



Communauté de Communes


X A I N T R I E
V A L ' D O R D O G N E



ARGENTAT

PROJET DE PÔLE SÉCURITÉ

DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLU D'ARGENTAT



Communauté de Communes

X A I N T R I E
V A L ' D O R D O G N E



ARGENTAT

PROJET DE PÔLE SÉCURITÉ

DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLU D'ARGENTAT

Sommaire

Préambule.....	5
1. Un projet d'intérêt général.....	7
1.1 La problématique actuelle.....	7
1.1.1 Situation actuelle de la gendarmerie.....	7
1.1.2 Situation actuelle du Centre d'Incendie et de Secours.....	8
1.2 Le projet de «Pôle Sécurité».....	9
1.2.1 Localisation du projet.....	9
1.2.2 Description du secteur de projet.....	10
1.2.3 Document d'urbanisme en vigueur.....	14
1.3 L'intérêt général du projet.....	15
1.3.1 Respecter les normes et la loi.....	15
1.3.2 Assurer la continuité et l'amélioration du service public en milieu rural.....	15
1.3.3 Conforter l'attractivité territoriale.....	17
1.3.4 Exposition des motifs auprès de la population	17
2. La méthode et les scénarios de projet envisagés.....	18
2.1 En préalable : la définition des invariants avec lesquels composer le projet.....	18
2.2 Les différents scénarios de projet étudiés.....	20
2.2.1 Le scénario résidentiel.....	20
2.2.2 Le scénario agricole.....	21
2.2.3 Le scénario naturel de loisir.....	22
3. Mise en compatibilité du PLU.....	23
3.1 Modification du PADD.....	23
3.2 Modification du règlement de la zone AU1.....	24
3.3 Modification des OAP du secteur Lamartine.....	26

4. Contexte environnemental	28
4.1 Introduction.....	28
4.1.1 Contexte législatif.....	28
4.2 Articulation avec les autres plans, schémas, programme ou documents cadres.....	29
4.2.1 SDAGE Adour-Garonne.....	29
4.2.2 SAGE Dordogne Amont.....	29
4.2.3 SCOT Xaintrie Val’Dordogne.....	29
4.3 Explication des choix retenus pour le projet.....	30
4.3.1 Les préalables.....	30
4.3.2 Les scénarios alternatifs étudiés.....	30
4.4 Contextualisation environnementale.....	34
4.4.1 Climat et changement climatique.....	34
4.4.2 Milieux physiques et perceptions paysagères.....	35
4.4.3 Protections environnementales.....	37
4.4.4 Risques.....	38
4.4.5 Agriculture.....	39
4.4.6 Patrimoine.....	40
4.5 Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas	41

Préambule

Située sur le territoire de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne, la commune d'Argentat-sur-Dordogne en est la principale polarité. Elle accueille des services structurants pour l'ensemble du territoire, notamment une gendarmerie et un centre d'incendie et secours. Ces équipements anciens et situés en coeur de bourg ne répondent plus aux besoins et aux normes actuelles.

La gendarmerie actuelle ne répond pas aux normes de sécurité en termes d'accessibilité et de respect des dispositions relatives au plan vigipirate. Par ailleurs, suite à la fermeture de la gendarmerie de Mercoeur, celle d'Argentat, dans un état vestuste, accueille désormais deux agents supplémentaires nécessitant l'agrandissement des locaux et la création de logements.

Le centre d'Incendie et de secours nécessite également une restructuration. Le centre actuel, dont la construction date des années 1970, n'est pas conforme au droit du travail et sa localisation actuelle en centre ville (quartier ancien) est contraignant pour l'usage de matériel de secours (stationnement, manoeuvres...). Sa localisation pose également des questions d'efficacité de la desserte en cas d'alerte.

C'est ainsi qu'en 2015, la gendarmerie d'Argentat et le CIS ont émis concomitamment leurs besoins de nouveaux locaux. En raison de leur caractère de service public destiné à la sécurité des biens et des personnes, et de la nécessité de pourvoir à des questions de desserte efficace du territoire, la définition d'un projet commun s'est rapidement imposée. Après avoir étudié les possibilités de restructuration de ces équipements, infructueuses, le choix s'est porté vers la création d'un pôle sécurité à proximité des axes routiers principaux et de la Dordogne.

C'est dans ce contexte, avec l'objectif premier de répondre aux besoins de services publics performants pour les habitants de Xaintrie Val'Dordogne, et également dans le cadre de la compétence «Incendie et Secours : participations financières au fonctionnement et aux investissements du SDIS de la Corrèze» que la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne, compétente en matière d'urbanisme et de planification, a décidé d'engager une déclaration de projet, dans le cadre de l'article L300-6 du code de l'urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique [...], se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables [...]. Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le projet ne pouvant se réaliser dans le cadre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, la communauté de communes a choisi de s'appuyer sur une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Argentat-sur-Dordogne. Du fait de l'évolution nécessaire du PADD, la procédure correspondante est définie par l'article L153-54 du Code de L'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

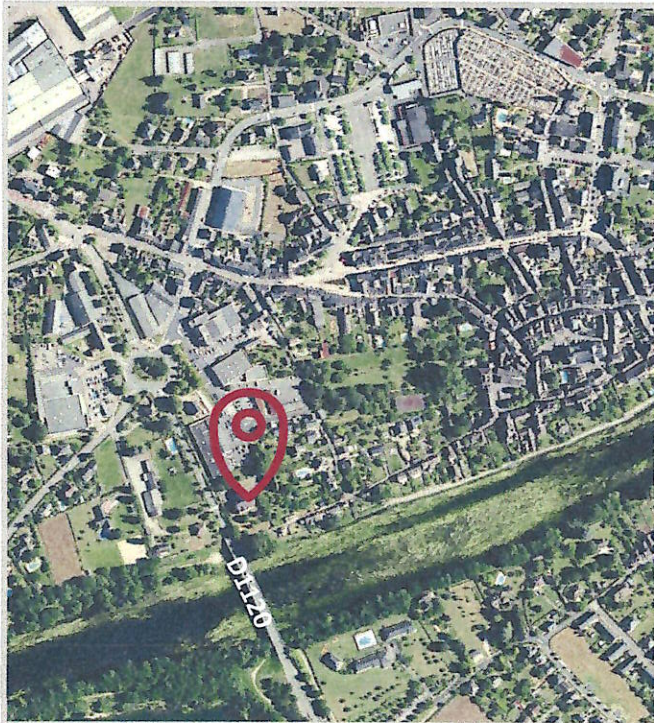
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

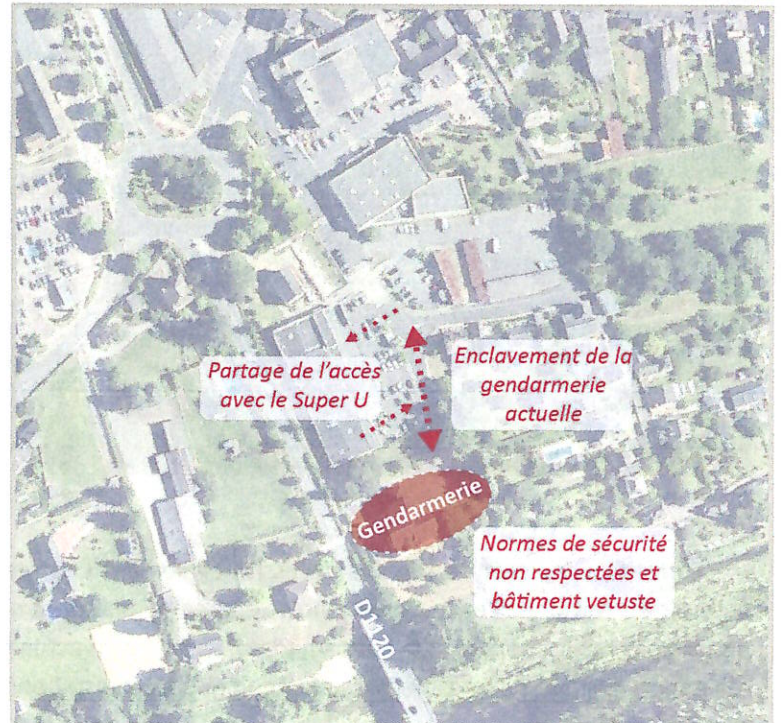
1. Un projet d'intérêt général

1.1 LA PROBLÉMATIQUE ACTUELLE

1.1.1 Situation actuelle de la gendarmerie



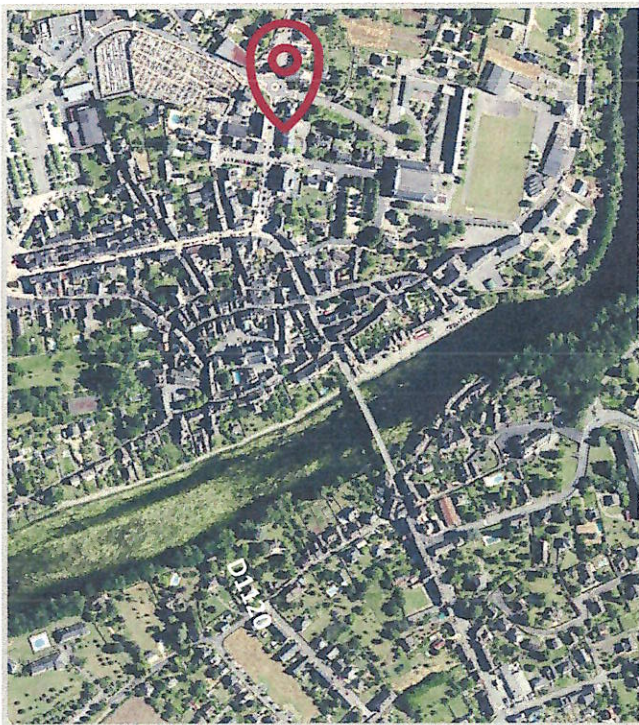
Localisation de la gendarmerie d'Argentan - Géoportail 2019



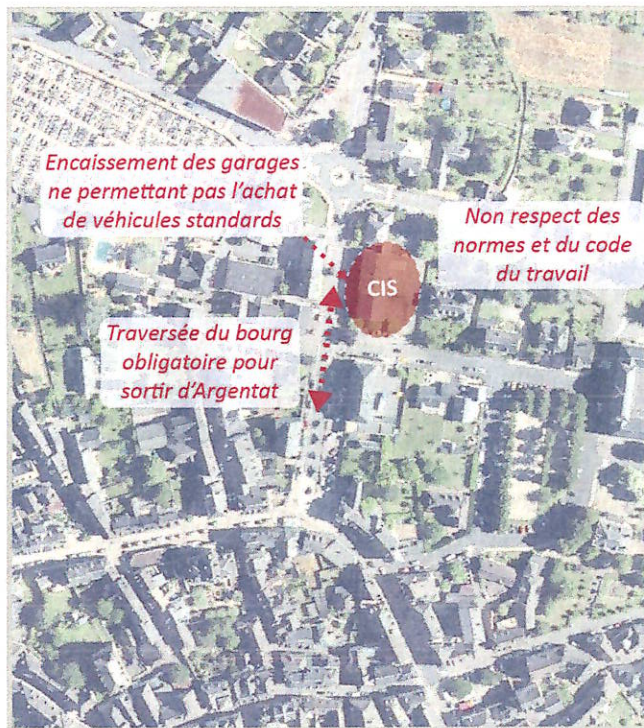
Situation actuelle de la gendarmerie d'Argentan - Géoportail 2019

La gendarmerie actuelle ne répond pas aux normes de sécurité en termes d'accessibilité et de respect des dispositions relatives au plan vigipirate. Elle est proche de la D1120, cependant elle ne dispose pas d'accès direct et partage ainsi une voie avec le Super U, donnant sur le rond point René Teulade. Concernant les locaux en eux-même, propriété du Conseil Départemental, ils sont vétustes et non conformes aux normes en vigueur. Par ailleurs, suite à la fermeture de la gendarmerie de Mercoeur, celle d'Argentan accueille désormais deux agents supplémentaires, nécessitant l'agrandissement des locaux et la création de logements.

1.1.2 Situation actuelle du centre d'Incendie et de Secours



Localisation du CIS d'Argentan - Géoportail 2019



Situation actuelle du CIS d'Argentan - Géoportail 2019

Le centre d'Incendie et de secours nécessite également une restructuration. Le centre actuel n'est pas conforme au droit du travail (absence de vestiaires séparés homme-femme), et son dimensionnement (porte de garage) ne permet pas l'utilisation de véhicules standard. Sa situation actuelle en plein coeur de bourg ne permet pas la bonne réalisation des manoeuvres nécessaires, rend peu aisé le stationnement des véhicules, et pose des questions d'efficacité de la desserte.



Le CIS d'Argentan - Google Street View

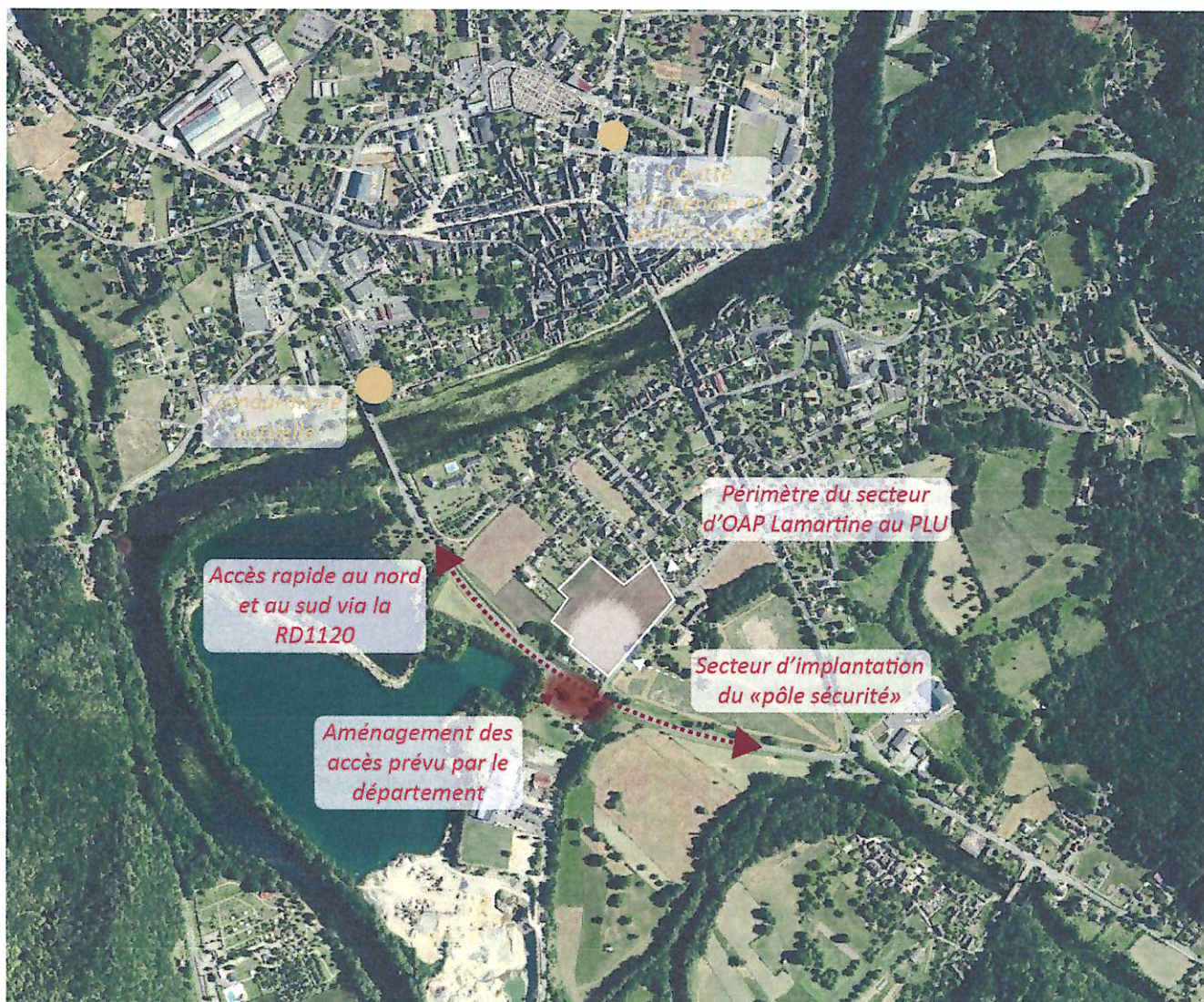
1.2 LE PROJET DE « PÔLE SÉCURITÉ »

Le projet de « pôle sécurité » vise ainsi à répondre au sein d'un même secteur d'aménagement aux besoins de renouvellement de ces deux services publics. Dans les deux cas, la localisation initiale de l'équipement ne répondant plus aux besoins et contraintes actuelles, le nouveau projet prévoit une localisation en dehors du coeur de bourg et à proximité des axes routiers principaux. Proche de la déviation d'Argentat (RD1120), le choix s'est porté sur la zone 1AU Lamartine, au Sud d'Argentat. Cette zone de 27 000 m² est actuellement fléchée pour de l'habitat dans le PLU. Le projet de pôle sécurité occuperait environ 10 000 m², en portion sud du terrain, au plus proche des accès routiers.

L'objectif est de répondre aux besoins exprimés par la gendarmerie et le centre d'incendie et de secours, tout en assurant l'efficacité de ces services pour l'ensemble des habitants de Xaintrie Val'Dordogne.

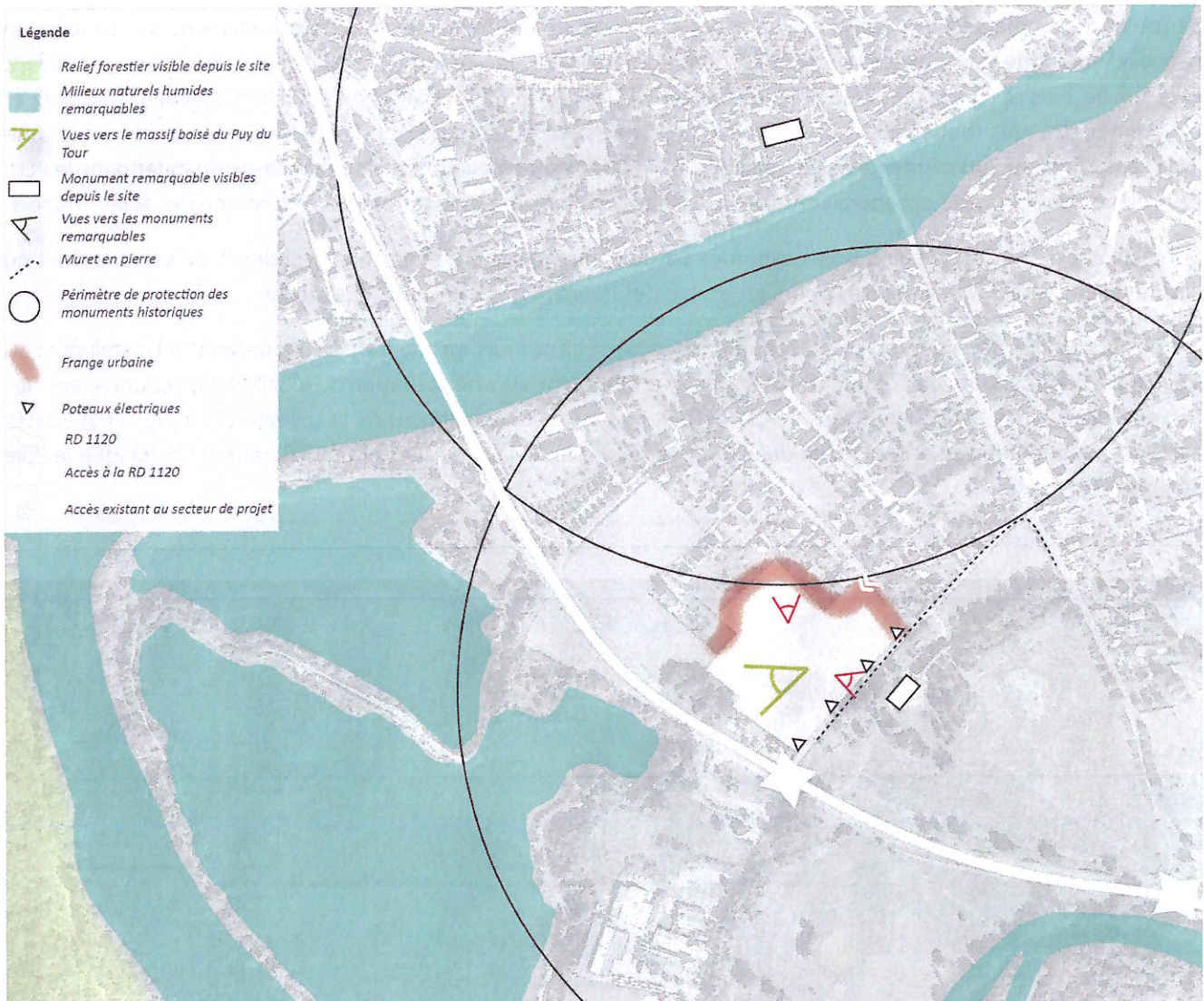
Par ailleurs, la libération des locaux du centre d'incendie et de secours en coeur de bourg permettra l'installation du siège de la Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne via une opération de réhabilitation couplée avec les anciens locaux de la DDT19, mitoyens du CIS. Il s'agit de regrouper les services de la collectivité, aujourd'hui éclatés sur 3 sites. L'opération se déroulera en deux temps, d'abord les locaux de l'ancienne DDT, puis le CIS lorsque le Pôle Sécurité sera réalisé.

1.2.1 Localisation du projet par rapport aux équipements actuels



Cittanova - Géoportail

1.2.2 Description du secteur de projet



Cittanova

Le secteur de projet ne fait l'objet d'aucune protection environnementale. Il est par contre intéressant de noter que la Dordogne (classée NATURA 2000 ainsi que Réserve de Biosphère à l'UNESCO) se situe non loin. Les anciennes gravières, située de l'autre côté de la RD1120, sont également en cours d'aménagement pour devenir un Espace Naturel Sensible. En fond de parcelle, une percée permet un accès visuel aux Gravières.

Le secteur est par contre inscrit au sein du périmètre de protection du château du Bac, situé en face sur l'avenue Lamartine, en co-visibilité directe. Le périmètre de protection de l'église, dont on peut voir le clocher depuis le terrain de projet, effleure le secteur.

Le terrain est plane, et desservi par l'avenue Lamartine et la rue Frédéric Mistral. Le long de l'avenue Lamartine, une rangée de poteaux électriques permet de desservir la maison située entre le secteur et la RD 1120. Les réseaux d'assainissement et d'accès à l'eau potable sont situés rue Frédéric Mistral.

Le terrain est bordé au nord par un quartier résidentiel des années 1930 majoritairement pavillonnaire, mais comportant également quelques logements collectifs de faible hauteur.



Cittànova - Maison isolée en frange sud du secteur, à proximité de la RD1120



Cittànova - Quartier résidentiel en frange nord-ouest du secteur



Cittànova - Co-visibilité avec le château du Bac de l'autre côté de l'Avenue Lamartine, notamment au niveau du portail et muret en pierre

Le secteur de projet concerne deux parcelles, AI342 et AI246, de respectivement 4 324 et 22 794m², soit une emprise totale de 27 118 m².

Il s'agit de parcelles ayant appartenu à des propriétaires privés, dont la maîtrise foncière a pu être assurée par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier.



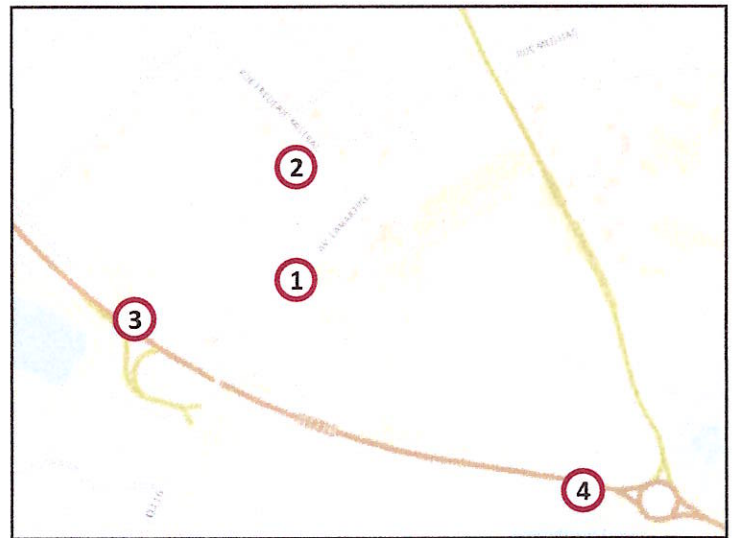
Géoportail

Le secteur de projet est situé Avenue Lamartine (1), une route départementale. Aux abords de la rue Lamartine, le profil de la voie est plutôt rural : absence de marquage central et de trottoirs, largeur d'environ 6m

L'accès au secteur s'effectue aujourd'hui par la rue Frédéric Mistral (2), au caractère résidentiel.

Le secteur bénéficie d'un accès très aisé à la D1120 vers le sud (3), dorsale routière du territoire en déviation d'Argentat.

L'accès pour se rendre vers Argentat et le nord du territoire s'effectue actuellement au niveau du rond point (4) situé 500m plus au sud-est. Néanmoins un nouvel accès sera réalisé à proximité immédiate du secteur, via la création d'un tourne à gauche validé en concertation avec le département.



Géoportail



Cittànova



Cittànova



Cittànova



Cittànova



Cittànova



Google Street View

1.3 L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

La création d'un pôle sécurité à Argentat répond à plusieurs enjeux d'intérêt général : le respect des normes et de la loi, la continuité et l'amélioration du service public notamment en milieu rural, et l'attractivité territoriale.

1.3.1 Respecter les normes et la loi

L'objectif premier est de répondre au besoin urgent de mise en conformité de la gendarmerie et du centre d'incendie et de secours avec la loi et les nouvelles normes en vigueur.

Les locaux actuels de la gendarmerie et du centre d'incendie et de secours ne répondent plus aux exigences législatives actuelles.

Pour la gendarmerie, plusieurs problématiques sont relevées :

- Les locaux de la gendarmerie sont anciens, et ne répondent plus aux normes actuelles en termes d'accessibilité et de sécurité.
- La gendarmerie actuelle et son agencement ne permettent pas de mettre en application les normes liées au plan vigipirate, destinées à assurer la sécurité des gendarmes, de leur famille et de toute personne au sein de la gendarmerie.

Concernant les locaux actuels du centre d'incendie et de secours :

- Le CIS actuel ne comprend qu'un seul vestiaire mixte, ce qui n'est pas conforme au Code du Travail. En présence d'une équipe d'intervention mixte, le CIS doit donc se mettre en conformité.

La création de nouveaux locaux permet de répondre aux besoins d'évolution des équipements actuels au regard de la législation. L'état de vétusté actuel des bâtiments, les problématiques de localisation et de dimensionnement, et les besoins d'agrandissement ont écarté le choix de la réhabilitation, dont le coût est trop élevé par rapport au résultat possible.

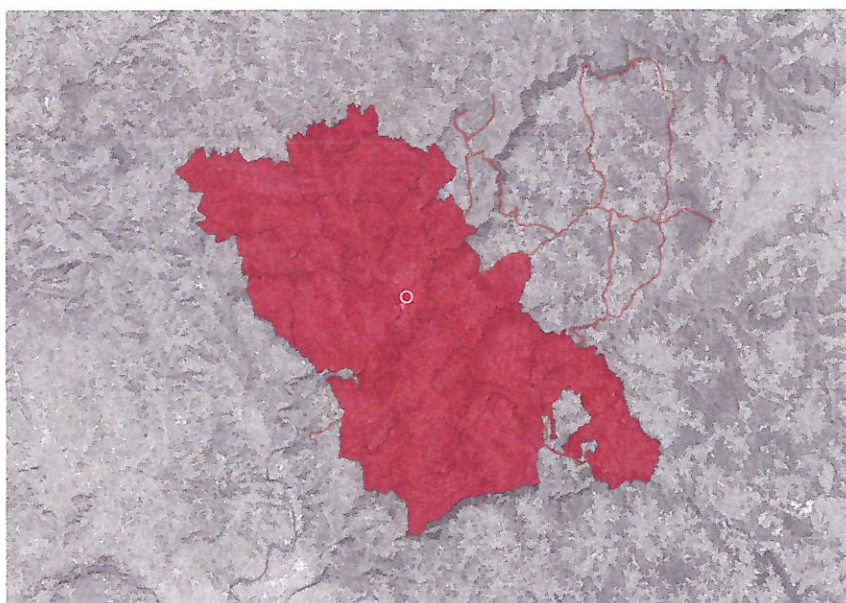
1.3.2 Assurer la continuité et l'amélioration du service public en milieu rural

Dans un contexte de réduction de plus en plus marquée de la présence des services publics en milieu rural et du fait du regroupement de certaines unités, le projet de pôle sécurité assure l'amélioration du service public par l'apport de locaux et de matériels mieux adaptés aux besoins du territoire, et par une localisation permettant une action plus efficace auprès de la population (à ce jour, le centre d'incendie et de secours couvre 18 communes et 7 820 habitants sur un périmètre d'intervention de 365 km², la gendarmerie 28 communes et 11 215 habitants sur un périmètre d'intervention de 600 km²). Il est donc essentiel de mettre en oeuvre l'action nécessaire pour un maintien efficace de ces équipements publics sur le territoire.

Par ailleurs, des besoins d'évolution des locaux sont identifiés afin d'assurer de bonnes conditions de travail au sein de la gendarmerie et du centre d'incendie et de secours :

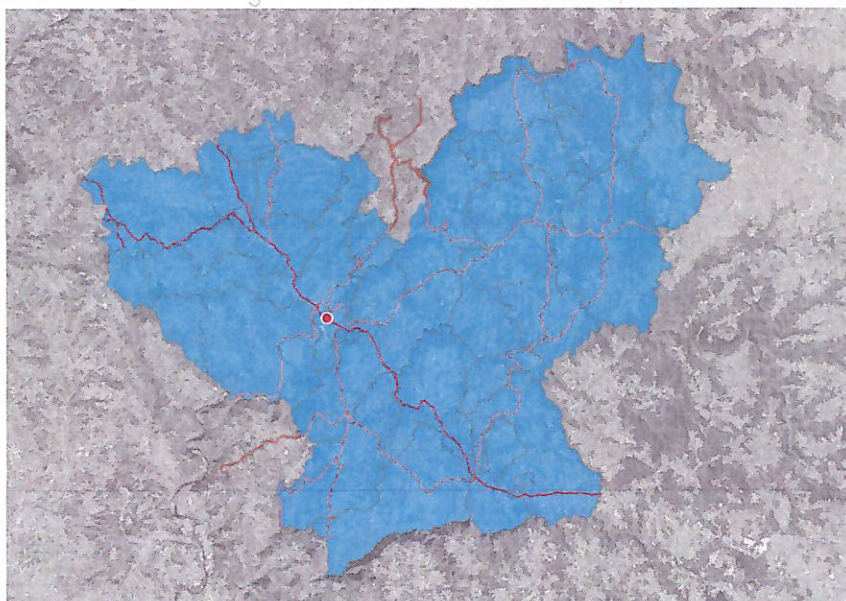
- L'accueil de 2 nouveaux gendarmes suite à la fermeture de la gendarmerie de Mercoeur rend nécessaire l'agrandissement des locaux et la création des logements associés.
- Le déplacement de la caserne des pompiers permettrait également de disposer de la hauteur nécessaire pour standardiser les véhicules utilisés et assurer l'usage des véhicules les plus performants, améliorant ainsi la fonctionnalité et réduisant les coûts.
- L'accueil de pompiers supplémentaires lors des périodes estivales nécessite également une adaptation des locaux pour leur assurer un espace de repos dimensionné à la hauteur du besoin.
- Les interventions fréquentes des pompiers sur la Dordogne en période estivale (canoë) nécessitent un accès rapide à cette dernière, et donc une localisation de la caserne à proximité.

Périmètre d'intervention du CIS -18 communes, 7 820 habitants



Géoportail 2019 - CITTANOVA

Périmètre d'intervention de la gendarmerie - 28 communes, 11 215 habitants



Géoportail 2019 - CITTANOVA

1.3.3 Conforter l'attractivité territoriale

Le maintien des services en milieu rural est primordial au maintien de leur vitalité démographique, économique et touristique. La création du pôle sécurité répond ainsi à la volonté de la commune de conforter son rôle de polarité locale à travers la réalisation d'un projet moderne répondant aussi bien aux besoins de la gendarmerie et du CIS qu'à ceux des habitants et personnes de passage sur le territoire, notamment les touristes en période estivale.

A travers des équipements fonctionnels et adaptés aux besoins de leurs usagers, il s'agit également d'assurer l'attractivité de l'exercice des métiers de gendarme et de pompier sur le territoire et sur le long terme.

De plus, la réalisation d'un équipement structurant sur l'autre rive de la Dordogne répond à un objectif de rééquilibrage du développement d'Argentat inscrit dans le PADD du PLU.

La réalisation du Pôle sécurité permettra également la mise en oeuvre du projet de création de l'hôtel de la Communauté de Commune en plein coeur de bourg via une opération de réhabilitation dans l'ancien, participant ainsi directement au dynamisme du centre ancien tout en s'agissant d'une activité plus adaptée pour une localisation en coeur de bourg, et sans nuisances.

Le projet de pôle sécurité répond ainsi à un objectif d'amélioration du cadre de vie, à travers la réalisation d'un équipement structurant à l'échelle du sud du département.

1.3.4 Exposition des motifs auprès de la population

En amont de l'enquête publique, l'exposition d'une synthèse du projet auprès de la population a permis de recueillir différents avis. Les principaux sujets furent :

- la crainte d'une mauvaise intégration des constructions face au Château du Bac

En conséquence, les OAP ont été travaillées de manière à assurer l'intégration paysagère face au Château et son parc. Il doit toutefois être rappelé que les projets au sein du secteur seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet avis est opposable vis-à-vis des demandes d'autorisations d'urbanisme et protège le Monument d'éventuelles altérations de ses abords.

- l'incompréhension des problèmes des bâtiments actuels

L'inadaptation des locaux actuels du CIS et de la gendarmerie sont davantage détaillés dans cette notice.

- l'appréhension de l'impact des bâtiments sur la lecture du Puy du Tour

Une modification a été apportée sur le règlement suite à cet avis, de manière à limiter fortement la hauteur des équipements publics.

- la consommation d'espace engendrée par le projet

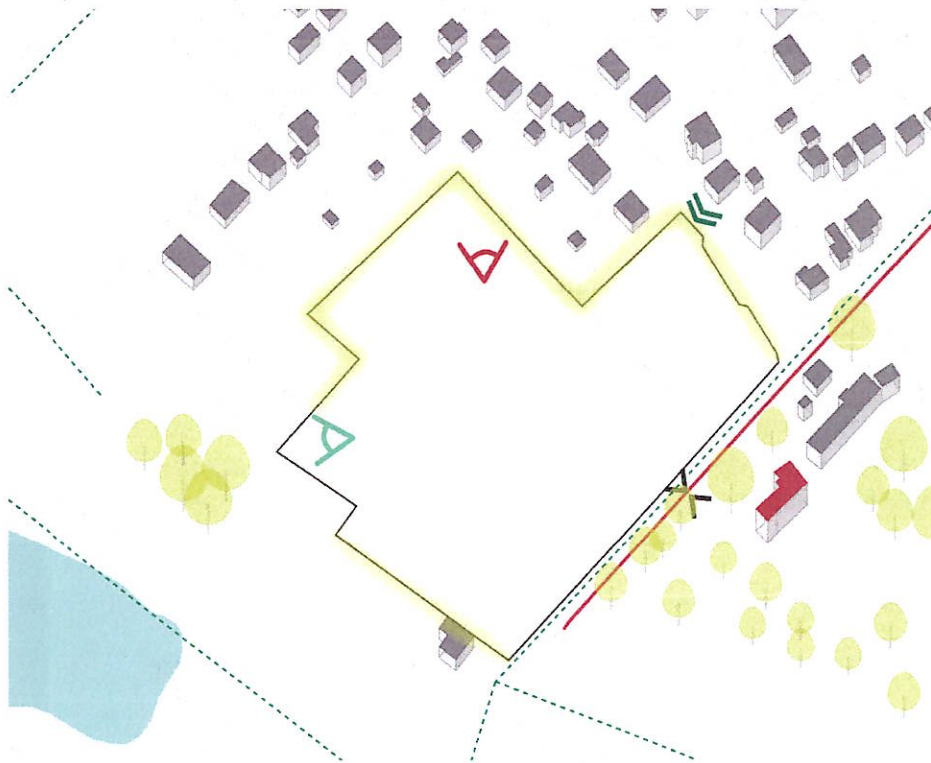
La zone avait été identifiée comme "à urbaniser" dans le PLU actuel. L'étude de scénarios d'implantation a conforté ce site au regard des besoins des équipements d'intérêt collectif qui s'y implanteront.

2. La méthode et les scénarios de projet envisagés

2.1 EN PRÉALABLE : LA DÉFINITION DES INVARIANTS AVEC LESQUELS COMPOSER LE PROJET

Afin d'inscrire dès l'amont le projet dans son environnement plus large, une première réunion de travail et une visite de terrain ont été effectués afin de déterminer les pré-requis nécessaires à sa réussite et son intégration dans son contexte urbain et environnemental.

Les préalables à prendre en compte dans la définition du projet



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Chateau du Bac encaissé |  | Vue sur les Gravières en fond de parcelle surélevée |
|  | Forte co-visibilité au niveau de la grille du château |  | Arbres et massifs arborés de faible densité |
|  | Muret en pierre de faible hauteur qui rythme l'avenue Lamartine |  | Frange urbaine fortement végétalisée |
|  | Clocher de l'Eglise parfois visible |  | Chemins et voies cyclables identifiées |
|  | Les Gravières |  | Accès existant et raccordement aux réseaux |

1 - La co-visibilité avec le château du Bac

> C'est au niveau du portail du château que celui-ci est le plus visible depuis le secteur de projet : cette zone fera donc l'objet d'une attention particulière dans les choix d'aménagements lors de la réalisation du projet.

> C'est davantage le pigeonnier en colombage que l'on perçoit depuis le secteur de projet.



Chateau du Bac encaissé



Forte co-visibilité au niveau de la grille du château

2 - Les éléments de petit patrimoine

> Le long de l'avenue Lamartine, le domaine du château est ceinturé d'un muret en pierre de faible hauteur, masquant tout de même en grande partie la vue : le projet devra apporter des réponses paysagères au rythme donné par le muret.



Muret en pierre de faible hauteur qui rythme l'avenue Lamartine

3 - Les séquences végétales

> Le parc château est arboré, mais de façon assez diffuse, laissant le regard pénétrer au-delà.

> Un certain alignement d'arbres d'essences différentes et relativement espacés est à noter le long de l'avenue Lamartine.

> En fond de secteur, la RD 1120 et les Gravières sont globalement masquées par un petit massif arboré assez dense.



Arbres et massifs arborés de faible densité

4 - Les franges urbaines

> Le secteur est en partie bordé par une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité et fortement végétalisée, d'autant plus que les points de contact avec le secteur de projet se font au niveau des fonds de jardins.



Frange urbaine fortement végétalisée

5 - Les vue lointaines

> Deux éléments sont visibles de façon diffuse à certains endroits du secteur de projet, et devront faire l'objet d'une attention lors de la définition du projet :

* *Le sommet du clocher de l'Eglise*

* *Les Gravières et le Puy du Tour*



Vue sur les Gravières en fond de parcelle surélevée



Clocher de l'Eglise parfois visible



Les Gravières

6 - Les mobilités

> Le secteur de projet est situé à 5min en voiture du centre, 10min à pieds.

> Plusieurs chemins et parcours cyclables passent à proximité du secteur sans toutefois que le secteur n'y soit connecté.

> La véloroute de la Dordogne passe par l'avenue Lamartine, néanmoins rien ne matérialise ce parcours.



Chemins et voies cyclables identifiées

7 - Les accès et réseaux

> Un accès au secteur et le raccordement aux divers réseaux est possible à partir de la rue Frédéric Mistral.



Accès existant et raccordement aux réseaux

8 - Le cahier des charges de la gendarmerie

> Séparation physique des logements et des locaux de service

> Accès distinct aux logements et aux locaux de service

> Clôtures obligatoires

2.2 LES DIFFÉRENTS SCÉNARIOS DE PROJET ÉTUDIÉS

2.2.1 Le scénario résidentiel

Un premier scénario reprenant la vocation résidentielle de la zone, telle qu'initialement inscrite dans le PLU et travaillé auparavant a été proposé, incluant le pôle sécurité. C'est le scénario qui reste le plus proche de l'OAP initiale.



Pôle sécurité

> Le pôle sécurité est concentré dans la partie ouest du secteur, au plus près de la déviation, avec un accès au plus proche de l'habitation existante.

> Devant le pôle sécurité, le front de rue Lamartine est aménagé qualitativement en front urbain.

Espaces publics

> Une coulée verte centrale permet de raccorder les cheminements piétons/vélos existants, de mettre en valeur les vues, et de créer une transition entre le pôle équipement et les futurs logements.

> Un espace public au cœur permet de relier les différents ensembles et de mettre en place des stationnements et/ou une aire de jeu.

Reste à aménager

> Le reste du secteur aura vocation à accueillir de l'habitat individuel (environ 10 à 15 logements) sur une assiette d'environ 13 000m².

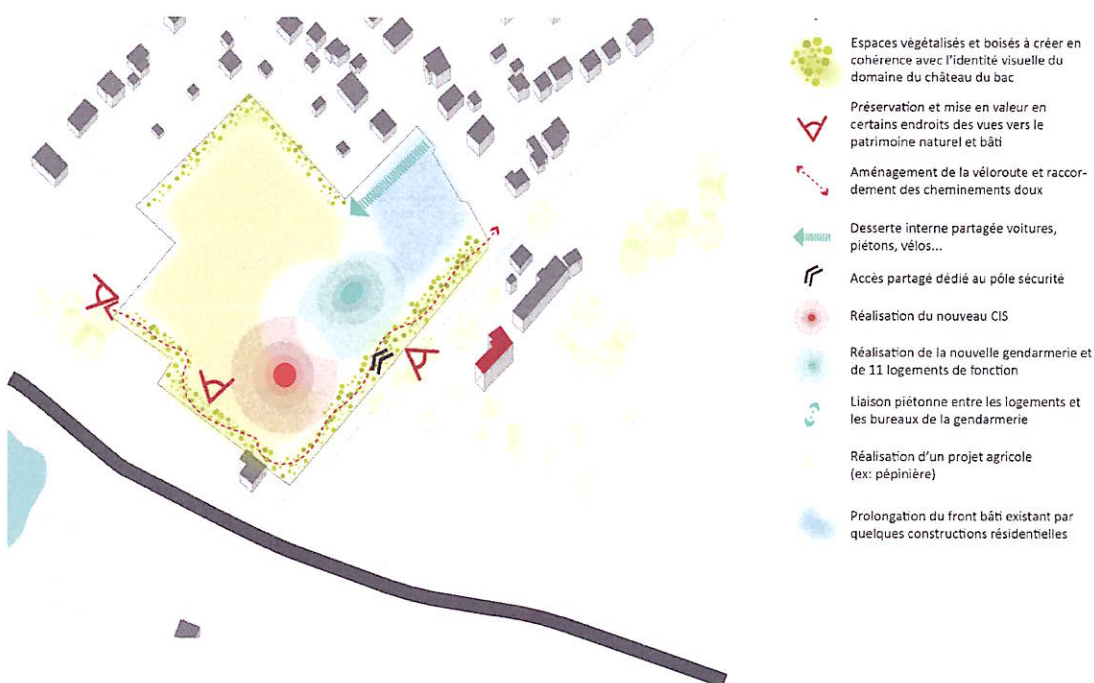
Les remarques des élus

> Au regard de l'érosion démographique que connaît la commune d'Argentat depuis 1975 et de la situation actuelle du parc de logements (hausse de la vacance, contraction des résidences secondaires), ce scénario tourné vers une optimisation résidentielle du site n'a pas paru pertinent.

> Néanmoins, afin de faciliter les négociations foncières (convention avec l'EPF en cours) et pour finaliser la structure résidentielle de la rue Frédéric Mistral, il a été proposé de conserver la possibilité de construction de logements au niveau de celle-ci.

2.2.2 Le scénario agricole

Considérant que le secteur de projet a aujourd'hui une vocation agricole, un scénario intégrant le pôle sécurité au sein d'un espace conservant cette nature a été proposé.



- Espaces végétalisés et boisés à créer en cohérence avec l'identité visuelle du domaine du château du bac
- Préservation et mise en valeur en certains endroits des vues vers le patrimoine naturel et bâti
- Aménagement de la véloroute et raccordement des cheminements doux
- Desserte interne partagée voitures, piétons, vélos...
- Accès partagé dédié au pôle sécurité
- Réalisation du nouveau CIS
- Réalisation de la nouvelle gendarmerie et de 11 logements de fonction
- Liaison piétonne entre les logements et les bureaux de la gendarmerie
- Réalisation d'un projet agricole (ex: pépinière)
- Prolongation du front bâti existant par quelques constructions résidentielles

Pôle sécurité

> Un pôle rattaché à la zone pavillonnaire par les logements des gendarmes.

> Une façade «équipement» au niveau de la rue Lamartine, face au château du Bac.

Espaces publics

> Une coulée verte en bordure de secteur permet de raccorder les cheminements piétons existants, de mettre en valeur les vues et de créer une relation paysagère avec le château.

Reste à aménager

> Le reste du secteur pourrait conserver une vocation agricole, à travers par exemple la création d'une pépinière maraîchère communale.

Les remarques des élus

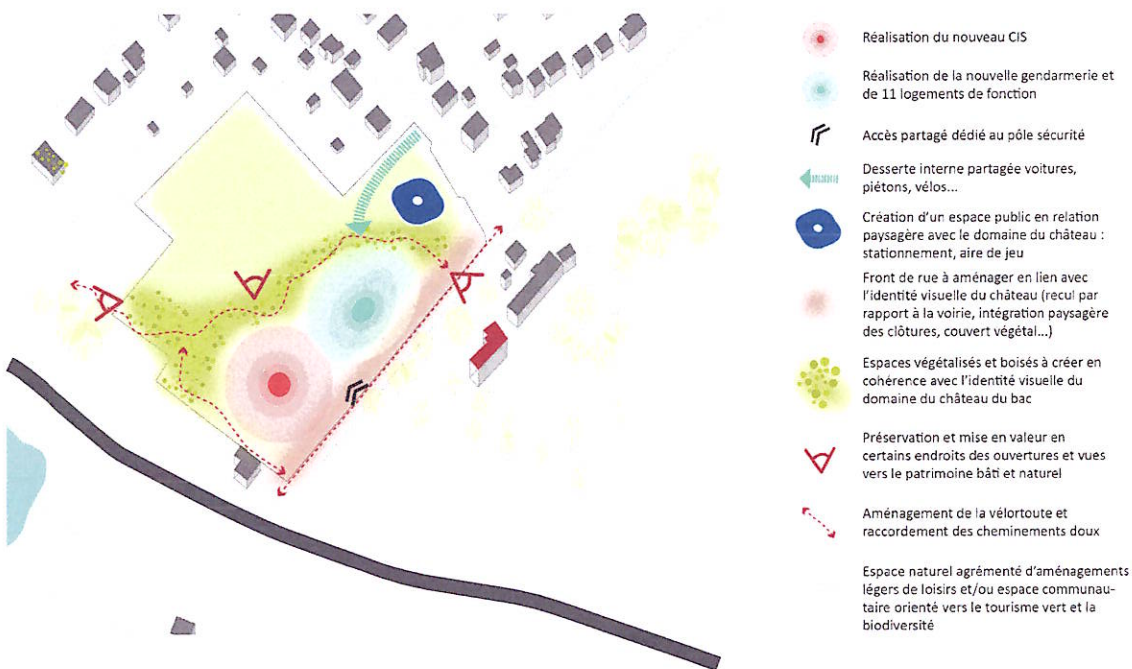
> Le positionnement du pôle sécurité dans ce scénario a fait débat auprès des élus. Il a été volontairement positionné en décalage du château du Bac afin de le préserver et ainsi que les perspectives.


> Le choix de conserver une vocation agricole à une partie du secteur a suscité de l'intérêt.

Du fait de l'activation par la commune d'Argentat-sur-Dordogne d'un projet de maraîchage communal visant la fourniture des écoles, cette vocation agricole a été retenue.

2.2.3 Le scénario naturel de loisir

Considérant que le projet d'Espace Naturel Sensible des Gravières, situé juste en face du secteur de projet mais séparé par une coupure urbaine marquante (la déviation d'Argentat), et du fait de la proximité du centre Pierre & Vacances, un scénario orienté vers une mise en valeur touristique ou du moins naturelle a été proposé.



-  Réalisation du nouveau CIS
 -  Réalisation de la nouvelle gendarmerie et de 11 logements de fonction
 -  Accès partagé dédié au pôle sécurité
 -  Desserte interne partagée voitures, piétons, vélos...
 -  Création d'un espace public en relation paysagère avec le domaine du château : stationnement, aire de jeu
 -  Front de rue à aménager en lien avec l'identité visuelle du château (recul par rapport à la voirie, intégration paysagère des clôtures, couvert végétal...)
 -  Espaces végétalisés et boisés à créer en cohérence avec l'identité visuelle du domaine du château du bac
 -  Préservation et mise en valeur en certains endroits des ouvertures et vues vers le patrimoine bâti et naturel
 -  Aménagement de la véloroute et raccordement des cheminements doux
- Espace naturel agrémenté d'aménagements légers de loisirs et/ou espace communautaire orienté vers le tourisme vert et la biodiversité

Pôle sécurité

> Un positionnement au plus près des accès, de façon à garantir l'efficacité de la desserte.

> Un accès dédié par la rue Lamartine partagé avec la gendarmerie.

Espaces publics

> Les abords arrières du pôle sécurité font l'objet d'un traitement en réponse au thème paysager du château.

> L'avenue Lamartine est qualifiée en transition entre le château et le pôle sécurité.

> Le croisement Lamartine/Mistral est composé d'un espace public de transition entre la zone résidentielle et le pôle équipement.

Reste à aménager

> La vocation future de cet espace n'étant pas clairement défini, l'espace sera aménagé en espace récréatif temporaire avec des aménagements légers.

> Ou pour un projet de mise en valeur orienté tourisme vert (maison de la biodiversité, lien Gravières...).

Les remarques des élus

> L'organisation du pôle sécurité tel que proposé dans ce scénario paraît pertinent au regard des besoins et s'intègre mieux au Château du Bac avec les logements de la gendarmerie en transition.

> La vocation touristique ne fait pas l'unanimité.

3. Mise en compatibilité du PLU

3.1 MODIFICATION DU PADD

Le PADD du PLU d'Argentat est organisé selon trois types d'orientations :

- > Des orientations générales de développement
- > Des orientations thématiques
- > Des orientations de développement sectorisées

Dans le cas présent de mise en compatibilité du PLU, c'est l'orientation de développement sectorisée «Entrée Sud de la ville (La Levade- Le Bac) qui est concerné.

Extrait du PADD avant modification :

«ENTREE SUD DE LA VILLE (LA LEVADE – LE BAC)

Cette entrée se situe dans un secteur marqué par l'agriculture et le patrimoine (château du Bac, inscrit aux MH, château du Raz). Le paysage y est de qualité, avec les versants boisés de la vallée, les prairies et les vues sur les châteaux.

Il paraît donc intéressant de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation (habitat côté Bastier, activités côté Prach, à partir de celles existantes) tout en préservant le caractère paysager et patrimonial de cette entrée qui fait ainsi le contrepoint de l'entrée ouest, plus urbaine.»

Proposition de modification du PADD (ajout en rouge, pas de suppression) :

« ENTREE SUD DE LA VILLE (LA LEVADE – LE BAC)

Cette entrée se situe dans un secteur marqué par l'agriculture et le patrimoine (château du Bac, inscrit aux MH, château du Raz). Le paysage y est de qualité, avec les versants boisés de la vallée, les prairies et les vues sur les châteaux.

Il paraît donc intéressant de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation (mixité fonctionnelle entre **équipements publics, agriculture et** habitat côté Bastier-**Pigeonnier**, activités côté Prach, à partir de celles existantes) tout en préservant le caractère paysager et patrimonial de cette entrée qui fait ainsi le contrepoint de l'entrée ouest, plus urbaine. »

3.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE AU1

Le règlement du PLU est modifié afin d'intégrer le projet. Quelques mises à jour (suppression des mentions à la ZPPAUP non réalisée et mise à jour des références législatives) ont par ailleurs été effectuées.

Le règlement de la zone AU1 avec les modifications apportées est joint en annexe.

Extrait du règlement de la zone AU1 avec les modifications liées au projet mises en évidence :

« Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat **et d'équipement.**

Suppression de la mention ~~Elle est partiellement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP ; les projets situés dans ce périmètre devront donc se conformer au règlement de la ZPPAUP lorsqu'elle entrera en vigueur.~~

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Ajout de la mention : « les constructions destinées à l'activité agricole. **Ces constructions sont toutefois autorisées sur le secteur Lamartine.** »

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

Ajout de la mention : « **Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.** »

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ajout de la mention : « **Les choix d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.** »

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ajout de la mention : « **Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.** »

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ajout de la mention : « **Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, la hauteur maximale sera de 5 mètres à l'égout du toit ou bien de 6 mètres à l'acrotère, en cas de toiture terrasse. Cette hauteur sera mesurée par rapport au terrain naturel.** »

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Suppression de la mention : « ~~Outre les prescriptions indiquées ci-dessous, il est rappelé que les prescriptions de la ZPPAUP (lorsque celle-ci entrera en vigueur) s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement et prévalent sur le PLU en cas de contradiction.~~ »

Ajout de la mention : « **Les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.** »

Concernant les toitures, ajout de la mention : « **Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif et les services publics.** »

Concernant les clôtures, ajout de la mention : « **Les bâtiments d'intérêt collectif ou services publics peuvent déroger à ces règles, sous réserve de justifier de leur nécessité et d'une bonne intégration paysagère.** »

ARTICLE AU1-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Ajout de la mention : «Concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.»

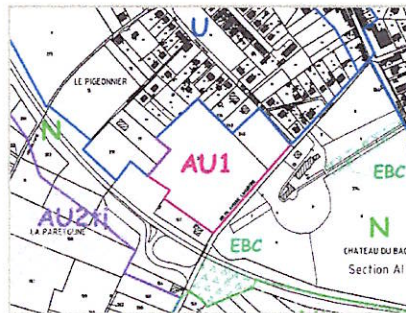
ARTICLE AU1-13 : ESPACES VERTS-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Modification de la mention : Les haies et plantations ~~feront une large part aux~~ seront composées d'essences locales.

3.3 MODIFICATION DES OAP DU SECTEUR LAMARTINE

OAP Lamartine - ARGENTAT SUR DORDOGNE

Présentation



Ce secteur de 27 000 m² est situé au Sud d'Argentan, à proximité de la déviation (RD1120).

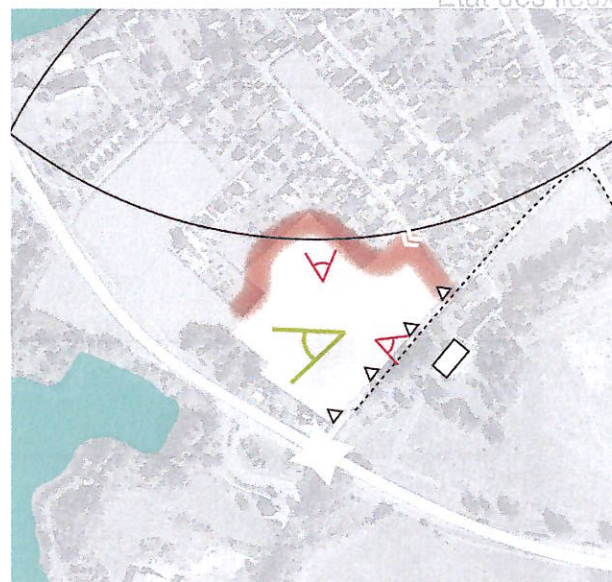
Le terrain est relativement plat et desservi par l'avenue Lamartine et la rue Frédéric Mistral. Le long de l'avenue Lamartine, une rangée de poteaux électriques permet de desservir la maison située entre le secteur et la RD 1120. Les réseaux d'assainissement et d'accès à l'eau potable sont situés rue Frédéric Mistral.

Le terrain est bordé au nord par un quartier résidentiel des années 1930 majoritairement pavillonnaire, mais comportant également quelques logements collectifs de faible hauteur.

Le secteur est inscrit au sein du périmètre de protection du château du Bac, situé en face sur l'avenue Lamartine, en co-visibilité directe. Le périmètre de protection de l'église, dont on peut apercevoir le clocher depuis le terrain de projet, effleure le secteur.

Si le secteur de projet ne fait l'objet d'aucune protection environnementale, il est par contre intéressant de noter que la Dordogne (classée NATURA 2000 ainsi que Réserve de Biosphère à l'UNESCO) se situe non loin. Les anciennes gravières, située de l'autre côté de la RD1120, sont également en cours d'aménagement pour devenir un Espace Naturel Sensible. En fond de parcelle, une percée permet un accès visuel aux Gravières à travers les arbres.

Etat des lieux



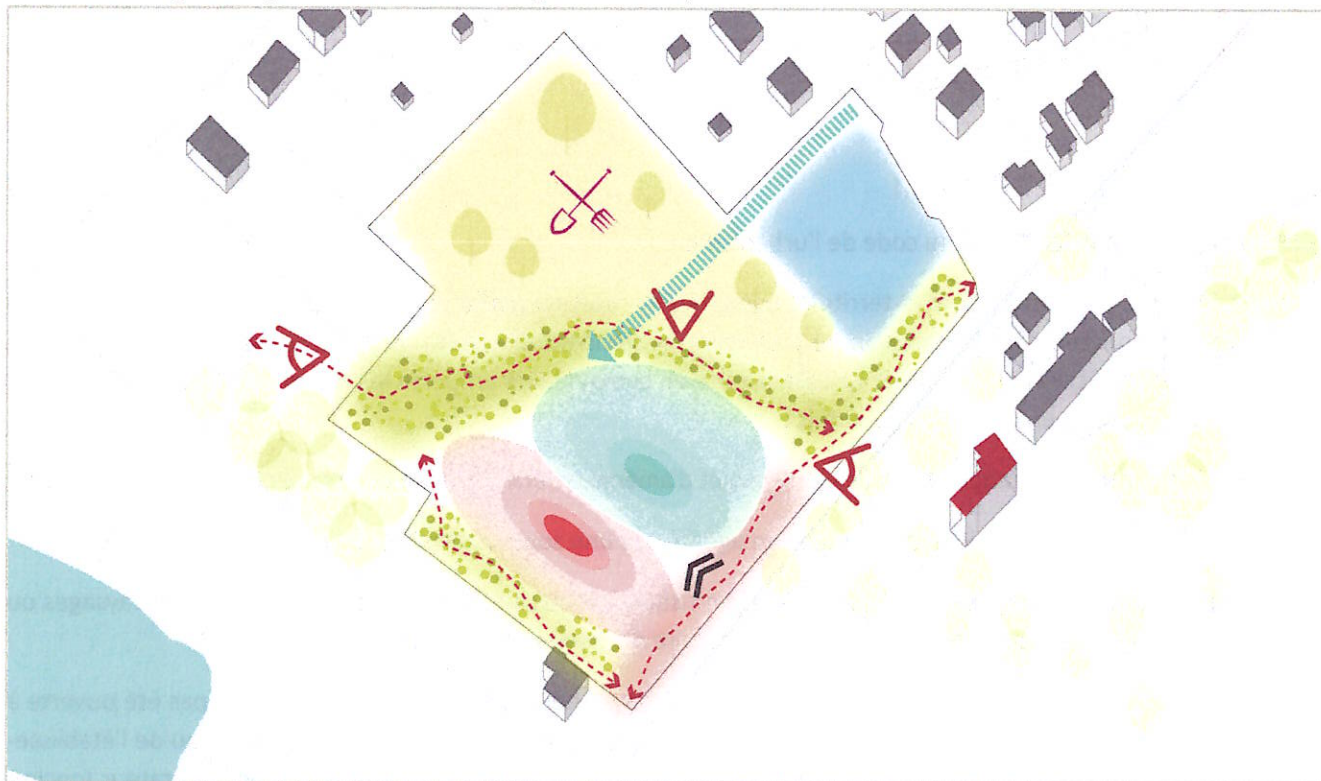
Légende	
	Relief forestier visible depuis le site
	Milieux naturels humides remarquables
	Vues vers le massif boisé du Puy du Tour
	Monument remarquable visibles depuis le site
	Vues vers les monuments remarquables
	Muret en pierre
	Périmètre de protection des monuments historiques
	Frange urbaine
	Poteaux électriques
	RD 1120
	Accès à la RD 1120
	Accès existant au secteur de projet











Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur soumis à opération d'ensemble : **NON**

Le secteur Lamartine accueillera une mixité de fonctions :

- > Un pôle d'équipement constitué des locaux de la gendarmerie et du centre d'incendie et de secours
- > De l'habitat individuel à intermédiaire en concordance avec les densités du tissu urbain environnant : environ 8 logements / ha
- > Un secteur agricole (possiblement maraîchage communal)



-  Réalisation du nouveau CIS
-  Réalisation de la nouvelle gendarmerie et des logements de fonction associés, avec un travail d'intégration paysagère des clôtures
-  Accès partagé dédié au pôle sécurité
-  Desserte interne partagée (voiture, vélos, piétons) au revêtement perméable
-  Secteur à vocation agricole (maraîchage communal par exemple) organisé de manière à rendre visible l'imbrication de cultures (jardins, fruitiers) au sein de l'espace urbanisé.
-  Espaces végétalisés et boisés à créer en cohérence avec l'identité visuelle du domaine du château du bac et permettant d'assurer la bonne insertion paysagère des constructions (plantation d'arbres de hautes tiges, intégration des clôtures...)
-  Front de rue à aménager en lien avec l'identité visuelle du château (recul par rapport à la voirie, intégration paysagère des clôtures, couvert végétal, création d'un rythme visuel en réponse au muret en pierre du château...)
-  Préservation et mise en valeur en certains endroits des ouvertures et vues vers le patrimoine bâti et naturel
-  Matérialisation et aménagement de la véloroute, et raccordement des cheminements doux permettant une boucle entre le château du Bac, les Gravières et le centre-ville)
-  Surface allouée à l'habitat dans la continuité de la trame urbaine existante et respectant une densité de logements similaire à celle observable à proximité

Le gabarit et l'aspect extérieur des constructions seront accordés avec les éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Contexte environnemental

4.1 INTRODUCTION

4.1.1 Contexte législatif

Conformément à l'article R104-9 du code de l'urbanisme,

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision, à savoir, lorsque la mise en compatibilité induit :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet implique une adaptation des orientations définies dans le PADD du PLU actuellement en vigueur. Si le secteur de projet n'est pas concerné, la commune comprend une partie de son territoire en zone Natura 2000. Afin d'apporter des éléments d'analyse, le présent dossier comprend quelques éléments de contexte utiles à la compréhension du projet et des choix qui l'ont guidé.

4.2 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHÉMAS, PROGRAMME OU DOCUMENTS CADRES

4.2.1 Le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne, courant sur la période 2016-2021, est organisé autour de 4 orientations fondamentales afin de répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de bonne gestion des eaux superficielles et souterraines :

A - Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE : Vise une gouvernance de la politique de l'eau plus transparente, plus cohérente et à la bonne échelle. Le projet renforce l'organisation par bassin versant, en lien avec l'évolution des compétences des collectivités territoriales (GEMAPI). Cette orientation renforce la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire et les documents d'urbanisme.

B- Réduire les pollutions : Cette orientation vise l'atteinte du bon état des eaux et la mise en conformité des eaux avec ses différents usages.

C- Améliorer la gestion quantitative : Face aux changements globaux à long terme, elle vise à réduire la pression sur la ressource tout en permettant de sécuriser l'irrigation et les usages économiques, et de préserver les milieux aquatiques dans les secteurs en déficit. Il s'agit également d'anticiper les effets du changement climatique.

D- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques : L'objectif est de réduire la dégradation physique des milieux, de préserver ou restaurer la biodiversité, à travers une gestion contribuant à l'atteinte du bon état écologique. Cela inclut les dispositions en lien avec l'aléas inondation.

4.2.2 Le SAGE Dordogne-Amont

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, le Schéma d'Aménagement et de gestion de l'eau (SAGE), définit selon un bassin versant hydrographique ou une nappe, vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Le territoire de Xaintrie Val'Dordogne est concerné par le SAGE Dordogne-Amont, actuellement en cours d'élaboration.

4.2.3 Le SCoT de Xaintrie Val Dordogne

La commune d'Argentat se situe dans le périmètre de la Communauté de Communes de Xaintrie Val Dordogne, qui élabore actuellement son Schéma de Cohérence Territoriale en parallèle du PLUI-H. Actuellement, la commune n'est couverte par aucun SCoT.

4.3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET

4.3.1 Les préalables

Plusieurs invariants et préalables ont été déterminés concernant le choix du secteur d'implantation du futur pôle sécurité d'Argentat :

- > L'unité foncière nécessaire à la réalisation du projet est estimée à 10 000 m²
- > S'agissant d'équipements publics visant à assurer la sécurité des biens et des personnes, ils revêtent un enjeu de représentativité, et donc de visibilité depuis l'espace public
- > La nécessité d'interventions rapides sur un périmètre très élargi rend incontournable une situation en entrée de ville, à proximité immédiate avec les routes départementales

Au regard de ces éléments, le secteur le plus favorable pour accueillir le pôle sécurité est l'entrée de ville sud d'Argentat-sur-Dordogne. Il s'agit en effet d'un secteur :

- > Dont la topographie (plaine) est favorable à l'implantation d'un équipement devant accueillir de nombreux véhicules d'intervention
- > Où se situe un noeud routier communal, voire intercommunal, situé à l'extérieur du centre-ville
- > Où les unités foncières sont suffisamment grandes pour accueillir le projet

4.3.2 Les scénarios alternatifs étudiés

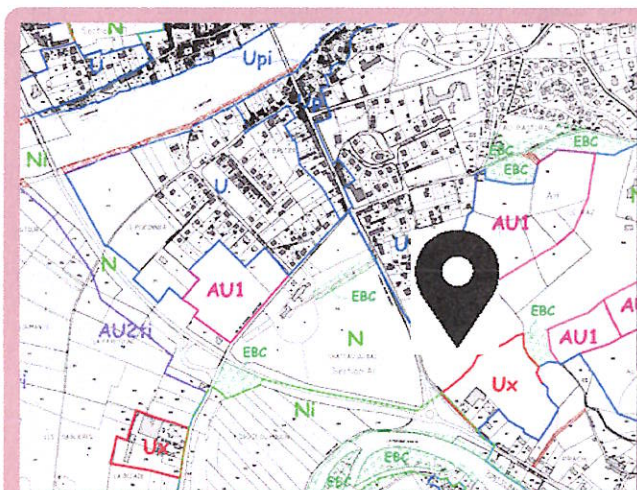
SECTEUR DE LA LEVADE

Situé en entrée sud de ville, et au niveau d'un noeud routier, ce secteur apparaît pertinent au regard des pré-requis identifiés. Son positionnement à proximité du rond point permettrait ainsi d'assurer une desserte efficace et la visibilité de l'équipement. Néanmoins, la desserte directe du pôle sécurité sur un axe structurant et très fréquenté pose des questions de sécurité d'insertion.

Ce site n'a pas été retenu par la collectivité du fait de son caractère d'espace naturel. Classé en zone N au PLU, ce secteur n'est pas identifié pour du développement au sein du PADD.

Cette parcelle assure en outre une continuité en termes de trame vert et bleue entre le domaine du Château du Bac, Les Gravières et le Raz. L'urbanisation de cette parcelle entraînerait également une continuité urbaine entre le Prach et le Bastier qui ne paraît pas opportune.

Par ailleurs, si elle ne fait l'objet d'aucun classement particulier, il s'agit d'une zone à caractère humide pouvant potentiellement présenter un intérêt environnemental.



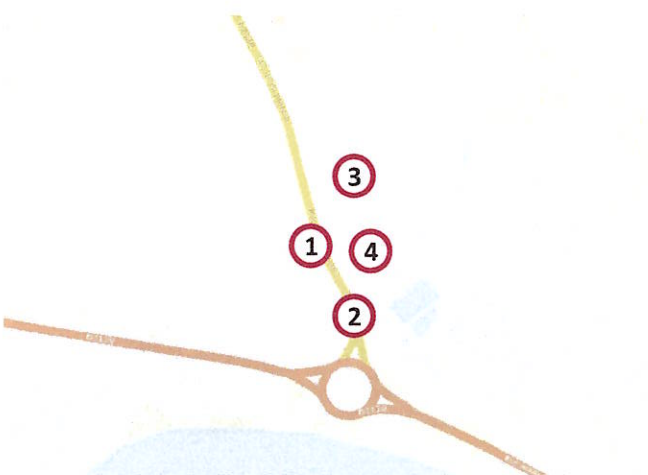
Parcelle AH 415 partie - 47 130 m²

Zonage PLU : N

Servitudes : Périmètre des MH (Château du Bac)



Relevés de terrain - Secteur de la Levade - Xaintrie Val'Dordogne 2020



SECTEUR DU PIGEONNIER

Le secteur du Pigeonnier présente l'avantage d'être situé au sein de l'enveloppe urbaine d'Argentat telle que définie dans le PLU approuvé en 2008. Si l'emplacement correspond à première vue aux besoins identifiés en termes de secteur de localisation et d'emprise, la desserte constitue un frein majeur au choix de cet emplacement.

Il est en effet situé sur une voirie secondaire de desserte résidentielle débouchant en impasse. L'implantation du pôle sécurité sur ce secteur nécessiterait donc la création d'un nouvel accès direct, dédié et à double sens sur la déviation afin d'assurer un accès rapide aux voies routières structurantes et pour limiter les nuisances des sorties de véhicules pour les riverains. Cependant le département a émis un avis négatif concernant la création de cet accès.

Par ailleurs, situé à l'écart des axes de communication structurants, le nouvel équipement ne pourrait pas jouer son rôle de représentativité.

Enfin, la création du pôle sécurité en face du centre Pierre et Vacances pourrait générer un conflit d'usage. Non seulement le secteur du Pigeonnier pourrait à terme être voué à accueillir une extension du centre d'hébergement, mais l'implantation d'un équipement de secours et d'une gendarmerie paraît également peu propice à la valorisation touristique et paysagère immédiate (génération de nuisances sonores, passage de véhicules, clôtures, vue directe sur l'équipement depuis Les Gravières...).





Relevés de terrain - Secteur du Pigeonnier - Xaintrie Val'Dordogne 2020



4.4 CONTEXTUALISATION ENVIRONNEMENTALE

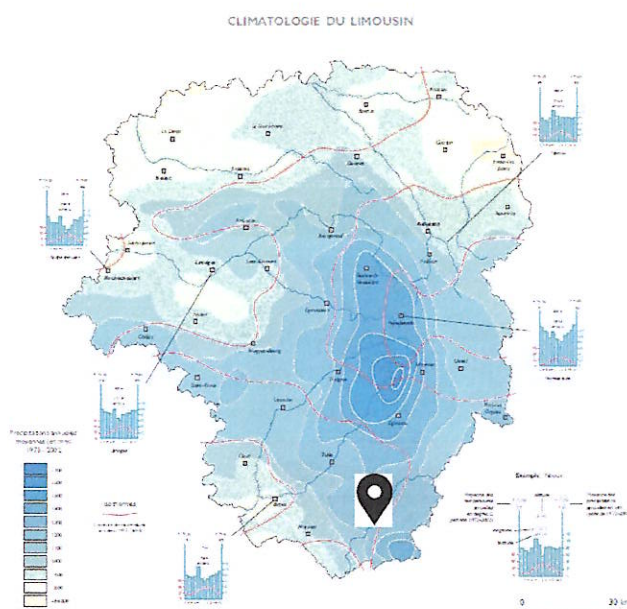
4.4.1 Climat et changement climatique

Le Limousin appartient à la marge occidentale du domaine tempéré océanique français. Sa réputation de pays froid et humide est à nuancer et n'a de vérité que dans une lecture relative effectuée depuis les marges de la région. De fait, en plusieurs endroits du Limousin, on trouve les nuances subtiles d'un climat tempéré océanique, un peu plus humide et frais que celui des Charentes, un peu moins chaud que dans le cœur de l'Aquitaine, encore ligérien sur ses marges septentrionales, mais beaucoup moins arrosé et froid que sur les sommets volcaniques auvergnats voisins.

Les excès sont rares, les pluies peu violentes, le gel peu marqué et la neige peu présente. Loin d'être un handicap, le climat est au contraire un atout qui favorise la dynamique paysagère du Limousin et son unité régionale. Associée à des précipitations bien réparties au cours de l'année, la longueur de la saison végétative favorise la pousse de l'herbe et de l'arbre, deux éléments forts des paysages limousins.

Le gradient climatique altitudinal est ressenti par l'homme mais il n'est pas suffisant pour gêner la végétation au point de créer de fortes différences régionales. On est le plus souvent à l'échelle des nuances plutôt que dans une véritable régionalisation contrastée. C'est en Corrèze que ce gradient se lit le mieux : entre Brive et les plus hauts sommets corrèziens, on passe de 900 mm de précipitations et 11°C de température moyenne à plus de 1600 mm et moins de 8°C.

Selon le SRCAE, depuis le milieu du XX^{ème} siècle, la température moyenne du Limousin a augmenté de 1 °C. Cette augmentation va s'accroître à l'avenir et pourrait atteindre jusqu'à + 3,5 °C en 2080, avec une hausse plus marquée en été. Le régime des précipitations n'a pour l'instant pas été modifié, les modèles prévoient toutefois une légère diminution des pluies d'ici 2080. Les principales conséquences de ces évolutions sont l'augmentation en fréquence et en intensité des épisodes caniculaires et de sécheresse et la nette diminution du nombre de jours de gel.



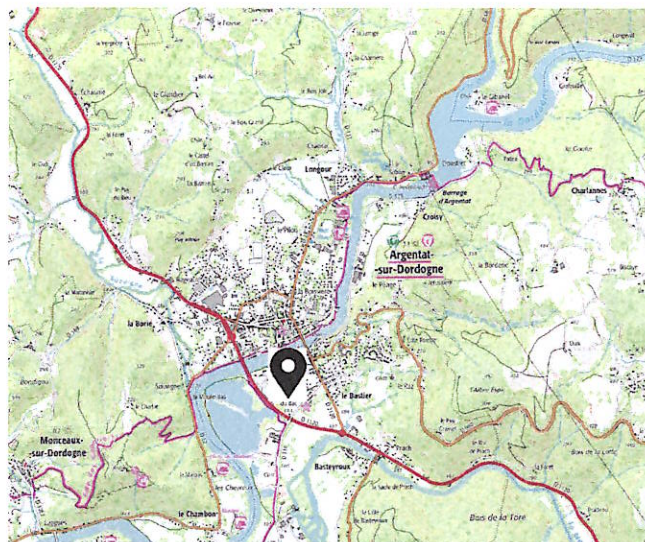
Source : Atlas des paysages du Limousin

4.4.2 Milieux physiques et perceptions paysagères

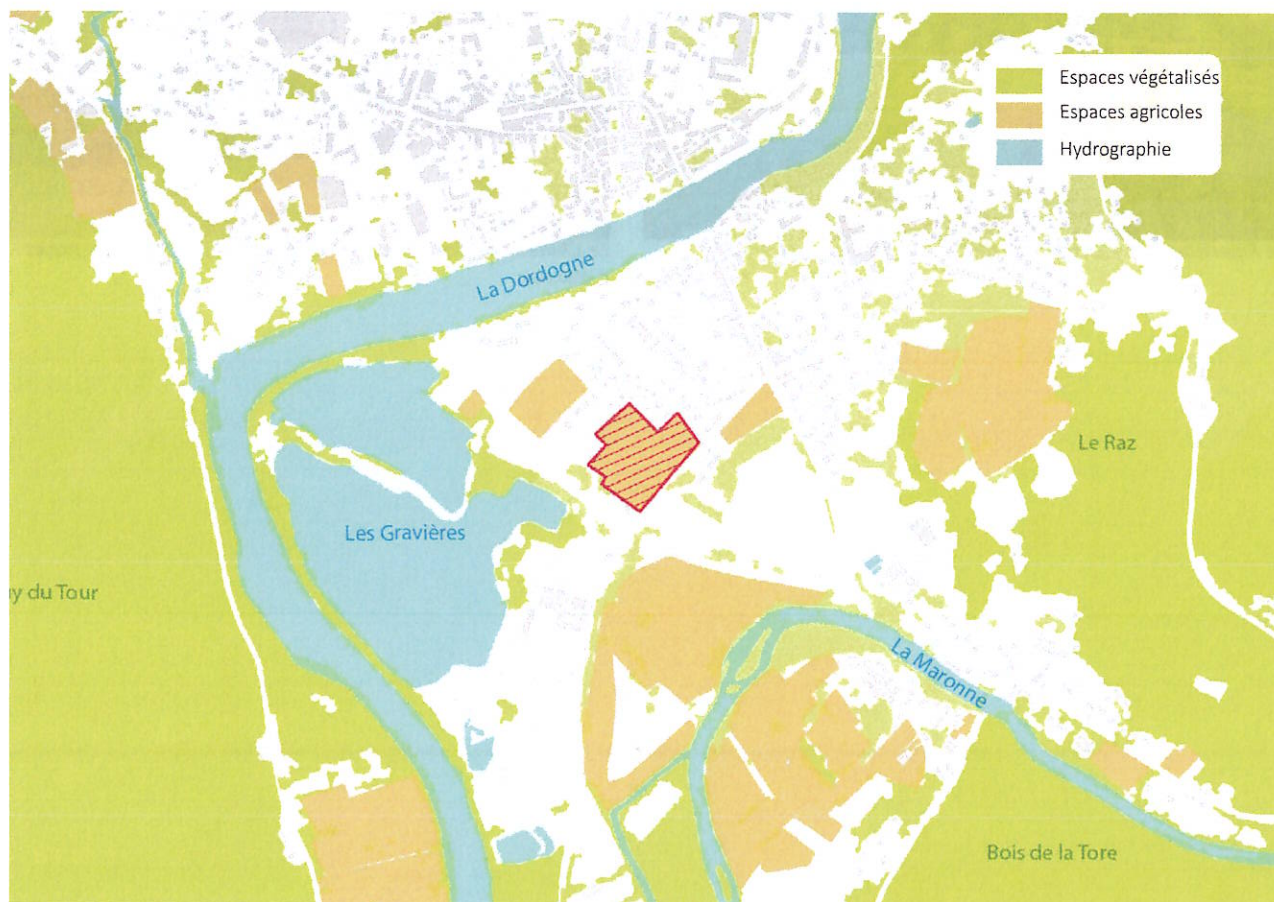
Argentat appartient à l'ensemble paysager de la vallée et des gorges de la Dordogne. Au niveau d'Argentat, la vallée s'élargie, laissant la place à des paysages plus ouverts, où l'eau reste omniprésente avec la Dordogne, la Maronne, les multiples ruisseaux, et les Gravières.

Les coteaux sont recouverts de boisements et de prairies sèches, tandis que la plaine alluviale développe un milieu agricole plus diversifié (prairies humides et cultures, polyculture). Le long de la Dordogne et de la Maronne se développe la structure linéaire de la ripisylve.

Le secteur de projet est situé au sein de la vallée, sur la rive gauche de la Dordogne. Situé en bordure de la zone urbanisée d'Argentat, il a aujourd'hui une vocation agricole transitoire, pour éviter l'enfrichement (zone AU au PLU). Le site est situé non loin de la Dordogne (moins de 500m) et de la Maronne, ainsi que du site des Gravières, de l'autre côté de la RD1120. Si le secteur de projet présente l'avantage d'être au coeur de la plaine alluviale, et donc relativement plat, le relief autour d'Argentat est marqué par des coteaux aux fortes pentes. Le Puy du Tour et le Raz sont visibles depuis le secteur.



Source : Géoportail



Source : DDT Corrèze, réalisation Cittanova

Il est bordé par un quartier d'habitat pavillonnaire sur sa frange nord-est, par la déviation d'Argentat sur la frange ouest (non visible) et par le chateau du Bac au sud-est.



Quartier résidentiel au Nord-Est - Cittanova



Fonds de jardins en frange - Cittanova



Le Pigeonnier, visible depuis le secteur de projet - Cittanova

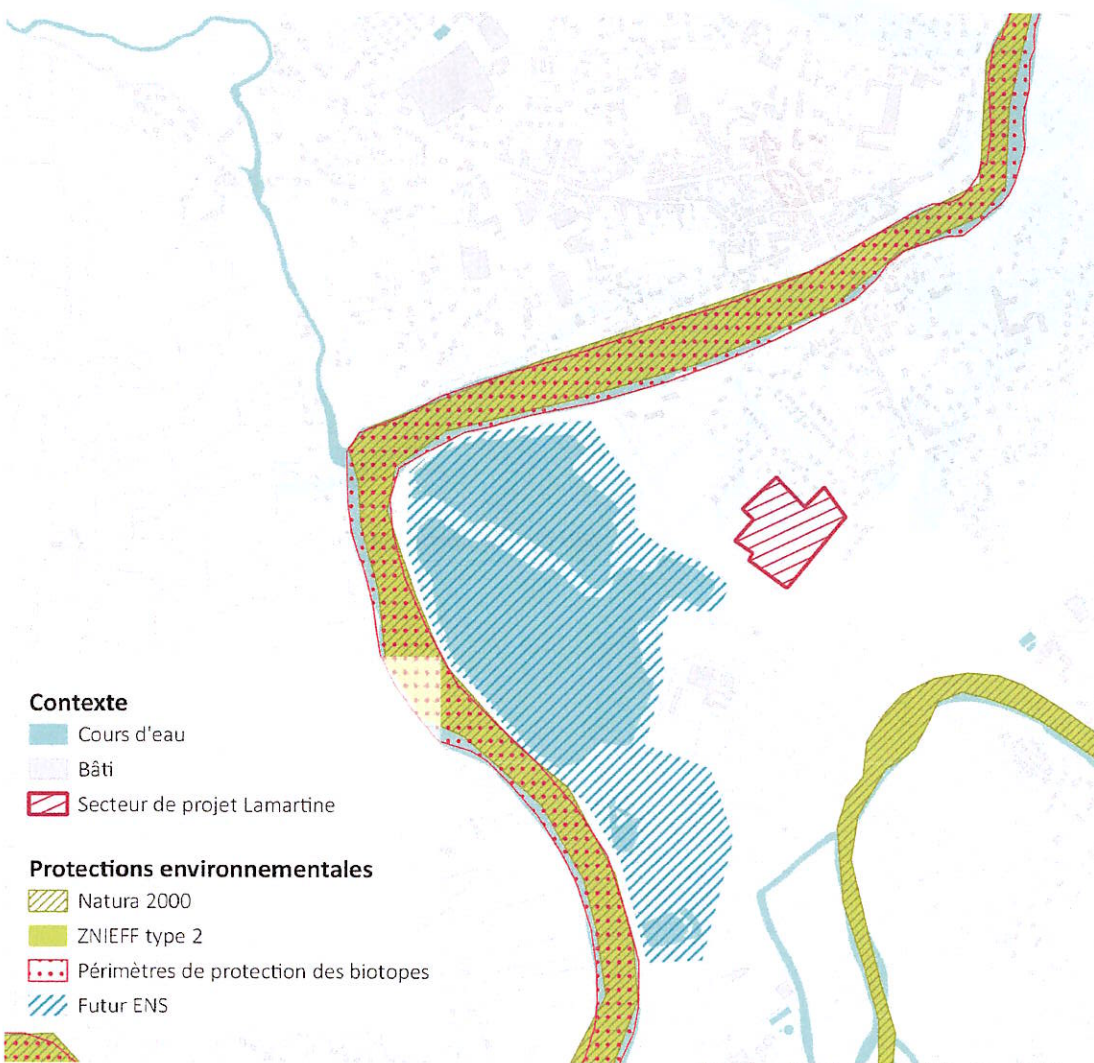


Le Château du Bac en partie visible depuis le secteur de projet - Cittanova

4.4.3 Protections environnementales

Le secteur de projet n'est concerné par aucune protection environnementale. Cependant, le secteur est situé à moins de 500 m de la Dordogne, qui fait l'objet de plusieurs périmètres de protection : Il s'agit d'une zone Natura 2000, concernée par un arrêt de protection de biotope. La Dordogne est également répertoriée à l'inventaire ZNIEFF de type 2. Le secteur de projet est donc situé à proximité d'une zone de richesse écologique majeure. A noter que la vallée de la Dordogne est également inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, ce qui implique également une vigilance accrue concernant les projets situés dans ses environs.

Par ailleurs, le site des anciennes Gravières fait actuellement l'objet d'études et de travaux dans le but de constituer un Espace Naturel Sensible (ENS), ayant vocation à protéger et à mettre en valeur la richesse écologique du site, notamment du point de vue ornithologique. Ce secteur est situé à proximité du projet, de l'autre côté de la déviation d'Argentat, encaissée à cet endroit, et marquant une véritable coupure urbaine.



Source : DDT Corrèze, réalisation Cittanova

4.4.4 Risques

Du fait de la présence de nombreux cours d'eau, le risque inondation est important à Argentat. Le secteur de projet choisi est épargné par ce risque.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est faible sur ce secteur et impacte donc très faiblement le secteur de projet. De la même manière, le risque sismique est très faible.



Source : DDT Corrèze, réalisation Cittanova

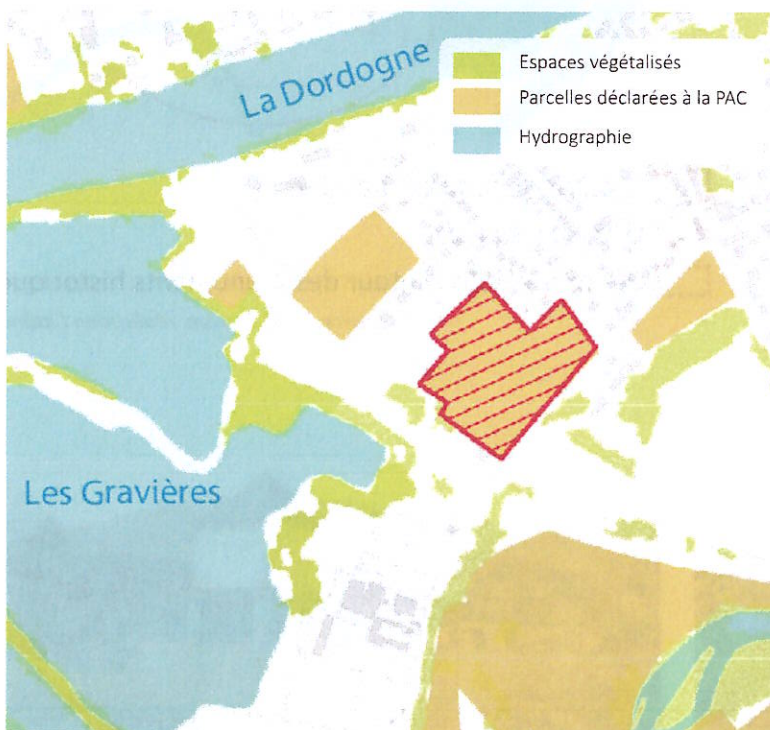
4.4.5 Agriculture

L'espace agricole est une composante paysagère et économique importante en Xaintrie Val'Dordogne avec près de 23 000 hectares déclarés à la PAC en 2016. La Surface Agricole Utilisée (SAU) connaît même une légère progression, notamment des surfaces fourragères céréalières et des prairies temporaires.

L'activité agricole locale repose principalement sur l'élevage, avec 81% de la production agricole associée à l'élevage de ruminants, suivie par l'élevage de granivores (13%). Cette spatialisation sur l'élevage occupe ainsi près de 86% de la surface agricole de Xaintrie Val'Dordogne.

On constate aujourd'hui une diminution du nombre de chefs d'exploitation, compensée par la reprise des surfaces exploitées par d'autres agriculteurs. On assiste à une diminution des exploitations individuelles au profit du développement d'exploitations plus importantes, accompagné d'une évolution des statuts juridiques vers les EARL ou GAEC.

Le secteur de projet est actuellement déclaré à la PAC, pour de la culture de graminée à vocation principalement fourragère, destinée à nourrir les animaux d'élevage.



Source : DDT Corrèze, réalisation Cittanova

Maintenir cette occupation agricole au travers d'un projet de maraîchage communal est un objectif fort de cette déclaration de projet. Il s'agit de ne pas rompre avec l'histoire agricole du territoire et de répondre aux enjeux de consommation locale à l'heure de la transition alimentaire.




Ce projet vise à assurer la production de denrées pour les cantines scolaires de la commune d'Argentat-sur-Dordogne.

4.4.6 Patrimoine

Le secteur de projet est à l'intérieur du périmètre de protection du Château du Bac, situé juste en face du secteur de projet. Si le château est relativement encaissé, le pigeonnier à colombages est lui surélevé, et donc bien visible depuis la rue et le secteur de projet. Par ailleurs, sur la toute la longueur de l'avenue Lamartine le domaine est entouré par un muret en pierres sèches.

Le secteur de projet n'est pas inclut dans le périmètre de protection de l'Eglise d'Argentat, néanmoins le sommet du clocher est visible en certains points depuis le terrain.



-  Secteur de projet Lamartine
-  Bâti remarquable
-  Périmètre 500m autour des monuments historiques

Source : DDT Corrèze, réalisation Cittanova



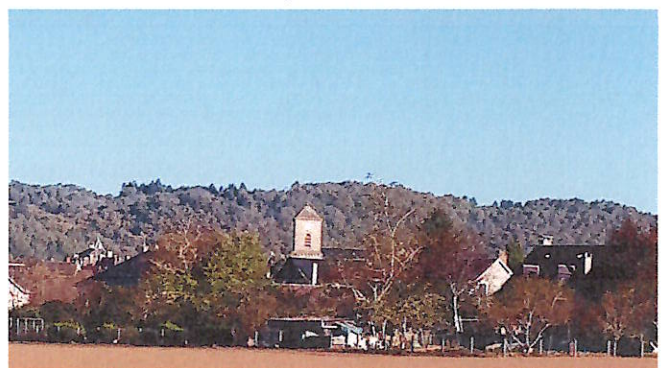
Château du Bac - Cittanova



Pigeonnier du château du Bac - Cittanova



Château du Bac et son muret en pierres sèches - Cittanova



Vue sur le clocher de l'Eglise depuis le secteur de projet - Cittanova

4.5 DÉCISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE APRÈS EXAMEN AU CAS PAR CAS

Le 2 avril 2020, la Communauté de Communes a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'une demande d'examen au cas par cas, dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet visant à mettre en compatibilité le PLU de la Commune d'Argentat avec un projet d'intérêt général.

Un avis a été émis sur la base du dossier transmis, concluant que le projet de mise en compatibilité n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Par la suite, le dossier a subi des évolutions : la zone AU1 objet de la procédure accueillera bien le Pôle Sécurité (Equipement d'intérêt général), un espace résidentiel dans le prolongement de l'existant MAIS, en lieu et place d'un espace Naturel et de Loisir : un espace agricole (maraîchage communal). Il s'agit de ce dernier point que nous souhaitons porter à votre connaissance : c'est pourquoi vous trouverez ci-joint une lettre de sollicitation, le dossier et copie de l'avis.

Suite à cette nouvelle saisine en date du 01/10/2020, la MRAE a maintenu son choix initial par sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette déclaration de projet. La décision figure pages suivantes.



Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la réalisation d'un pôle sécurité, du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Argentat-sur-Dordogne (19) portée par la Communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne

N° MRAe 2020DKNA151

dossier KPP-2020-10140

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne, reçue le 1^{er} octobre 2020, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de la mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet, relative à la réalisation d'un pôle sécurité, du plan local d'urbanisme de la commune d'Argentat-sur-Dordogne ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du **26 octobre 2020** ;

Considérant que la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne, compétente en matière d'urbanisme, souhaite mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31 janvier 2008 de la commune d'Argentat-sur-Dordogne, 3 016 habitants en 2017 (source INSEE) sur un territoire de 2 960 hectares ;

Considérant que le projet de mise en compatibilité a pour objectif de permettre la réalisation d'un « pôle sécurité » regroupant la gendarmerie et le centre d'incendie et de secours dans la zone 1AU (destinée à l'habitat) située au sud du bourg, d'une superficie de 27 000 m² ;

Considérant que le dossier présente les scénarios étudiés pour le transfert des équipements existants ne répondant plus aux normes réglementaires actuelles et aux besoins de la population ; qu'il justifie ainsi la localisation du projet ;

Considérant que ce projet implique l'élaboration d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la modification du règlement écrit et l'adaptation à la marge du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du secteur « Lamartine » ;

Considérant que l'OAP de ce secteur prévoit un aménagement cohérent entre les parties dédiées au pôle sécurité, au secteur agricole et à l'habitat ; que le projet prend en compte les différents enjeux qui sont correctement exposés dans le dossier ;

Considérant que le secteur n'est concerné par aucune zone de protection environnementale ; qu'il se situe en continuité du bourg ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet, du plan local d'urbanisme de la commune d'Argentat-sur-Dordogne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet, du plan local d'urbanisme de la commune d'Argentat-sur-Dordogne présenté par la Communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne (19) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet, du plan local d'urbanisme de la commune d'Argentat-sur-Dordogne est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 24 novembre 2020

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Huques AYPHASSORHO





Communauté de Communes

X A I N T R I E
V A L ' D O R D O G N E



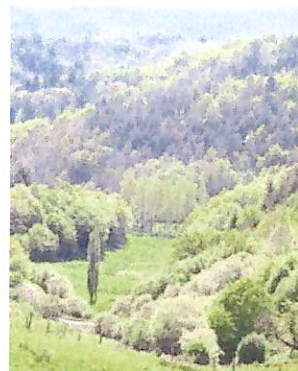
PLU D'Argentat sur Dordogne

Modifications apportées au PADD et au Règlement

ARGENTAT

PLU

2^{ème} PHASE PADD



ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT

- RENFORCER LE POLE D'ACTIVITES
- ELARGIR L'OFFRE DE LOGEMENTS
- PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

ORIENTATIONS THEMATIQUES

UNE VILLE ACCUEILLANTE ET AGREABLE A VIVRE

- OBJECTIFS : RECONQUERIR LE CENTRE ANCIEN

STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

REPENSER LA TRAVERSEE DU BOURG, LA CIRCULATION ET LES STATIONNEMENTS

AMELIORER LES LIAISONS ENTRE LES DIFFERENTS QUARTIERS

UN PARC DE LOGEMENTS VARIE ET ATTRACTIF

- OBJECTIFS : OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES POUR LA CONSTRUCTION

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

UN TISSU ECONOMIQUE STABLE ET ADAPTABLE

- OBJECTIFS : FAVORISER LES ACTIVITES DES ENTREPRISES

PRESERVER UN EQUILIBRE ENTRE LES PETITS COMMERCE ET LES MAGASINS A RAYONS MULTIPLES

DEVELOPPER LE TOURISME

UNE AGRICULTURE PRESERVEE

☒ OBJECTIF : GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES

UN PATRIMOINE SAUVEGARDE ET VALORISE

☒ OBJECTIFS : REDONNER AU CENTRE BOURG LA PLACE QUI LUI REVIENT DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL (Y COMPRIS LE BASTIER)

RESTAURER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET PERMETTRE LEUR DECOUVERTE

PRESERVER LES PAYSAGES DE LA COMMUNE

PREVENIR LES RISQUES

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT SECTORISEES

☒ LE CENTRE ANCIEN

☒ LE LONGOUR

☒ L'HOSPITAL

☒ CROISY

☒ FRANGE NORD DE L'URBANISATION (CHADIRAC A RAGEAUX)

☒ ENTREE SUD DE LA VILLE (LA LEVADE - LE BAC)

☒ ENTREE OUEST DE LA VILLE (DE RAGEAUX A LA DEBOURADE)

ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

DE « POLE DE VIE LOCALE »

... A « POLE STRUCTURANT »

Le rôle de bourg centre de la ville d'Argentat est acquis et très ancien. L'ambition aujourd'hui est de devenir un pôle structurant pour la région, ce qui implique tout autant de :

- Renforcer le pôle d'activités : industrie, artisanat, services, commerce, tourisme, agriculture ;
 - Elargir l'offre de logements ;
 - Préserver et valoriser le cadre de vie : patrimoine bâti, environnement, paysage
- ...

Ce dernier point est à la convergence des autres préoccupations puisqu'il garantit un cadre de vie de qualité, donc une image positive et une attractivité plus forte, que ce soit pour les touristes, pour l'implantation d'activités ou pour de nouveaux habitants.

RENFORCER LE POLE D'ACTIVITES

La fonction de pôle structurant implique de créer les conditions pour maintenir et développer toutes les activités.

- Afin de permettre l'implantation de nouvelles activités, il convient de dégager de nouvelles surfaces à leur proposer. Cependant, la commune est assez limitée en ce qui concerne les disponibilités foncières (relief, cours d'eau, zones inondables, boisements...) pour d'éventuelles extensions des zones urbanisées ; il convient donc de favoriser en premier lieu la densification de l'existant (il existe des dents creuses dans le tissu urbain qui pourraient être construites) et d'entamer une réflexion sur les disponibilités foncières pour les activités au niveau intercommunal.

- La ville offre un large panel de commerces et services, qui représentent une part importante des activités et de la vie de la commune. Cet aspect est à maintenir et à conforter d'autant que les activités commerciales connaissent quelques difficultés (nombreux commerces vacants dans le centre bourg). Un recentrage des activités commerciales dans le centre participerait en outre à la revitalisation du centre ancien.
- Le tourisme est un secteur en plein essor et la commune n'a pas encore atteint le niveau d'activités touristiques que ses qualités peuvent lui permettre. Cela passe par l'extension et la diversification des hébergements touristiques, par le développement de l'offre de services touristiques et par la préservation et la valorisation des paysages, du patrimoine et des espaces naturels, tout en facilitant leur découverte (signalétique, aménagement de randonnées, circuits thématiques...).
- L'agriculture, même si elle ne représente pas directement un secteur majeur pour les activités de la commune, doit être préservée comme part du tissu économique local et comme garante de l'entretien et de la préservation des paysages et des écosystèmes de la commune. Il convient de maintenir des espaces agricoles autour de la zone urbanisée lorsque cela est possible.

☒ ELARGIR L'OFFRE DE LOGEMENTS

Afin de permettre l'arrivée de population nouvelle, il convient de développer l'offre de logements et de la diversifier, notamment pour ce qui concerne le locatif et les petits logements pour les jeunes.

- Les possibilités d'extensions de la ville étant limitées et la population plus ou moins stable, la priorité portera davantage sur la requalification du tissu urbain existant que sur la recherche de zones constructibles nouvelles importantes. Le bâti vacant, les dents creuses encore présentes dans le tissu urbain laissent des perspectives d'accueil importantes.
- Des extensions des zones constructibles permettront également d'offrir des espaces nouveaux à la construction.

La diversification de l'offre permettra de répondre à des besoins divers ; l'effort devra principalement porter sur le petit locatif à destination des plus jeunes, mais aussi sur la construction individuelle, le logement social, etc....

- La restauration du bâti vacant permettra également de disposer de logements nouveaux, tout en limitant l'étalement de l'urbanisation et en revalorisant le patrimoine bâti. Pour ce faire, des opérations de type OPAH peuvent être mises en place, accompagnées de mesures incitatives telles que la réhabilitation de bâti conduite par la municipalité et les réaménagements des espaces publics.

☒ **PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE**

Tant pour la qualité du cadre de vie des habitants que pour la protection de l'environnement et de la biodiversité et que pour l'attrait touristique de la commune, à travers ses paysages et son patrimoine, les richesses naturelles et architecturales doivent être préservées et mises en valeur.

- Le centre ancien concentre une grande partie du patrimoine architectural de la commune, mais il reste quelque peu en dehors de la vie communale et touristique, hormis le secteur des quais (nombreux locaux vacants, commerces fermés, espaces publics non valorisés...). La restauration du bâti, l'aménagement des espaces publics, la mise en place de circuits du patrimoine, etc. contribueront à une mise en valeur et à une redynamisation de ces quartiers. Parallèlement, une réflexion d'ensemble sur la protection et la valorisation du patrimoine communal doit être menée (grâce, notamment, à la ZPPAUP).
- Les accès à la Dordogne et à la Maronne doivent être facilités afin d'intégrer davantage ces rivières dans la vie locale et touristique tout en protégeant les secteurs écologiquement sensibles. Cela passe, entre autres, par la création de sentiers de randonnées le long de ces rivières.
- Des opérations de réaménagement des espaces publics devront être conduites. Elles peuvent englober l'aménagement des stationnements existants, la création d'espaces réservés en priorité aux piétons (espaces piétons ou semi piétons), des modifications du plan de circulation, des aménagements de qualité pour la mise en valeur des éléments de patrimoine...
- L'ensemble du paysage communal doit être préservé, à la fois pour la qualité du cadre de vie des habitants et pour l'attractivité touristique de la commune. Cela implique de maintenir les espaces boisés des versants de la vallée de la Dordogne, préserver la commune d'un mitage par le bâti, limiter les extensions de l'urbanisation, garder des entrées de ville de qualité, préserver et valoriser les vues sur les éléments de patrimoine principaux (architecturaux ou naturels)...

ORIENTATIONS THEMATIQUES

UNE VILLE ACCUEILLANTE ET AGREABLE A VIVRE

☒ OBJECTIF : RECONQUERIR LE CENTRE ANCIEN

ORIENTATIONS :

- Favoriser la restauration et la réhabilitation du bâti ancien et du bâti vacant (et leur mise sur le marché) : OPAH et « opération façades » lancées sur la période 2006-2008.
- Revitaliser les activités (commerces...) sans compromettre les activités commerçantes de l'axe Pasteur - Henri IV : ORAC lancé sur la période 2006-2008 ; charte qualité sur les enseignes, devantures....
- Créer un ou des point(s) d'appel fort(s) (projet de médiathèque dans le bourg).
- Aménager les espaces publics.

☒ OBJECTIF : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

ORIENTATIONS :

- Densifier les extensions récentes de l'urbanisation, notamment à proximité du centre bourg.
- Rééquilibrer le développement entre les deux rives de la Dordogne et désenclaver le secteur du Croisy.

☒ OBJECTIF : REPENSER LA TRAVERSEE DU BOURG, LA CIRCULATION ET LES STATIONNEMENTS

ORIENTATIONS :

- Réorganiser le plan de circulation.
- Aménager l'axe Pasteur - Henri IV afin de faciliter la cohabitation entre les différentes fonctions : circulation, stationnement, espaces piétons...
- Aménager des stationnements de qualité à proximité du centre permettant l'accueil des usagers et des touristes (particulièrement place Joseph Faure, quartier de la Françonnie, quartier de la Gare).
- Prévoir et/ou réaménager des espaces de circulation pour les modes de circulation alternatifs.

☒ OBJECTIF : AMELIORER LES LIAISONS ENTRE LES DIFFERENTS QUARTIERS

ORIENTATIONS :

- Améliorer les liaisons entre les deux rives de la Dordogne, valoriser et développer les quartiers de la rive gauche (le Bastier), notamment pour les équipements et espaces publics.

UN PARC DE LOGEMENTS VARIE ET ATTRACTIF

☒ OBJECTIF : OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES POUR LA CONSTRUCTION

ORIENTATIONS :

- Dégager de nouvelles zones constructibles en équilibre avec les espaces agricoles et naturels.
- Privilégier la densification et le comblement des dents creuses du tissu urbain existant.

☒ OBJECTIF : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

ORIENTATIONS :

- Améliorer la mixité de l'habitat et donc développer et diversifier l'offre de logements, notamment en proposant du locatif et du social : locatif privé, habitat collectif, lotissements communaux...
- Favoriser la restauration et la réhabilitation du bâti ancien dégradé et du bâti vacant plutôt que la construction nouvelle : OPAH, démarche incitative de la collectivité, requalification des espaces publics...

UN TISSU ECONOMIQUE STABLE ET ADAPTABLE

☒ OBJECTIF : FAVORISER LES ACTIVITES DES ENTREPRISES

ORIENTATIONS :

- Proposer des surfaces attractives pour l'implantation de nouvelles activités dans le cadre d'une stratégie d'implantation définie au niveau communal et intercommunal.
- Aider à l'évolution et à l'adaptation des activités existantes.

☒ OBJECTIF : PRESERVER UN EQUILIBRE ENTRE LES PETITS COMMERCES ET LES MAGASINS A RAYONS MULTIPLES

ORIENTATIONS :

- Favoriser l'implantation de commerces dans le centre ancien.
- Limiter la multiplication des magasins à rayons multiples.
- Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques.
- Reconquérir l'espace public au profit des piétons.

☒ OBJECTIF : DEVELOPPER LE TOURISME

ORIENTATIONS :

- Prévoir le réaménagement des carrières en pôle touristique à la fin de leur exploitation, que ce soit par l'implantation d'équipements de loisirs (à partir des plans d'eau) ou de projets hôteliers, de restauration, etc. ...
- Conforter le nombre d'hébergements touristiques sur la commune et sur l'ensemble de son territoire.
- Valoriser le potentiel touristique de la commune (naturel, paysager, architectural, sportif : villa du Longour, carrières...).

UNE AGRICULTURE PRESERVEE

☒ OBJECTIF : GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES

ORIENTATIONS :

- Trouver un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.
- Préserver des espaces agricoles suffisants pour permettre la pérennité des exploitations et la conservation des terres labourables de grande valeur agronomique.

UN PATRIMOINE SAUVEGARDE ET VALORISE

☒ OBJECTIF : REDONNER AU CENTRE BOURG LA PLACE QUI LUI REVIENT DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL (Y COMPRIS LE BASTIER)

ORIENTATIONS :

- Mise en œuvre d'une ZPPAUP.
- Intégrer les ruelles du centre ancien qui descendent vers les quais et la promenade des bords de la Dordogne au circuit touristique par des aménagements appropriés (et éventuellement des points d'appel et une signalétique adaptée).

- Aménager des espaces publics de qualité (revêtements de sol, mobilier urbain, éclairage...).
- Inciter à la restauration du bâti d'intérêt patrimonial (notamment celui de la Françonnie).
- Implanter une signalétique claire et de qualité sur les centres d'intérêt, l'histoire de la ville, les styles architecturaux...
- Développer une thématique commune pour l'implantation de commerces et d'activités (pouvant se décliner dans le fond et dans la forme : enseignes, devantures...).

☒ OBJECTIF : RESTAURER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

ORIENTATIONS :

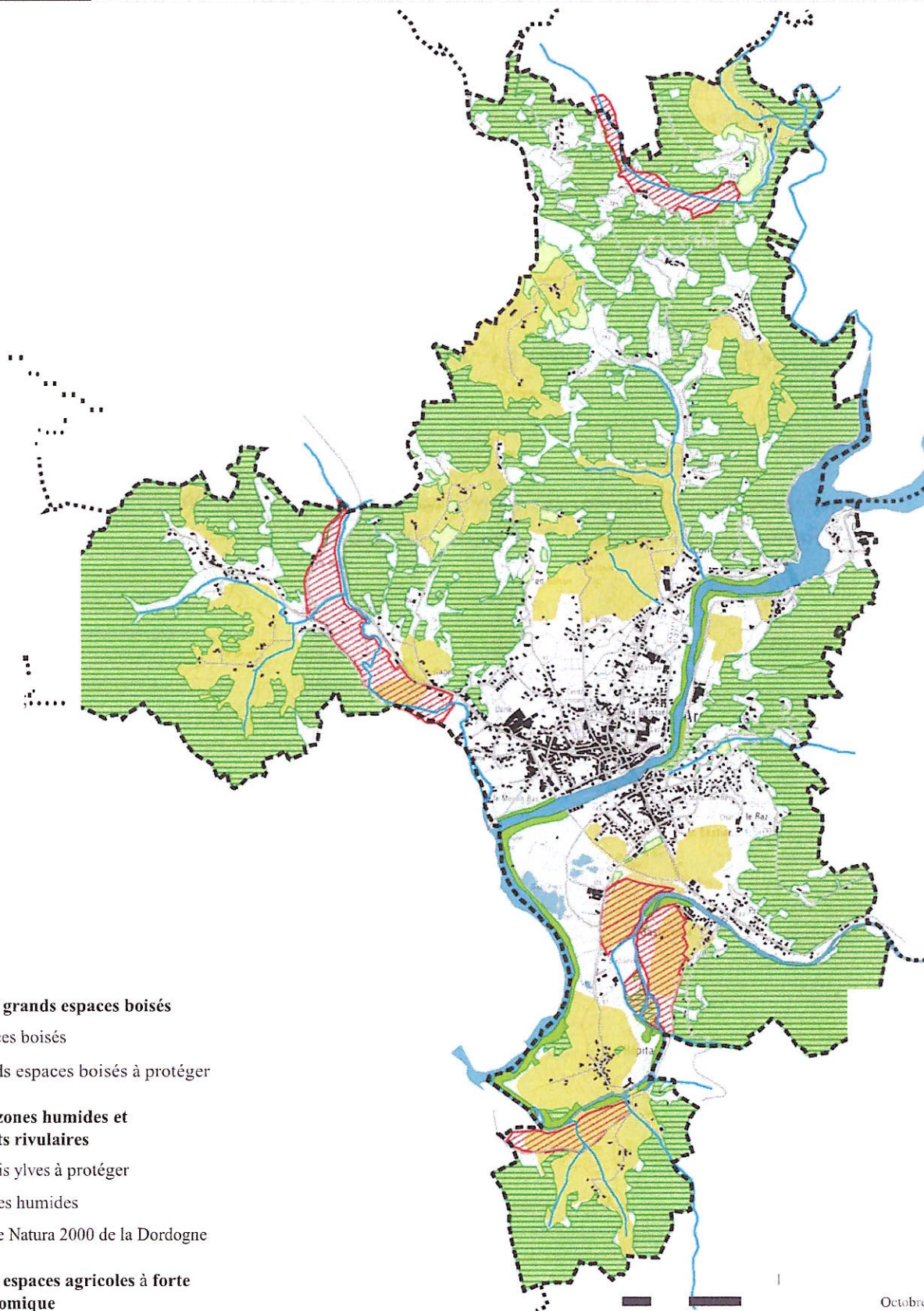
- Préserver et valoriser les éléments bâtis de qualité (ZPPAUP).
- Préserver les sites des hameaux pittoresques.

Commune
d'Argentat

PLU Argentat

Préserver les espaces naturels sensibles

Département de la Corrèze



Préserver les grands espaces boisés

Espaces boisés

Grands espaces boisés à protéger

Protéger les zones humides et les boisements rivulaires

1111 Ripisylvies à protéger

Prairies humides

1111 Site Natura 2000 de la Dordogne

Préserver les espaces agricoles à forte valeur agronomique

Grandes zones agricoles

Fonds de plan : Fond IGN et fond parcelaire

Octobre 2006

iM.i

0 400 800
Mètre

☒ OBJECTIF : PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET PERMETTRE LEUR DECOUVERTE

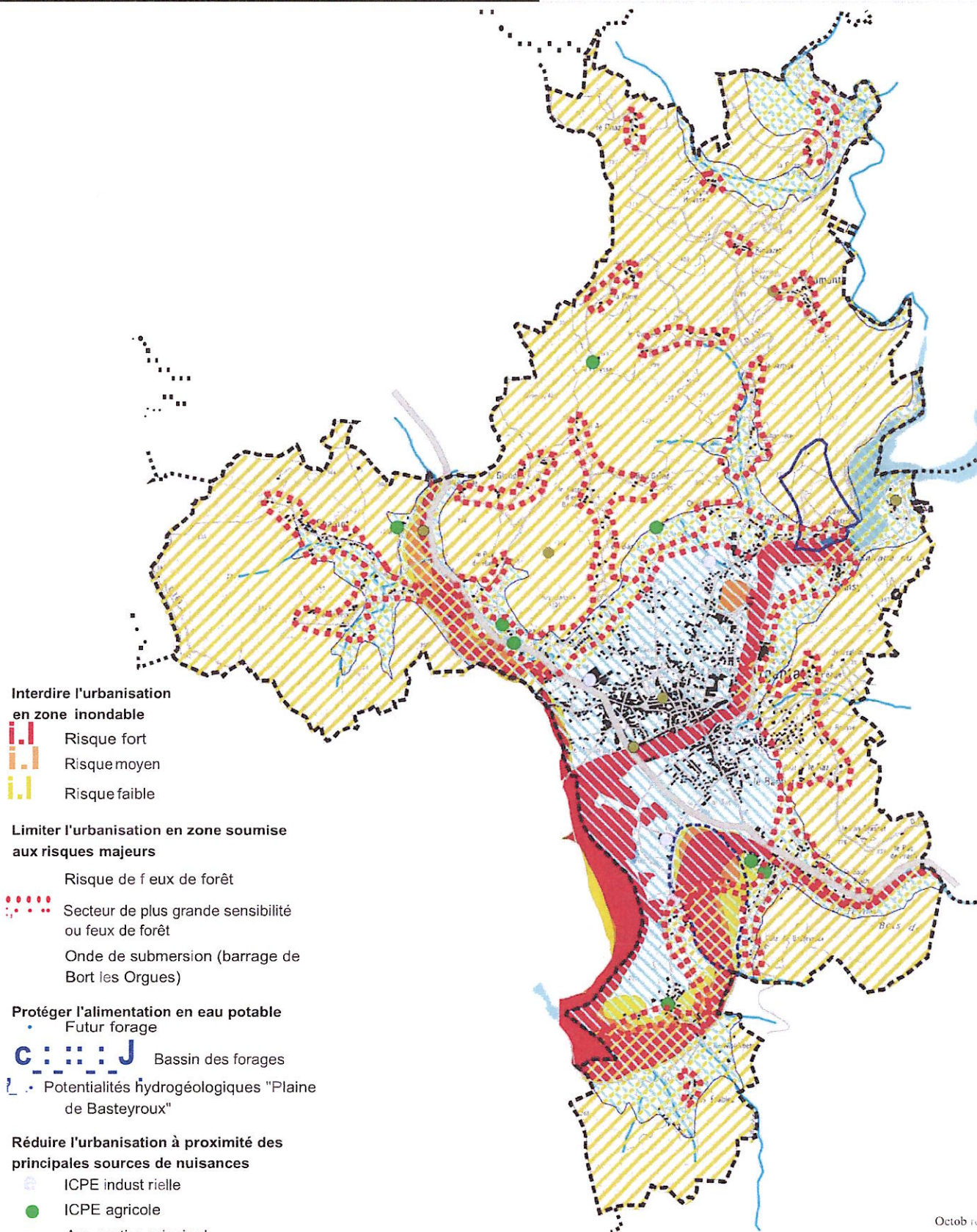
ORIENTATIONS :

- Protéger et mettre en valeur les boisements rivulaires : Dordogne et Maronne (intégration de la ripisylve dans l'espace urbain), Souvigne, Doustre, ...
- Protéger les zones humides : prairies humides de la Maronne (sud de « l'Hôpital », « Basteyroux »), prairie humide de la Souvigne (à l'est de « Chadiot »), prairie humide du ruisseau de la Gardille près des Vignes Hausses.
- Préserver les grands espaces boisés : Puy Jaloux, espace boisé en rive droite du Longour, espace boisé en bordure du barrage du Sablier et de Croisy...
- Protéger les cours et les bords de la Dordogne et de ses affluents, faciliter les accès et les cheminements piétons. Aménager des sentiers de découverte.

☒ OBJECTIF : PRESERVER LES PAYSAGES DE LA COMMUNE

ORIENTATIONS :

- Eviter la dispersion du bâti et le mitage du paysage en recentrant les zones constructibles sur les noyaux urbains existants.
- Requalifier les secteurs des zones d'activités hors zone urbanisée et préserver les alentours de ces zones d'une dissémination de l'urbanisation.
- Préserver les secteurs paysagèrement sensibles des extensions de l'urbanisation : entrée sud de la ville (château du Bac), l'Hospital.
- Requalifier les bords de Dordogne urbanisés.
- Préserver les principaux points de vue.
- Protéger les alignements d'arbres principaux et les arbres marquants, que ce soit sur le domaine public ou le domaine privé.
- Traiter les principaux points noirs.
- Requalifier les bords des cours d'eau.



Interdire l'urbanisation en zone inondable

- Risque fort
- Risque moyen
- Risque faible

Limiter l'urbanisation en zone soumise aux risques majeurs

- Risque de feux de forêt
- Secteur de plus grande sensibilité ou feux de forêt
- Onde de submersion (barrage de Bort les Orgues)

Protéger l'alimentation en eau potable

- Futur forage
- Bassin des forages
- Potentialités hydrogéologiques "Plaine de Basteyroux"

Réduire l'urbanisation à proximité des principales sources de nuisances

- ICPE industrielle
- ICPE agricole
- Axe routier principal

Prendre en compte la présence des cavités souterraines abandonnées (anthropique)

- Cavité souterraine

Fonds de plan : Fond IGN et fond parcelaire
Sources : DCS d'Argentat - Etude hydraulique du BCEOM, 1996 -
BD Carthage, 2003 - Etude Colligée Sud-Ouest - DRIRE - DSV

0 100 500
Mètre

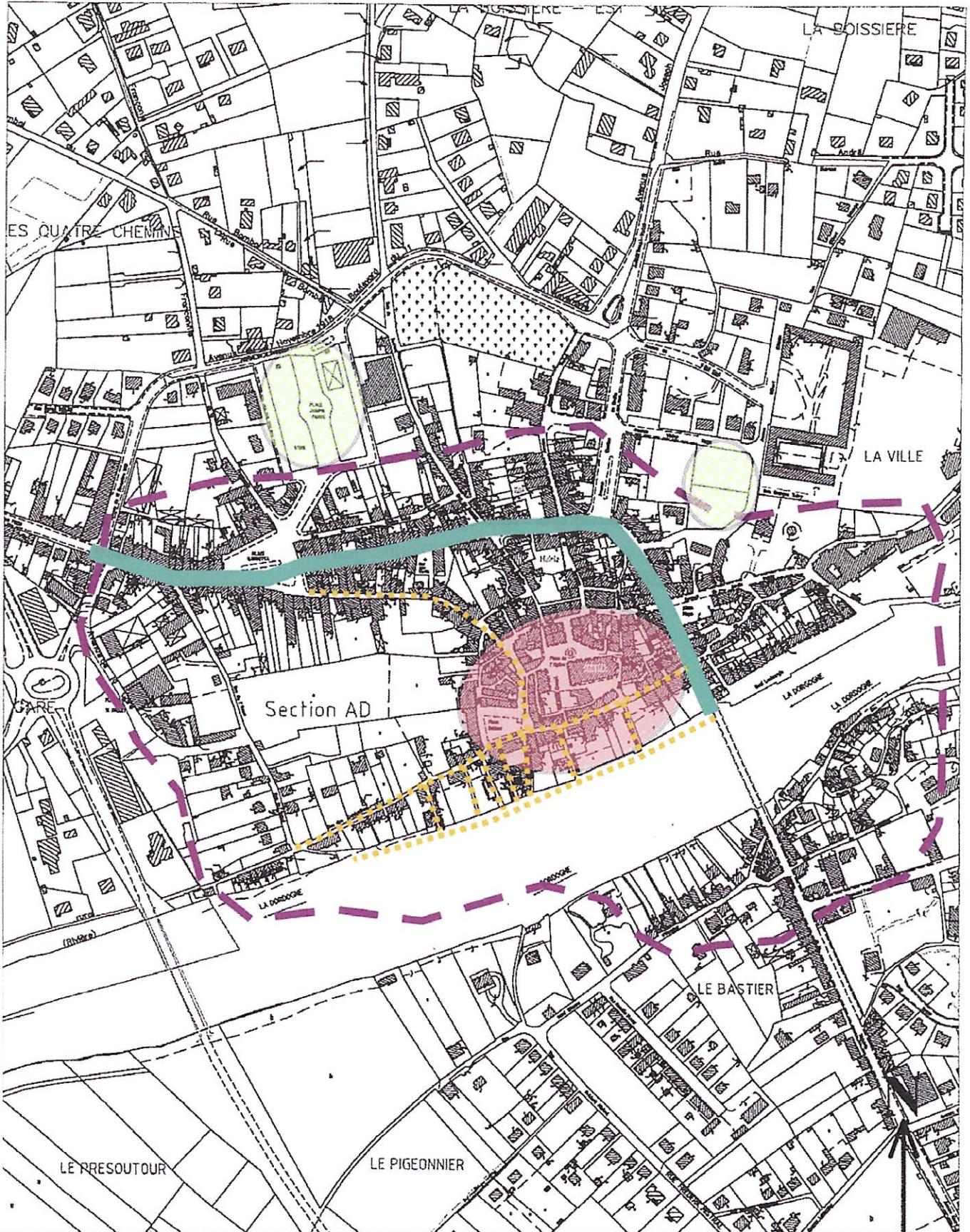
Octobre 2006

☒ OBJECTIF : PREVENIR LES RISQUES

ORIENTATIONS :

- Prendre en compte les risques d'inondation liés à la Dordogne, la Maronne et la Souvigne en interdisant tout changement de destination des bâtiments ayant pour conséquence l'augmentation de la population résidente.
- Prendre en compte le risque incendie en limitant l'urbanisation diffuse qui contribue au mitage des espaces boisés, et en conservant les espaces agricoles qui assurent un rôle tampon entre les zones urbanisées et les espaces boisés.
- Protéger la zone des forages du Longour destinés à l'alimentation en eau potable ; protéger soit les anciens forages soit les potentialités offertes par la plaine de Basteyroux à droite du Moulin, susceptibles de servir pour l'alimentation de secours en cas de défaillance des forages du Longour.
- Eviter l'urbanisation à proximité des installations classées en regroupant leur implantation.
- Préserver les zones de protection des potentialités aquifères.

Centre ancien



■ Secteur patrimonial à protéger

■ Axe à requalifier

●●●●● Secteurs à aménager et valoriser

○ Espaces publics à requalifier (semi-piétons)

○ Espaces de stationnements (aménagement de qualité)

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT SECTORISEES

☒ LE CENTRE ANCIEN

La protection et la valorisation sont les deux interventions à conduire en priorité pour le centre ancien. Pour ce faire, trois axes doivent être conduits en parallèle :

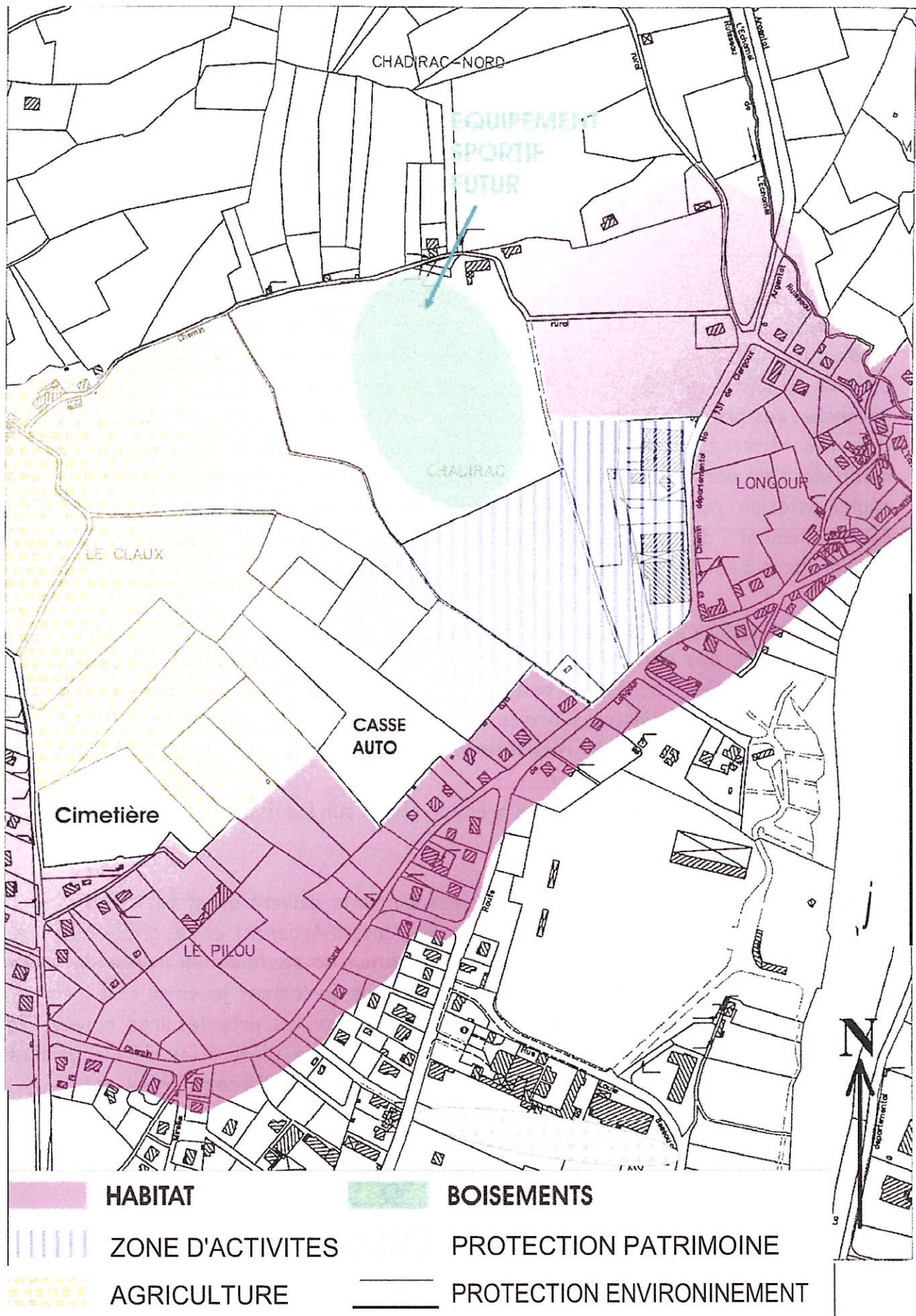
Mettre en place une protection du patrimoine adaptée : la protection actuelle du patrimoine se limite aux rayons de protection du manoir de l'Eyrial, du château du Bac et du menhir de la Grave de Roland. Ces périmètres ne correspondent pas à la réalité précise du site et s'étendent sur des secteurs qui n'ont pas lieu d'être protégés. En revanche, ces protections ne sont pas porteuses d'un aspect qualitatif élaboré à partir des caractéristiques architecturales du patrimoine communal. Il conviendrait donc de modifier ces périmètres pour les adapter au tissu urbain et de proposer une réglementation pour les prescriptions architecturales, dans le cadre du PLU et éventuellement dans le cadre d'une procédure complémentaire. La ZPPAUP actuellement à l'étude permettra d'atteindre cet objectif.

Conduire des opérations de restauration du bâti : outre la protection et la réglementation, des opérations de restauration et de réhabilitation du bâti doivent être réalisées. Ces opérations peuvent être à l'initiative de la commune ou être réalisées par les propriétaires privés. Dans ce cas, la commune devra avoir un rôle incitatif, soit au travers de réalisations concrètes, soit par la mise en place de procédures appropriées (OPAH...).

Il conviendra de se focaliser dans un premier temps sur les éléments de patrimoine les plus importants.

Aménagement des espaces publics : ces aménagements doivent avant tout participer à la réappropriation du centre ancien par les habitants d'Argentat et ce, grâce à la mise à disposition d'espaces agréables, à la revitalisation de secteurs en marge de la vie locale... Les aménagements d'espaces publics peuvent également jouer un rôle incitatif dans le processus de restauration du bâti ancien par les propriétaires privés. Ils peuvent donner lieu à la création d'espaces réservés aux piétons, au développement d'une thématique spécifique pour l'implantation d'activités et de commerces, etc....

Le Longour



Les quais ainsi que les ruelles reliant le centre et la Dordogne devront faire l'objet d'un traitement particulier à la hauteur des aménagements existants dans la partie amont.

L'axe Pasteur - Henri IV devra également être traité afin de faciliter les déplacements piétons : schéma de circulation, trottoirs plus larges...

En marge de ce secteur, les places Joseph Faure et Bad Köenig pourraient être réaménagées afin de proposer des stationnements de qualité en nombre suffisant (notamment en période touristique et lors des foires et manifestations diverses).

LE LONGOUR

Le hameau et la zone d'activités constituent un noyau urbain quelque peu coupé du reste de l'agglomération - bien que proche de celle-ci - et relativement étalé. Une densification de ce secteur serait donc opportune, d'autant que cela pourrait combler des dents creuses sans porter préjudice aux activités agricoles par un développement centrifuge de l'urbanisation. Le hameau pourra ainsi être relié de façon plus marquée au reste de l'agglomération.

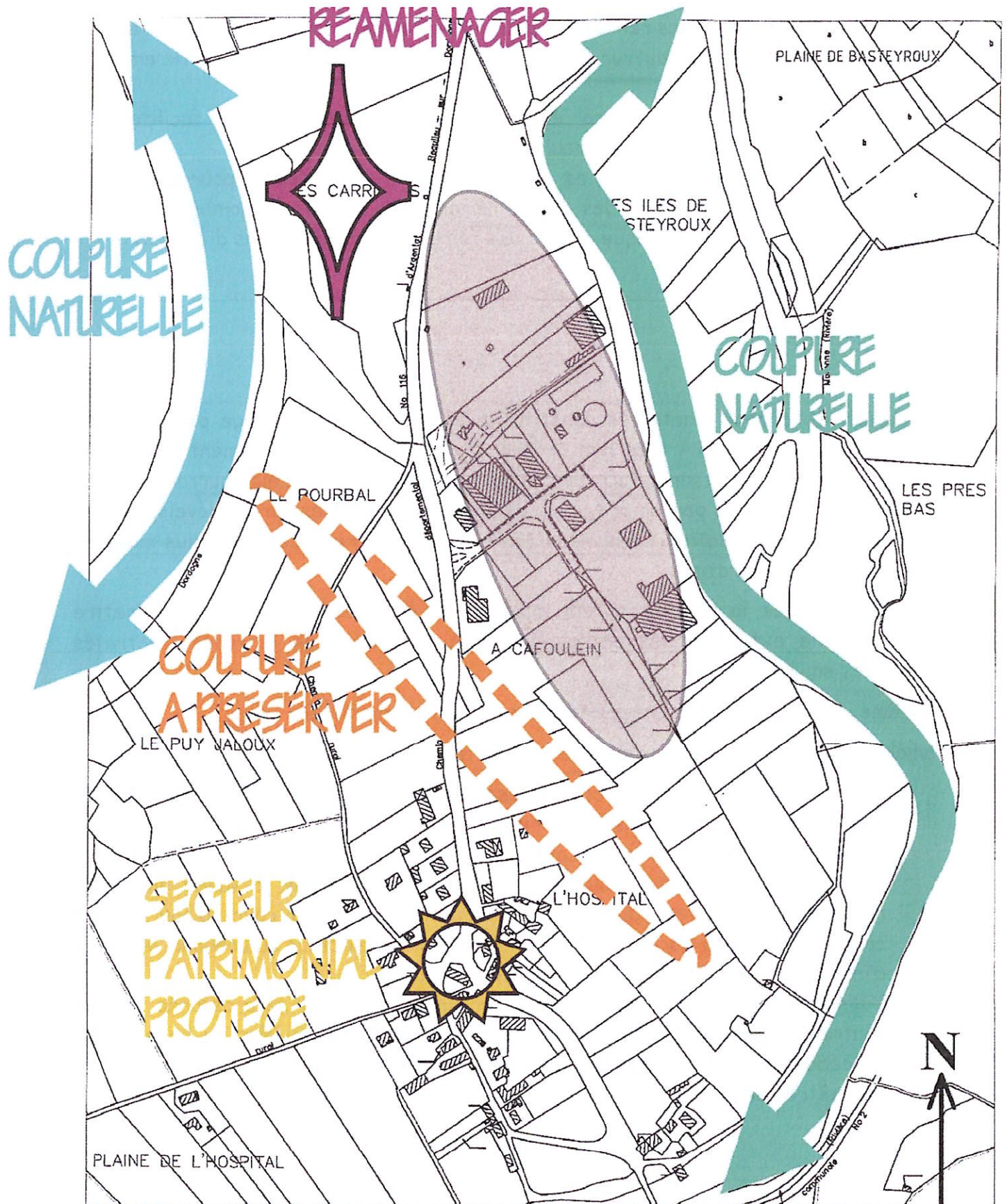
Dans cette logique, la zone d'activités actuelle peut être confortée afin de permettre une éventuelle extension des entreprises déjà implantées ou la venue d'activités artisanales nouvelles.

De même, il est envisagé de créer un espace à vocation sportive.


L'aménagement de cet espace devra tenir compte de trois risques principaux :

- Le secteur du Longour est bordé d'espaces boisés dont la lisière constitue une zone particulièrement sensible au risque d'incendie.
- La présence du ruisseau de Longour devra être prise en compte avant tout aménagement du secteur ou toute imperméabilisation de la vallée amont du ruisseau. Compte tenu du régime torrentiel de ce petit cours d'eau dont la confluence avec la Dordogne s'effectue au droit du secteur du Longour, le risque d'inondation et de coulée de boue reste à définir.
- L'alimentation en eau potable de la commune d'Argentat sera assurée par les quatre forages dans la nappe alluviale de la Dordogne à l'Est du Longour. La procédure de protection de ces captages devra aboutir à la définition de périmètres de protection.

L'Hospital



-  La Dordogne
-  La Maronne
-  Zone d'Activités

-  Hameau de l'Hospital
-  Carrières



Il conviendra également de tenir compte, dans l'implantation de l'habitat, de la casse auto qui engendre des nuisances et peut représenter une source de pollution potentielle.

En outre, le site archéologique de la villa du Longour devra être protégé, aménagé et ouvert au public.

☒ L'HOSPITAL

Le devenir de ce secteur est à relier au réaménagement des carrières après arrêt de leur exploitation. L'hypothèse d'un pôle touristique lié à l'eau pourrait conduire à une thématique globale pour ce secteur de confluence entre la Dordogne et la Maronne.

La grande qualité paysagère du site (inclus dans le site inscrit de la vallée de la Dordogne), la valeur patrimoniale du hameau de l'Hospital et de certains éléments bâtis (Granges inscrites aux MH, moulin de la Maronne...), la proximité des rivières (axes naturels et touristiques, dont le confluent est très proche) et des carrières et le maintien des activités agricoles sur la commune appellent une préservation de ce secteur de toute extension de l'urbanisation ainsi que sa mise en valeur (patrimoine, tourisme).

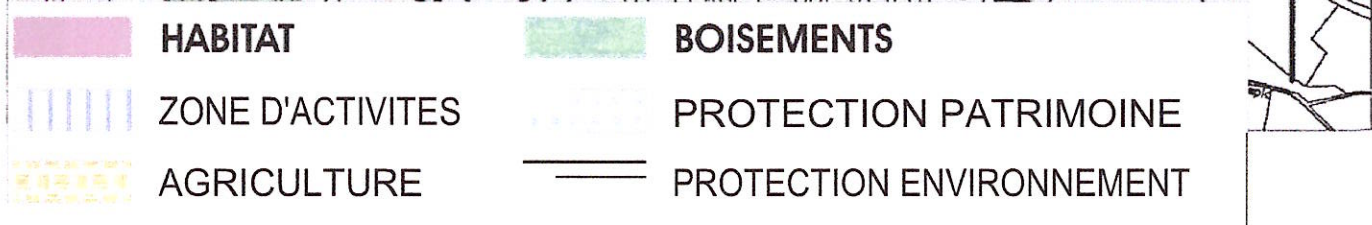
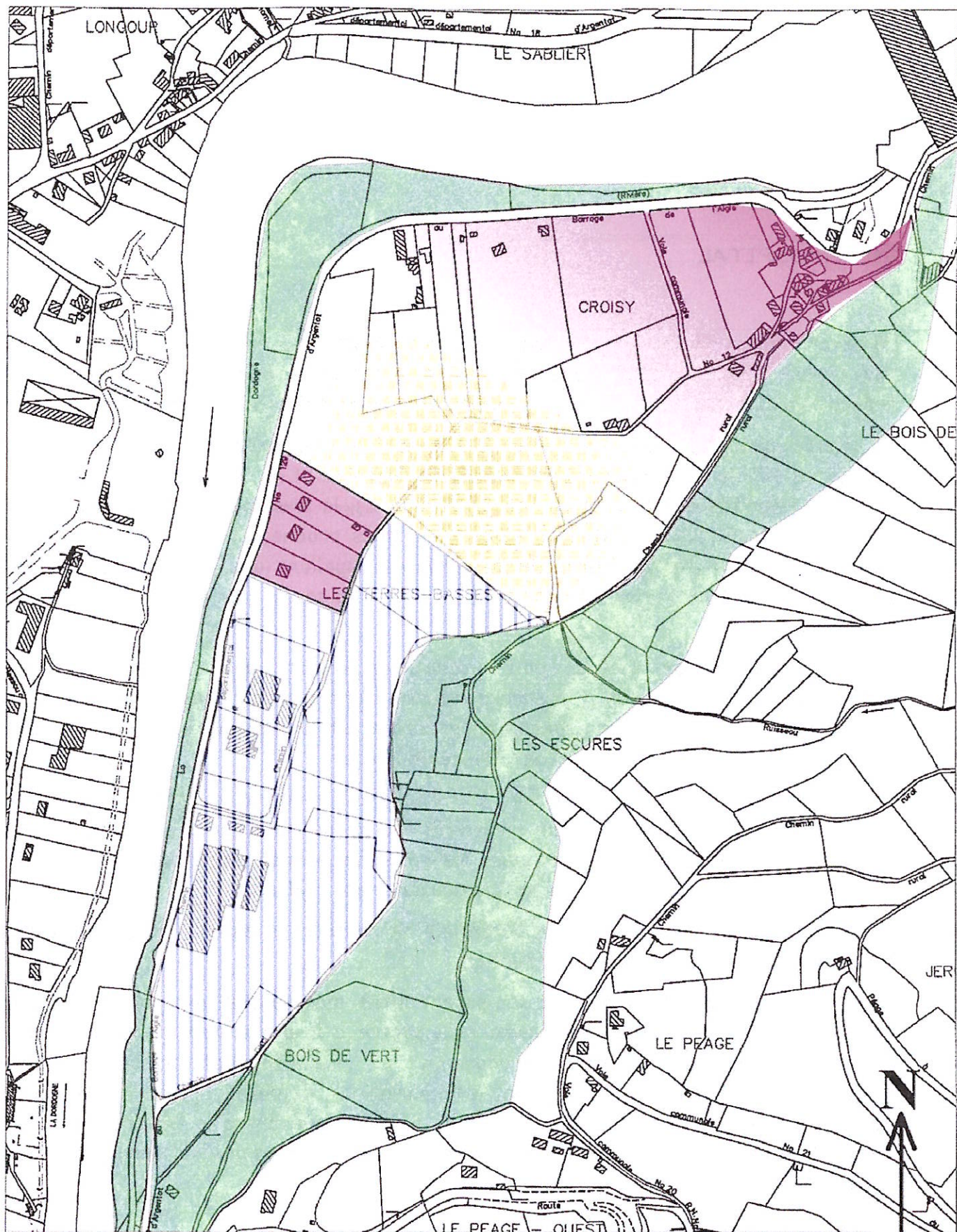
L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte une double sensibilité environnementale : la présence d'espaces naturels d'une grande richesse tant du point de vue des milieux que des espèces en présence, et la sensibilité face au risque d'inondation et au risque potentiel de rupture de berge.

Les prairies humides situées de part et d'autre de la Maronne entre la Côte de Basteyroux et la RD 116 présentent un intérêt écologique majeur. Ces espaces sont en outre identifiés comme inondables pour des crues de période de retour fréquente à exceptionnelle. Il convient donc d'être particulièrement vigilant.

De plus, cette zone comporte des potentiels de ressources en eau, ce qui implique également une limitation de la construction.

Le secteur des carrières présente des potentialités importantes de réhabilitation en fin d'exploitation. Une attention devra être portée à la prévention et l'information face au risque d'inondation par la Dordogne en crue (risque fort) et face au risque de rupture de berge entre la Dordogne et les excavations. Ce dernier point implique une surveillance et un entretien réguliers de la digue formée entre la Dordogne et les étangs. La surveillance et l'entretien devront être d'autant plus précautionneux que les futurs aménagements accueilleront du public.

Le Croisy



☒ CROISY

Ce secteur est nettement en retrait par rapport au reste de la ville - du fait de son accès assez médiocre - alors qu'il offre des surfaces pouvant être urbanisées, soit pour l'habitat, soit pour les activités. Sa situation limite nettement les impacts paysagers d'une éventuelle urbanisation ; de plus, il n'est pas concerné par les risques d'inondation.

Le problème de l'accès pourrait être réduit par un traitement du carrefour RD 980 - RD 129 (avec une signalétique adaptée).

De plus, l'enclavement pourrait être contrebalancé par une démarche volontariste d'urbanisation de ce secteur, grâce à la requalification de la zone d'activités afin d'en revaloriser l'image et grâce à l'ouverture de zones constructibles nouvelles (secteurs INA du POS).

La préservation des espaces naturels au Croisy réside essentiellement dans le maintien des clairières et des espaces boisés à flanc de versant. Ces différentes formations végétales favorisent la biodiversité floristique et faunistique du secteur.

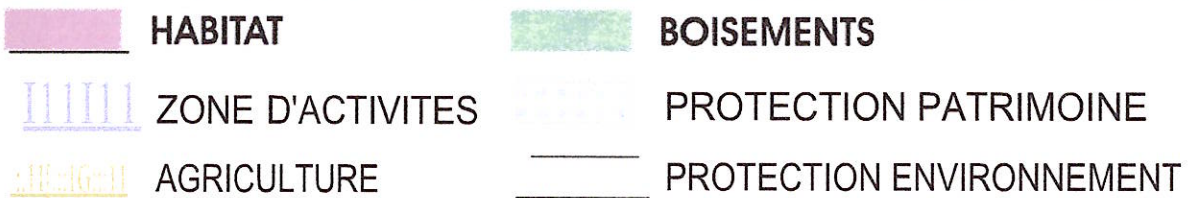
La lisière des bois constitue une zone particulièrement sensible au risque d'incendie par la concomitance de la fréquentation humaine et de la présence des trois strates - herbacée, arbustive et arborée - favorables au départ et à l'extension des incendies.

La proximité de la Dordogne ne constitue pas une contrainte particulière au développement de l'urbanisation ; l'élargissement de la vallée après le barrage du Sablier et l'encaissement de la Dordogne à plus d'une dizaine de mètres dans son lit limitent l'extension des crues au droit du Croisy.

☒ FRANGE NORD DE L'URBANISATION (CHADIRAC A RAGEAUX)

C'est le secteur où le développement urbain a été le plus important : la ville s'est étendue en direction du nord, vers les versants boisés de la vallée, empiétant petit à petit sur les espaces agricoles. Cette extension s'est faite le long des voies en maintenant des dents creuses dans le tissu urbain.

Frange nord



Cette zone doit donc être avant tout densifiée avant d'être étendue : il n'est donc pas souhaitable qu'elle soit exclusivement composée d'habitat individuel et de lotissements. De l'habitat groupé ou du petit collectif peuvent y être implantés. Cette densification doit essentiellement concerner l'axe F. Mitterrand et les parties sud de ce dernier avant de s'étendre sur les terrains agricoles qui doivent être préservés (d'autant qu'une légère dépression au Claux ne rend pas l'urbanisation favorable en raison de l'humidité du sol et des problèmes d'assainissement qu'entraînerait cette dépression).

Il convient donc de définir une limite à l'urbanisation afin d'éviter un mitage de l'espace.

Des terrains doivent également être réservés pour une extension éventuelle du stade R. Ducros.

☒ ENTREE SUD DE LA VILLE (LA LEVADE - LE BAC)

Cette entrée se situe dans un secteur marqué par l'agriculture et le patrimoine (château du Bac, inscrit aux MH, château du Raz). Le paysage y est de qualité, avec les versants boisés de la vallée, les prairies et les vues sur les châteaux.

Il paraît donc intéressant de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation (mixité fonctionnelle **entre équipements publics, agriculture et habitat** côté **Bastier-Pigeonnier**, activités côté Prach, à partir de celles existantes) tout en préservant le caractère paysager et patrimonial de cette entrée qui fait ainsi le contrepoint de l'entrée ouest, plus urbaine.

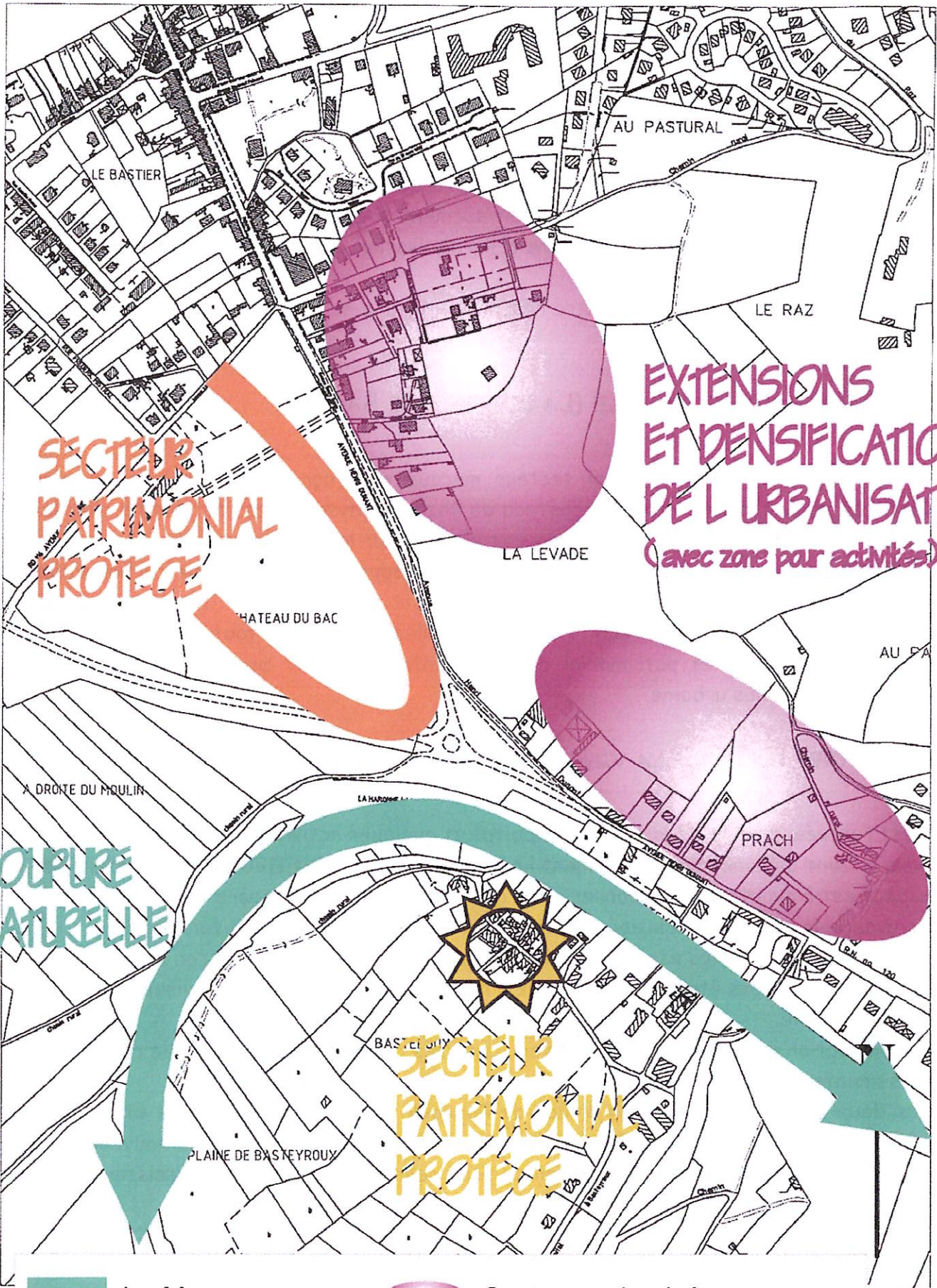
☒ ENTREE OUEST DE LA VILLE (DE RAGEAUX A LA DEBOURADE)

C'est l'entrée urbaine de la ville. De l'habitat et quelques activités annoncent l'arrivée dans la zone urbaine, mais l'étalement linéaire le long de la RD 1120 est très réduit. Cet aspect est à maintenir pour conserver la qualité urbaine et paysagère de cette entrée. En aval de la voie de circulation, les prairies revêtent un intérêt à la fois pour l'agriculture et pour les espaces naturels. Ces zones étant de toute façon inondables, elles ne doivent pas être construites, ce qui maintiendra une ouverture visuelle de ce côté de la voie.

L'urbanisation actuelle s'achève au niveau des Prés de Beauve, limitée par le relief, les boisements et les zones inondables. C'est la limite naturelle de la ville.

Les deux noyaux construits au niveau de Rageaux peuvent être densifiés et étoffés, afin de les conforter et de dégager des possibilités pour la construction nouvelle, tout en limitant l'étalement le long des voies : pour cela, on privilégiera l'épaississement de ces hameaux.

Entrée de ville sud (Château du Bac - la Levade)



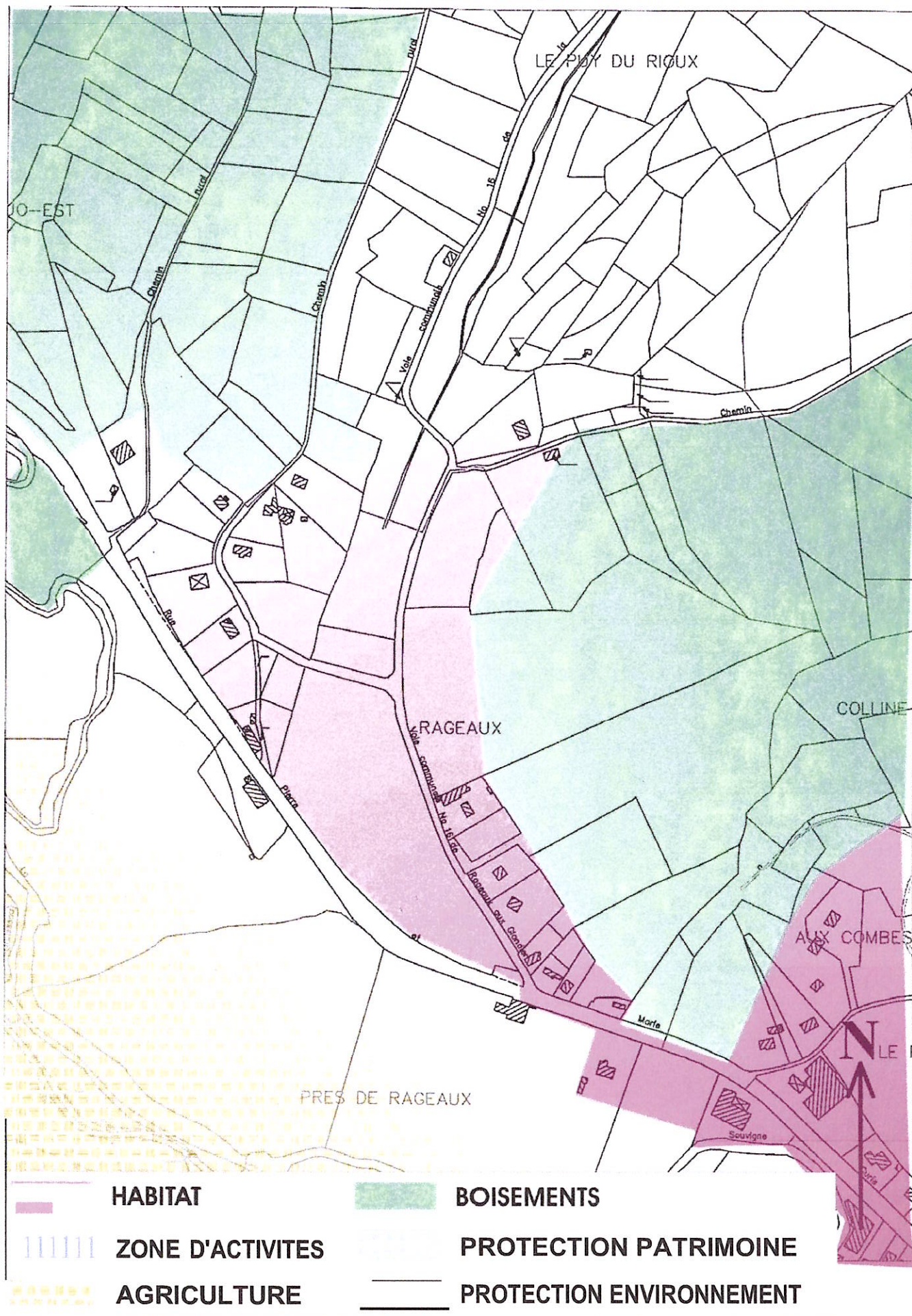
La Maronne

Secteurs urbanisés

- Château du Bac

i') Hameau de Basteyroux

Entrée de ville ouest (Rageaux)



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS DESTINES PRINCIPALEMENT À L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

ZONE AU1

La zone AU1 est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat **et d'équipement**.

~~Elle est partiellement comprise dans le périmètre de la ZPPAUP ; les projets situés dans ce périmètre devront donc se conformer au règlement de la ZPPAUP lorsqu'elle entrera en vigueur.~~

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

ZONE AU1

ARTICLE AU1-0 : RAPPELS

I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à permis d'aménager, à permis de construire ou à déclaration préalable en raison de la mise en application du PLU :

a. Construction nouvelle

- L'édification d'une construction nouvelle est par principe soumise à un permis de construire.
- Toutefois, les constructions de petites tailles sont soumises à une simple déclaration préalable.
- Les constructions très petites ou temporaires sont dispensées de toute formalité.

b. Travaux exécutés sur une construction existante

- Les travaux exécutés sur une construction existante sont en principe dispensés de formalité.
- Toutefois, les travaux les plus importants doivent faire l'objet d'un permis de construire.
- D'autres travaux sont soumis à une simple déclaration préalable.

c. Aménagements

- Les aménagements sont en principe dispensés de formalité.
- Toutefois, les travaux les plus importants doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.
- D'autres aménagements sont soumis à simple déclaration préalable.

II- Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (~~articles L.311-1 à L.311-5~~ article L. 341-3 du code forestier)

Espaces Boisés Classés : les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, ~~conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme~~ L421-4 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

III- D'une manière générale et en préalable à tout dépôt, le demandeur vérifiera si la parcelle supportant le futur projet se trouve ou non concernée par les périmètres de protection instaurés au titre des législations relatives à la protection du patrimoine culturel ou naturel en vigueur dans la commune (lois de 1913, 1930 et 1983 relatives à la protection des monuments historiques, des sites et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) et qui, en tant que servitudes d'utilité publique, font l'objet de prescriptions spécifiques réglementaires.

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées aux entrepôts,
- les constructions destinées à l'activité agricole. **Ces constructions sont toutefois autorisées sur le secteur Lamartine.**
- les constructions et les installations d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs.
- les terrains de camping ou de caravanage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

Sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations (Voir Titre I, articles 2 et 7 du présent règlement).

Toute création d'accès direct est interdite, seul un accès commun à la zone sera autorisé selon les prescriptions du service compétent.

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés et seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Les voies de desserte devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée (5,00 m de plate-forme).

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructeurs auront l'obligation de se raccorder à leurs frais aux réseaux en attente prévus aux plans et programmes des travaux.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Les constructeurs auront l'obligation de se raccorder à leurs frais aux réseaux en attente prévus aux plans et programmes des travaux.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLEAU1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1120 classée à grande circulation,

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il est possible de déroger à ce recul sous réserve de la réalisation d'une évaluation des impacts et des nuisances et des mesures prises afin de les compenser (pour ce qui concerne la sécurité, les nuisances, la qualité paysagère, la qualité architecturale et la qualité urbaine). C'est le cas pour le secteur du Pigeonnier (zones U et AU1) où un recul de 35 m se substitue aux 75 m initiaux.

+ Application du règlement de la voirie départementale :

- à un minimum de 25 mètres de l'axe des RD de première catégorie : RD12, RD18, RD33 et RD980 ;
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD de deuxième et troisième catégories : RD131, RD116, 129 et 169.

+ Autres cas :

- Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou à 5,00 m de l'alignement minimum.

Les choix d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres,
- **Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif et les services publics.**

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec celle du site environnant afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, la hauteur maximale sera de 5 mètres à l'égout du toit ou bien de 6 mètres à l'acrotère, en cas de toiture terrasse. Cette hauteur sera mesurée par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

~~Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Outre les prescriptions indiquées ci-dessous, il est rappelé que les prescriptions de la ZPPAUP (lorsque celle-ci entrera en vigueur) s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement et prévalent sur le PLU en cas de contradiction.~~

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant. La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures. Tous travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection ~~au titre de l'article L 123-17~~ doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes symétriques avec une inclinaison forte d'au moins 35° soit 70%.

Leur couverture sera en matériau plan de teinte lauze ou ardoise ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif et les services publics.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Dans le bâti traditionnel, les menuiseries extérieures devront être en bois.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives donnant sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie d'ARGENTAT. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures seront constituées :

- ✓ soit par des murs en pierres à construire dont l'aspect et les proportions seront identiques à ceux existants ; les murs en espalier sont proscrits.
- ✓ Soit par des clôtures végétales constituées d'arbustes d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte verte foncée posé sur poteaux métalliques de même teinte.

Lorsque le terrain se situe en contrebas de la route, la clôture grillagée sera réalisée sur une longrine dépassant de 10 cm le terrain actuel.

La hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (chênes, cornouillers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie d'ARGENTAT. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

Les bâtiments d'intérêt collectif ou services publics peuvent déroger à ces règles, sous réserve de justifier de leur nécessité et d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE AU1-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. ~~Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme &~~ article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

Concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES VERTS-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger d'exploitation devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les haies et plantations ~~feront une large part aux~~ seront composées d'essences locales.

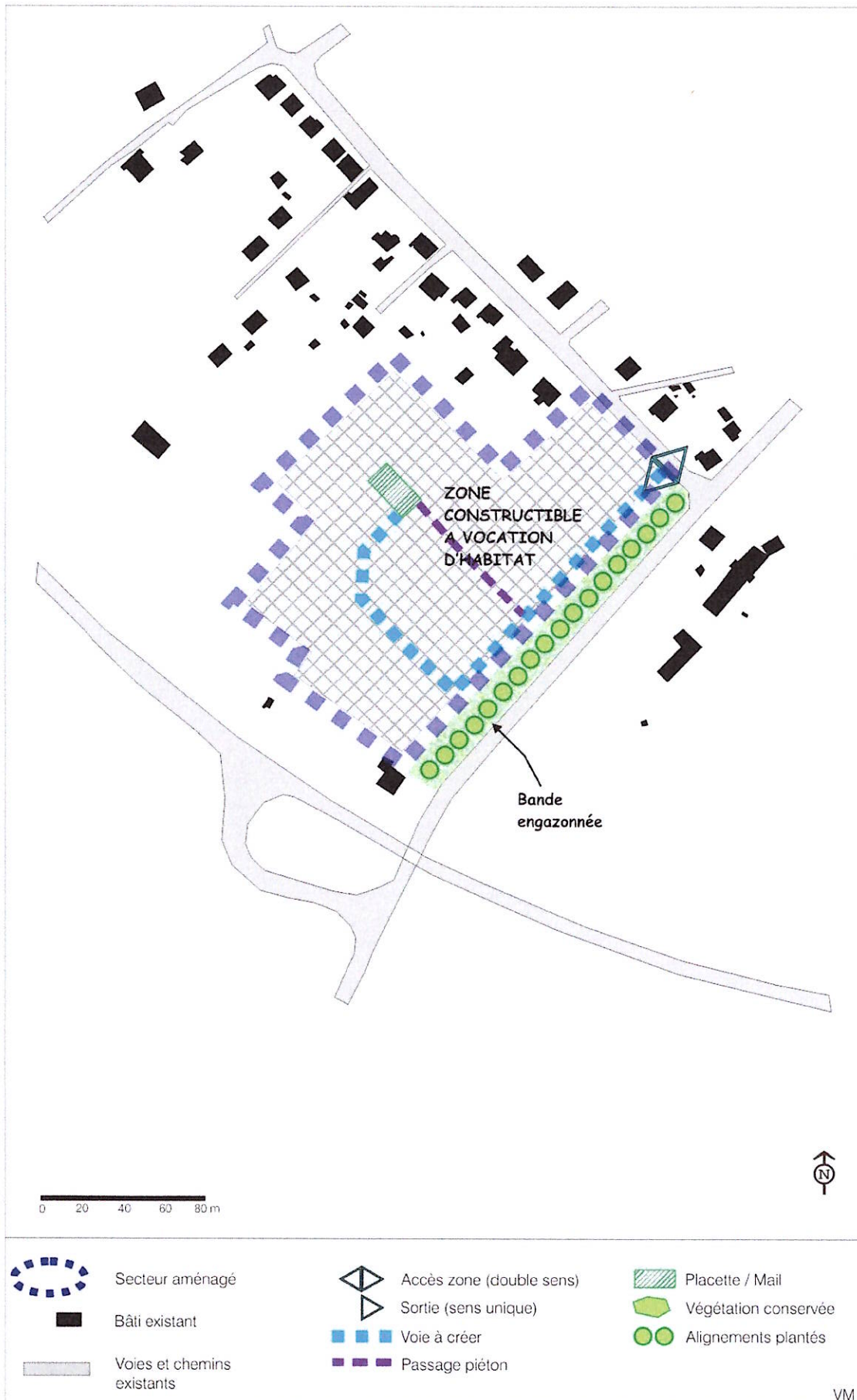
ARTICLE AU1-14 : Coefficient D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



Les Orientations d'Aménagement Programmées

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Av. LAMARTINE



VM



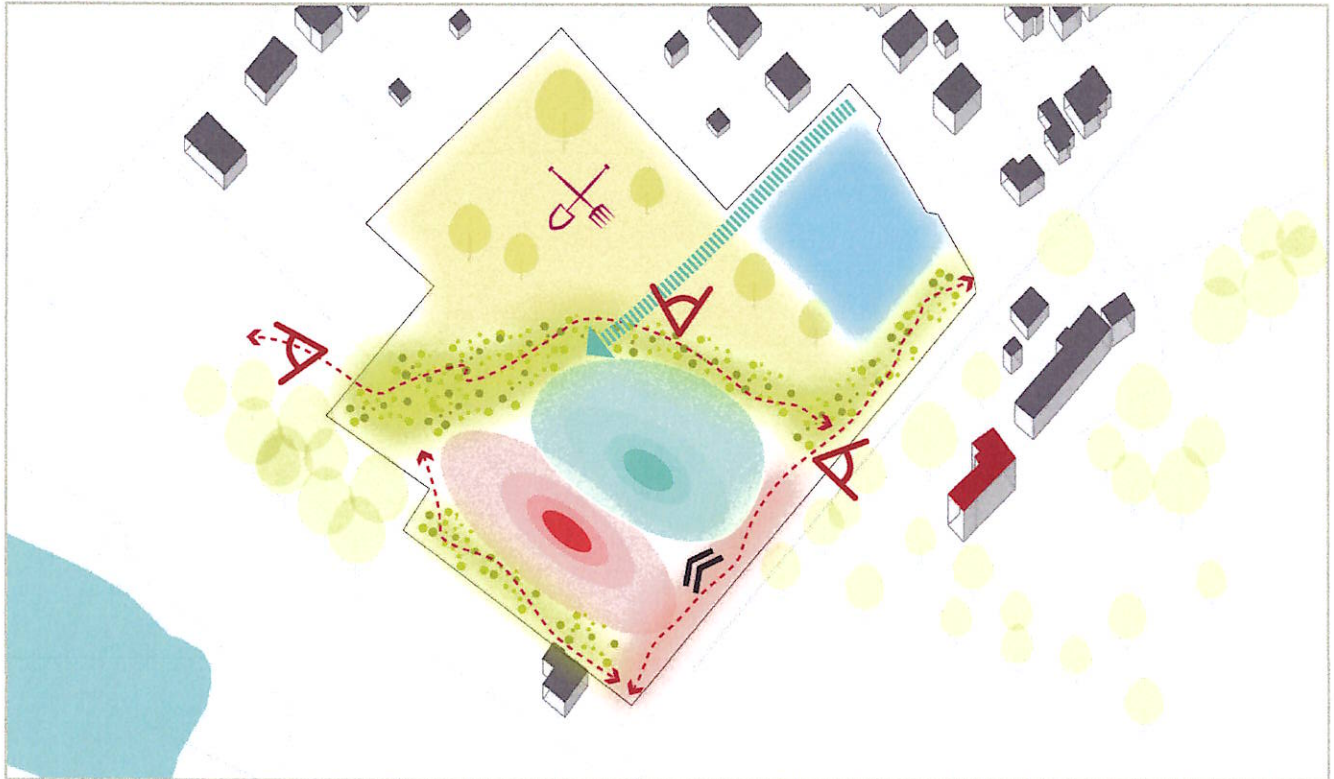
OAP Secteur Lamartine











Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur soumis à opération d'ensemble : **NON**

Le secteur Lamartine accueillera une mixité de fonctions :

- > Un pôle d'équipement constitué des locaux de la gendarmerie et du centre d'incendie et de secours
- > De l'habitat individuel à intermédiaire en concordance avec les densités du tissu urbain environnant : environ 8 logements / ha
- > Un secteur agricole (possiblement maraîchage communal)



-  Réalisation du nouveau CIS
-  Réalisation de la nouvelle gendarmerie et des logements de fonction associés, avec un travail d'intégration paysagère des clôtures
-  Accès partagé dédié au pôle sécurité
-  Desserte interne partagée (voiture, vélos, piétons) au revêtement perméable
-  Secteur à vocation agricole (maraîchage communal par exemple) organisé de manière à rendre visible l'imbrication de cultures (jardins, fruitiers) au sein de l'espace urbanisé.
-  Espaces végétalisés et boisés à créer en cohérence avec l'identité visuelle du domaine du château du bac et permettant d'assurer la bonne insertion paysagère des constructions (plantation d'arbres de hautes tiges, intégration des clôtures...)
-  Front de rue à aménager en lien avec l'identité visuelle du château (recul par rapport à la voirie, intégration paysagère des clôtures, couvert végétal, création d'un rythme visuel en réponse au muret en pierre du château...)
-  Préservation et mise en valeur en certains endroits des ouvertures et vues vers le patrimoine bâti et naturel
-  Matérialisation et aménagement de la véloroute, et raccordement des cheminements doux permettant une boucle entre le château du Bac, les Gravières et le centre-ville)
-  Surface allouée à l'habitat dans la continuité de la trame urbaine existante et respectant une densité de logements similaire à celle observable à proximité

Le gabarit et l'aspect extérieur des constructions seront accordés avec les éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.



Simulation d'Insertion





îlot maraîchage

lots individuels inscrits à distance du château

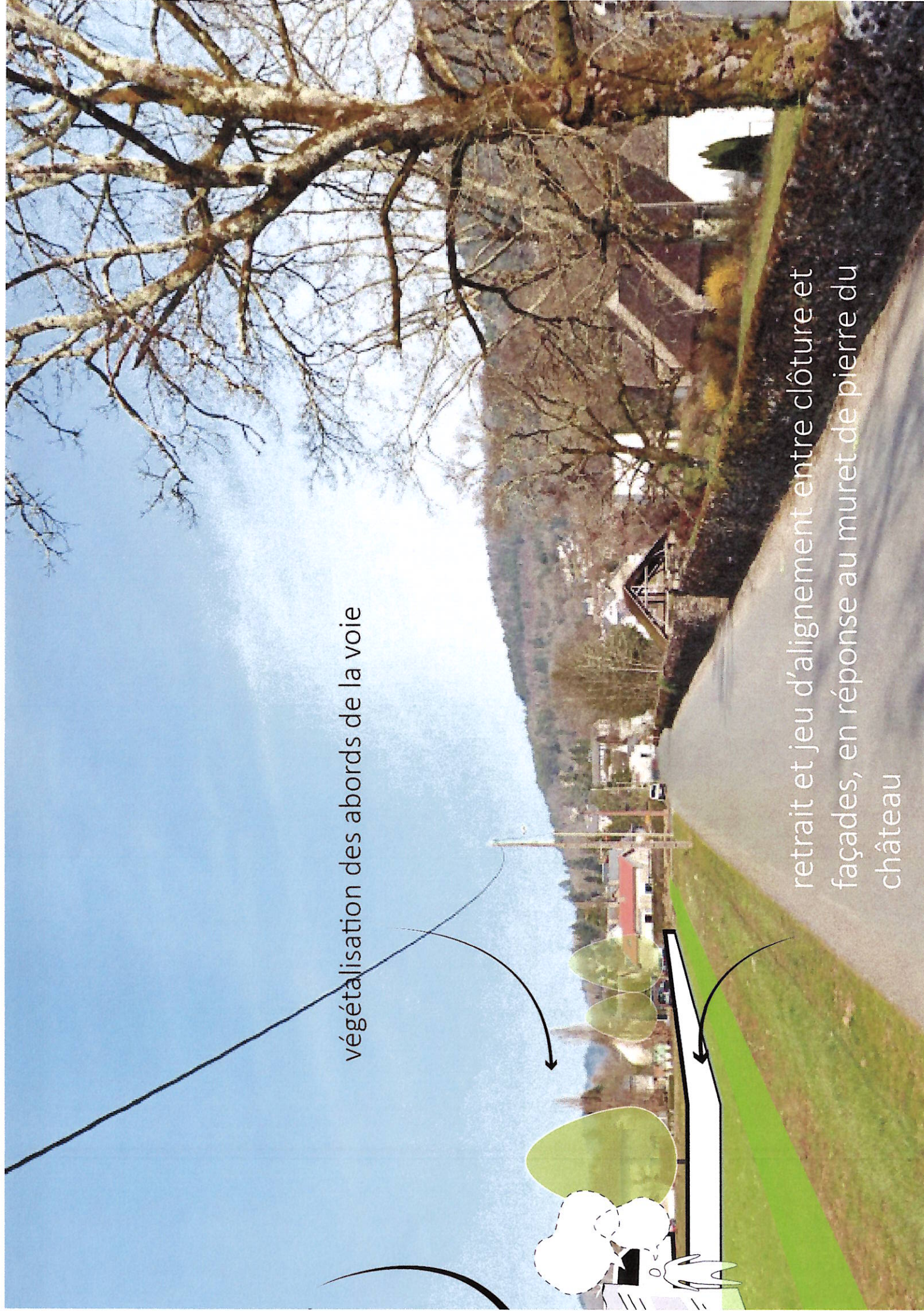
îlot SDIS

îlot gendarmerie (dont logements de fonction)

voie verte

végétalisation des abords de la voie

retrait et jeu d'alignement entre clôture et
façades, en réponse au muret de pierre du
château







Délibération d'engagement de la procédure

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

XAINTRIE VAL DORDOGNE

Séance du 11 décembre 2019 à Saint-Geniez-Ô-Merle

DATE DE LA CONVOCATION : 05 décembre 2019

NOMBRE :		RESULTAT :	
- de Conseillers en exercice	48	- POUR	41
- de Présents	34	- CONTRE	0
- de Représentés	7	- ABSTENTION(S)	0
- de Votants	41		

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Hubert ARRESTIER	Gilles DUPUY	Jean PESTOURIE
Nicole BARDI	Antony FAURIE	Josiane PIEMONTESI
Anne-Marie BORDES-FROIDEFOND	Jean-François GASQUET (suppl.)	André POUJADE
Corinne BOUSSU	Jacques JOULIE	Josiane RACHET
Laurence BRIANÇON	Pierre LAPLEAU	Annie REYNIER
Camille CARMIER	Jean-Pierre LASSERRE	Patrice SAINT-RAYMOND
Aline CLAVIERE	Jean-Pierre LECHAT	Jean-Basile SALLARD
Jean-Marc CROIZET	Jean-Claude LEYGNAC	Jean-Michel TEULIERE
Christiane CURE	Laurent LONGOUR	Jean-Claude TURQUET
Lucien DELPEUCH	Éloïc MODART	Anne VIEILLEMARINGE
Geneviève DORGE	Albert MOISSON	
Laurence DUMAS	Christian PAIR	

ÉTAIENT ABSENT EXCUSÉ(ES) ET REPRÉSENTÉ(ES) :

M. Joël BEYNEL représenté par Mme Anne-Marie BORDES-FROIDEFOND
M. Jean-Pierre BRAJOUX représenté par M. Hubert ARRESTIER
M. Roger CAUX représenté par Mme Anne VIEILLEMARINGE
M. Sébastien DUCHAMP représenté par Mme Annie REYNIER
Mme Simone FOLCH représentée par M. Jean-Basile SALLARD
Mme Éliane MALBERT représentée par M. Jacques JOULIE
Mme Marie-Christine SUDER représentée par M. Jean-Marc CROIZET

ÉTAIENT ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

M. Clément COUDERT – M. Francis HOURTOULLE - Mme Carole MAJA – M. Sébastien MEILHAC -
Christian RIGAL – M. Hervé ROUANNE – M. Claude TREMOUILLE.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Jean-Pierre LASSERRE

Accusé de réception en préfecture
019-200066751-20191211-
072POLESECURITE-DE
Date de télétransmission : 17/12/2019
Date de réception préfecture : 17/12/2019

RÉALISATION D'UN "PÔLE SÉCURITÉ" - ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EN APPLICATION DE L'ARTICLE L300-6 DU CODE DE L'URBANISME

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18, R. 123-1 et suivants ; R. 122-19 ; L. 121-17-1 à L. 121-19 et R. 121-25 à R. 121-27 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.300-6, les articles L153-54 à L.153-59 ainsi que les articles R.153-15 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ARGENTAT approuvé le 31 janvier 2008 et notamment le PADD ;

Vu la délibération n° 2019-032 du 19 juin 2019 approuvant l'engagement de l'étude pré-opérationnelle OPAH et profiguration d'une ORT à l'échelle de son territoire ;

Considérant que :

Le projet de Pôle Sécurité, approuvé par délibération n° 2019-044 du 10 juillet 2019, nécessite pour sa réalisation une évolution du document d'urbanisme de la Commune d'Argentat, dans la mesure où le PADD mentionne la vocation d'habitat du secteur du Bastier.

Son évolution ne peut se faire par l'engagement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. L'affectation des orientations du PADD nécessite donc la mise en œuvre d'une Déclaration de Projet au titre du Code de l'Urbanisme.

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme dispose que : *« les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».*

En application de ces dispositions, la déclaration de projet permet à la personne publique qui est à l'origine d'une action ou d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation dudit projet, autrement dit d'assortir la déclaration de projet d'une mise en compatibilité du PLU selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Lorsque l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Le bureau d'études CITTANOVA a été missionné en vue de la réalisation de la procédure de déclaration de projet. L'accompagnement prévoit notamment la réalisation de l'évaluation environnementale du plan au projet. Une première réunion de calage avec les services de l'État et Mme l'Architecte des Bâtiments de France a eu lieu en novembre 2019 pour lancer les démarches de cette étude.

Les principaux objectifs poursuivis par l'aménagement d'un Pôle Sécurité secteur AU de l'avenue Lamartine, sont les suivants :

- Nécessité de mettre respectivement aux normes (notamment en terme de sécurité et d'accessibilité) les deux bâtiments occupés actuellement par la Gendarmerie et le Centre d'Incendie et de Secours,
- Créer un Pôle commun en capitalisant sur la nécessité d'accéder rapidement aux lieux d'intervention communs aux deux services (Vallée et Xaintrie noire),
- Répondre à une fonction d'articulation entre le secteur Lamartine (Bastier) et le secteur historique et commercial de la Ville d'Argentat-sur-Dordogne, en s'appuyant sur les futures dynamiques de liaisons douces à venir (secteur Gravières/Centre d'Argentat-sur-Dordogne),
- Développer une programmation mixte et innovante au secteur AU de l'avenue Lamartine en élargissant sa seule fonction « habitat » décrite au PADD et générer des aménagements qualitatifs pour de futurs bâtiments à usage d'habitation et intégrés à la vie de la cité.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est encadrée par le code de l'urbanisme et par le code de l'environnement.

Elle sera composée des étapes suivantes :

1. Délibération du conseil communautaire initiant la procédure de déclaration de projet ;
2. Réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU ;
3. Constitution du dossier d'enquête publique : présentant un sous-dossier consacré à la déclaration de projet, et un sous-dossier portant sur la mise en compatibilité du PLU ;
4. Transmission du projet aux personnes publiques associées et à l'Autorité environnementale
5. Examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées ;
6. Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU ;
7. Délibération du conseil communautaire approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet de Pôle Sécurité.

Il est précisé que la présente délibération vaut engagement formalisé de la procédure de Déclaration de Projet. Elle définit également les modalités de concertation qui seront mise en œuvre à savoir :

- Croisement des études réalisées dans le cadre de la Déclaration de Projet avec les propositions des collégiens travaillant dans le cadre d'un projet pédagogique sur ce secteur,
- Une mise à disposition du public en Mairie d'Argentat pendant 1 mois du 18/05 au 19/06/2020 du ou des scénario(s) d'aménagement avec un recueil d'observations.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : Le Conseil Communautaire décide d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Argentat, préalable au projet de Pôle Sécurité,

Article 2 : Le Conseil Communautaire précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes : Affichage en mairie d'Argentat-sur Dordogne et au siège de la Communauté de Communes,

Accusé de réception en préfecture 019-200066751-20191211- 072POLESECURITE-DE Date de télétransmission : 17/12/2019 Date de réception préfecture : 17/12/2019
--

Article 3 : Le Conseil Communautaire organisera la concertation avec la population selon les modalités indiquées ci-dessus : croisement des études avec les propositions des collégiens travaillant dans le cadre d'un projet pédagogique sur ce secteur, une mise à disposition en Mairie d'Argentat pendant 1 mois, scénario(s) d'aménagement avec un recueil d'observations.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,

Le Président

Communauté de Communes
XANTHE VAL DORDOGNE
7 avenue du 8 Mai - B.P 51
19400 Argentat - Sar-Dordogne
05.55.31.01.75



Hubert ARRESTIER

Accusé de réception en préfecture
019-200066751-20191211-
072POLESECURITE-DE
Date de télétransmission : 17/12/2019
Date de réception préfecture : 17/12/2019



Bilan de la Concertation

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

XAINTRIE VAL' DORDOGNE

Séance du 17 mars 2022 à Forgès

DATE DE LA CONVOCATION : 11 mars 2022

Délibération N° 2022-018			
NOMBRE :		RESULTAT :	
- de Conseillers en exercice	48	- POUR	45
- de Présents	43	- CONTRE	0
- de Représentés	2	- ABSTENTION(S)	0
- de Votants	45		

ÉTAIENT PRÉSENTS :

BARDI Nicole	GRÉGOIRE Daniel	PAIR Christian
BEYNEL Joël	JEAN Lionel	PARDOUX Stéphane
BITARELLE René	JOANNY Agnès	PEYRICAL René
BRIANÇON Laurence	LAFON Francis	POUJADE André
BRIGOLET Jean-Marie	LAJOINIE Géraldine	RAMOND Patrick (Suppléant)
CARMIER Camille	LASSERRE Jean-Pierre	REYNÈS Patrick
CLAVIÈRE Aline	LAVERGNE Martine	REYNIER Annie
CLAVIÈRE Hervé	LHERM Michel	RIGAL Christian
DABERTRAND Jean	LONGOUR Laurent	ROUANNE Hervé
DA FONSECA Thierry	LUDIER Stéphane	SALLARD Jean-Basile
DUCHAMP Sébastien	MEILHAC Sébastien	TEULIÈRE Jean-Michel
DUCROS Mireille	MIGNARD Sophie	TRASSOUDAIN Bernard
DUMAS Laurence	MOISSON Albert	VAN NIEUWENHUYSE Régis
FERRACCI Dominique	MONTALTI Fabienne	
GASQUET Jean-François	NACRY Marie-Christine	

ÉTAIENT ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S ET REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Vincent ARRESTIER représenté par Mme Marie-Christine NACRY
Mme Nathalie GALEWSKI représentée par Mme Dominique FERRACCI

ÉTAIENT ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

Mme France CHASTAINGT – M. Alain FORETNEGRE - M. Philippe MOULIN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Géraldine LAJOINIE

Accusé de réception en préfecture
019-200066751-20220317-DB2022018-DE
Date de télétransmission : 18/03/2022
Date de réception préfecture : 18/03/2022

DÉCLARATION DE PROJET N°1 DU PLU D'ARGENTAT – BILAN DE LA CONCERTATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.300-6, les articles L.153-54 et suivants, les articles R.153-15 et suivants, et L103-3 et suivants

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argentat approuvé le 31 janvier 2008 et notamment le PADD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 10 juillet 2019 portant délibération de principe en vue de la Création d'un Pôle Sécurité dans le secteur de l'Avenue Lamartine à Argentat-sur-Dordogne,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2019 engageant la procédure de Déclaration de Projet visant à mettre en compatibilité le PLU d'Argentat avec le projet d'intérêt général de Pôle Sécurité,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 17 septembre 2020 portant modification de la Concertation,

Vu la décision n°2020DKNA151 du 24 novembre 2020 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine ne soumettant pas à l'évaluation Environnementale la procédure de Déclaration de Projet visant à mettre en compatibilité le PLU d'Argentat avec le projet d'intérêt général de Pôle Sécurité, suite à examen au cas par cas du dossier,

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame la Présidente de la Communauté de Communes,

Considérant que :

Le projet de Pôle Sécurité revêt un caractère d'intérêt général. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Argentat en vigueur doivent, pour permettre la réalisation de ce projet, être adaptées dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme,

Le bilan de la concertation atteste non seulement que la Communauté de Communes a respecté les modalités qu'elle avait définies, mais également que celles-ci ont permis une participation effective de la population,

Considérant que les observations ont été examinées par la Communauté de Communes, sensible aux propositions formulées, et l'ont invité à compléter le contenu du dossier en cours d'étude, afin notamment de maîtriser l'impact paysager du projet,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : le Conseil Communautaire approuve le bilan de la concertation ci-annexé.

Article 2 : le Conseil Communautaire décide de poursuivre la procédure de déclaration de projet.

Article 3 : le Conseil Communautaire autorise Madame la Présidente à signer tout document relatif à cette affaire.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus
La Présidente

Communauté de Communes
XAINTRIE VAL' DORDOGNE
Avenue du 8 Mai - B.P 51
19400 Argentat-Sur-Dordogne
05.55.91.01.75

Nicole BARDI



ANNEXE A LA DELIBERATION PORTANT DECLARATION DE PROJET N°1 – PLU d'ARGENTAT BILAN DE LA CONCERTATION

I – Contexte

1.1 – Rappel du projet de Pôle Sécurité

Depuis 2015, la création d'un pôle Sécurité regroupant sur un même site deux équipements publics d'intérêt publics : la Gendarmerie et le Centre Incendie et Secours est à l'étude, du fait de l'obsolescence constatée des bâtiments actuels et la nécessité de leurs évolutions.

Le positionnement de ces équipements est prévu dans la zone à Urbanisée (AU) dite Lamartine, à Argentat-sur-Dordogne, acquise à l'amiable par l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle Aquitaine, missionné par la Communauté de Communes.

La situation du terrain correspond aux secteurs d'intervention des deux équipements publics et est en continuité de l'urbanisation dans ce secteur de Lamartine, et plus largement du quartier du Bastier, à Argentat-sur-Dordogne.

Les projets consistent, sous Maitrises d'Ouvrage différentes :

- **Gendarmerie** : un local professionnel (Bureaux et Garage) et 11 logements de fonctions
 - o Maitrise d'Ouvrage Corrèze Habitat
- **Centre Incendie et Secours** : local de stationnement des véhicules d'intervention espaces administratifs et de vie commune des sapeurs-pompiers
 - o Maitrise d'Ouvrage Communauté de Communes

Les bâtiments laissés vacants à l'issue des constructions seront réaffectés : pour le centre incendie et secours actuel en siège pour la Communauté de Communes, pour la Gendarmerie, une affectation sera recherchée par le Conseil Départemental, actuel propriétaire.

Pour permettre le projet de Pôle Sécurité, une évolution des règles d'Urbanisme est nécessaire et a abouti à l'engagement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Argentat.

La déclaration de projet vise à faire évoluer le PLU pour admettre les équipements publics dans sur le secteur AU de Lamartine, prévoir des dispositions les concernant dans le règlement et permettre une évolution des Orientations d'Aménagement de la zone.

1.2 – Concertation préalable

Dans un souci de transparence et de maintien de la communication sur le projet de Pôle Sécurité auprès de l'ensemble des habitants et parties intéressées par le projet, la Communauté de Communes XVD a souhaité organiser une concertation préalable précisée par la délibération du 11 décembre 2019 et adaptée au contexte sanitaire par délibération du 17 septembre 2020.

II – L'organisation de la concertation

2.1 - Les modalités de la Concertation

Par délibération 11 décembre 2019, les modalités de concertation ont été définies. Elles s'organisaient autour de deux temps dédiés :

- Mise à disposition du dossier en Mairie d'Argentat-sur-Dordogne
- Travail avec les collégiens sur l'unité foncière objet du projet.

Par délibération du 17 septembre 2020, les dates de mise à disposition du dossier au public ont été fixées du 1^{er} octobre au 2 novembre 2020 inclus.

2.2 - Le déroulé de la concertation

- **Mise à disposition pendant 1 mois** en Mairie d'Argentat-sur-Dordogne du 1^{er} octobre au 2 novembre 2020 d'un dossier d'information exposant le contexte, les 3 scénarios d'Orientations d'Aménagement et la solution retenue ainsi qu'un registre de remarques. Une insertion presse du 1^{er} octobre 2020 (édition de La Montagne),

Communauté de Communes Xaintrie Val Dordogne

AVIS

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC D'UN DOSSIER RELATIF À LA DÉCLARATION DE PROJET VISANT À METTRE EN COMPATIBILITÉ LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARGENTAT AVEC UN PROJET DE PÔLE SÉCURITÉ.

CentreFrance Publicité

la montagne

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : CF72312, N°156189) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

La Montagne

Edition : La Montagne-Corrèze
Date de parution : 01/10/2020

ainsi qu'une insertion sur le site internet de la Communauté de Communes et de la Commune d'Argentat-sur-Dordogne ont permis de relayer l'information auprès de la population.

ARGENTAT PROJET DE PÔLE SÉCURITÉ

DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU D'ARGENTAT

Projet Pôle Sécurité à Argentat-sur-Dordogne - Le dossier de présentation

Un dossier de présentation de projet de Pôle Sécurité, portant sur un secteur d'habitat individuel de la commune d'Argentat-sur-Dordogne, est mis à disposition de la population en mairie à Argentat-sur-Dordogne à partir du 1^{er} octobre 2020 jusqu'au 2 novembre 2020 inclus. Ce dossier a été publié dans la première édition de la presse locale sur ce projet en octobre 2020 pour donner plus d'informations à la population.

Afin de répondre à vos questions et besoins, nous vous invitons à aller voir le dossier en mairie à Argentat-sur-Dordogne du 1^{er} octobre au 2 novembre 2020 inclus, ou sur le site internet de la Communauté de Communes Xaintrie Val Dordogne, en consultation et sous réserve de disponibilité.

Le présent dossier est disponible sur le site internet de la Communauté de Communes Xaintrie Val Dordogne en consultation et sous réserve de disponibilité.

- **Propositions d'une classe du Collège Simone Veil** à Argentat-sur-Dordogne travaillant dans le cadre d'un projet pédagogique sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur Lamartine (décembre 2020),

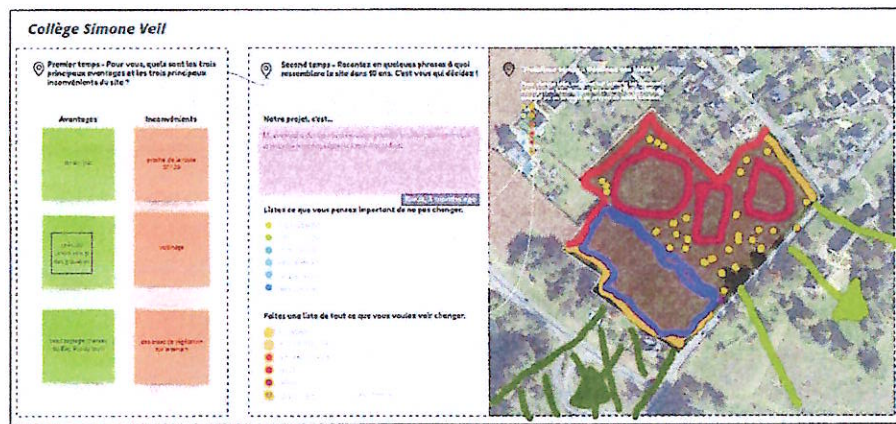
Accusé de réception en préfecture
019-200066751-20220317-DB2022018-DE
Date de télétransmission : 18/03/2022
Date de réception préfecture : 18/03/2022



Visites sur le terrain



Restitution du diagnostic par groupe « métiers » (géographes, écologues, historiens...)



Exemple de propositions d'aménagement

III - Le bilan de la concertation

3.1 - Le bilan quantitatif

- Mise à disposition du dossier au public pendant un mois : 11 remarques ont été recueillies,
- 6 interventions auprès du Collège Simone Veil d'Argentat-sur-Dordogne, une visio de restitution

3.2 - Les principaux sujets furent :

3.2.1 - Action auprès des collégiens

Les points à prendre en considération dans l'aménagement du secteur étaient les suivants :

- Préserver les vues vers le Puy du Tour,
- Intégrer les bâtiments par rapport au Château du Bac,
- Végétaliser une partie de l'unité foncière et/ou créer des jardins potagers,
- S'appuyer sur la végétation pour intégrer le secteur (préservation des habitations voisines, du Château du Bac)
- Prendre en compte les nuisances induites par la voie départementale (bruit).

3.2.2 - Mise à disposition du dossier auprès de la population

- La crainte d'une mauvaise intégration des constructions face au Château du Bac En conséquence, les OAP ont été travaillées de manière à assurer l'intégration paysagère face au Château et son parc. Il doit toutefois être rappelé que les projets au sein du secteur seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet avis est opposable vis-à-vis des demandes d'autorisations d'urbanisme et protège le Monument d'éventuelles altérations de ses abords.

- L'incompréhension des problèmes des bâtiments actuels L'inadaptation des locaux actuels du CIS et de la gendarmerie sont davantage détaillés dans la notice, ainsi que les comparatifs financiers de la réhabilitation in situ et de construction de bâtiments neufs.

- L'appréhension de l'impact des bâtiments sur la lecture du Puy du Tour Une modification a été apportée sur le règlement suite à cet avis, de manière à limiter fortement la hauteur des équipements publics.

- La consommation d'espace engendrée par le projet. La zone avait été identifiée comme "à urbaniser" dans le PLU actuel. L'étude de scénarios d'implantation a conforté ce site au regard des besoins des équipements d'intérêt collectif qui s'y planteront.

Accusé de réception en préfecture
019-200066751-20220317-DB2022018-DE
Date de télétransmission : 18/03/2022
Date de réception préfecture : 18/03/2022



Procès-Verbal de la Réunion des Personnes Publiques Associées

1^{er} avril 2022



DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ARGENTAT AU PROJET DE POLE SECURITE

*PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES EN DATE DU 01/04/2022 9h00*

(Salle de Formation de la Médiathèque Intercommunale Argentat-sur-Dordogne)

Présents :

Camille CARMIER	CCXVD - Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire
Rodolphe MAILLES	CCXVD - Directeur Général des Services
Cécile DEZON-AVEY	CCXVD - Responsable du service Urbanisme

Excusés

Madame SAA	Préfecture de la Corrèze - Préfète
Marianne MONEDIERE	DTT19 - Chargée d'Etudes Planification
Elisabeth PEROT	UDAP 19 - Architecte des Bâtiments de France de la Corrèze
	CC Pays de Saler
Justine LAVIALLE	CC Midi Corrèzien
Elodie GAILLAC	HCC
	CC Ventadour Egletons Monédière
Patrick AUGER	Chambre d'Agriculture
Sandrine THIBAULT	Département de la Corrèze
Josiane RAYMOND	INAO

L'ensemble des documents étaient joints à l'invitation des Personnes Publiques Associées à savoir :

- Notice explicative,
- Les OAP du secteur Lamartine modifiées,
- Le PADD et le règlement du PLU modifiés,

La DDT et l'UDAP ont signalé maintenir les avis précédemment émis à savoir :

- Les remarques émises lors des diverses réunions (préparatoires ou PPA) ont été reprises dans les documents notamment sur les nouvelles orientations d'aménagement de la zone AU1 « Lamartine » où se situera le projet de Pôle Sécurité.

- Les maîtres d'ouvrages, les architectes et leurs équipes qui œuvreront sur les projets devront être sensibilisés bien en amont de la nécessité de prise en compte de la situation de l'unité foncière en prise directe avec le Château du Bac.

L'accompagnement paysager tel qu'inscrit dans les OAP, le recul, sont indispensables, mais un effort devra être fait sur une architecture de qualité au stade projet. Le premier porteur de projet induira le parti pris architectural pour l'autre. Un travail étroit entre les équipes de maîtrise d'œuvre désignées pour le CIS et la Gendarmerie devra se mettre en place avec l'UDAP dès la phase Avant-Projet Sommaire (APS).

Rappel du planning de construction : le CIS devrait être le premier bâtiment du Pôle Sécurité, le dossier de nouvelle gendarmerie étant en instruction au Ministère. Le jardin agricole est sous maîtrise d'ouvrage communale de même que les 3 ou 4 lots prévus.

- La parcelle fléchée pour les besoins du Pôle Sécurité se situe en zone d'urbanisation (Zone AU du PLU) et le projet tel que construit par la collectivité n'artificialise pas la totalité : la moitié étant dédiée à l'accueil du jardin maraîcher communal.

Argentat-sur-Dordogne le 1^{er} avril 2022

Camille CARMIER

Vice-Président en Charge de l'Aménagement du Territoire

Communauté de Communes
XAINTRIE VAL' DORDOGNE
Avenue du 8 Mai - B.P 51
19400 Argentat-Sur-Dordogne
05.55.91.01.75



Avis du département entrées/sorties sur la Route Départementale

→ C.D.A

25 MAI 2020

Tulle, le

20 MAI 2020

DIRECTION DES ROUTES
Gestion des Demandes

Tél : 05.19.31.19.19
Mél : routes@correze.fr

Affaire suivie par : DEMATHIEU Nicolas
Réf. dossier : 2020/104

Pièce jointe : Schéma de principe

Objet : Projet de Pôle Sécurité - accès sur la déviation d'Argentat-sur-Dordogne

Communauté de Communes

Xaintrie Val'Dordogne

Avenue du 8 mai

BP 51

19400 ARGENTAT SUR DORDOGNE

REÇU LE

27 MAI 2020

COMMUNTE VAL D'ORDOGNE
Services ADS

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité les services du Département concernant votre projet de Pôle Sécurité et plus particulièrement pour la création d'un accès à la déviation d'ARGENTAT-SUR-DORDOGNE.

Le premier projet présenté prévoit l'implantation de ce Pôle Sécurité le long de la RD116 (avenue Lamartine).

La desserte de ce pôle nécessiterait alors l'aménagement de la bretelle d'accès à la RD 1120. Cette solution qui a déjà été étudiée en collaboration avec la municipalité d'Argentat n'engendre pas de travaux importants et répond aux conditions nécessaires de sécurité.

À contrario, votre deuxième projet d'implantation, qui induit un accès direct sur la RD 1120, pose problème.

En effet, la RD 1120 est inscrite au réseau routier départemental structurant et classée route à grande circulation (RGC). Or, sur ce type de réseau, la création d'accès pour de nouvelles constructions est proscrite, conformément au règlement de la voirie départementale.

De plus, les distances de visibilité au débouché de la parcelle sont très inférieures au minimum requis pour assurer des conditions de sécurité suffisantes, qui plus est pour une sortie de véhicules de secours, qui ne seraient pas vus suffisamment en amont par les usagers de la RD 1120.

.../...

Le projet n°1 peut donc faire l'objet d'un avis favorable de notre part eu égard à la sécurisation des accès. Vous trouverez, en pièce jointe, le schéma de principe de la signalisation à mettre en œuvre.

L'aménagement de la bretelle de sortie depuis la RD116 consisterait à autoriser les mouvements en direction de Tulle (l'élargissement de la voie faciliterait la giration).

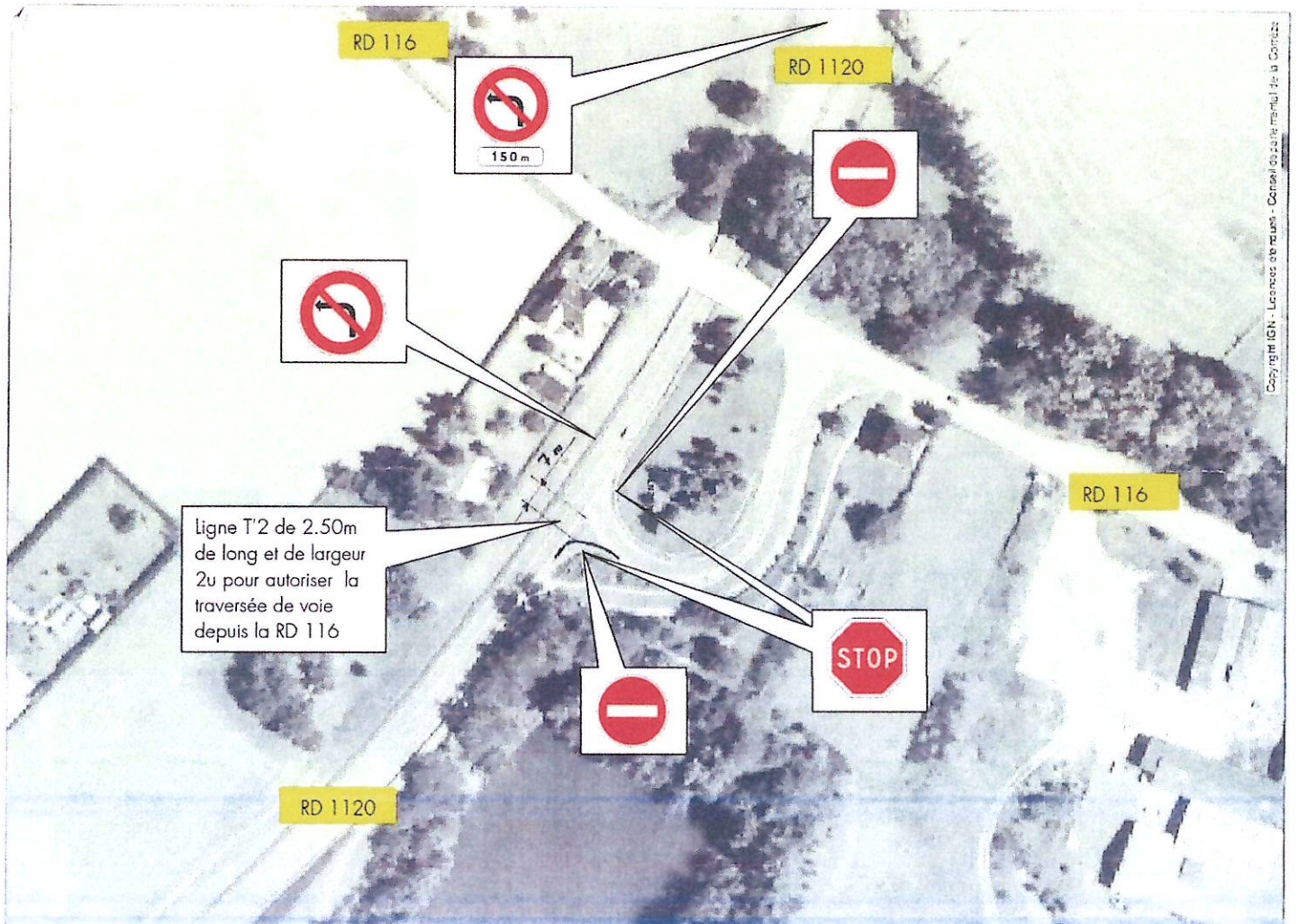
En revanche les mouvements de tourne à gauche, depuis la RD1120 vers la RD116, dans le sens de circulation Hautefage vers Argentat, seraient interdits. Cette desserte devrait alors s'effectuer via la RD 1120 puis la RD 116.

Le Service Appui Technique (S.A.T.) du Conseil Départemental reste à disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Eric LARUE
Directeur Général Adjoint

25 MAI 2020





**Approche de comparaison des coûts de
réhabilitation des équipements existants
et des constructions neuves**

**COMPARAISON DES COÛTS D'OPERATION REHABILITATION / NEUF
2022**

Centre Incendie et Secours

DESIGNATION	Montant H.T.	Montant T.T.C.
Estimation coût total des travaux	1 056 500,00 €	1 267 800,00 €
<i>dont Désamiantage</i>		
Honoraires de maîtrise d'œuvre (Architecte et SPS, CT, OPC)	161 644,50 €	193 973,40 €
Etudes complémentaires (diagnostic avant travaux, étude de sol, levé topo, ...)	13 000,00 €	15 600,00 €
Mobilier	25 500,00 €	30 600,00 €
frais liés aux marchés (frais de procédure, actualisation des prix...)	30 446,95 €	36 536,34 €
Création réseaux	<i>sans objet</i>	
Imprimés	31 695,00 €	38 034,00 €
MONTANT TOTAL DE L'OPERATION	1 318 786,45 €	1 582 543,74 €
Evaluation DETR (<i>estimation - 25% du coût HT limitée à 200 000 €</i>)		
MONTANT DE L'OPERATION A FINANCER	1 318 786,45 €	1 582 543,74 €

DESIGNATION	Montant H.T.	Montant T.T.C.
Estimation coût total des travaux	1 023 800,00 €	1 228 560,00 €
<i>sans objet</i>		
Honoraires de maîtrise d'œuvre (Architecte et SPS, CT, OPC)	149 474,80 €	179 369,76 €
Etudes complémentaires (diagnostic avant travaux, étude de sol, levé topo, ...)	10 000,00 €	12 000,00 €
Mobilier	20 134,12 €	24 160,94 €
frais liés aux marchés (frais de procédure, actualisation des prix...)	47 211,54 €	56 653,85 €
Création réseaux	20 000,00 €	24 000,00 €
Imprimés	30 714,00 €	36 856,80 €
MONTANT TOTAL DE L'OPERATION	1 301 334,46 €	1 561 601,35 €
Evaluation DETR (<i>estimation - 25% du coût HT limitée à 200 000 €</i>)	-200 000,00 €	-200 000,00 €
MONTANT DE L'OPERATION A FINANCER	1 101 334,46 €	1 361 601,35 €

Ecart neuf / réhabilitation	-20 942,39 €
	soit - 1,32%
Ecart neuf / réhabilitation	-220 942,39 €
	soit - 13,96%

selon estimation des maîtrises d'ouvrage concernées au stade de la faisabilité - actualisation des prix 2022

Gendarmerie

DESIGNATION	Montant H.T.	Montant T.T.C.
Estimation coût total des travaux	1 961 000,00 €	2 157 100,00 €
<i>dont désamiantage</i>		
Honoraires de maîtrise d'œuvre (Architecte et SPS, CT, OPC)	230 000,00 €	253 000,00 €
Relogement	274 170,00 €	301 587,00 €
	148 000,00 €	162 800,00 €
MONTANT TOTAL DE L'OPERATION	2 383 170,00 €	2 621 487,00 €

DESIGNATION	Montant H.T.	Montant T.T.C.
Estimation coût total des travaux	1 700 000,00 €	2 040 000,00 €
<i>sans objet</i>		
Honoraires de maîtrise d'œuvre (Architecte et SPS, CT, OPC)	204 000,00 €	244 800,00 €
MONTANT TOTAL DE L'OPERATION	1 904 000,00 €	2 284 800,00 €

Ecart neuf / réhabilitation	-336 687,00 €
	soit -12,84%

selon estimation des maîtrises d'ouvrage concernées au stade de la faisabilité - actualisation des prix 2022



Note d'Enjeux du CAUE

NOTE D'ENJEUX

COMMUNE D'ARGENTAT SUR DORDOGNE PROJET D'IMPLANTATION D'UN PÔLE SÉCURITÉ ET DE LOGEMENTS

Tulle, le 17 mars 2017
Affaire suivie par Xavier Hochart, architecte directeur.
(document composé de 4 pages)

Les missions du CAUE ont pour objectif de conseiller et guider le maître d'ouvrage sur un programme cohérent et indépendant de toute prise d'intérêt.

Le CAUE intervient en amont de toute activité de maîtrise d'oeuvre et n'est pas habilité à assumer les missions qui entrent dans ce cadre juridique. Nos rapports ne constituent en aucun cas des documents contractuels.

Préambule

L'implantation d'un pôle sécurité, comprenant un centre de secours et une gendarmerie avec logements, au sud du bourg en rive gauche, est en cours d'étude préalable. Ce projet s'inscrit dans une opération plus vaste d'extension du quartier d'habitation existant.

La démarche a été engagée par la commune avec l'appui de Corrèze Habitat, qui a esquissé des options de développement du programme sur le site. Une consultation doit être lancée rapidement pour l'élaboration d'un projet d'aménagement.

À ce stade d'avancement, le CAUE a proposé de réaliser une note sur les enjeux d'urbanisme, de paysage et de qualité architecturale, qui pourra être annexée au cahier des charges.

Ce document est rédigé suite à une réunion en mairie, le 14 février, en présence de Monsieur Mercier, ABF, Messieurs Leygnac, maire, Alaphilippe, Joulie et Modart, adjoints, Mailles, secrétaire général et Monsieur Jonnard, directeur de Corrèze Habitat, accompagné de Madame Dezon-Avey et Monsieur Senon.

Etat des lieux

Situation

Un site en limite urbaine

Le terrain concerné par le projet est situé en rive gauche de la Dordogne en limite sud d'un quartier d'habitation dont les origines datent d'avant 1950 et qui s'est développé ensuite dans les années 1980.

Il est composé de deux parcelles (AI 246 et AI 342), actuellement cultivées, d'une surface totale de 27118 m². Elles se trouvent en bordure de la rue Lamartine, route départementale n°116, qui parcourt la rive gauche de la rivière en aval d'Argentat jusqu'à Beaulieu. Le terrain est accessible par cette route sur toute sa longueur et également à l'angle sud-est par la rue Frédéric Mistral. Il est pratiquement plat, avec environ 3 m de dénivelé entre les deux extrémités du terrain le long de la rue Lamartine, soit 1,65 %.

C'est la voie de contournement d'Argentat, sur la **RD1120**, réalisée dans les années 1990, qui marque la limite sud-ouest du site. Elle est classée « route à grande circulation » et impose un recul de 75 m de part et d'autre depuis son axe.

Le **PLU**, approuvé en 2007, a classé le terrain en zone AU1 (à urbaniser, ouverte), à vocation d'habitat.

Protections du patrimoine naturel et bâti

Le terrain est compris dans le **Site inscrit de la Vallée de la Dordogne** d'Argentat à Beaulieu, qui s'étend sur 9352 ha le long des méandres de la Dordogne.

Il est également dans le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques du **Château du Bac**, inscrit partiellement (façades, toiture du château et de son colombier) par arrêté du 23.09/1966. La propriété étant juste de l'autre côté de la rue Lamartine et donc en co-visibilité directe avec le terrain.



Impact du Site inscrit (en jaune) et des périmètres de protection du Monument Historique (en rouge) sur le site (en vert).
Document CAUE à partir des sources : Cartelle, IGN/Conseil départemental de la Corrèze.

Le projet de développement

Surfaces - emprises

Les esquisses réalisées par Corrèze Habitat se sont concentrées sur les possibilités de répartition des surfaces affectées à chacun des programmes sur le terrain et leurs dessertes, en intégrant également la question du traitement des limites en vis-vis du château.

La répartition des surfaces envisagées à ce stade est de 5000 m² pour la gendarmerie et ses 11 logements et de 4000 m² pour le centre de secours, le reste étant dévolu à la création de parcelles dédiées à l'habitation.

Enjeux

Inscription dans la ville

Continuité du réseau viaire

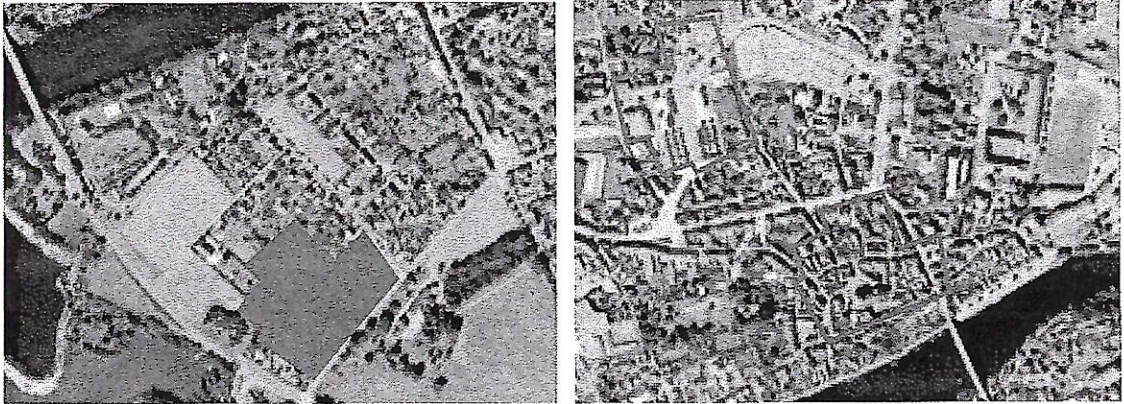
Le quartier est irrigué par un réseau de voies de différents gabarits dont certaines permettent une continuité de circulation et d'autres, en impasse, une desserte limitée. La rue Lamartine est l'axe principal du quartier. Cette voie a plutôt un statut de route que de rue.

- En terme d'urbanisme, inscrire le projet dans le site c'est définir les **relations souhaitées avec le quartier** et plus largement avec le bourg. Cela conditionne le type de desserte et le dessin des voies, mais également le traitement des limites.

Rapport d'échelles

À titre de comparaison, la surface de terrain retenue pour cette opération est équivalente à celle de l'ensemble constitué par la place du Foirail et tous les équipements publics aux abords ou à une grande partie du centre ancien entre la mairie et l'église (voir illustration ci-dessous).

- Il s'agit véritablement de **créer d'un nouveau quartier**.



Périmètre du site appliqué à deux secteurs du centre-ville, pour mesurer l'ampleur de l'opération.

Mixité des fonctions

Le programme envisagé impose une mixité des fonctions qui peut permettre de faciliter la « couture » avec le tissu existant.

- Ainsi, logiquement, les parcelles dédiées à l'habitation pourraient s'implanter dans la **continuité de l'existant** et faire la transition avec les équipements.
- Le **découpage parcellaire** doit-il être prolongé ?

Statut de bâtiments publics

Un centre de secours et une gendarmerie sont des bâtiments publics dont la conception doit répondre à deux enjeux principaux : la fonctionnalité et la représentativité. Etre des outils adaptés aux besoins et assumer leur statut de bâtiment public, visible depuis l'espace public.

- L'implantation de ces bâtiments est conditionnée par leur accessibilité et leur visibilité. Le traitement qualitatif de leur architecture et de leurs abords garantira **une réponse adaptée au contexte patrimonial**.

Création d'une « façade urbaine »

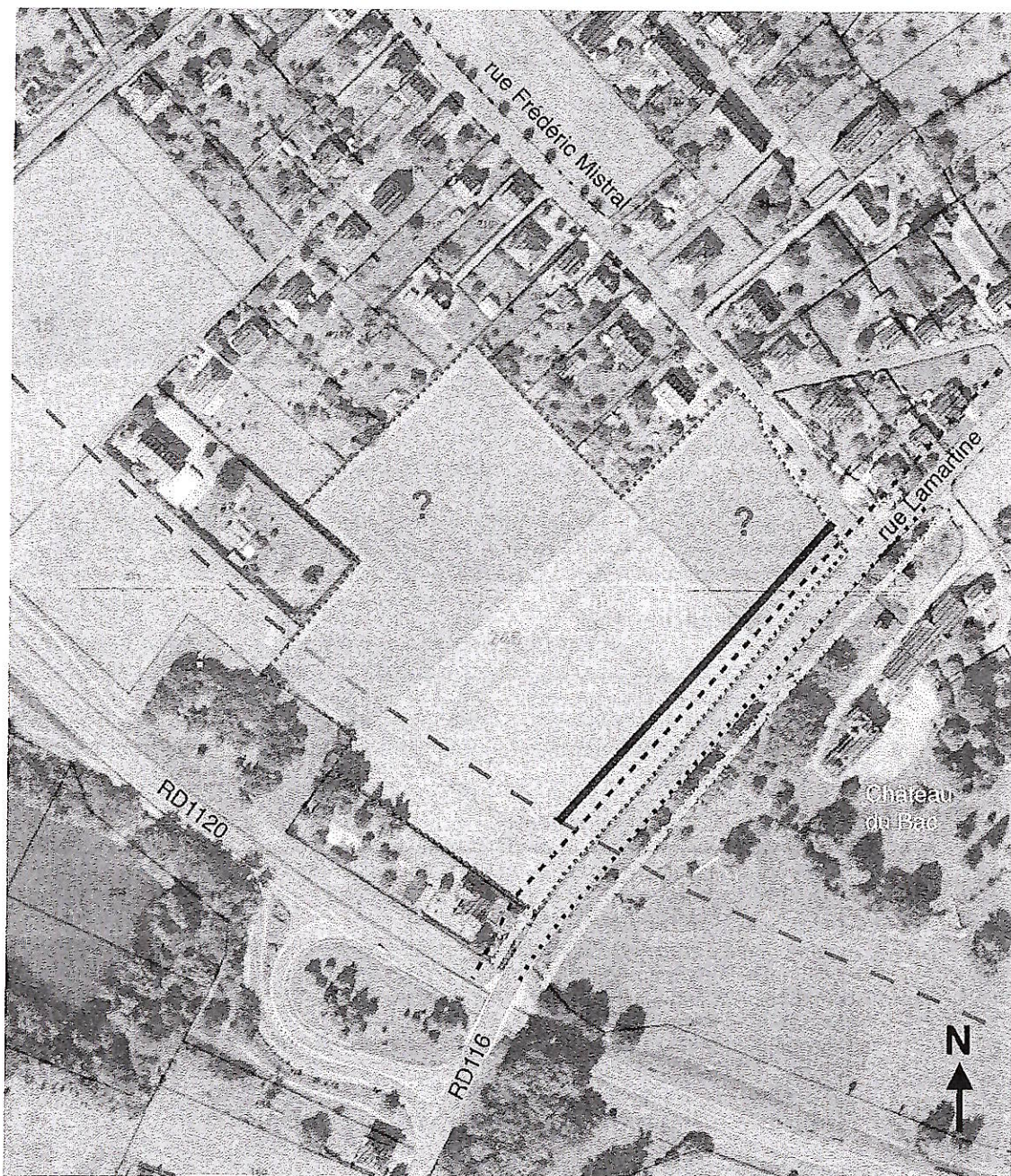
Tout en étant en zone urbaine, la rue Lamartine a aujourd'hui plutôt un statut de route, bordée ponctuellement de parcelles bâties (pavillons années 1930 à 1970) avec des jardins en premier-plan. En vis-à-vis se trouve la propriété du château du Bac et sa clôture, constituée d'un mur de galets et d'arbres de haute tige à l'arrière.




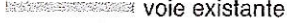


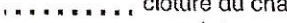

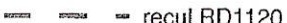
- L'aménagement du terrain va potentiellement développer **un linéaire de constructions sur environ 150 m** le long de la voie. Selon le parti retenu, ce seront les équipements publics ou des parcelles d'habitations individuelles qui constitueront cette nouvelle « façade urbaine » en vis-à-vis du château.
- À une autre échelle, la création d'une **« épaisseur qualitative »** (conservation du bas-côté enherbé, muret, alignement d'arbres...?) permettant de traiter également le cheminement, pourrait être une réponse pour redessiner la rue en vis-à-vis de la clôture du château. Ce qui a été tenté ponctuellement au carrefour avec la rue Frédéric Mistral.

Gabarits des bâtiments

La volumétrie de ces bâtiments publics et l'aménagement de leurs abords sont d'abord déterminés par leurs usages. Leur dimension, leur forme et leur aspect se distinguent des bâtiments d'habitation.

- L'étude d'aménagement doit **esquisser les principes de composition**, intégrant les accès, les implantations des constructions (alignements, rapport aux limites), les emprises au sol, les volumétries, la densité du bâti, le traitement des limites, la gestion des eaux pluviales, la qualité des espaces publics, le stationnement.



- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|---|-----------------------------|
|  | périmètre du projet |  | traitement qualitatif limites en vis-à-vis |  | continuité du réseau viaire |
|  | voie existante |  | création «façade urbaine» |  | extension de l'habitat |
|  | clôture du château en galet |  | alignement à définir | | |
|  | recul RD1120 | | | | |

Etat des lieux et principaux enjeux concernant le développement du site.
Document CAUE sur fond IGN/Géoportail