein du syndicat intercommunal. Il est donc naturel que l'emprise de la ZPPAUP soit établie de part et d'autre du canal. Toutefois, le paysage est par ailleurs structuré par les lignes de force paysagères suivantes :

- la Dordogne et sa vallée
- la limite visuelle constituée par la ligne de crête de ce versant droit de la vallée, très marqué sur l'ensemble du parcours du canal.

L'étude a ainsi commencé par un cheminement dans le paysage de la vallée ayant pour but de définir l'espace-canal entre la Dordogne et la ligne de crête.

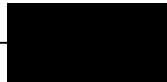
Cet espace-canal peut être appréhendé à plusieurs échelles :

- A l'échelle du canal proprement dit, avec ses ouvrages d'art, ses berges et chemins de halage. Cet espace « évident » a une épaisseur moyenne d'une cinquantaine de mètres de part et d'autre du canal.
- A l'échelle d'un paysage plus large, constitué des espaces que l'on voit depuis le canal ou encore des espaces à partir desquels on peut voir le canal.
- A l'échelle d'un espace plus large encore, englobant des zones sans lien direct avec le canal, mais participant fortement à la qualité globale de ce secteur de la Dordogne.

Le périmètre retenu prend en compte ces différentes échelles d'appréciation du territoire et dépasse ainsi largement les abords du canal : il s'étend globalement de la Dordogne à la ligne de crête. Toutefois, le niveau de prescriptions diffère selon que l'on se situe dans un secteur de forte sensibilité ou de moindre, plus éloigné du canal.

Pour faciliter la lecture et la gestion du document, la limite nord de la ZPPAUP a été ajustée au parcellaire existant.





### 3.2 Le devenir du territoire

**La ZPPAUP prend en compte l'inscription du canal dans la vallée. En effet, il y a là emboîtement de deux patrimoines paysagers.**

- la vallée de la Dordogne et ses constructions périgourdines
- le canal, ses ouvrages d'art, ses constructions 19èmes

**La ZPPAUP fonctionne ainsi avec différents documents.**

- un document graphique, plan réglementaire, précisant le périmètre de l'étude, la vocation des zones, les constructions et éléments paysagers à protéger,
- des prescriptions réglementaires « thématiques » par commune, mettant en place les règles architecturales et urbaines de constructibilité.
- des prescriptions architecturales précisant le devenir et les conditions d'évolution d'espaces ou de constructions intéressants.

**Le périmètre retenu prend en compte les différentes échelles d'appréciation du territoire. Toutefois, le niveau de prescriptions diffère selon que l'on se situe dans un secteur de forte sensibilité ou plus éloigné. Ainsi, dans l'espace-canal immédiat, la constructibilité sera réglementée de façon très rigoureuse.**

## **La ZPPAUP outil privilégié pour la protection et la mise en valeur du Patrimoine**

La **ZPPAUP** est une servitude passive permettant d'imposer des règles à l'occasion de travaux. Elle n'a toutefois d'effet que sur la réglementation d'urbanisme.

**RNU** : les prescriptions de la ZPPAUP s'imposent à l'autorité qui délivre les autorisations après accord de l'ABF

**POS** : la ZPPAUP constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au POS. En cas de contradiction des deux documents, les prescriptions de la zone l'emportent.

- **Bibliographie**

**DIREN – EPIDOR** : plan de Paysage de la Vallée de la Dordogne. Septembre 1995.

**DIREN – Graziella Barsacq** : analyse paysagère pur l'étude préalable au classement du site du canal de Lalinde. Août 1998.