

# SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

DOCUMENT  
D'ORIENTATION  
ET D'OBJECTIFS

Approuvé le



**Xaintrie**  
Vallée de la Dordogne  
Communauté de Communes

Cittànova



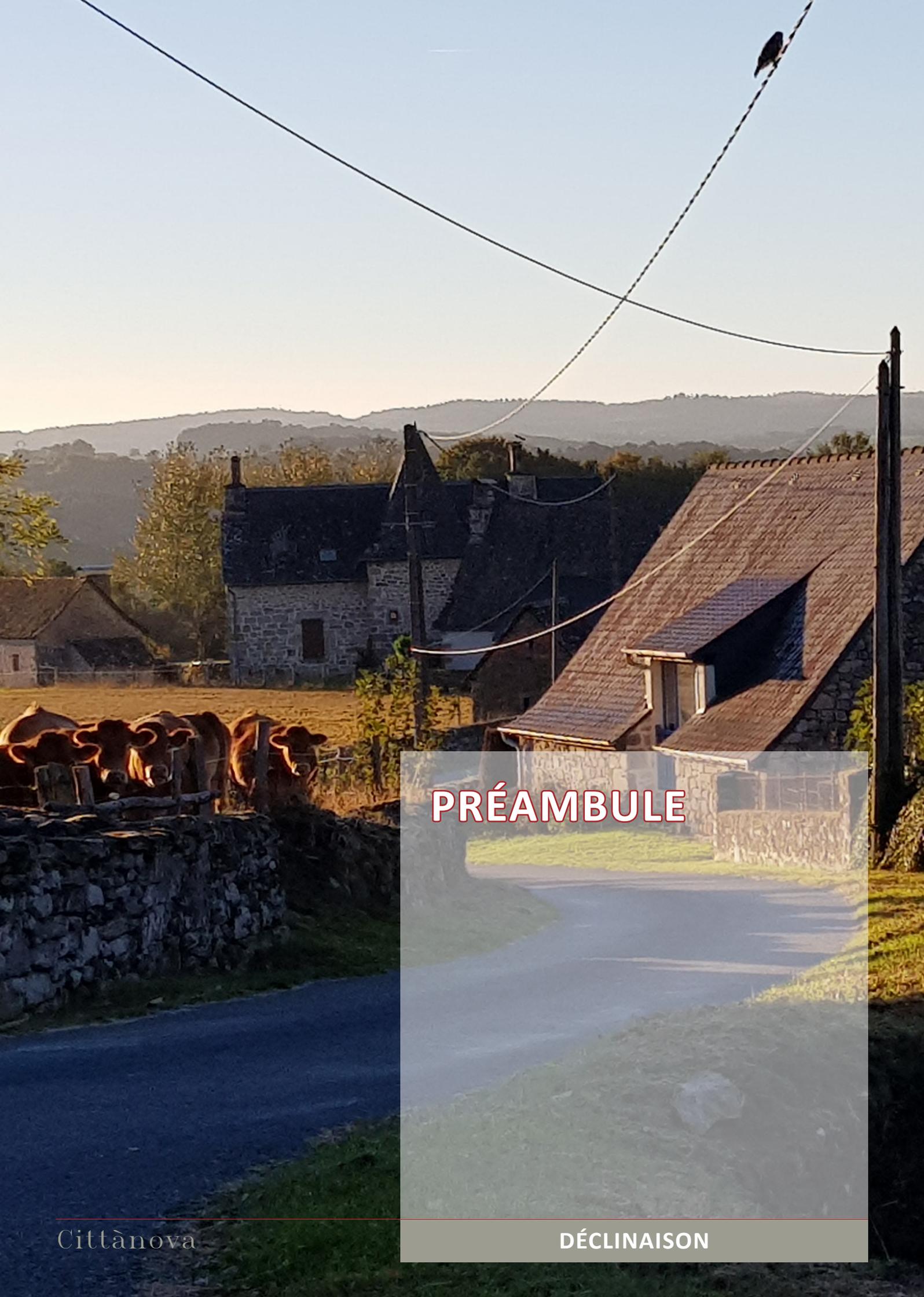
DÉCLINAISON



|  |           |
|--|-----------|
| <b>PRÉAMBULE</b>   | <b>5</b>  |
| QUE CONTIENT UN DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS ? -----  | 5         |
| COMMENT LIRE LE DOO ? -----  | 8         |
| <b>ORIENTATIONS</b>  | <b>9</b>  |
| ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES -----  | 11        |
| OFFRE DE LOGEMENTS,<br>DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS,<br>DE SERVICES ET DENSIFICATION -----   | 17        |
| TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE,<br>VALORISATION DES PAYSAGES,<br>OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION D'ESPACES<br>NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ----- | 32        |
| LOI MONTAGNE -----   | 53        |
| <b>LEXIQUE</b>   | <b>57</b> |

---

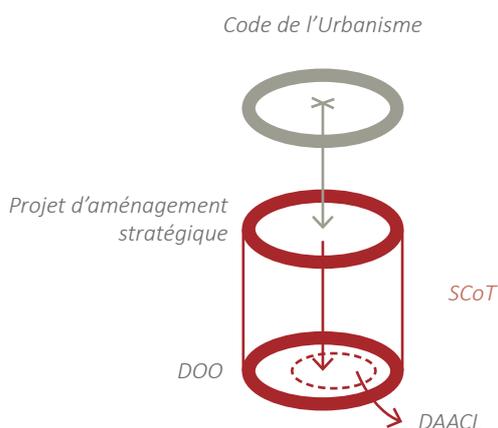
---



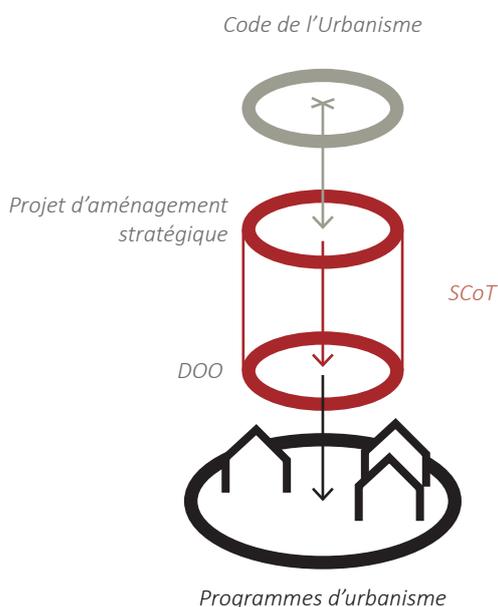
# PRÉAMBULE

## Que contient un Document d'Orientation et d'Objectifs ?

### Une traduction opposable sur le long terme : le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)



### Plusieurs plans et programmes d'urbanisme doivent être compatibles vis-à-vis de ses orientations.



Le Schéma de Cohérence Territoriale se projette dans vingt ans. Il est le document de référence pour réaliser des documents d'urbanisme à plus court terme comme les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT contient des orientations générales qui sont précisées dans un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), en quelque sorte un mode d'emploi pour concevoir un PLU sur le territoire. Ce DOO comporte un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) qui encadre les installations commerciales.

En l'absence de SCoT, s'applique un principe d'urbanisation limitée.

#### DOCUMENTS D'URBANISME

Lorsqu'un SCoT couvre un territoire, les documents d'urbanisme ne doivent pas contredire ses orientations :

- Les plans locaux d'urbanisme (**PLU**). Les PLU existants devront, si besoin, être mis en compatibilité.
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur (**PSMV**)
- Les cartes communales.

#### POLITIQUES SECTORIELLES

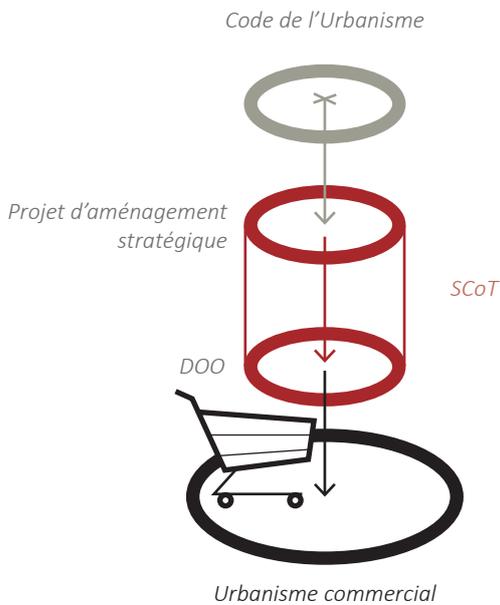
Les SCoT orientent également des politiques sectorielles :

- l'habitat, à travers les programmes locaux de l'habitat (**PLH**) ;
- les déplacements, à travers les plans de déplacements urbains (**PDU**)
- l'agriculture, à travers la délimitation des périmètres d'intervention des politiques de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

#### OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les projets d'urbanisme de grande ampleur doivent également être compatibles avec les orientations du SCoT :

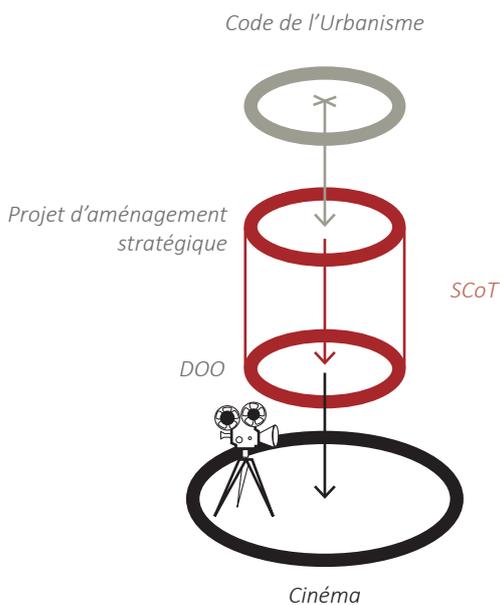
- Les zones d'aménagement différé (**ZAD**) et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté (**ZAC**) ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une **surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés** ;
- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de **cinq hectares** d'un seul tenant.



## URBANISME COMMERCIAL

Les opérations commerciales de grande ampleur doivent respecter le SCoT, et son Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique, à savoir :

- La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à **1 000 mètres carrés**
- L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des **1 000 mètres carrés** ou devant le dépasser par la réalisation du projet.
- Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à **2 000 mètres carrés**. Ce seuil est ramené à **1 000 mètres carrés** lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;
- La création d'un ensemble commercial dont la surface de vente totale est supérieure à **1 000 mètres carrés** ;
- L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des **1 000 mètres carrés** ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à **2 500 mètres carrés** dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;
- La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.



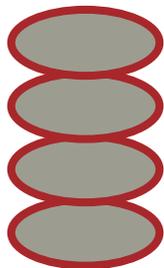
## URBANISME CINÉMATOGRAPHIQUE

La création de complexes de cinémas doit aussi être compatible avec le SCoT :

- création d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de **300 places** et résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de **300 places** ou devant le dépasser par la réalisation du projet, à l'exception des extensions représentant moins de 30 % des places existantes et s'effectuant plus de cinq ans après la mise en exploitation ou la dernière extension ;
- L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de **1 500 places** ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant déjà **huit salles au moins** ou devant dépasser ce seuil par la réalisation du projet ;
- La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de **300 places** et dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux années consécutives.

## Comment lire le Document d'Orientation et d'Objectifs ?

### Un document structuré en quatre sections



- Activités économiques
- Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification
- Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Dispositions spécifiques à la prise en compte de la Loi Montagne

### Une annexe



- Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

### Un balisage pour identifier le destinataire de l'orientation



\* La mention « Documents d'urbanisme » désigne les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur ainsi que les cartes communales.

\*\* La mention « Urbanisme commercial » renvoie aux autorisations commerciales accordées en application de l'article L. 752-1 du code du commerce ainsi qu'aux permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme (et listées par ailleurs pp. 6 et 7)

\*\*\* La rubrique « Autres » désigne les autres destinataires possibles parmi lesquels on retrouve certaines opérations d'aménagement, politiques sectorielles ou encore autorisations d'urbanisme cinématographique, listées pp 6 et 7.

Dans l'exemple ci-contre, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'orientation. Une orientation peut opérer sur des documents de nature différente.

### Des références renvoyant au lexique en fin de document

Coeur de bourg

L'emploi de l'italique permet un renvoi du lecteur en fin de document, où figurent la définition des termes employés.

### Une formulation laissant une marge de manoeuvre

Etre compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale revient à ne pas contredire l'orientation générale du document. Il ne s'agit pas de se conformer point par point à chacune de ses orientations mais plutôt de s'assurer que le plan ou projet s'inscrit dans l'équilibre global proposé dans ce document d'orientation et d'objectifs.



# ORIENTATIONS



## *Activités économiques*

---

Article L141-5

Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;
- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;
- 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

# ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ACTIVITÉS

### ÉCONOMIE CIRCULAIRE

#### > Orientation A\_Economie\_1 :

Associer les acteurs locaux du secteur du bâtiment à la dynamique de réhabilitation du parc de logements existants, afin de développer un réseau d'entrepreneurs qualifiés et sensibles aux enjeux environnementaux et énergétiques.



*réhabilitation*

*performance énergétique*

*filière bois*

*réseau d'entreprises*

*formation pro*

*foncier forestier*

#### > Orientation A\_Economie\_2 :

Sensibiliser les habitants aux pratiques en matière d'auto-construction ainsi qu'à l'existence de cadres techniques et réglementaires existants, afin notamment de garantir la qualité environnementale et énergétique des constructions.



*filière bois*

*réseau d'entreprises*

*formation pro*

#### > Orientation A\_Economie\_3 :

En privilégiant le réemploi des bâtiments traditionnels, permettre les projets de conditionnement, de stockage, de vente des productions locales et, plus généralement, les projets de diversification des activités agricoles profitant aux circuits courts.



*maraîchage*

*filière agricole*

*agriculture durable*

*diversification agricole*

*circuits courts*

#### > Orientation A\_Economie\_4 :

Au sein des espaces urbanisés, préserver les enclaves agricoles lorsqu'elles contribuent à la qualité du lien social (jardins collectifs), à la prévention d'un risque (inondation, par exemple) ou à la mise en valeur d'un point de vue remarquable.



*maraîchage*

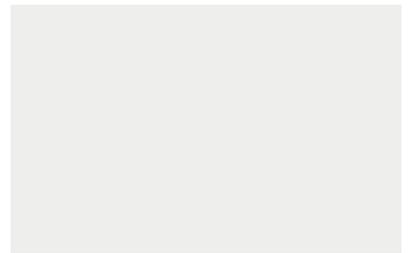
*inondation*

*agriculture durable*

*lien social*

*entretien sols*

*espace public patrimonial*



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ACTIVITÉS

### > Orientation A\_Economie\_5 :

En cohérence avec les possibilités de transport du bois, installer les équipements nécessaires au développement de la filière forestière en continuité des installations dédiées déjà existantes ou au sein de zones d'activités.



*filière bois*

*acheminement bois*

### > Orientation A\_Economie\_6 :

Les documents d'urbanisme et projets locaux déclinent les orientations du Projet Alimentaire Territorial porté par le PETR Vallée Dordogne Corrézienne.



*circuits courts*

*diversification agricole*

*agriculture durable*

### > Orientation A\_Economie\_7 :

Les documents d'urbanisme réglementent l'implantation des nouvelles constructions non utiles à l'activité agricole, en veillant à respecter un retrait d'au moins 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles existants.



*foncier agricole*

### > Orientation A\_Economie\_8 :

Les documents d'urbanisme prévoient des emprises foncières pour la réalisation d'espaces agricoles test, au bénéfice de projets d'installations agricoles accompagnés par les collectivités et leurs partenaires.



*foncier agricole*

*circuits courts*

*maraîchage*

# ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ACTIVITÉS

### TOURISME

> Orientation A\_Economie\_9 :

Aménager les accès piétons aux points de vue remarquables du territoire et maintenir leur ouverture visuelle.



**paysages remarquables**

**exposition visuelle**

> Orientation A\_Economie\_10 :

Aménager des liaisons cyclables à partir des itinéraires structurants V87 (véloroute Corrèze), connectant la Loire à la Garonne, en cherchant à mailler les bourgs et les sites touristiques majeurs du territoire.



**itinérance touristique**

**maillage touristique**

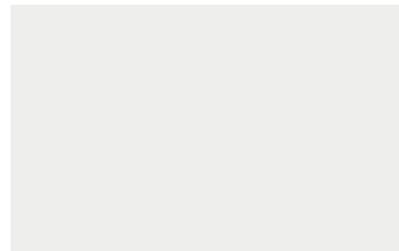
**mobilités**

Les plans de mobilité et documents d'urbanisme prendront également en compte le prolongement de la liaison cyclable V91, vers la Haute-Dordogne. La destination de Mauriac pourrait être une cible afin de se connecter aux équipements existants.



Sites touristiques majeurs

- Coeur de bourg d'Argentat
- Edification notable
- Site paysager
- Point de vue remarquable à ménager
- Gorges et vallées



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ACTIVITÉS

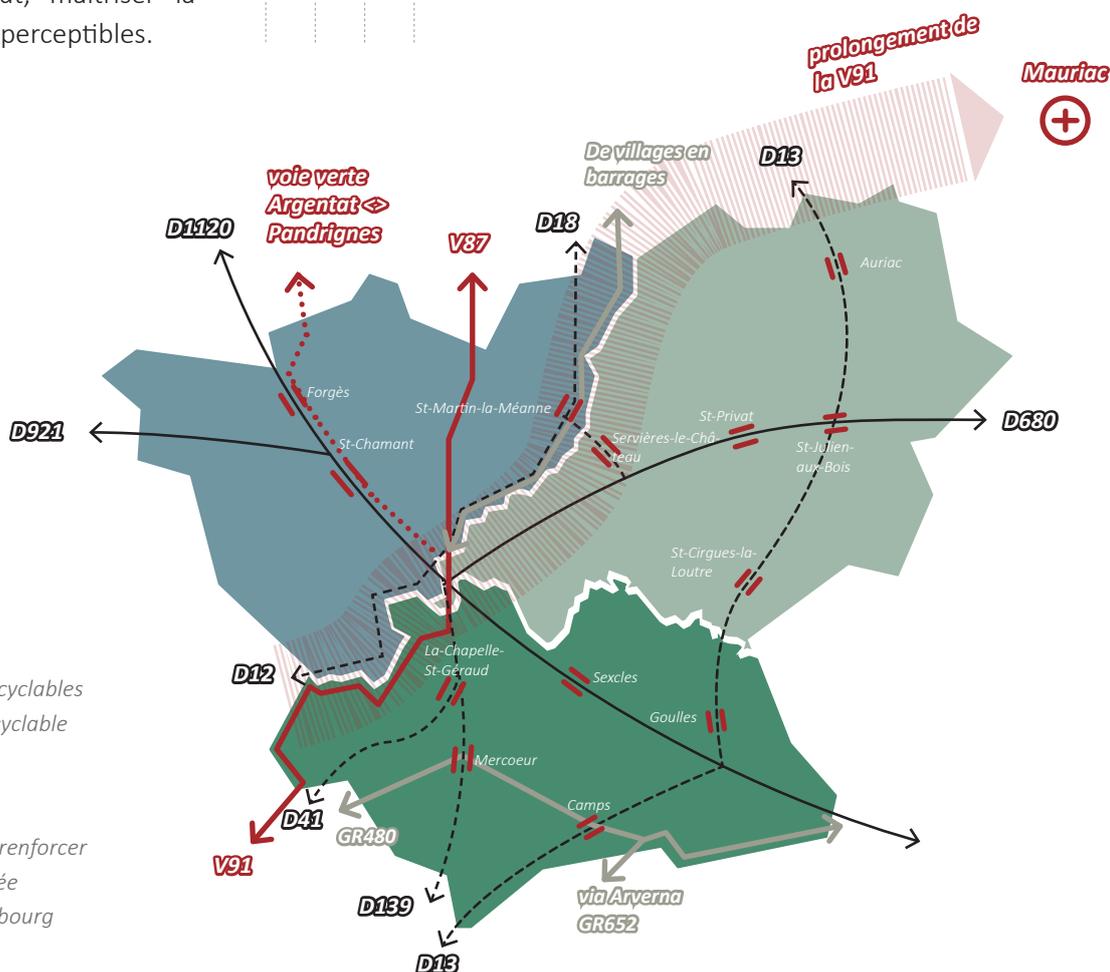
### > Orientation A\_Economie\_11 :

Soigner l'aspect extérieur des constructions traditionnelles et l'intégration des aménagements récents aux abords des *liaisons touristiques* (tout particulièrement au niveau des entrées de ville et traversées de bourg) et des *sites touristiques majeurs* du territoire et des principaux sites touristiques.

En particulier, implanter préférentiellement les nouvelles constructions agricoles isolées à l'arrière de boisements existants, de manière à limiter leur perception depuis les espaces traversés/fréquentés. A défaut, maîtriser la qualité des façades et toitures perceptibles.



|                              |
|------------------------------|
| <i>inscription paysagère</i> |
| <i>façade urbaine</i>        |
| <i>entrée de ville</i>       |
| <i>patrimoine bâti</i>       |
| <i>évolution existant</i>    |



# ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ACTIVITÉS

### ARMATURE ÉCONOMIQUE

> Orientation A\_Economie\_12 :

Organiser le développement des zones d'activités intercommunales en :

- confortant les zones d'activités économiques d'Argentat-sur-Dordogne pour une vocation industrielle et artisanale :

- Le Longour (LL)
- L'Hospital (LH)
- Croisy (CY)

- prévoyant une zone d'activités à vocation industrielle et artisanale (XB) en continuité de la centralité de Saint-Privat.

Les espaces d'activités de Xaintrie Blanche localisés en bord de la RD980 (La Combe des Anges (identifié CA) et Le Riol du Bros (RB)) pourront être densifiés ou, pour la nécessité des activités en place, faire l'objet d'une extension mineure.

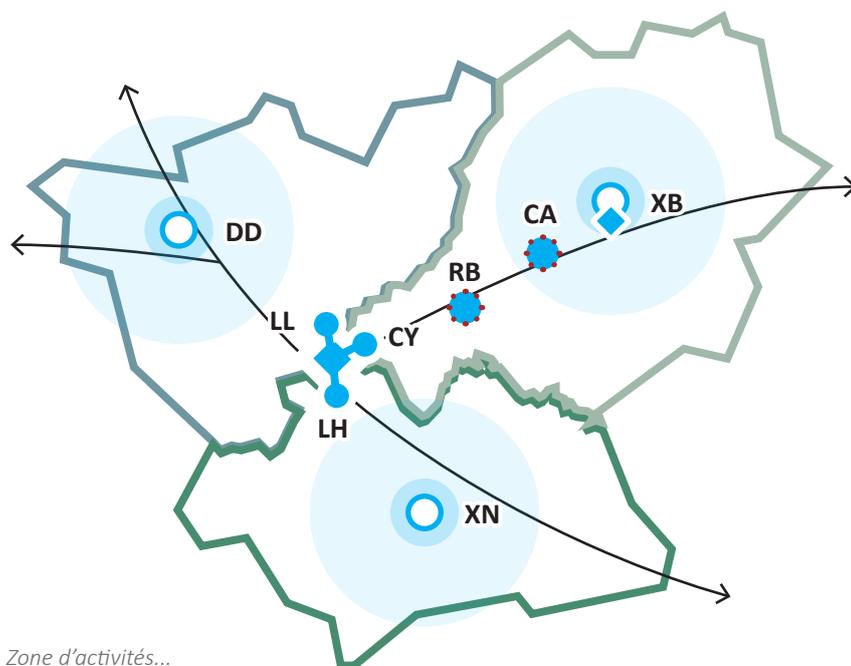
- prévoyant une zone d'activités (DD) pour permettre à un groupement d'artisans du secteur Dordogne rive droite de se rassembler.

- prévoyant une zone d'activités (XN) pour permettre à un groupement d'artisans du secteur Xaintrie Noire de se rassembler.

Ces nouvelles zones d'activités seront prévues à proximité d'un bourg et d'une voirie structurante, en cohérence avec l'accès tous modes pour les employés/visiteurs, en limitant l'impact visuel en entrée de ville.



Armature économique de Xaintrie Val'Dordogne



Zone d'activités...

- à localiser
- à conforter
- à regrouper

## Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification

---

### Article L. 141-7 du code de l'urbanisme

Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;
- 3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;
- 5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.

### Article L. 141-9 du code de l'urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs peut également, en fonction des circonstances locales, subordonner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation préalable d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

# OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

## POLITIQUE DE L'HABITAT

### ARMATURE TERRITORIALE

> Orientation B\_Habitat\_1 :

Accompagner l'inflexion démographique en programmant la production de près de 650 logements neufs d'ici 20 ans.

Les objectifs de cette programmation sont :

- la production d'une offre de logements permettant l'accueil d'une population désireuse de bénéficier du cadre de vie paysager
- la résurgence d'initiatives économiques et sociales induites par l'arrivée de nouveaux habitants sur l'ensemble des communes
- le confortement des *centralités* d'Argentan-sur-Dordogne et de Saint-Privat, notamment auprès des jeunes et plus âgés, sans solution de mobilité.



- revitalisation*
- jeunes travailleurs*
- formes urbaines*
- formes actifs*
- services de proximité*
- services intercommunaux*
- offre commerciale*
- équilibre sectoriel*

#### Objectifs d'offre de nouveaux logements par secteurs :

##### Dordogne rive droite

SCoT : environ 180 logements (28 %)

##### Saint-Privat

environ 50 logements (8 %)

##### Xaintrie Blanche

environ 170 logements (26 %)

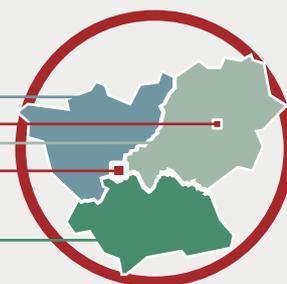
##### Argentan-sur-Dordogne

environ 120 logements (19 %)

##### Xaintrie Noire

environ 130 logements (20 %)

Environ 650 logements neufs sur 20 ans

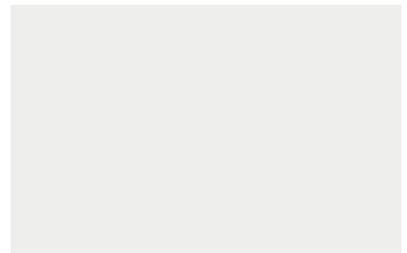


L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation élaboré au sein des documents d'urbanisme et le Programme Local de l'Habitat doivent tenir compte :

- du nécessaire renouvellement du parc de logements anciens
- de l'accompagnement progressif de la dynamique de réhabilitation, en limitant la programmation de logements neufs une fois la reprise

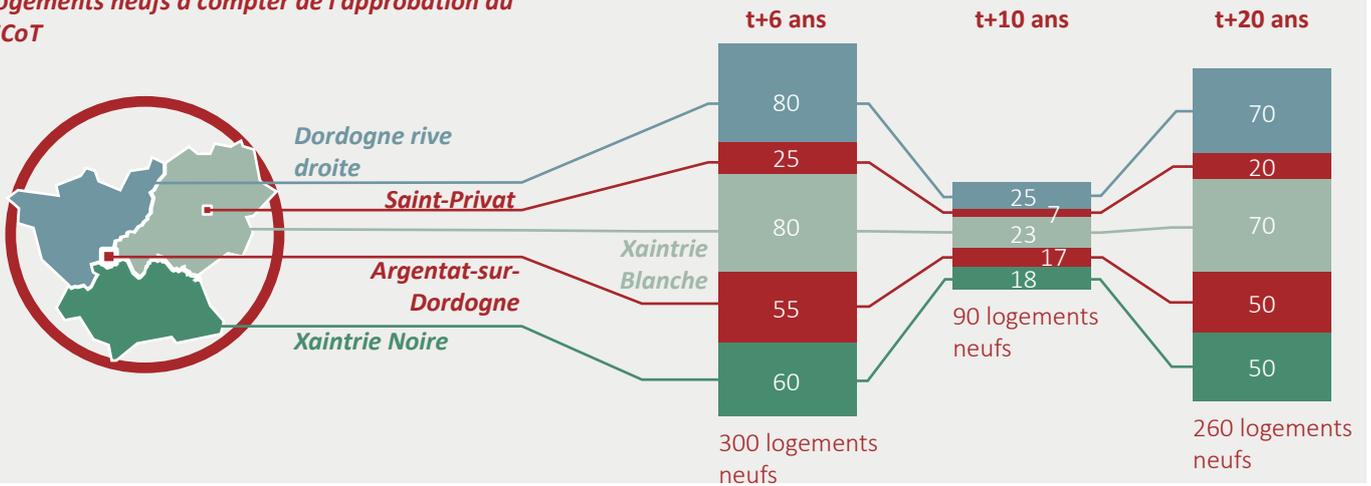
du parc de logements vacants entamée et ce, afin d'éviter un phénomène de concurrence entre marchés

- de l'offre globale disponible (terrains et logements), afin de ne pas gonfler un parc de logements vacants déjà important
- de la conservation du poids relatif des pôles d'Argentan et Saint-Privat
- de tenir compte de la ressource en eau disponible et de sa qualité, ainsi que des capacités des ouvrages d'assainissement en cas de raccordement du site à un réseau collectif.



## POLITIQUE DE L'HABITAT

*Exemple\* de phasage de la production de logements neufs à compter de l'approbation du SCoT*



*\* Le phasage est indicatif, étant donné que l'approbation d'un PLH ou d'un document d'urbanisme ne peut être conjointe à celle de ce SCoT. Il y a donc lieu de prendre en compte la production de logements réalisée entre l'approbation de ce SCoT et l'approbation des PLH et documents d'urbanisme.*

# OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

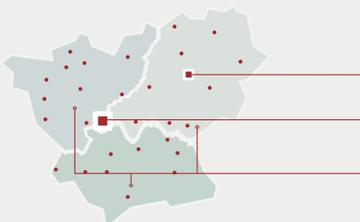
## POLITIQUE DE L'HABITAT

### AMÉLIORATION DU PARC

> Orientation B\_Habitat\_2 :

Produire / rénover des logements à proximité des services, en faisant des bourgs du territoire des sites d'implantation préférentiels.

**Les centralités d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat accueilleront au moins 25 % de la production de logements.**



**Les autres bourgs accueilleront au moins 30 % de la production de logements, en tenant compte de l'offre de services et d'emplois existante.**



*autonomie*

*jeunes travailleurs*

*coût énergétique*

*services de proximité*

*coeurs de bourg*

*mobilités*

*revitalisation*

> Orientation B\_Habitat\_3 :

Conseiller les résidents (permanents ou occasionnels) ainsi que les bailleurs sur la faisabilité financière et technique de leurs projets de réhabilitation de logement, notamment afin de réaliser des rénovations énergétiques performantes et abordables.



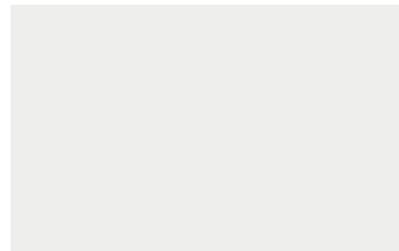
*revitalisation*

*performance énergétique*

*réhabilitation*

*maintien à domicile*

*offre locative*



## POLITIQUE DE L'HABITAT

### > Orientation B\_Habitat\_4 :

Constituer un guichet afin d'améliorer la connaissance des dispositifs d'aide à la rénovation existants par les habitants ainsi que la diffusion des informations et des bonnes pratiques en matière d'habitat.



*revitalisation*

*coeurs de bourg*

### > Orientation B\_Habitat\_5 :

Travailler avec le Département à l'identification des logements indignes sur le territoire.



*lien social*

*maintien à domicile*

### > Orientation B\_Habitat\_6 :

Accompagner plus spécifiquement les projets de changement de destination amenant la création de logement(s) à partir de constructions agricoles traditionnelles ou d'autres édifices d'intérêt patrimonial.

Le repérage de ces constructions et l'encadrement réglementaire devra permettre un renouvellement qualitatif du parc bâti.



*patrimoine bâti*

*réhabilitation*

### > Orientation B\_Habitat\_7 :

Adapter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions aux caractéristiques architecturales du bâti ancien, lors de projets d'amélioration du confort thermique.



*patrimoine bâti*

*réhabilitation*

# OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

## POLITIQUE DE L'HABITAT

### REPRISE DU BÂTI VACANT

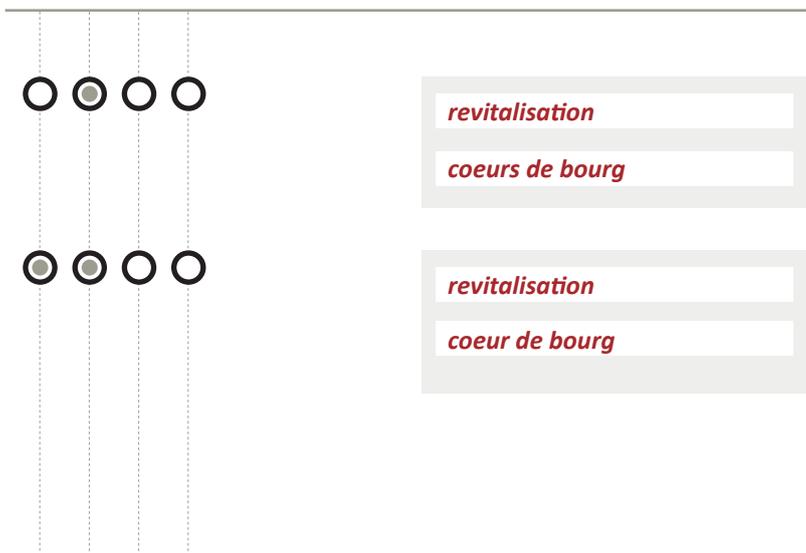
> Orientation B\_Habitat\_8 :

Inciter à la location ou à la vente de biens vacants sans projet.

> Orientation B\_Habitat\_9 :

D'ici 20 ans, réduire d'au moins 60 logements le stock de logements vacants sur le territoire, en respectant les objectifs minimum ci-dessous, selon la phase d'application du document concerné.

Cette réduction impliquera une reprise bien supérieure de logements vacants, de manière à compenser l'inertie de la vacance actuellement à l'oeuvre.



### Objectifs de réactivation de logements vacants :

#### Saint-Privat

PLH : 10 logements

PLUi : 20 logements

SCoT : 60 logements

#### Argentat-sur-Dordogne

PLH : 25 logements

PLUi : 50 logements

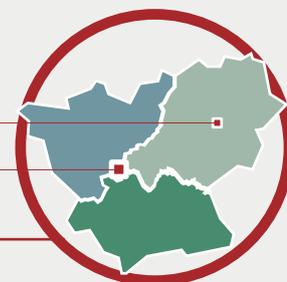
SCoT : 160 logements

#### Total

PLH : 50 logements

PLUi : 120 logements

SCoT : 410 logements

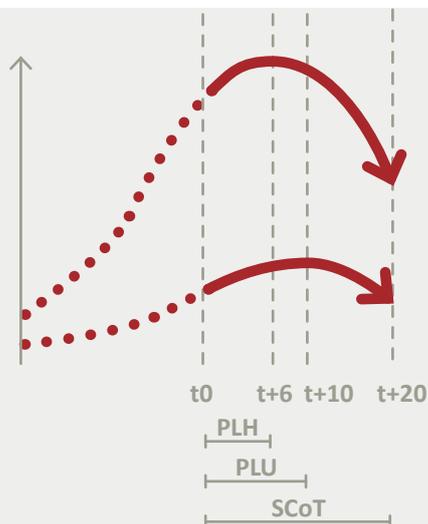


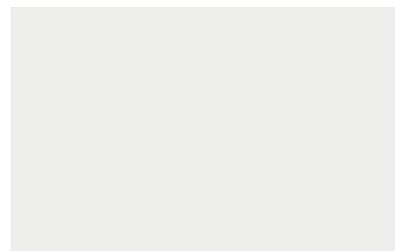
Une reprise de la vacance impulsée par la politique locale de l'habitat et la programmation foncière, dont les résultats ne seront pas immédiats.

Evolution pressentie du nombre de logements vacants

Reprise plus forte sur Argentat et Saint-Privat

Reprise différée sur les autres communes





## POLITIQUE DE L'HABITAT

> Orientation B\_Habitat\_10 :

Améliorer et maintenir dans le temps la connaissance des caractéristiques du parc de logements vacants sur le territoire. Tout particulièrement, mettre en place une stratégie immobilière et foncière phasée pour la reprise d'îlots vacants en coeur de *bourg*.



*revitalisation*

*coeur de bourg*

**POLITIQUE DE L'HABITAT**

**ACCESSIBILITÉ DU PARC**

> Orientation B\_Habitat\_11 :  
Coordonner la réhabilitation du parc de logements communaux et le parc locatif social sur les trois secteurs et les deux *centralités* du territoire.



*réhabilitation*

*revitalisation*

> Orientation B\_Habitat\_12 :  
Participer à la réalisation de projets d'habitat inclusif et intergénérationnels afin de proposer une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et l'établissement médicalisé pour les personnes âgées.



*autonomie*

*lien social*

> Orientation B\_Habitat\_13 :  
Mettre en place un cadre technique et réglementaire pour faciliter l'évolution de grands logements individuels, au profit notamment d'opérations utiles au lien social (colocation, division de logements, etc.).



*autonomie*

*lien social*

*réhabilitation*

*espaces communs*

> Orientation B\_Habitat\_14 :  
Produire une offre nouvelle de petits logements locatifs à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat, en veillant à leur accessibilité physique et financière.

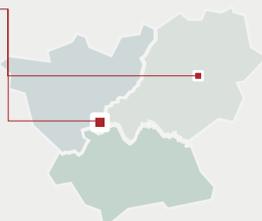


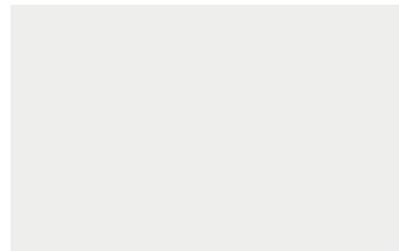
*autonomie*

*coeurs de bourg*

*offre locative*

**10% de la production de logements sur Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat sera réservée à une vocation sociale, pour des publics à faibles revenus.**





## POLITIQUE DE L'HABITAT

> Orientation B\_Habitat\_15 :

Suivre les besoins en logements des entreprises du territoire pour les apprentis.



*jeunes travailleurs*

*formation pro*

> Orientation B\_Habitat\_16 :

Aménager quelques terrains familiaux pour les familles de gens du voyage résidant sur le territoire.



*lien social*

> Orientation B\_Habitat\_17 :

Centraliser la connaissance de l'état et de l'occupation des logements communaux pour offrir une réponse aux demandes de logements exceptionnelles (situations d'urgence, droit au logement opposable).



*offre locative*

*lien social*

*autonomie*

> Orientation B\_Habitat\_18 :

Améliorer la reconnaissance de Xaintrie Val'Dordogne comme acteur de la Politique de l'Habitat.



*visibilité*

*compétence*

> Orientation B\_Habitat\_19 :

Les documents d'urbanisme proposent des solutions réglementaires adaptées pour prendre en compte le développement de *l'habitat léger* dans une optique de gestion économe des sols.



*lisières*

*intégration architecturale*

**POLITIQUE DE L'HABITAT**

**DENSIFICATION**

> Orientation B\_Densification\_1 :  
Au sein des opérations d'ensemble, prévoir des espaces de rencontre, par exemple cultivables, au profit de l'opération.



- revitalisation
- marâchage
- espaces de rencontre
- circuits courts

> Orientation B\_Densification\_2 :  
Accroître le rythme de densification des dix dernières années, soit au moins 140 logements neufs produits au sein des enveloppes urbaines des bourgs et des autres groupements bâtis, sur l'échéance du SCoT.



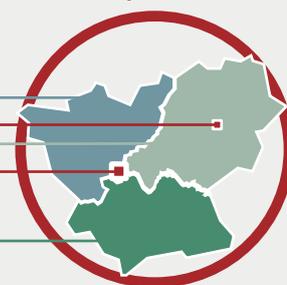
- optimisation foncière
- foncier agricole
- trame verte et bleue
- densification

Cet objectif sera distribué comme suit :

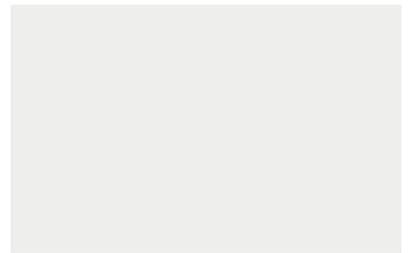
**Objectifs de création de logements neufs au sein de l'espace déjà artificialisé :**

- Dordogne rive droite**  
au moins 10 logements (environ 10 %)
- Saint-Privat**  
au moins 25 logements (environ 40 %)
- Xaintrie Blanche**  
au moins 20 logements (environ 10 %)
- Argentat-sur-Dordogne**  
au moins 80 logements (environ 55 %)
- Xaintrie Noire**  
au moins 5 logements (environ 5 %)

**Au moins 140 logements neufs en densification sur 20 ans (> 20 % de la production neuve)**



Les pourcentages correspondent au rapport entre la production de logements neufs en densification et la production de logements neufs totale du secteur en question.

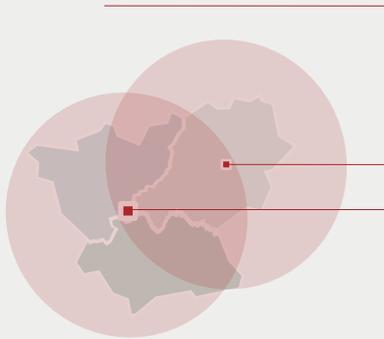


## ACCESSIBILITÉ

### ÉQUIPEMENTS

#### > Orientation B\_Accessibilité\_1 :

Lorsqu'ils ne servent pas directement le secteur des loisirs et qu'ils ne sont pas incompatibles avec la proximité des zones urbanisées, les administrations, équipements et services au public structurants\* sont implantés dans les *centralités* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat.



\* Les équipements structurants s'adressent à une part importante de la population intercommunale, voire peuvent intéresser des communes hors du périmètre de l'EPCI.



*services intercommunaux*

*mobilités scolaires*

*revitalisation*

*coeurs de bourg*

#### > Orientation B\_Accessibilité\_2 :

Réserver le foncier nécessaire aux installations et équipements pour la mise en oeuvre du Schéma Directeur d'alimentation en eau potable à l'échelle intercommunale.



*eau potable*

#### > Orientation B\_Accessibilité\_3 :

Prévoir les aménagements nécessaires au raccordement à la fibre optique des prochaines constructions.



*désenclavement*

*non-mobilité*

## ACCESSIBILITÉ

> Orientation B\_Accessibilité\_4 :

Assurer la continuité de l'espace public et l'intégration des équipements publics et espaces de rencontre à celui-ci au sein des *bourgs*, en particulier à Argentat et Saint-Privat.



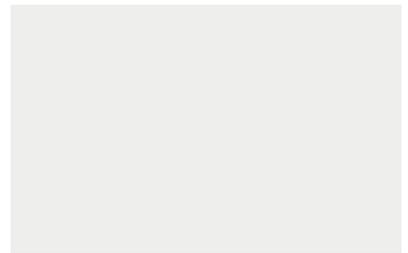
*cœur de bourg*

> Orientation B\_Accessibilité\_5 :

Implanter préférentiellement les équipements recevant du public sur les *bourgs* des communes.



*services de proximité*  
*revitalisation*



## ACCESSIBILITÉ

### MOBILITÉS

> Orientation B\_Accessibilité\_6 :

Les plans de mobilité proposent des solutions pour faciliter l'accès aux services des personnes isolées, en travaillant à partir de pôles de mobilités et des secteurs géographiques du territoire.



*services de proximité*

*mobilités*

*services intercommunaux*

*équilibre sectoriel*

*désenclavement*

*maintien à domicile*

> Orientation B\_Accessibilité\_7 :

Les plans de mobilité affinent le diagnostic des pratiques de covoiturage et des modes doux afin d'identifier les réserves foncières pertinentes aux abords des axes support (cf. page suivante) et projets d'ores et déjà identifiés.



*accueil touristique*

*mobilités*

*services de proximité*

*équilibre sectoriel*

*désenclavement*

*mobilités scolaires*

> Orientation B\_Accessibilité\_8 :

Les documents d'urbanisme et les plans de mobilité améliorent l'inscription et la lisibilité des arrêts de transport collectif dans l'espace public, en particulier à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat.



*circuits courts*

*mobilités*

*services de proximité*

*services intercommunaux*

> Orientation B\_Accessibilité\_9 :

Les documents d'urbanisme prévoient les réserves foncières nécessaires à la réalisation des projets ainsi qu'à l'évolution des équipements existants mentionnés sur la carte page suivante, lorsque ces projets sont stabilisés.



*accueil touristique*

*mobilités*

*services de proximité*

*services intercommunaux*

## ACCESSIBILITÉ

### MOBILITÉS

> Orientation B\_Accessibilité\_10 :

Aménager des liaisons cyclables afin de sécuriser les déplacements du quotidien (domicile / travail, domicile / équipements publics) en s'appuyant sur les liaisons du projet touristique. (cf. p. 14).



*mobilités*

> Orientation B\_Accessibilité\_11 :

Adapter les horaires de transport à la demande et des bus interurbains aux besoins de desserte des marchés pour les communes alentours.



*circuits courts*

*mobilités*

*services de proximité*

> Orientation B\_Accessibilité\_12 :

Définir l'emplacement des aménagements nécessaires à l'alimentation des véhicules en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) a minima sur les pôles de mobilités.



*projet énergétique*

*coût énergétique*

> Orientation B\_Accessibilité\_13 :

Organiser l'accès aux services depuis les différents bassins topographiques (Xaintrie Noire, Xaintrie Blanche et rive droite de la Dordogne) en s'appuyant sur l'itinérance des services, les *bourgs* du territoire, que les axes routiers structurants ainsi que la V87 et le projet de liaison cyclable d'intérêt régional.

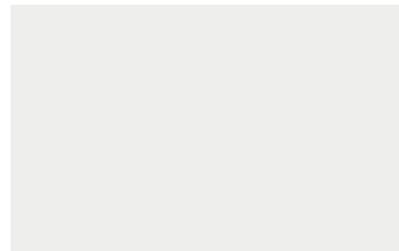
Les grandes traversées, raccords inter-secteurs et franchissements devront être entretenus en priorité.



*axes routiers structurants*

*désenclavement*

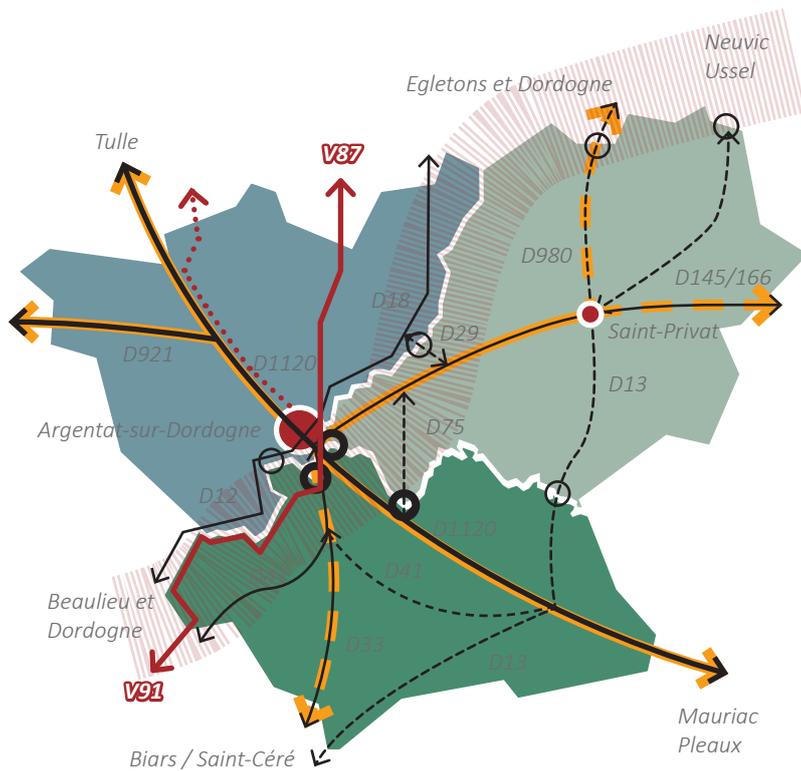
*mobilités*



## ACCESSIBILITÉ

### Axes routiers structurants

- Aménagement d'une liaison cyclable entre Argentat et Pandrignes
- Prolongement de la véloroute/voie verte V91
- Liaison cyclable structurante
- Axes support pour le transport (lignes régulières, covoiturage, autostop organisé, etc.)
- Extension souhaitable du service de transport régulier
- Principales traversées routières du territoire
- Raccord routiers inter-secteurs
- Pôles de mobilité (autoportage, covoiturage)
- Franchissement
- Transport à la demande à assurer par secteur géographique



## Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

---

Article L. 141-8 du code de l'urbanisme

Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

- 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- 2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
- 3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- 4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- 5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
- 6° Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, mais est pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ;
- 7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.

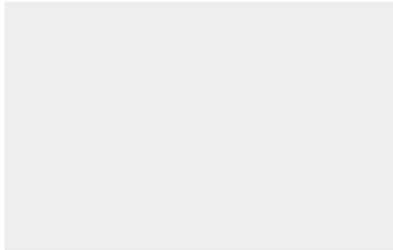
Article L. 141-10 du code de l'urbanisme

Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

- 1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;
- 2° Les orientations en matière de préservation des paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;
- 3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ;
- 4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels.

# TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres



## GESTION ÉCONOME DES SOLS

### CONSOMMATION D'ESPACES

> Orientation C\_Foncier\_1 :

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est limitée à 82 ha pour les vingt prochaines années, soit une réduction de la consommation d'espaces de près de 57 % sur les 10 premières années et de 74 % sur les 10 années suivantes.



- foncier agricole*
- paysages remarquables*
- trame verte et bleue*
- continuités écologiques*
- coeur de bourg*
- revitalisation*

**Objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

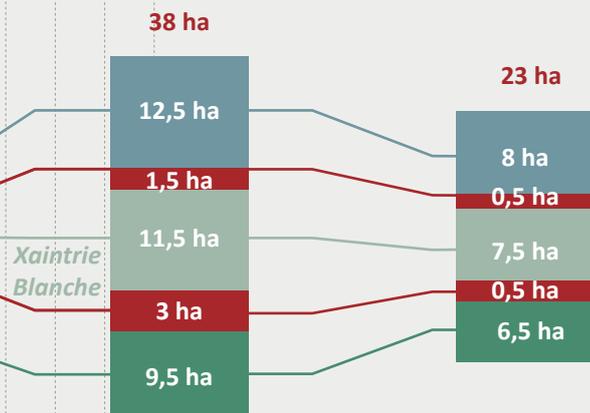


*Dordogne rive droite*

*Saint-Privat*

*Argentat-sur-Dordogne*

*Xaintrie Noire*



**Habitat**

**Développement économique Equipements**

**T+10 ans**

**T+20 ans**



## GESTION ÉCONOME DES SOLS

### > Orientation C\_Foncier\_2 :

La modération de la consommation d'espaces due à l'habitat sera plus forte en seconde partie de la période d'application du SCoT du fait de la reprise du parc de logements vacants, réhabilités lors de la première phase.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers due à l'habitat sera inférieure à 61 ha sur vingt ans.



**coeur de bourg**

**revitalisation**

### > Orientation C\_Foncier\_3 :

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers due aux activités économiques et aux équipements sera réduite progressivement.

La consommation d'espaces par l'économie et les équipements sera ainsi limitée à 21 ha sur vingt ans.

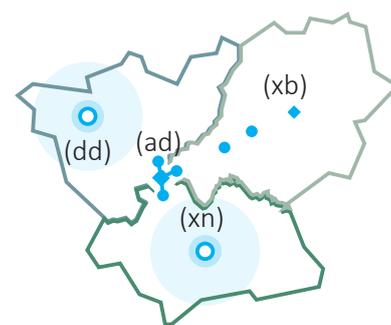
Elle devra notamment permettre :

- l'évolution de sites isolés,
- le développement des zones d'activités existantes sur Argentat (ad),
- la relocalisation de l'offre en Xaintrie Blanche avec renaturation des sites existants (xb)
- au gré des besoins, la création de zones artisanales pourra être envisagée en Xaintrie Noire (xn) et secteur Dordogne rive droite (dd).

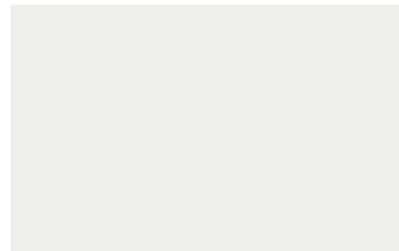


**coeur de bourg**

**revitalisation**



Evolution de l'offre foncière économique de Xaintrie Val'Dordogne



## GESTION ÉCONOME DES SOLS

### CONSOMMATION D'ESPACES

#### > Orientation C\_Foncier\_4 :

La *densité* des opérations de logements induisant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être supérieure à :

- 15 logements / hectare sur les communes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat
- 10 logements / hectare sur les autres communes du territoire. L'atteinte de cet objectif pourra être justifiée à l'échelle d'un bassin de communes (Dordogne rive droite, Xaintrie Noire ou Xaintrie Blanche).



*coeur de bourg*

*revitalisation*

#### > Orientation C\_Foncier\_5 :

En dehors du *bourg*, les *groupements bâtis* accueilleront au plus 45 % de la production de logements sur le territoire.

Cette production neuve sera orientée sur les *groupements bâtis* validant les principes suivants :

- ne présentant pas un intérêt patrimonial fort pour la mise en scène de l'architecture traditionnelle du territoire
- n'étant pas visible depuis les Tours de Merle
- disposant d'une défense incendie
- disposant d'une desserte en eau potable suffisante, tant du point quantitatif que qualitatif
- les futures constructions ne présentant pas une contrainte pour l'activité agricole



*foncier agricole*

*paysages remarquables*

*trame verte et bleue*

*continuités écologiques*

*coeur de bourg*

*revitalisation*

#### > Orientation C\_Foncier\_6 :

Proscrire le mitage de l'espace agricole/naturel par la construction de logements neufs isolés, en cohérence avec l'esprit de la Loi Montagne.



*foncier agricole*

*paysages remarquables*

## GESTION ÉCONOME DES SOLS

> Orientation C\_Foncier\_7 :

Les documents d'urbanisme limitent l'imperméabilisation des sols, y compris au sein des espaces urbanisés.

Les projets limitent l'imperméabilisation induite par la création de surfaces dédiées au stationnement.



*foncier agricole*

*paysages remarquables*

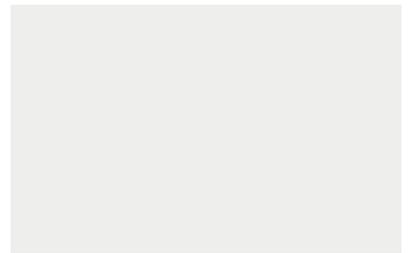
> Orientation C\_Foncier\_8 :

En dehors du *bourg*, l'expansion des groupements bâtis sera limitée : les documents d'urbanisme veilleront par exemple à réglementer l'implantation des constructions neuves en cherchant la proximité de la voie, du voisinage, afin d'éviter l'étalement urbain.



*foncier agricole*

*paysages remarquables*



## GESTION ÉCONOME DES SOLS

### RISQUES

> Orientation C\_Foncier\_9 :

Les possibilités de construction sont encadrées selon :

- la sévérité de l'aléa retrait-gonflement des argiles
- la présence de risques miniers
- la présence d'anciennes exploitations minières, notamment les sites uranifères
- les risques d'inondation
- tout autre risque lié à la nature du sol.



*nature du sol*

> Orientation C\_Foncier\_10 :

Les documents d'urbanisme facilitent la renaissance ou la dépollution des sites et sols pollués.



*nature du sol*

> Orientation C\_Foncier\_11 :

Les documents d'urbanisme évitent le développement des *groupements bâtis* en direction des bâtiments d'exploitations agricoles à proximité, quelle que soit leur nature.



*foncier agricole*

> Orientation C\_Foncier\_12 :

Les documents d'urbanisme évitent le développement des *groupements bâtis* le long des RD1120, RD921, RD980, RD41 et RD33.



*nuisances sonores*

## TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

### TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

#### RESSOURCE EN EAU

##### > Prescription C\_Eau\_1 :

Mener à terme et traduire dans les documents d'urbanisme locaux le schéma intercommunal d'alimentation en eau potable.



qualité de l'eau

économie d'eau

##### > Orientation C\_Eau\_2 :

Les documents d'urbanisme encadrent les performances des constructions neuves et des plantations afin d'économiser l'eau dans les nouveaux projets de construction et d'aménagement.



qualité de l'eau

économie d'eau

##### > Orientation C\_Eau\_3 :

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, les documents d'urbanisme :

- facilitent l'infiltration naturelle sur site des eaux pluviales
- privilégient la mise en oeuvre de techniques de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature
- prévoient la rétention des eaux avant rejet dans le réseau par la mise en place de techniques intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement.

*Une vigilance particulière est attendue sur les bourgs de Darazac, Saint-Privat, Saint-Cirgues-la-Loutre, Saint-Julien-aux-Bois, Saint-Sylvain, Hautefage, Saint-Martin-la-Méanne, Albussac.*

*Les dispositifs de stockage d'eau de pluie ne devront pas être de nature à favoriser la prolifération de moustiques.*



ruissellement

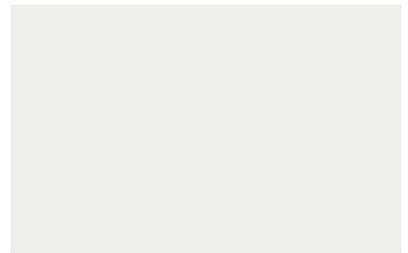
économie d'eau

##### > Orientation C\_Eau\_4 :

Lorsqu'un captage connu n'est pas protégé par une servitude d'utilité publique, les documents d'urbanisme veillent à préserver ses abords.



qualité de l'eau



## TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

> Orientation C\_Energie\_1 :

Privilégier le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, en particulier en encourageant leur implantation sur les bâtiments présentant peu d'intérêt patrimonial et les parcs de stationnement.



*foncier agricole*

*exposition visuelle*

*sensibilité paysagère*

*mix énergétique*

> Orientation C\_Energie\_2 :

En dehors des projets agrivoltaïques, les installations photovoltaïques au sol sont interdites lorsqu'elles portent atteinte à la continuité d'une exploitation agricole ou à la reprise d'une exploitation récemment délaissée.



*foncier agricole*

*mix énergétique*

> Orientation C\_Energie\_3 :

Les documents d'urbanisme recherchent l'autonomie énergétique des espaces urbanisés en y permettant une production proportionnée aux besoins de la construction ou du groupe-ment bâti auquel elle appartient.



*mix énergétique*

*projets citoyens ENR*

> Orientation C\_Energie\_4 :

Pour les projets de construction d'importance (lotissement, habitat groupé ou implantation en zone d'activités de grande superficie), privilégier les systèmes collectifs de production d'énergie.



*mix énergétique*

> Orientation C\_Energie\_5 :

Les documents d'urbanisme orientent les projets d'aménagement vers la sobriété éner-gétique, lorsque ceux-ci nécessitent un apport d'énergie pour leur fonctionnement.



*performance énergétique*

*projets citoyens ENR*

## TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

### > Orientation C\_Energie\_6 :

Les documents d'urbanisme encadrent l'implantation des dispositifs de production et de transport d'énergie afin d'assurer leur efficacité et leur intégration paysagère.



*performance énergétique*

*projets citoyens ENR*

*sensibilité paysagère*

### > Orientation C\_Energie\_7 :

Privilégier l'orientation bioclimatique des constructions principales neuves, avec le triple enjeu de confort thermique d'hiver et d'été, de réduction des consommations d'énergie, d'optimisation des rendements des installations solaires sur toiture.



*performance énergétique*

### > Orientation C\_Energie\_8 :

Les documents d'urbanisme facilitent la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur les constructions neuves.



*performance énergétique*

### > Orientation C\_Energie\_9 :

Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble, la préservation des motifs naturels existants (mare, haie, bosquet, arbre isolé, mail planté...) est recherchée dès lors que ces motifs présentent un intérêt environnemental et/ou paysager. Si le projet ne peut éviter la suppression de ces motifs pré-identifiés, des mesures compensatoires sont attendues. Celles-ci sont proportionnées aux atteintes portées aux milieux et doivent respecter la nature et la fonctionnalité des motifs originels.

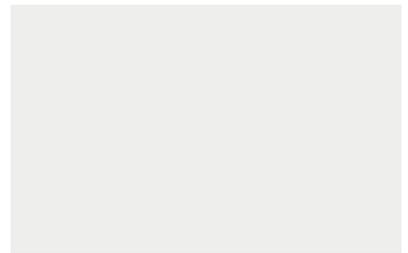


*espaces de rencontre*

*entrée de ville*

*protection des espèces*

*inscription paysagère*



## TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

### > Orientation C\_Energie\_10 :

Au sein des secteurs destinés à une ouverture à l'urbanisation au moyen d'une opération d'ensemble, les documents d'urbanisme recherchent, dans la mesure du possible, à matérialiser les limites des parcelles et des opérations par l'usage de haies végétales composées d'essences locales diversifiées et adaptées au changement climatique.



*entrée de ville*

*protection des espèces*

*inscription paysagère*

### > Orientation C\_Energie\_11 :

Les documents d'urbanisme cherchent à favoriser le réemploi de matériaux de construction extraits du sol ou des édifices présents sur le terrain d'assiette du projet.



*réhabilitation*

*recyclage*

*coût énergétique*

### > Orientation C\_Energie\_12 :

Les documents d'urbanisme évitent l'implantation de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes.



*recyclage*

### > Orientation C\_Energie\_13 :

Les documents d'urbanisme préservent et anticipent l'évolution des sites de stockage, traitement des déchets et de recyclage.



*collecte des déchets*

*recyclage*

### > Orientation C\_Energie\_14 :

Les documents d'urbanisme facilitent la rénovation énergétique des constructions existantes, en cohérence avec leurs caractéristiques patrimoniales.



*réhabilitation*

*paysage*

*coût énergétique*

## PRÉSERVATION DES ESPACES

### PAYSAGES

#### > Orientation C\_Espaces\_1 :

Les documents d'urbanisme encadrent les projets de construction et d'aménagement afin d'assurer la qualité de leur intégration paysagère :

- limitation des déblais/remblais dans les secteurs de pente
- sobriété de l'aspect extérieur des constructions neuves et adaptation des principes d'implantation des édifices de même nature, lorsque ceux-ci comportent un intérêt patrimonial
- maîtrise de la pollution lumineuse liée aux dispositifs d'éclairage
- qualité des travaux de façade et de toiture (pente, notamment)
- qualité du traitement minéral et végétal des espaces publics (choix de matériaux adaptés, attention portée aux éléments de patrimoine, respect des haies et arbres)
- soin apporté aux clôtures (matériaux, végétaux) donnant sur l'espace public et notamment en lisière des espaces urbanisés.
- préservation des matériaux extraits du socle naturel (granite, lauze, structures à pans de bois, notamment).

#### > Orientation C\_Espaces\_2 :

**A** Argentat, le long de la Dordogne et tout particulièrement le long des quais, les constructions soignent les façades donnant sur le cours d'eau.



*exposition visuelle*

*pentés boisées*

*intégration architecturale*

*réhabilitation*

*patrimoine bâti*

*forme urbaine*

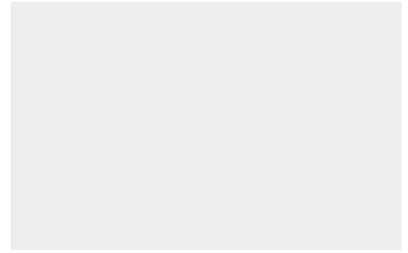
*espace public patrimonial*

*lisières*

*pollution lumineuse*

*façade urbaine*

*paysages remarquables*



## PRÉSERVATION DES ESPACES

### > Orientation C\_Espaces\_3 :

Permettre le changement de destination de constructions traditionnelles isolées d'intérêt patrimonial, en cohérence avec la capacité d'accueil du site, le respect de l'activité agricole et des milieux naturels.

Permettre également, sous les mêmes conditions excepté l'intérêt patrimonial, le changement de destination afin de réutiliser des locaux vacants au profit d'activités économiques.



*foncier agricole*

*accueil touristique*

*réhabilitation*

*patrimoine bâti*

### > Orientation C\_Espaces\_4 :

Encadrer les travaux sur les édifices remarquables du territoire : châteaux, églises, etc.



*réhabilitation*

*patrimoine bâti*

### > Orientation C\_Espaces\_5 :

Les installations sont interdites lorsque leur impact visuel altère de manière significative (hauteur importante, couleur saturée) les lignes de crête perceptibles depuis :

- les gorges de la Maronne, de la Cère et de la Dordogne
- les principaux sites touristiques du territoire (cf. carte p.14).



*filière bois*

*paysages remarquables*

*exposition visuelle*

*sensibilité paysagère*

## PRÉSERVATION DES ESPACES

### MILIEUX BOISÉS

> Orientation C\_Espaces\_6 :

Les modifications du milieu seront encadrées selon le rôle de l'espace en question :

- moins stricte pour les espaces relais
- plus stricte pour les réservoirs de biodiversité.

Les activités (touristiques, agricoles) au sein des réservoirs de biodiversité peuvent évoluer sous couvert de ne pas engendrer de pollutions et de ne pas altérer les habitats présents.

Une vigilance particulière sera attendue sur les boisements de pente des vallées de la Dordogne, de la Maronne et de la Cère.



*exploitation forestière*

*pentés boisées*

*gorges*

*boisements*

*continuités écologiques*

*trame verte et bleue*

> Orientation C\_Espaces\_7 :

En complément du Code Forestier, protéger les petits boisements localisés au coeur des réservoirs de biodiversité, de manière à assurer la continuité écologique.



*exploitation forestière*

*pentés boisées*

*gorges*

*boisements*

*continuités écologiques*

*trame verte et bleue*

> Orientation C\_Espaces\_8 :

Les documents d'urbanisme évitent le développement des bourgs et autres groupements bâtis au détriment d'emprises boisées communiquant avec un espace relais, un réservoir de biodiversité ou un boisement à proximité d'une continuité écologique.

Une vigilance particulière est attendue sur les bourgs d'Argentat, de Saint-Martial-Entraygues, de Servières-le-Château, de Camps et de Bassignac-le-Haut.



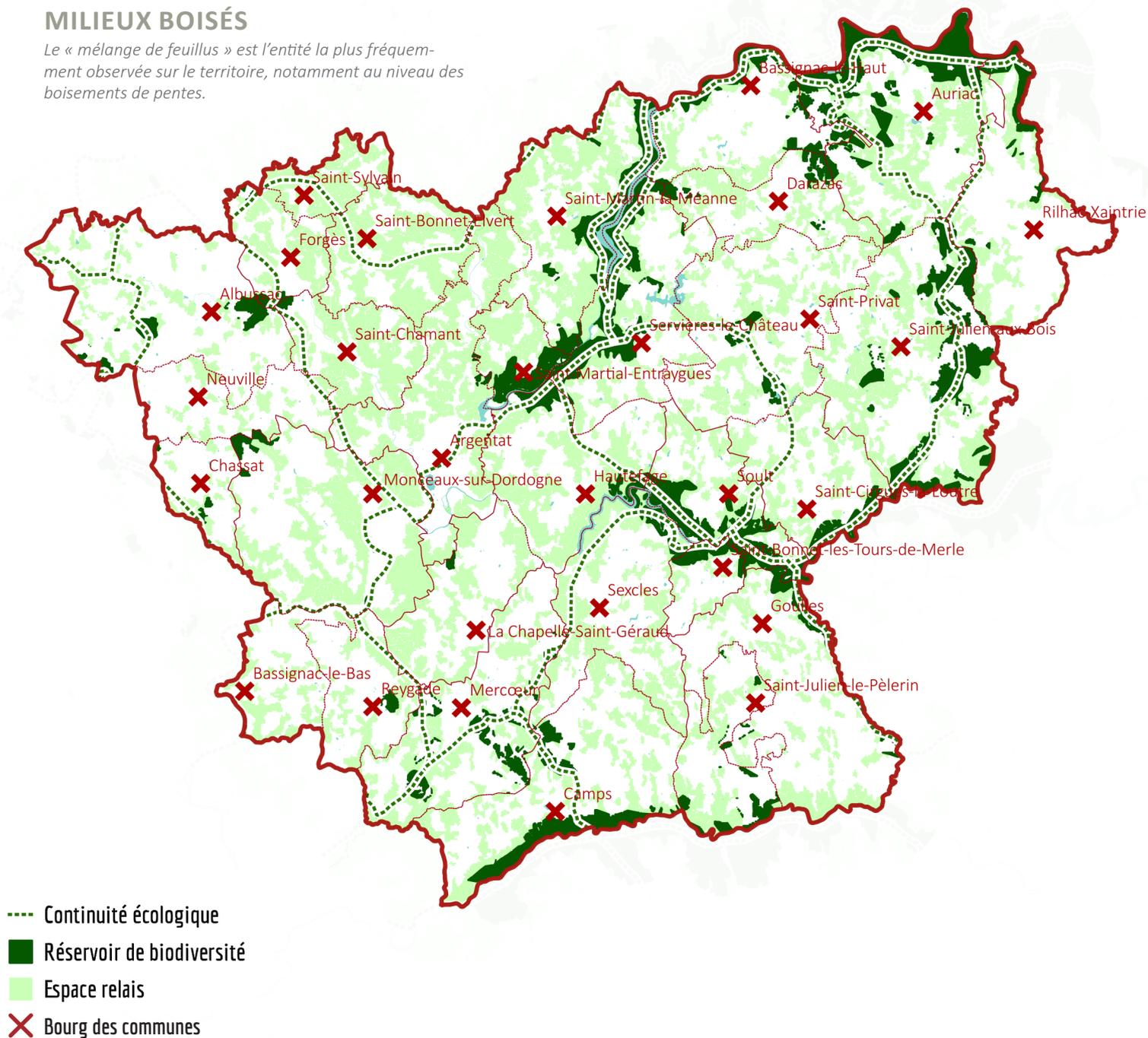
*boisements*

*continuités écologiques*

*trame verte et bleue*

## MILIEUX BOISÉS

Le « mélange de feuillus » est l'entité la plus fréquemment observée sur le territoire, notamment au niveau des boisements de pentes.



## PRÉSERVATION DES ESPACES

### MILIEUX HUMIDES

> Orientation C\_Espaces\_9 :

Les documents d'urbanisme préservent l'emprise des zones humides connues et évaluent la présence de zones humides sur les sites présentés pour être ouverts à l'urbanisation.



qualité de l'eau

milieux humides

trame verte et bleue

> Orientation C\_Espaces\_10 :

Les abords des zones humides connues font l'objet de mesures visant à préserver l'alimentation de la zone humide et prévenir de pollutions.

Les documents d'urbanisme encadrent les opérations de déblais et de remblais.



qualité de l'eau

milieux humides

trame verte et bleue

continuités écologiques

inondation

> Orientation C\_Espaces\_11 :

Les abords immédiats des cours d'eau et des plans d'eau font l'objet de mesures visant à protéger la végétation de bords de rives des activités humaines, en particulier à Argentan-sur-Dordogne.



qualité de l'eau

milieux aquatiques

inondation

> Orientation C\_Espaces\_12 :

Les documents d'urbanisme évitent le développement de l'urbanisation en direction de cours d'eau et de plans d'eau lorsque ce développement augmenterait le risque de pollution du milieu ou bien viendrait réduire la zone d'expansion des crues du cours d'eau. En tête de bassin versant, les documents d'urbanisme pourront prendre en compte la simulation des chemins de l'eau réalisée par Epidor.

*Une vigilance particulière est attendue sur les bourgs d'Argentan, de Servières, de Saint-Bonnet-les-Tours-de-Merle, Saint-Chamant, Saint-Privat, Saint-Cirgues-la-Loutre, Darzac, HautePAGE, Sexcles, Monceaux-sur-Dordogne, Saint-Sylvain, Forgès.*



qualité de l'eau

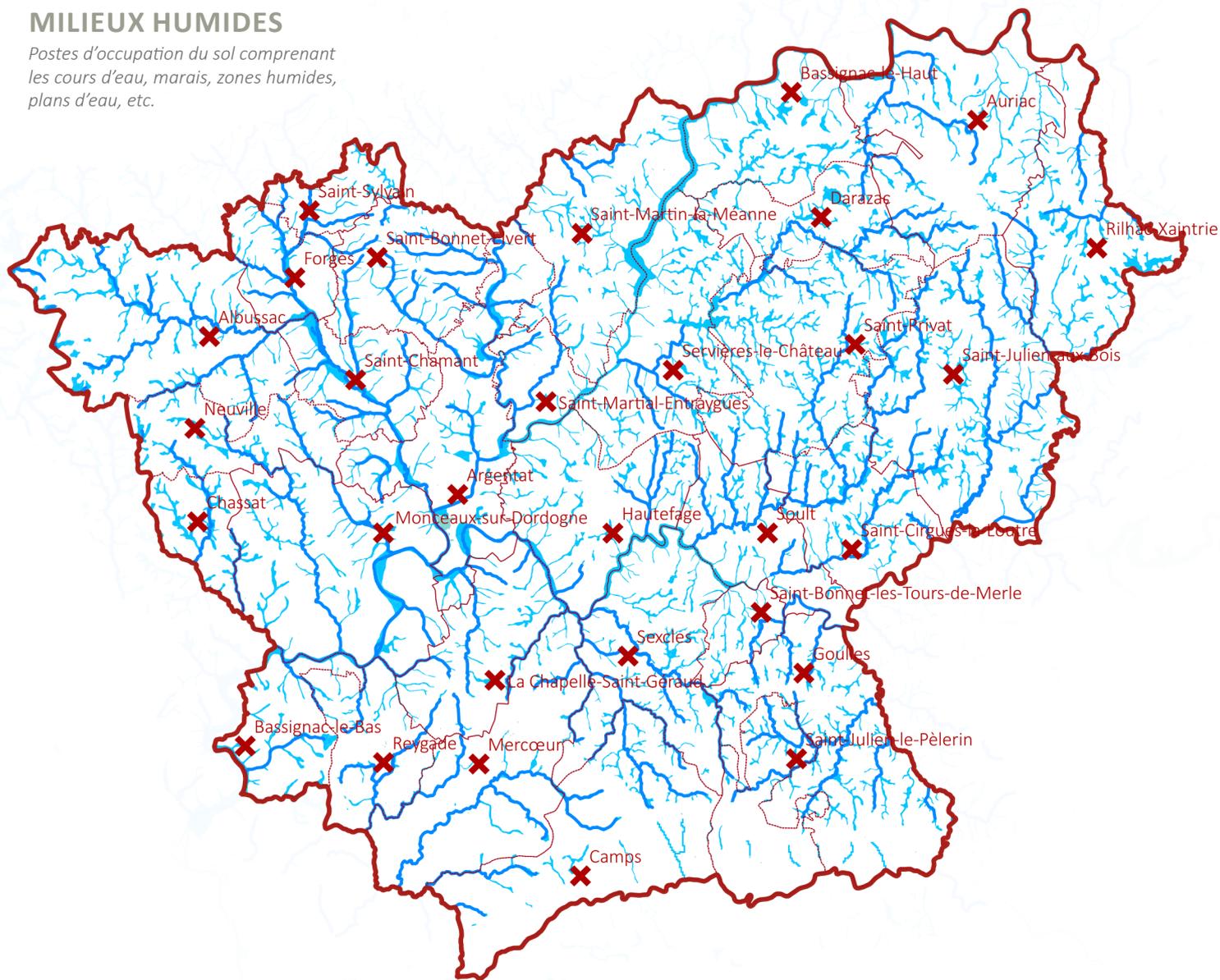
milieux aquatiques

inondation

continuités écologiques

## MILIEUX HUMIDES

Postes d'occupation du sol comprenant les cours d'eau, marais, zones humides, plans d'eau, etc.



- Milieux humides
- Cours d'eau
- ✕ Bourg des communes

|                               |
|-------------------------------|
| <i>qualité de l'eau</i>       |
| <i>gisement alluvionnaire</i> |
| <i>milieux aquatiques</i>     |
| <i>trame verte et bleue</i>   |

> Orientation C\_Espaces\_13 :

Le long de la Dordogne, l'ouverture de nouveaux gisements alluvionnaires est évitée.



## PRÉSERVATION DES ESPACES

### MILIEUX BOCAGERS

> Orientation C\_Espaces\_14 :

**Au** sein des réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux bocagers ainsi qu'à leurs abords, les documents d'urbanisme veillent à préserver les haies significatives :

- d'un point de vue hydraulique : en rupture de pente
- d'un point de vue paysager : haie importante perceptible depuis l'espace public, en particulier dans le cas où la haie borde une route.

**Les** modalités de préservation permettront de concilier la préservation du linéaire avec des aménagements agricoles qui ne pourraient être évités.

> Orientation C\_Espaces\_15 :

**Maintenir** la vocation agricole des espaces à enjeux de la sous-trame bocagère (réservoirs de biodiversité, espaces relais et espaces perméables).



*trame verte et bleue*

*continuités écologiques*

*ruissellement*

*milieux ouverts*

*paysages remarquables*

*trame verte et bleue*

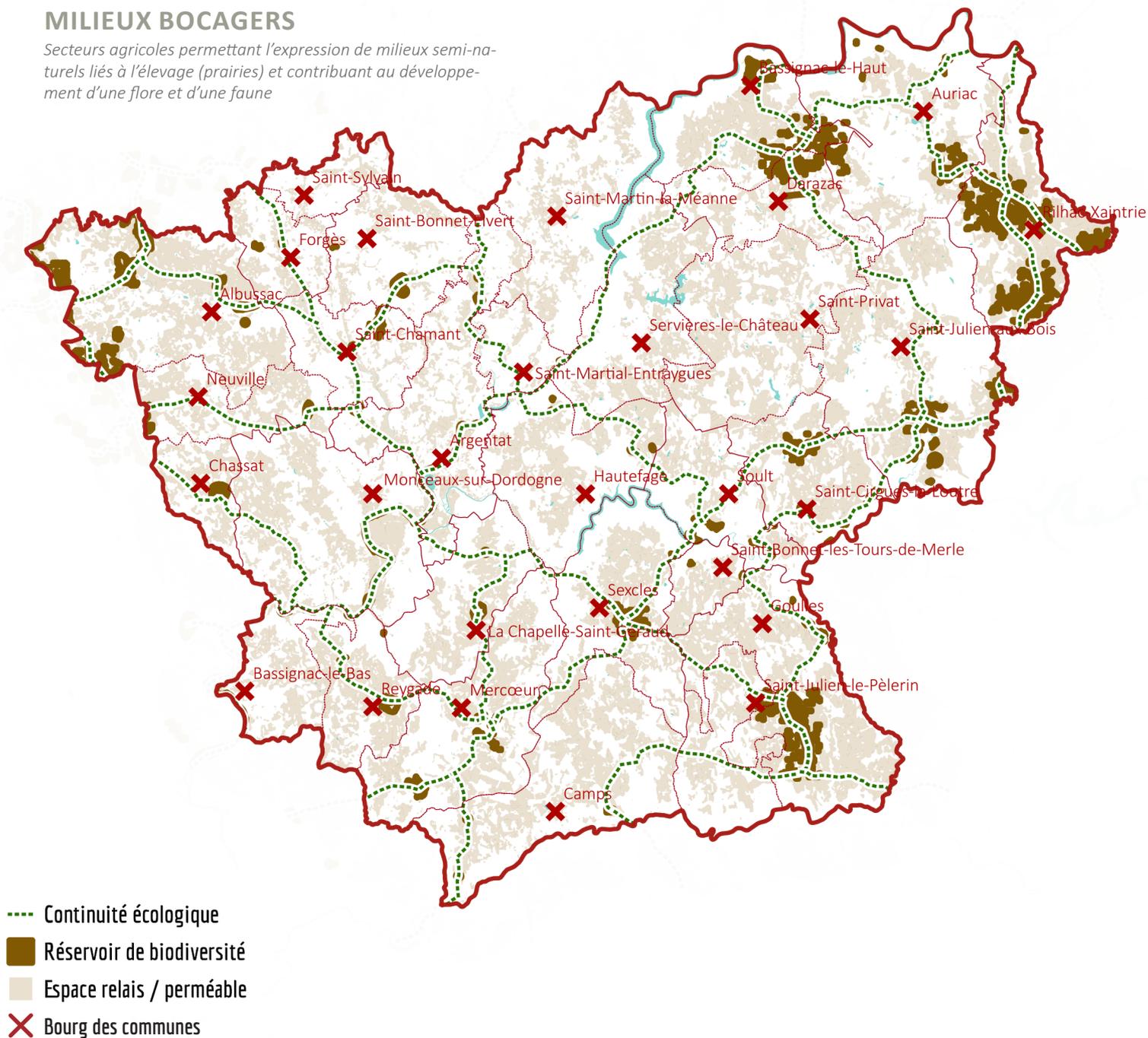
*milieux ouverts*

*foncier agricole*

*entretien sols*

## MILIEUX BOCAGERS

Secteurs agricoles permettant l'expression de milieux semi-naturels liés à l'élevage (prairies) et contribuant au développement d'une flore et d'une faune



## PRÉSERVATION DES ESPACES

### MILIEUX SECS

> Orientation C\_Espaces\_16 :

**Au** sein des réservoirs de biodiversité et des espaces relais de la sous-trame des milieux secs, les documents d'urbanisme veillent à éviter toute artificialisation du sol.

**Les** activités (touristiques, agricoles) aux abords de ces espaces peuvent évoluer sous couvert de ne pas engendrer de pollutions et de ne pas altérer les habitats présents.



*milieux ouverts*

*trame verte et bleue*

> Orientation C\_Espaces\_17 :

**Ne** pas étendre la base de loisirs motorisés de Reygade en direction du site de landes et pelouses serpentiniques à l'est et permettre au besoin la coupe des ligneux à proximité du site en question.



*milieux ouverts*

*trame verte et bleue*

> Orientation C\_Espaces\_18 :

**Les** réservoirs de biodiversité ne peuvent faire l'objet d'aménagements pour une exploitation forestière.



*exploitation forestière*

*milieux ouverts*

*continuités écologiques*

*trame verte et bleue*

> Orientation C\_Espaces\_19 :

**Les** documents d'urbanisme évitent le développement de l'urbanisation en direction d'une continuité écologique.



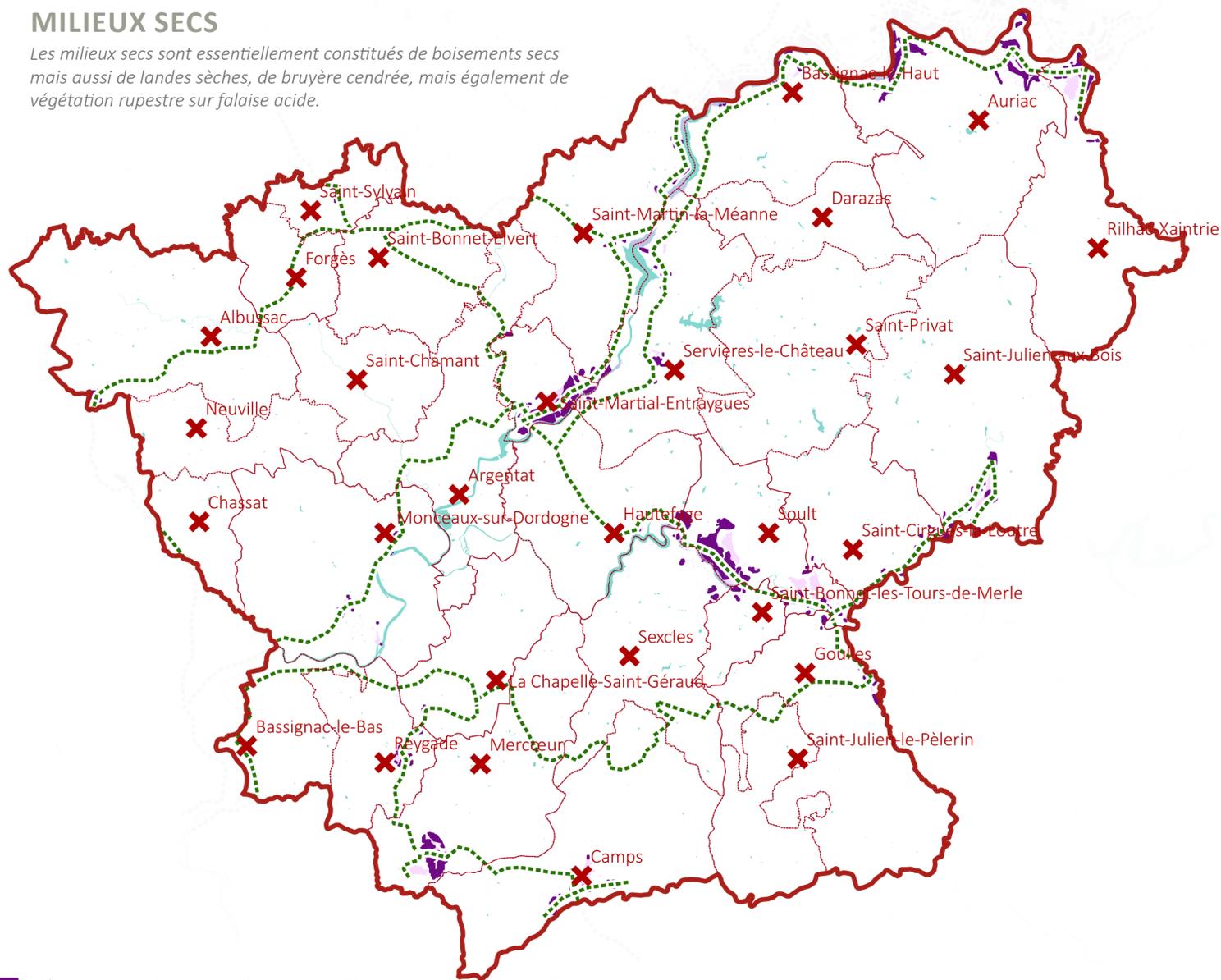
*milieux ouverts*

*continuités écologiques*

*trame verte et bleue*

## MILIEUX SECS

Les milieux secs sont essentiellement constitués de boisements secs mais aussi de landes sèches, de bruyère cendrée, mais également de végétation rupestre sur falaise acide.



- Réservoir de biodiversité
- Espace relais
- Continuité écologique
- × Bourg des communes



## Zones de montagne

---

### Article L141-11

En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes.

Il définit, si besoin au regard des enjeux de préservation du patrimoine naturel, architectural et paysager spécifique à la montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation et de diversification de l'immobilier de loisir.

### Article R141-7

En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du 2° de l'article L. 122-12.

# ZONES DE MONTAGNE

Documents d'urbanisme  
PLH  
Urbanisme commercial  
Autres

## UNITÉS TOURISTIQUES STRUCTURANTES

### UTN

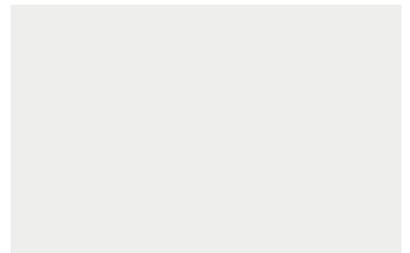
> Orientation UTN\_1 :

En dehors des espaces urbanisés, les documents d'urbanisme encadrent l'installation de unités touristiques nouvelles locales, soignant leur intégration environnementale.



*maillage touristique*

*inscription paysagère*



## PLANS D'EAU

### Cadre légal :

Article L122-12 du Code de l'Urbanisme :

« Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.»

### > Orientation C\_Plans\_eau\_1 :

Les plans d'eau de moins d'un hectare ne répondant pas à l'un des critères suivants sont exclus du champ d'application de l'article L122-12 :

- contribution écosystémique non négligeable au regard de la trame verte et bleue
- localisation à l'entrée d'un groupement bâti
- localisation voisine d'un *site touristique majeur*.



**inscription paysagère**

**lisières**

**entrée de ville**





# LEXIQUE

### **Artificialisation**

Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage

### **Bourg**

Le bourg est un groupement de constructions, principal relais de services et lieu de rencontre sur une commune. En cas de création d'une commune nouvelle, chaque commune déléguée dispose d'un bourg.

### **Centralité**

Le territoire compte deux centralités, soit les centres-villes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat, considérés comme des bourgs structurants pour Xaintrie Val'Dordogne. Ils sont par ailleurs des bourgs au sens de la définition ci-dessus.

### **Coeur de bourg**

Les bourgs les plus étendus peuvent distinguer un cœur de bourg et des extensions résidentielles. Le cœur de bourg se caractérise par sa mixité fonctionnelle et des espaces de rencontre. Les cœurs de bourg d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat sont des centralités urbaines, au sens de l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme. (cf. cartes ci-après)

### **Commerce de proximité**

Un commerce de proximité est un commerce de fréquentation quotidienne (alimentaire, presse, etc.) ou occasionnelle dont les produits peuvent être transportés par un piéton ou un cycliste (librairie, par exemple).

### **Commerce important**

Les commerces importants sont des commerces occasionnels définis par la nécessité de recourir à un véhicule motorisé pour en transporter les biens (courses en caddie, équipement de la personne, loisirs, équipement de la maison, jardinage, etc.)

Leur surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Les drives et les moyennes et grandes surfaces sont considérés comme des commerces importants.

### **Densification**

La densification correspond à la production de logements au sein des enveloppes urbaines. Elle n'intègre pas la reprise de logements vacants, qui sont d'ores et déjà des logements.

Néanmoins, sont compris au titre de la densification :

- la production de logements neufs au moyen d'une division parcellaire ou sur un terrain non bâti compris dans l'enveloppe urbaine.

La division d'un logement en plusieurs lots n'étant pas soumise à autorisation d'urbanisme, les objectifs de densification ne portent pas sur ce cas de figure.

### **Densité**

La densité bâtie d'une opération d'aménagement est le rapport entre le nombre de logements et la surface constructible de l'opération. Les surfaces non cadastrées ne sont pas comptabilisées dans la surface de l'opération.

### **Ensemble commercial**

Un ensemble commercial désigne les magasins qui sont réunis sur un même site, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, et qui :

- Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- Soit sont réunis par une structure juridique commune.

### **Enveloppe urbaine**

Les espaces urbanisés sont délimités par une enveloppe urbaine. Deux principes basent sa définition :

1. Le contour de l'enveloppe urbaine est tracé sans s'appuyer systématiquement sur la matrice cadastrale. Il englobe les espaces « consommés » au détriment de l'agriculture et des espaces naturels et forestiers par les constructions existantes (ou programmées au moment de la réalisation du tracé, sous réserve que le Permis de Construire ait été accordé ou que les travaux de viabilisation aient été effectués dans le cas d'un Permis d'Aménager accordé pour la création d'un lotissement).
2. L'enveloppe urbaine correspond au contour d'un espace de vie. Un espace urbanisé peut ainsi être décomposé en plusieurs noyaux si ceux-ci sont connectés par un espace non artificialisé d'usage commun aux deux noyaux. L'enveloppe urbaine peut intégrer des enclaves non artificialisées présentes en son sein. L'enclave agricole ou naturelle est alors considérée comme faisant partie intégrante de l'enveloppe urbaine. Cette comptabilisation doit permettre d'envisager le confortement de bourgs plutôt que son extension en périphérie par l'atteinte des objectifs de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

### **Groupement bâti**

Groupement d'au moins 3 constructions à vocation d'habitations.

### **Habitat léger**

Logements de faible emprise au sol, parfois démontables, toujours aisément réversibles.

Il peut s'agir de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (yourte, tiny house, par exemple) ou encore de résidences mobiles (roulottes, caravanes, etc.)

### **Secteurs commerciaux périphériques**

Un seul secteur périphérique a été identifié sur la commune de Saint-Privat, au sens de l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme (cf. cartes ci-après).

### **Sites touristiques majeurs**

Principaux sites touristiques du territoire, du fait de leur fréquentation ou bien du fait du caractère exceptionnel du site considéré.

Le DOO identifie ainsi :

- le cœur de bourg d'Argentat-sur-Dordogne
- des édifices notables
- des sites paysagers
- des points de vue remarquables
- les gorges et vallées.

La liste peut être complétée par les auteurs de documents d'urbanisme, y compris en ajoutant de nouvelles catégories.

### **Unités Touristiques Nouvelles**

Telles que définies par le Code de l'Urbanisme (L122-16 : « Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle »)

### **Zone d'activités**

Une zone d'activités est une emprise foncière continue aménagée au moyen d'une logique d'ensemble et réservée à l'accueil de plusieurs activités économiques peu compatibles avec la proximité des espaces résidentiels. Elle implique la réalisation d'aménagements spécifiques (voirie, réseaux, ou autres services mutualisables) au profit de la zone et des entreprises qu'elle accueille.

Elle se distingue des installations économiques ponctuelles : l'ensemble des locaux annexes destinés à l'évolution d'une activité économique existante n'est pas constitutif d'une zone d'activités. De même la présence d'activités économiques adjacentes, le long d'une même voie, ne caractérise pas une zone d'activités si cette desserte n'est pas exclusivement dédiée à l'accès des lots économiques.



