

## *Album du territoire*

---

**Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord**



Des paysages et des hommes,

Les vallées de l'Isle, du Vern, du Salembre et de la Beauronne, ainsi que les coteaux alentours, forment le paysage de notre nouvelle Communauté de communes, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce paysage est, bien sûr, l'œuvre de la nature, mais il résulte également, plus qu'on ne le croit, de l'activité des hommes. Il est notre bien commun à tous, celui qui fait que l'on aime ou non un territoire. De la qualité de notre paysage, dépend l'attractivité de notre région pour les habitants, mais également pour le tourisme et le développement économique.

Ceux qui s'installent ici, au cœur de ce paysage patiemment élaboré par le temps et les hommes, déposent à leur tour, la marque d'une présence nouvelle. Toute construction s'inscrit dans un lieu qui a une histoire, une identité, un caractère architectural et paysager qu'il convient de respecter et surtout de ne pas dénaturer.

Sans vouloir imposer de règles toutes faites car chaque projet est différent, le document que vous avez entre les mains, a pour ambition de donner quelques clés, pour comprendre nos paysages et des recommandations pratiques afin de construire ou restaurer une habitation. Il s'adresse à chacune et chacun d'entre nous, aux porteurs de projets, maîtres d'œuvres, artisans, élus...

Il s'agit de la première action de notre nouvelle Communauté de communes pour un aménagement et un développement durable de notre territoire. Elle sera suivie d'autres dispositifs, complémentaires, qui iront dans le sens d'une amélioration de notre cadre de vie et d'un plus grand respect de notre environnement, de notre patrimoine et de l'authenticité de notre territoire.

Nous tenions à remercier toutes celles et ceux qui ont participé à l'élaboration de ce guide méthodologique et notamment, l'équipe du CAUE de la Dordogne qui a mis tout son talent, sa sensibilité et ses connaissances au service de notre territoire pendant plus d'une année.

Nous vous souhaitons de trouver dans ce document, les suggestions et conseils qui vous permettront de réaliser votre rêve de construction et de restauration, en harmonie avec nos magnifiques paysages. Très bonne lecture.

*Président de la Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord  
Jacques RANDLUX*

Né de la fusion de 3 intercommunalités, le nouveau territoire Isle, Vern, Salembre s'organise autour de la moyenne vallée de l'Isle et de ses affluents. Entre l'agglomération Périgourdine à l'Est et les massifs de la Double et du Landais à l'opposé, la nouvelle intercommunalité est profondément marquée par son identité ouvrière et paysanne.

Ses habitants ont en partage ses paysages de vallées et coteaux, une histoire commune et un environnement de qualité.

C'est aussi un territoire en mouvement qui entreprend et qui accueille. Sous l'impulsion des élus et avec l'expertise reconnue du CAUE de la Dordogne, ce «guide méthodologique» sera, en vue de la préservation de notre patrimoine commun, un outil précieux pour accompagner notre réflexion et guider nos projets personnels.

*Pascal DEGUILHEM  
Conseiller Général de Neuvic-sur-l'Isle  
Député de la Dordogne*

*Jean-Jacques MONMARSON  
Conseiller Général de Saint-Astier  
Président de l'Union des Maires  
de la Dordogne*



## Un territoire dynamique

- Avec la vallée de l'Isle comme colonne vertébrale et une desserte par l'autoroute A 89,
- Avec la ligne de chemin de fer Bordeaux-Périgueux et la proximité immédiate de l'agglomération Périgourdine,
- Avec un riche passé industriel et un cadre de vie agréable,

la Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord connaît un dynamisme démographique. Elle doit cependant être attentive à la pression foncière qui risque de grignoter ses paysages et banaliser son territoire.



La Communauté de communes en quelques chiffres :  
 17 communes  
 19 662 habitants (source INSEE - recensement 2013)  
 Superficie de 305 km<sup>2</sup>

Beauronne : 338 habitants  
 Chantérac : 558 habitants  
 Douzillac : 622 habitants  
 Grignols : 588 habitants  
 Jaure : 146 habitants  
 Léguillac-de-l'Auche : 924 habitants  
 Manzac-sur-Vern : 581 habitants  
 Montrem : 1262 habitants  
 Neuvic-sur-Isle : 3751 habitants

Saint-Aquilin : 518 habitants  
 Saint-Astier : 5620 habitants  
 Saint-Germain-du-Salembre : 893 habitants  
 Saint-Jean-d'Ataux : 117 habitants  
 Saint-Léon-sur-Isle : 2050 habitants  
 Saint-Séverin-d'Estissac : 84 habitants  
 Sourzac : 1128 habitants  
 Vallereuil : 282 habitants

# Premières impressions



Ruisseau



Pont sur l'Isle



Activités nautiques



Vallée de l'Isle



Industrie liée à l'eau



Puits



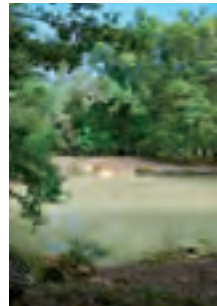
Etang



Barrage sur l'Isle



Ecluse et canal



Mare

## L'eau

Rivières, ruisseaux, canaux, barrages, écluses, bâtiments industriels, espaces de loisirs... , tel est le paysage lié à l'eau dans la vallée de l'Isle et ses affluents. La présence de l'eau se traduit sur les plateaux sous forme de mares, d'étangs ou de puits.



Grand paysage cultivé



Maraichage



Jouelle de vigne



Petit élevage



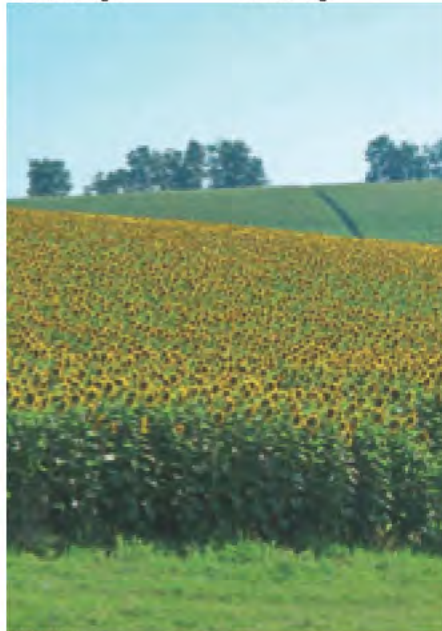
Elevage bovin



Potager



Céréale



Polyculture



Implantation du bâti agricole traditionnel

### L'agriculture

Polyculture-élevage, grandes et petites parcelles. Champs de maïs et de blés, prairies, cultures de fleurs, potagers, élevages de canard, volaille, bovin... Le paysage est ainsi varié tout au long de l'année.

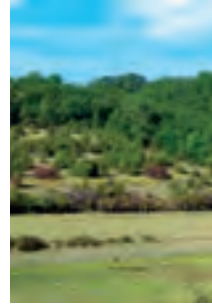
# Premières impressions



Pins



Arbre remarquable



Pelouse calcaire



Chêne pédonculé



Piste forestière



Massif boisé



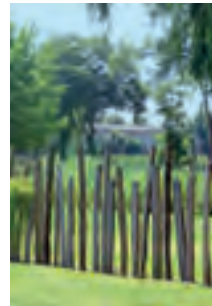
Coteau de résineux



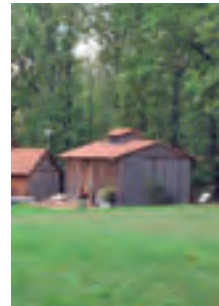
Exploitation du bois



Construction traditionnelle en bois



Clôture bois



Habitat en bois

## Le bois

Forêt sur les plateaux pauvres en marge de la Double et bois sur les sommets de collines calcaires couvrent une grande partie du territoire.

Le bois utilisé en colombage dans l'architecture traditionnelle l'est sous d'autres formes dans l'architecture contemporaine.



Urbanisation en vallée



Maisons de bourg



Ferme sur le plateau



Pavillon fin XX<sup>ème</sup> siècle



Maison contemporaine en bois



Bâti traditionnel en alignement



Four à chaux



Clocher repère dans le paysage



Toiture mansardée

### Le bâti

Des villages tout au long de la vallée, d'autres à flanc de coteaux.

Des fermes isolées en plaine comme à flanc de coteaux.

Le XX<sup>ème</sup> siècle, par son dynamisme industriel, a marqué le territoire tant par ses constructions industrielles que par ses habitations.

# Géographie

## Géologie et relief

La géologie est un élément fondateur de la compréhension du paysage et de l'architecture locale.

À l'Ouest, un relief doux et très boisé se développe sur un substratum de sables et d'argiles. Sur la grande moitié du territoire, un calcaire crétacé forme un relief de coteaux disséqués et pentus, avec des petits plateaux en interfluvés argilo-sableux favorables à l'agriculture. La vallée de l'Isle est constituée de dépôts alluviaux aussi bien favorables à l'élevage qu'aux cultures extensives.

## Polyculture-élevage

Le système agricole local est composé de grandes, moyennes et petites exploitations traditionnelles essentiellement en polyculture-élevage. Quelques variantes sur certains secteurs : par exemple la vallée du Vern est fortement axée sur l'élevage bovin. Le Nord-Est est occupé par de grandes exploitations très dynamiques. Dans les alentours de la Beauronne, l'agriculture est en déprise tandis que la forêt est largement exploitée.



### TERRASSES ALLUVIALES



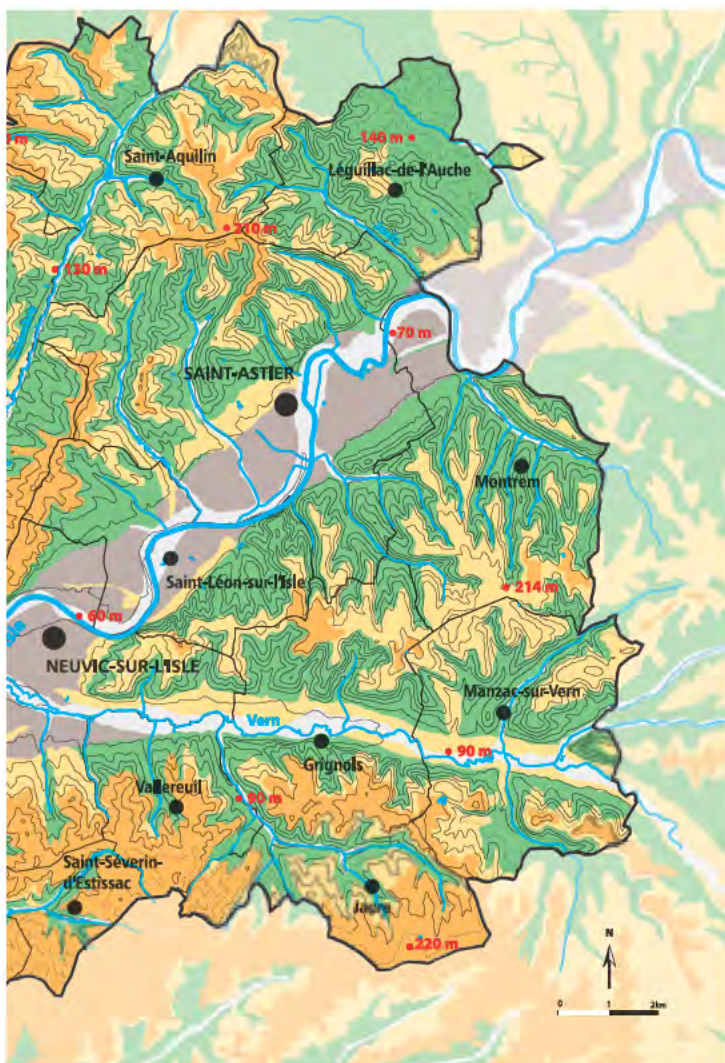
La vallée de l'Isle et ses méandres fertiles permettent le développement des grandes cultures telles que le maïs irrigué. D'importantes peupleraies tendent à fermer le paysage et les vues sur les coteaux.

### CALCAIRE CRÉTACÉ



Sur les plateaux aux sols blanchâtres et dans les vallons plus fertiles, le paysage agricole varié est issu d'une pratique de polyculture-élevage ancienne.





## Hydrographie

L'Isle, deuxième rivière du département de la Dordogne est alimentée par la Beauronne, le Vern, le Salembre et le Jouy. Dans ses vallées secondaires persistent les prairies.

De nombreux petits étangs d'agrément parsèment les plateaux argilo-sableux.

## La forêt

Le taux de boisement de la Communauté de communes dépasse les 50%. Les plateaux très forestiers sont peuplés à la fois de feuillus et de résineux. Ce taux descend à 35% dans les quatre principales communes de la vallée de l'Isle.

À l'Ouest et au Sud du territoire, la forêt est gérée et diversifiée. Elle représente les massifs de la Double et du Landais. Quelques grandes unités foncières y sont en mutation avec des plantations de pins maritimes.

Dans la vallée de l'Isle, de grandes peupleraies gagnent de plus en plus sur les terres agricoles. Dans les vallées secondaires du Nord, le boisement est signe de déprise agricole.

## ALTÉRITES



Sur les sols pauvres et sableux de la Double et du Landais domine une forêt de chênes, pins et châtaigniers. De rares petites clairières cultivées et surtout pâturées ponctuent ces massifs boisés.

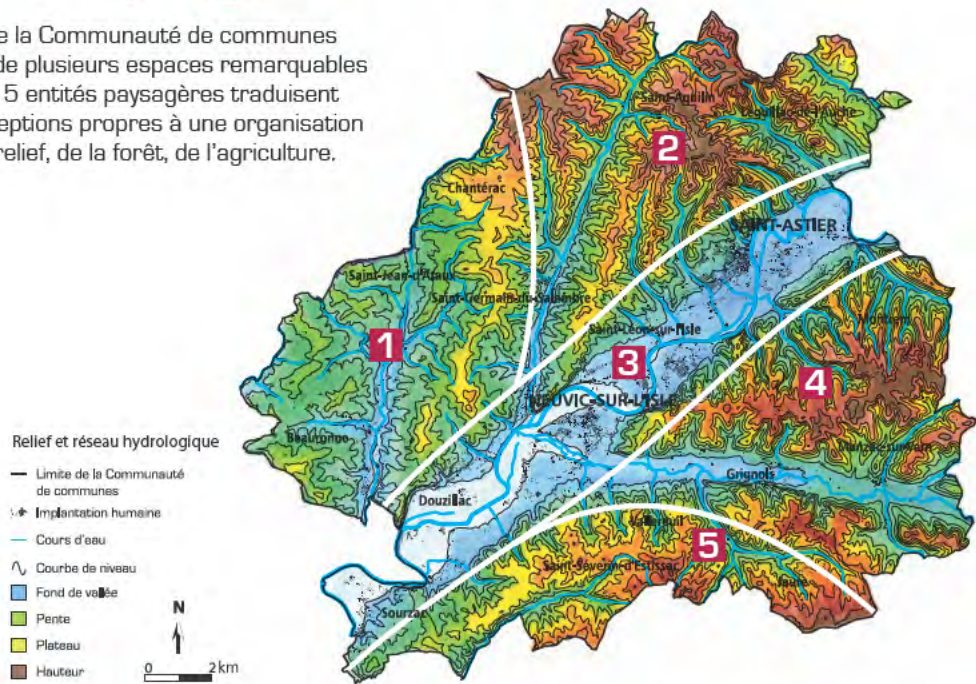
## DÉPÔTS SABLEUX



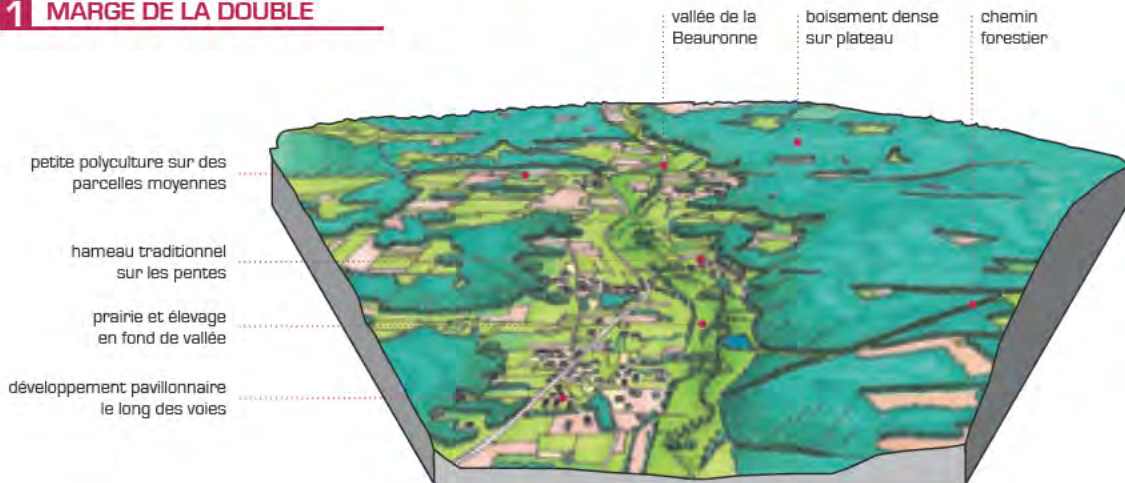
La forêt est très présente sur les sommets et lignes de crêtes de la partie érodée du Crétacé.

# Entités Paysagères

Le territoire de la Communauté de communes est composé de plusieurs espaces remarquables et contrastés. 5 entités paysagères traduisent ainsi des perceptions propres à une organisation spécifique du relief, de la forêt, de l'agriculture.



## 1 MARGE DE LA DOUBLE



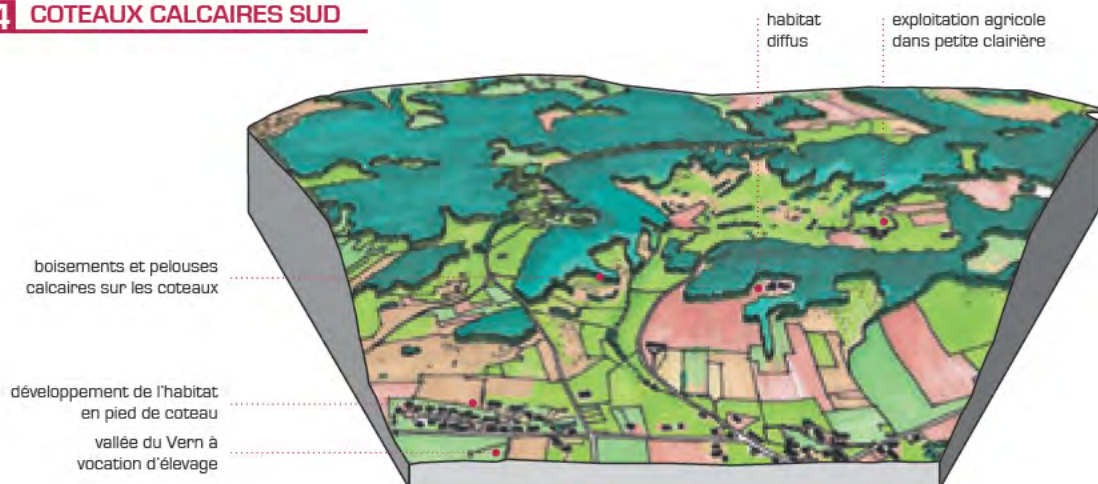
## 2 COTEAUX CALCAIRES NORD



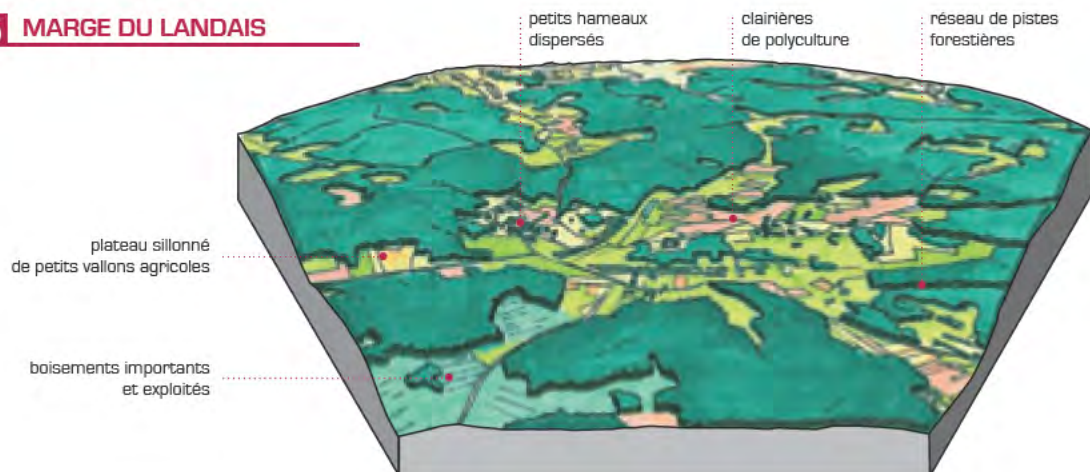
### 3 VALLÉE DE L'ISLE



### 4 COTEAUX CALCAIRES SUD



### 5 MARGE DU LANDAIS



# Architecture rurale traditionnelle

## Les fermes, une architecture soignée

Les fermes modestes sont composées d'une maison en alignement avec sa grange. Les agriculteurs ont souvent eu une deuxième activité dans l'industrie (terre cuite ou chaussure). Ces petites unités agricoles ont ainsi perduré plus longtemps qu'ailleurs. Les domaines plus importants et les fermes de château sont composés de bâtiments indépendants, plus cossus, et structurés autour d'une cour plus ou moins fermée.

Les maisons et autres bâtiments de l'exploitation, sont principalement couverts en tuiles canal. Les maisons à rez-de-chaussée ou à étage, ont des combles éclairés par des fenestrous. Les rares toitures à la mansard (tuiles plates et tuiles canal) sont percées de lucarnes.

La grange étable, essentielle dans une ferme, a une taille proportionnelle à celle de l'exploitation. Elle se présente avec des ouvertures soit en façade soit en pignon.



Ferme avec cour ouverte



Ferme en alignement avec petite grange



Maison à étage



Maison à rez-de-chaussée et combles avec fenestrou



Toiture mansardée



Croupe en tuiles plates



Grande grange étable avec ouverture en pignon



Grange étable importante

## Patrimoine de pays et abords

La présence des cours d'eau a engendré un riche patrimoine industriel comme les moulins à eau, les écluses et canaux.

Les lavoirs, puits et fontaines, patrimoine de la vie quotidienne dans une ferme sont également très nombreux et réalisés avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les fours à pain, séchoirs, étables à cochons sont autant d'éléments annexes non moins indispensables à l'exploitation. Sans usage de nos jours, peu d'entre eux sont encore présents.

Les jardins d'agrément ont remplacé les potagers aux abords des fermes. Des piles en pierre calcaire et des portails marquent les entrées des cours.



Moulin à eau



Meule à grain



Puits couvert



Ecluse



Lavoir couvert



Puits bâti



Four à pain



Etable à cochon, séchoir

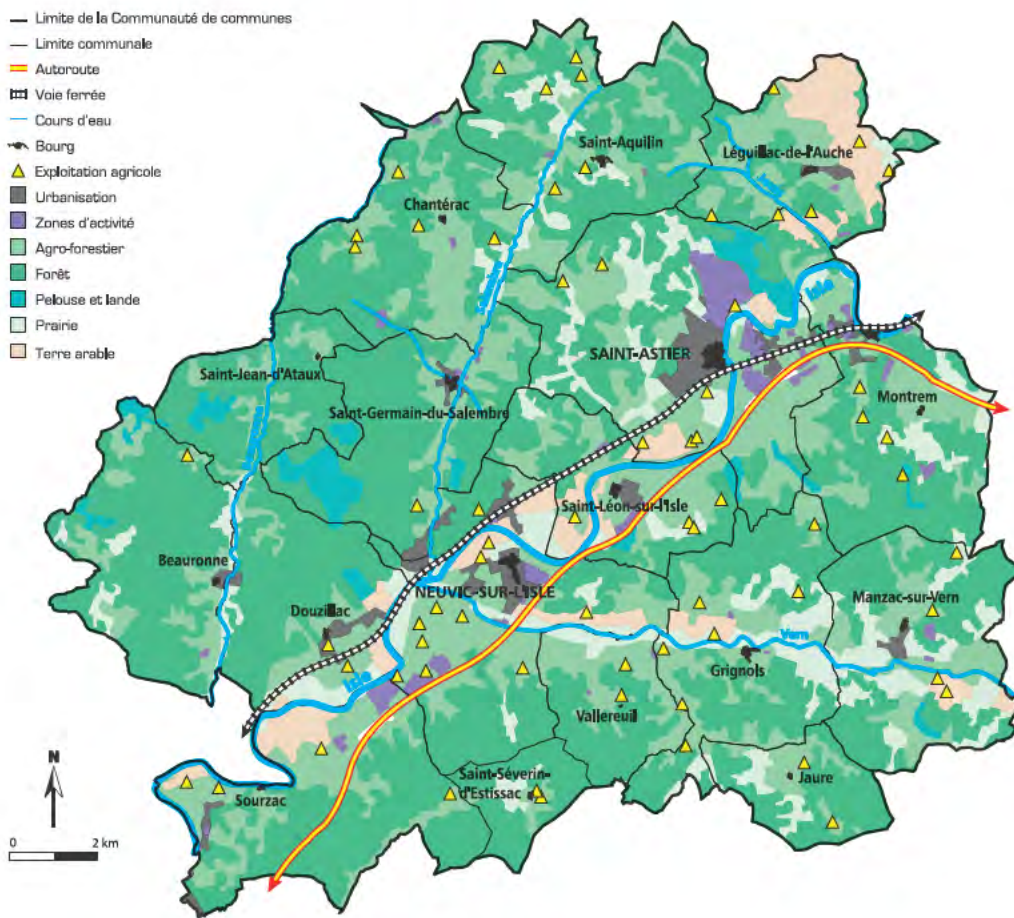


Jardin d'agrément



Piles en pierre

## Atouts, contraintes et enjeux



### Territoire agricole et industriel

La majorité de la Communauté de communes est vouée à la polyculture-élevage et à la forêt de production.

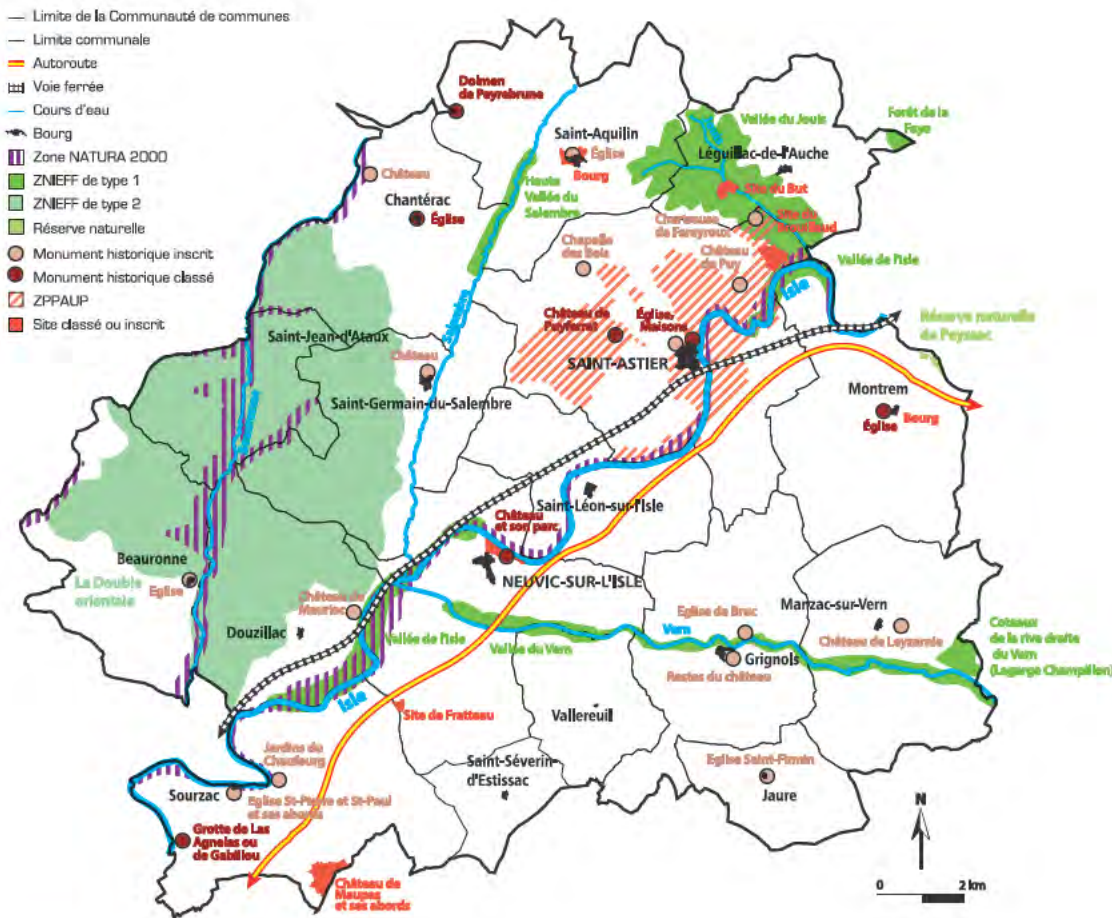
Dans la vallée de l'Isle, riche en terres arables, se juxtaposent aussi les voies de communication (rivière, chemin de fer, routes et autoroute), les espaces d'activités industrielles ainsi que les espaces habités. Bien que la vallée ne couvre qu'une faible partie du territoire, elle marque son identité et regroupe la majorité de sa population.



D'importantes exploitations d'élevage



Une industrie ancienne toujours active



### Protections et inventaires des patrimoines naturels et bâtis

Les espaces naturels du territoire sont reconnus ou protégés au titre de NATURA 2000 ou des ZNIEFF type 1 ou 2, (la forêt du Salembre, les cours d'eau, les coteaux de Léguillac...). À ce patrimoine naturel du quotidien s'ajoute le patrimoine bâti de qualité et protégé (églises et châteaux) mais peu connu. Un patrimoine remarquable mais non classé, constitué des anciens bâtiments industriels, a profondément marqué l'histoire du XX<sup>ème</sup> siècle du territoire : usines le long de la rivière, fours à chaux, moulins...

**NATURA 2000** : Réseau de sites écologiques dont les objectifs sont de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel.  
**ZNIEFF** : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Cet outil de connaissance de la biodiversité, subdivisé en deux groupes, est le recensement d'espaces naturels terrestres.  
**MONUMENT CLASSE OU INSCRIT** : La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques permet de protéger certains bâtiments à caractère patrimonial. Celle du 23 février 1943 sur les abords, la complète en fixant un périmètre de 500m autour de l'édifice.  
**SITE CLASSE OU INSCRIT** : La loi de 1930 sur les sites permet de protéger des espaces d'une grande diversité : parcs et jardins, espaces naturels, paysages... écrans paysagers de monuments historiques pour lesquels la seule protection des abords ne suffirait pas.



Un riche patrimoine bâti au bord de l'Isle



Les coteaux calcaires identitaires

# Évolution urbaine de 1832 à 1970

## Un siècle de forte expansion dans la vallée de l'Isle

Avant 1832 (date du cadastre napoléonien) l'habitat s'implantait de manière éparse en fermes isolées au milieu de leurs terres. Les villages étaient agglomérés autour de leur église.

Avec l'apparition des transports motorisés (train, voiture) et le développement industriel, l'expansion urbaine a été la plus marquée en vallée de l'Isle.

Sur les coteaux, les fermes se modernisent et les premiers pavillons s'installent à leurs abords et à ceux des villages.

LA VALLÉE

1832



1970



LES COTEAUX

1832



1970



## LA VALLÉE

Dans les bourgs et hameaux, l'habitat est groupé et plutôt dense. Les activités industrielles, initialement implantées sur le bord de l'eau pour sa force motrice, se déplacent le long de la voie de chemin de fer offrant de nouvelles possibilités économiques.

Les premiers lotissements ouvriers se créent. La maison individuelle apparaît, souvent à étage et complétée d'un garage.



Lotissement ouvrier



Tissu urbain médiéval



Développement des années 1960-70

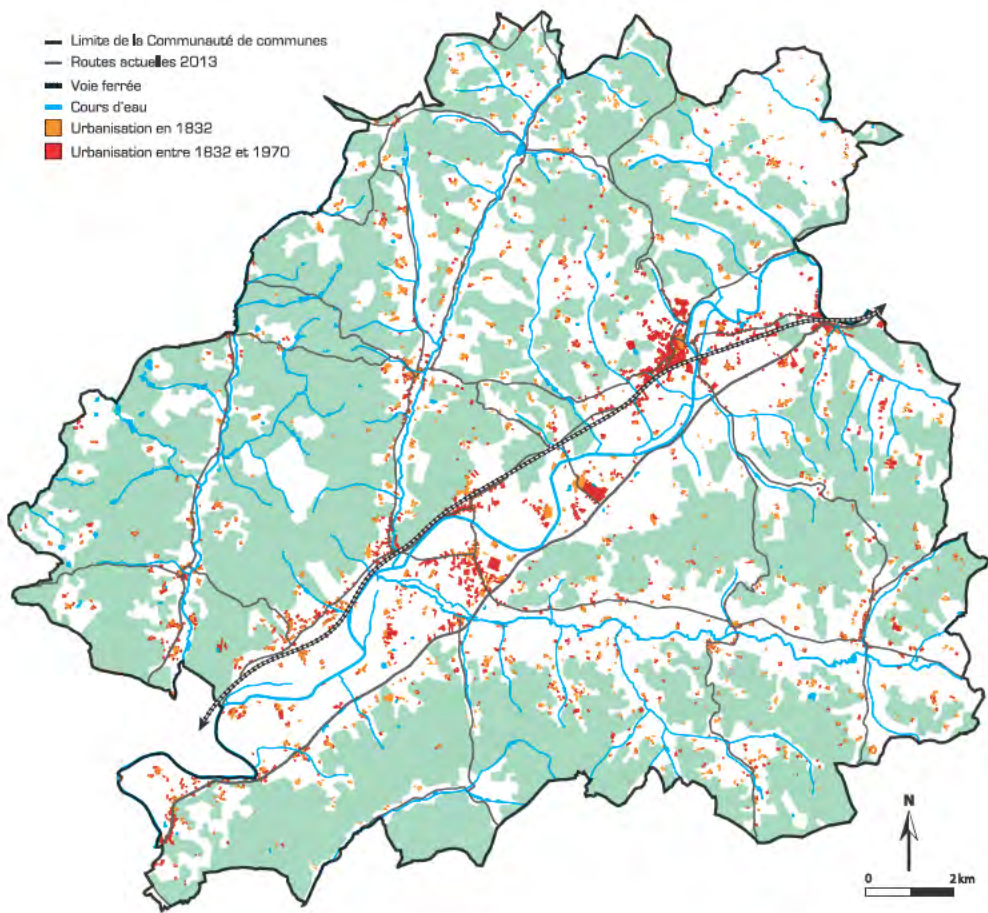


Pavillon des années 30-40



Industrie liée à l'eau





### LES COTEAUX

Des fermes dispersées aux petits hameaux denses, l'habitat traditionnel est toujours dominant. Les fermes s'agrandissent pour répondre aux besoins de la mécanisation. Dans les années 1960, la maison individuelle fait son apparition dans quelques hameaux. Elle est souvent le symbole de réussite sociale des ouvriers-paysans, elle est encore anecdotique.



Maison individuelle avec confort et garage



Bourg étoffé



Ferme isolée avec bâtiments aux matériaux préfabriqués



Maison dans la pente



Industrie liée au bois

# Évolution urbaine entre 1970 et 2000

## Un développement important mais pas structurant

Pendant cette période, les surfaces nouvellement urbanisées ont été les plus importantes. Elles concernent la création d'habitat. L'industrie en déclin n'a pas développé de nouvelles zones artisanales.

L'urbanisation a seulement répondu à la pression foncière de l'agglomération périgourdine au grè des opportunités.

La généralisation de l'automobile a incité l'implantation sur de grands terrains le long des voies existantes aussi bien en vallée que sur les coteaux.

LA VALLÉE

1970



2000



LES COTEAUX

1970



2000



## LA VALLÉE

Les extensions des bourgs ont été réalisées le long des axes, sans pour autant créer une continuité avec le bâti existant. La forme dominante d'urbanisation est le lotissement. La présence d'un assainissement collectif a permis la construction de maisons individuelles sur des petites parcelles. L'architecture pavillonnaire est à étage ou à rez-de-chaussée.



Habitat individuel, urbanisation diffuse et mitage des espaces ruraux



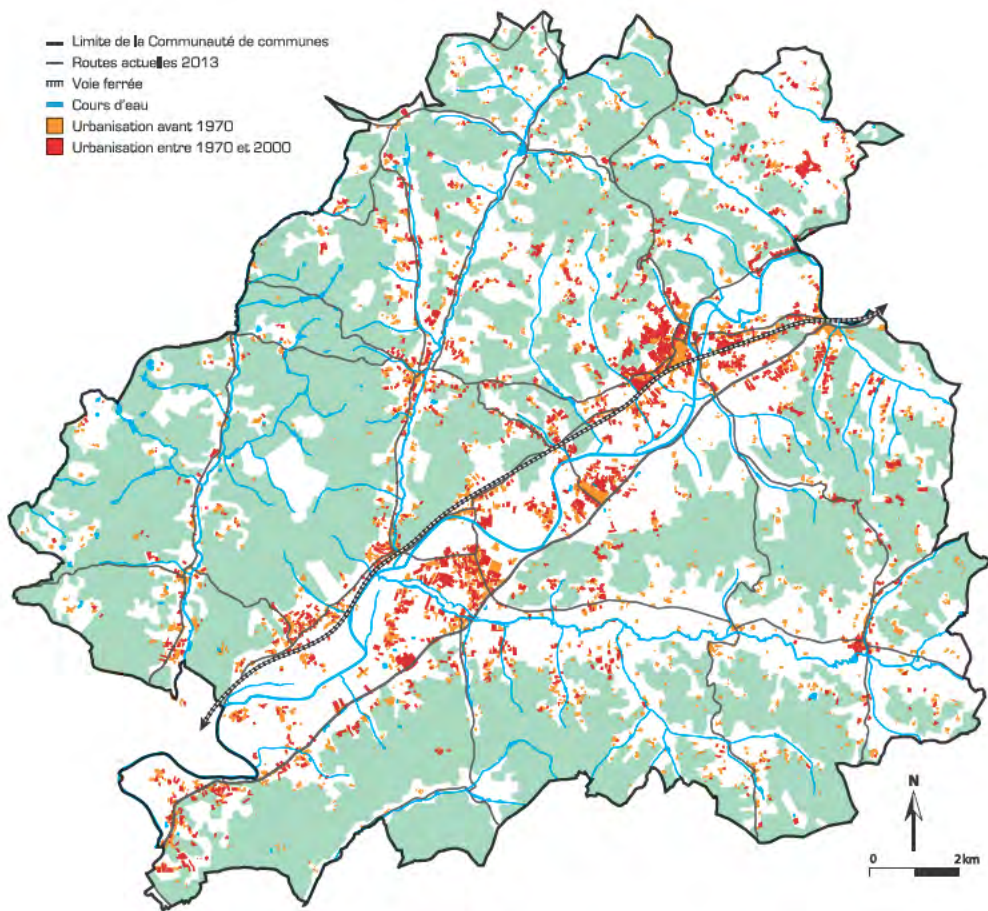
Maisons individuelles en lotissement



Habitat social



Zone d'activité en mutation



### LES COTEAUX

Rares sont les lotissements bordant les bourgs. Les constructions se sont plutôt disséminées le long des voies, qu'elles se situent en fond de vallon ou en ligne de crête. Les terrains ont une dimension moyenne de 2500 m<sup>2</sup>. Le pavillon en tuiles et à faible pente domine.

L'adaptation de la maison à la pente n'est pas toujours maîtrisée.



À proximité des bourgs un habitat dispersé à la recherche de points de vue



Maison isolée sur une très grande parcelle



Terrassements importants



Situation dominante et grande parcelle

# Évolution urbaine au XXI<sup>ème</sup> siècle

## Un développement différencié entre vallée et coteaux

Dans la vallée de l'Isle, les documents d'urbanisme «nouvelle génération» contraignent l'extension urbaine. Elle se traduit par le remplissage des dents creuses et la densification des îlots. L'ouverture de l'autoroute a entraîné un redéploiement des zones d'activités qui oublie aujourd'hui le chemin de fer.

Sur les coteaux par contre les constructions continuent, selon les schémas antérieurs, de s'implanter de manière éparse sur de grands terrains au détriment de l'espace agricole.

LA VALLÉE

2000



2009



LES COTEAUX

2000



2009



## LA VALLÉE

La densification se traduit par des constructions, sur des terrains plus petits, souvent en limite de propriété. Les matériaux traditionnels y sont encore majoritairement employés pour les habitations.

Dans ces nouvelles opérations d'habitat dense, les espaces publics sont mis en valeur.



Opération groupée, densité



Équipement scolaire



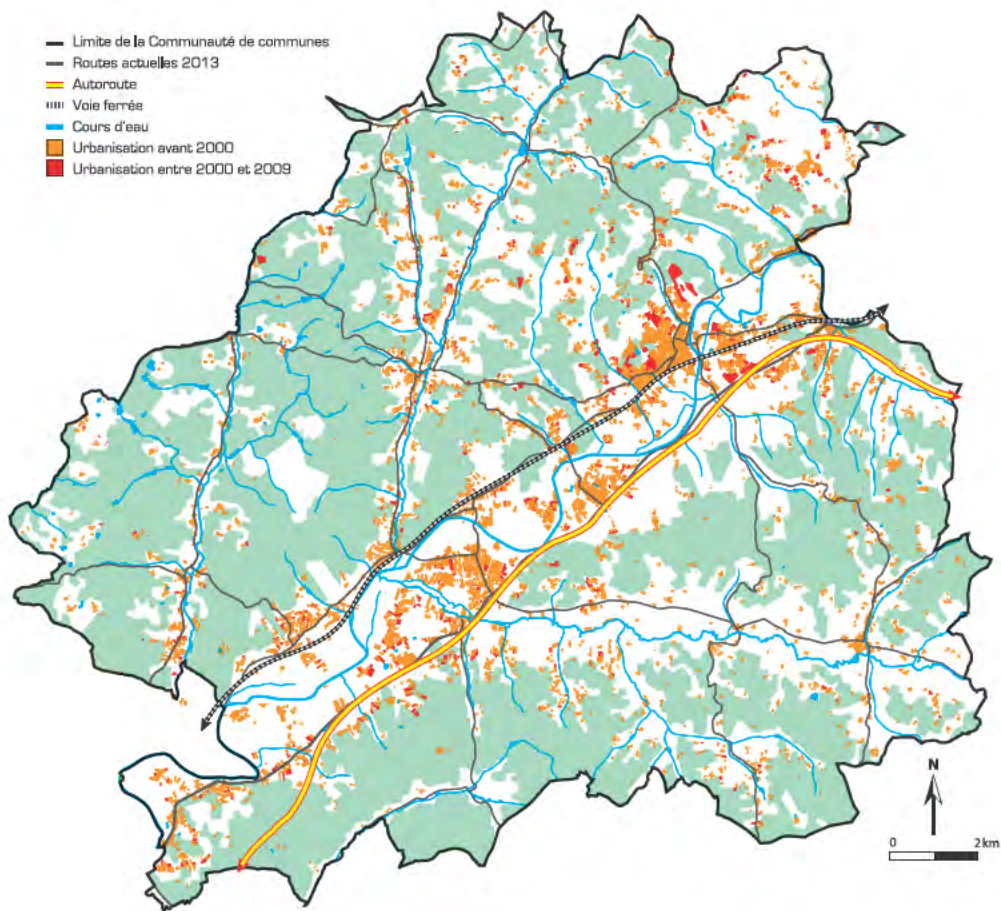
Équipement autoroutier



Maison mitoyenne enduite



Maisons individuelles sur leurs parcelles



### LES COTEAUX

Le choix de grands espaces et de vues lointaines oriente les acquéreurs vers les terrains situés sur les pentes et sommets de coteaux. Ceci se ressent particulièrement plus aux abords de la Communauté d'Agglomération Périgourdine. L'architecture s'affranchit de la copie de l'architecture traditionnelle au profit du pavillon plus ou moins contemporain.



Dialogue neuf et ancien, consommation d'espace autour de fermes isolées



Maisons dans la pente avec vue lointaine



Maison en bois



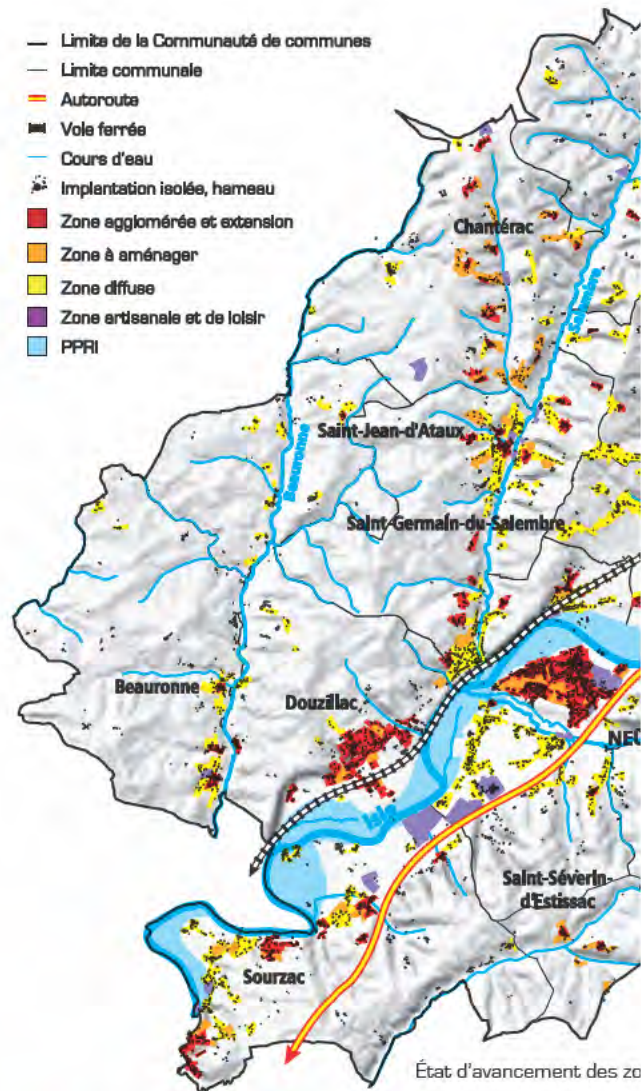
Volumes traditionnels et matériaux contemporains

# Zones constructibles

La loi du 7 janvier 1983 a instauré le principe de constructibilité limitée pour les communes ne possédant pas de document d'urbanisme (Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme). Cette loi limite très fortement toute extension communale dans une région où l'habitat traditionnel est implanté de façon éparse.

Toutes les communes possèdent un document d'urbanisme. Chantérac, Douzillac, Léguillac-de-l'Auche, Montrem, Neuvic-sur-l'Isle, St-Astier, St-Germain-du-Salembre et Sourzac sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme qui définit des zones constructibles qualifiées, plus ou moins denses, avec des règles d'implantation et d'aspect des constructions. Celui de St-Léon-sur-l'Isle est en cours de validation. Dans les autres communes, Beauronne, Grignols, Jaure, Manzac-sur-Vern, St-Aquilin, St-Jean-d'Ataux, St-Séverin-d'Estissac et Vallereuil, les Cartes Communales déterminent les zones constructibles, où le Règlement National d'Urbanisme s'applique, et des zones non constructibles.

Certaines zones constructibles peuvent également être affectées par les règlements du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Isle et/ou de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de St-Astier.



## ZONES DIFFUSES

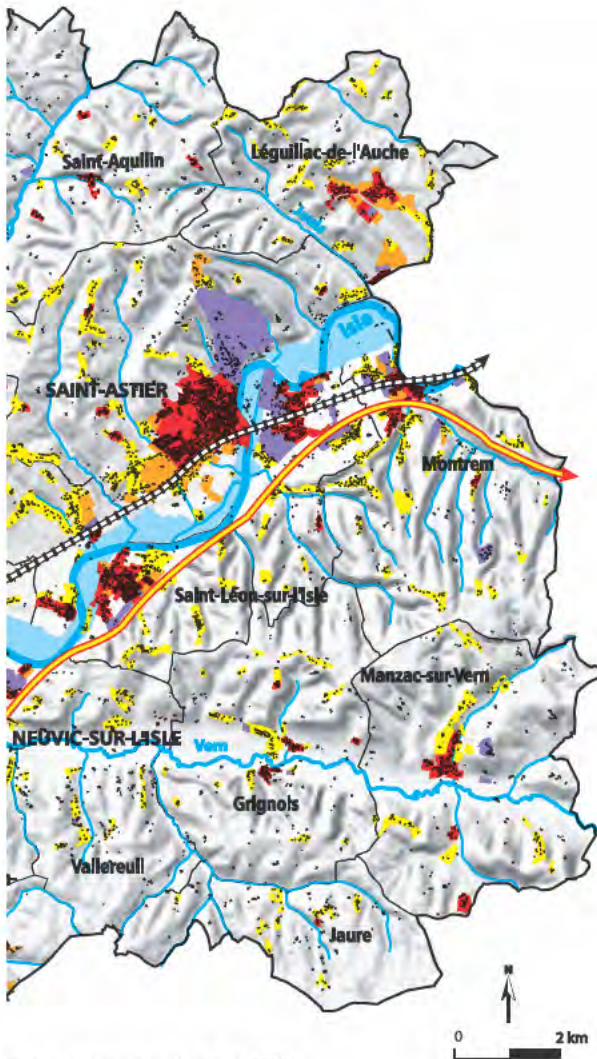


46% des zones constructibles concernent des espaces libres, situés entre des bâtis égrenés le long d'une voie existante.

## ZONES AGGLOMÉRÉES ET EXTENSIONS



30% des terrains constructibles se situent dans les bourgs et villages et leurs continuités immédiates.



es zones constructibles en 2012

### ZONES ARTISANALES ET DE LOISIRS

13 % des espaces constructibles sont affectés à une activité artisanale ou de loisirs. Sur ce territoire, ils sont voués autant aux équipements de tourisme, de loisirs, qu'aux activités artisanales.



Synthèse des documents d'urbanisation, la carte ci-contre montre les différents modes d'urbanisation :

- les espaces déjà agglomérés et leurs extensions,
- les zones à aménager,
- les zones diffuses,
- les zones d'activité et de loisirs.

Géographiquement, ces espaces se répartissent de la manière suivante :

- 53% en vallée,
- 28% sur les pentes,
- 11% sur les plateaux,
- 8% en ligne de crête.

Et :

- 75% d'entre-eux sont non boisés,
- 13% se situent en clairière,
- 12% sont boisés.

La covisibilité concerne 14% des terrains situés en ligne de crête ou sur les pentes des coteaux calcaires Nord et Sud. Les constructions y ont un impact important. C'est également dans ce secteur Nord-Est du territoire et la vallée que la pression foncière est la plus importante.

Les communes connaissent une augmentation de population (7% en 10 ans), excepté St-Astier depuis la disparition des dernières usines de chaussures dans les années 2000. La surface des terrains est d'environ 2000m<sup>2</sup> à 2500m<sup>2</sup> dans les documents d'urbanisme existants, elle baisse actuellement dans les PLU en cours d'élaboration pour atteindre 800m<sup>2</sup> à 1000m<sup>2</sup>.

### ZONES À AMÉNAGER

11% des zones constructibles nécessitent un plan d'aménagement, avec création de voiries afin de pouvoir y implanter les nouvelles constructions. Ces espaces seront plus denses que les zones diffuses et s'accompagneront d'équipements urbains (trottoirs, éclairage public, assainissement...).



# Problématiques d'aujourd'hui



Implantations dans la plaine et dans la pente

## IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

Des questions à se poser :

- Comment adapter des pavillons de plain-pied sur les terrains pentus ?  
28% des terrains constructibles sont implantés dans la pente.

- Comment réaliser une maison en correspondance avec le paysage ?  
14% des terrains sont en covisibilité sur le haut des pentes ou en ligne de crête.  
Ces terrains avec vue, mais souvent ventés, sont très recherchés. Toute construction y est très visible.

- Comment s'implanter sur son terrain pour avoir des espaces extérieurs privés ? Quels sont les avantages d'une implantation en limite de propriété ?  
53% des terrains sont situés en vallée.  
Ils auront des dimensions de plus en plus modestes.



Adaptation à la pente



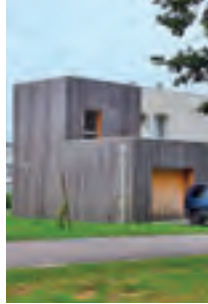
Vision de loin et covisibilité

**Toutes les constructions ont une empreinte dans le paysage et elles constituent le patrimoine de demain. Bâtir n'est pas anodin en Isle Vern Salembre en Périgord.**





Pavillon et abords



Bois et enduit

## STYLES DE MAISONS

Des questions à se poser :

- Une maison d'inspiration traditionnelle.

Comment s'inspirer des détails architecturaux traditionnels tout en créant une maison actuelle ? L'inspiration de l'architecture rurale, avec sa simplicité de volume et ses toitures en tuiles canal ne doit pas conduire systématiquement à l'image d'un pavillon «standard».

- Une maison d'inspiration contemporaine

Quels matériaux choisir en harmonie avec l'environnement ? Comment créer un plan plus libre avec de grandes ouvertures éclairant largement les espaces intérieurs sans faire «bâtiment public» ?



Pavillon bois avec annexe séparée



Pavillon contemporain



Construction bois contemporaine

*et maintenant  
à votre projet ...*

# Table des matières

<b>Un territoire dynamique</b>	<b>1</b>
<b>Premières impressions</b>	<b>2</b>
<b>Géographie</b>	<b>6</b>
Géologie et relief	6
Polyculture-élevage	6
Hydrographie	7
La forêt	7
<b>Entités Paysagères</b>	<b>8</b>
Marge de la Double	8
Coteaux calcaires Nord	8
Vallée de l'Isle	9
Coteaux calcaires Sud	9
Marges du Landais	9
<b>Architecture rurale traditionnelle</b>	<b>10</b>
Les fermes, une architecture soignée	10
Patrimoine de pays et abords	11
<b>Atouts, contraintes et enjeux</b>	<b>12</b>
Territoire agricole et industriel	12
Protections et inventaires des patrimoines naturels et bâtis	13
<b>Evolution urbaine de 1832 à 1970</b>	<b>14</b>
Un siècle de forte expansion dans la vallée de l'Isle	14
La vallée	14
Les coteaux	15
<b>Evolution urbaine entre 1970 et 2000</b>	<b>16</b>
Un développement important mais pas structurant	16
La vallée	16
Les coteaux	17
<b>Evolution urbaine au XXI<sup>ème</sup> siècle</b>	<b>18</b>
Un développement différencié entre vallée et coteaux	18
La vallée	18
Les coteaux	19
<b>Zones constructibles</b>	<b>20</b>
<b>Problématiques d'aujourd'hui</b>	<b>22</b>
Implantation sur le terrain	22
Styles de maisons	23

Document réalisé par l'équipe du CAUE de la Dordogne

#### **Direction**

Bertrand Boisserie, directeur

Marie-Françoise Cordellier, architecte, urbaniste, directrice-adjointe

#### **Equipe de projet**

Anne Auffret, architecte

Valérie Dupis, paysagiste, urbaniste

Odile Erhard, architecte

Sylvain Marmande, architecte

#### **Avec la collaboration de**

Myriam Cosset, conseillère énergie

#### **Conception graphique**

Isabelle Morin

#### **Assistants**

Hervé Desmaison

Isabelle Ebrard

Jean-Claude Grimperelle

Sébastien Ramond

#### **Crédits photographique, cartographique, et graphique**

Archives départementales, CAUE de la Dordogne, Nicolas Waltefaugle

#### **Remerciements**

Nous remercions pour leur aimable participation :

- les propriétaires dont les maisons ont pu être photographiées, notamment Madame Darrouzes pour son accueil

- les services du Conseil général de la Dordogne, de l'Etat et des collectivités

et tout particulièrement :

- les élus des Communautés de communes

- Christine Elias, moulin de la Veyssière

- Jean-Pierre Kœnig, collectionneur de cartes postales

- Adrien Peyrat, conseiller forestier Chambre d'Agriculture

- Alain Dominique, coordonnateur commission cantonale agricole de St-Astier

- Jules Charmois, coordonnateur commission cantonale agricole de Neuvic-sur-l'Isle

- Jean-Luc Ricaud-Dussarget, chargé de développement territorial et économique, Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord

- Philippe Rochas, Architecte des Bâtiments de France

- Agathe Lacroix, stagiaire CAUE

- Les architectes et les entreprises dont les projets illustrent l'ensemble de ce document :

Atelier Archi & Design - A. Brustel, Ph. Lahu, F. Raymond (fiche C4) ; Agence Coq et Le-franc (fiches A1, C3, C5) ; Agence Dune (fiche C3) ; Agence Lacaton et Vassal (fiche C3) ; Agence Pialat Belingheri (fiche C4) ; Atelier Andron, Luc Arsène Henry et Alain Triaud (album pages 19 et 23) ; Atelier Ardant (fiche C4) ; Cabinet Cetee (album page 19) ; François Bray (fiche C3) ; Bernard Chinours (fiches C3, C4) ; Alain Delaville (fiche C4) ; Didier Klinkammer (fiche C7) ; Karinne Lamothe (fiche C4) ; Éric Lanusse (album page 5, fiches C4, C7) ; Jean-Pierre Laubal (fiche C4) ; Frédéric Martinet (fiche C4) ; Raphaël Merenne (fiche C7) ; François Meunier (fiche C4) ; Claude Micmacher, écocentre du Périgord (fiche C8) ; Jean-Pierre Petit (fiche C4) ; Cynthia Pfeiffer (fiches A1, C4, D3) ; Jean-Luc Rames (fiche C4) ; Hans Richter (fiche C7) ; Jean-Pierre Rodriguès (fiches A1, C3) ; Raphaël Voinchet (fiche C4) ; Nature Energie Construction SARL (album page 23).

#### **Impression**

Imprimerie IOTA - Saint-Astier -  
2013



Ce cahier est cofinancé par l'Union européenne. L'Europe s'engage en Aquitaine avec le fonds européen de développement régional.

## **Bon voyage dans la Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord**

Ce guide méthodologique est composé d'un album et de fiches pratiques de conseils pour l'élaboration de votre projet de construction.

L'album est un recueil de données esthétiques et pratiques caractérisant le territoire dans lequel vous souhaitez habiter.

Il est destiné à vous aider à le comprendre et à l'apprécier pour faciliter vos choix et vos démarches. Vous y trouverez des cartes, des renseignements, des analyses, des commentaires, des ambiances et des photos.

Les photographies de l'ensemble du document ont été prises à un instant de vie du patrimoine, dans un but pédagogique et sans regard réprobateur.\*

*\*Les illustrations ne peuvent être utilisées en dehors de leur contexte*