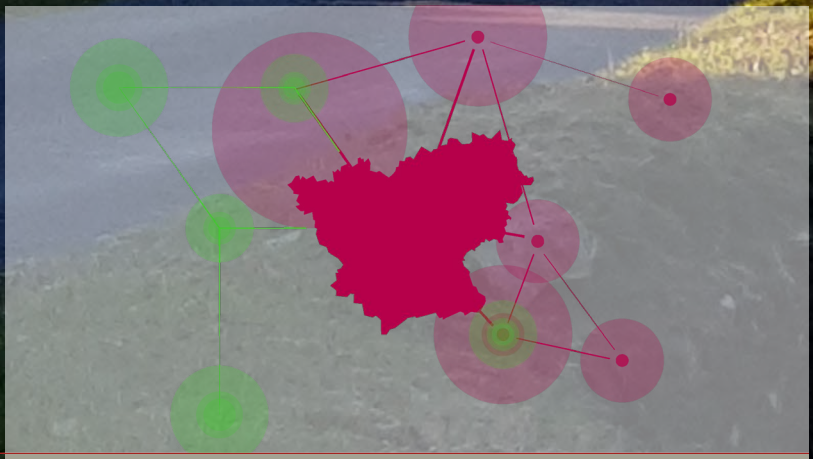
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

PROJET DE SCOT



Xaintrie Vallée de la Dordogne
Communauté de Communes

Cittànova

DÉCLINAISON

PRÉAMBULE 5

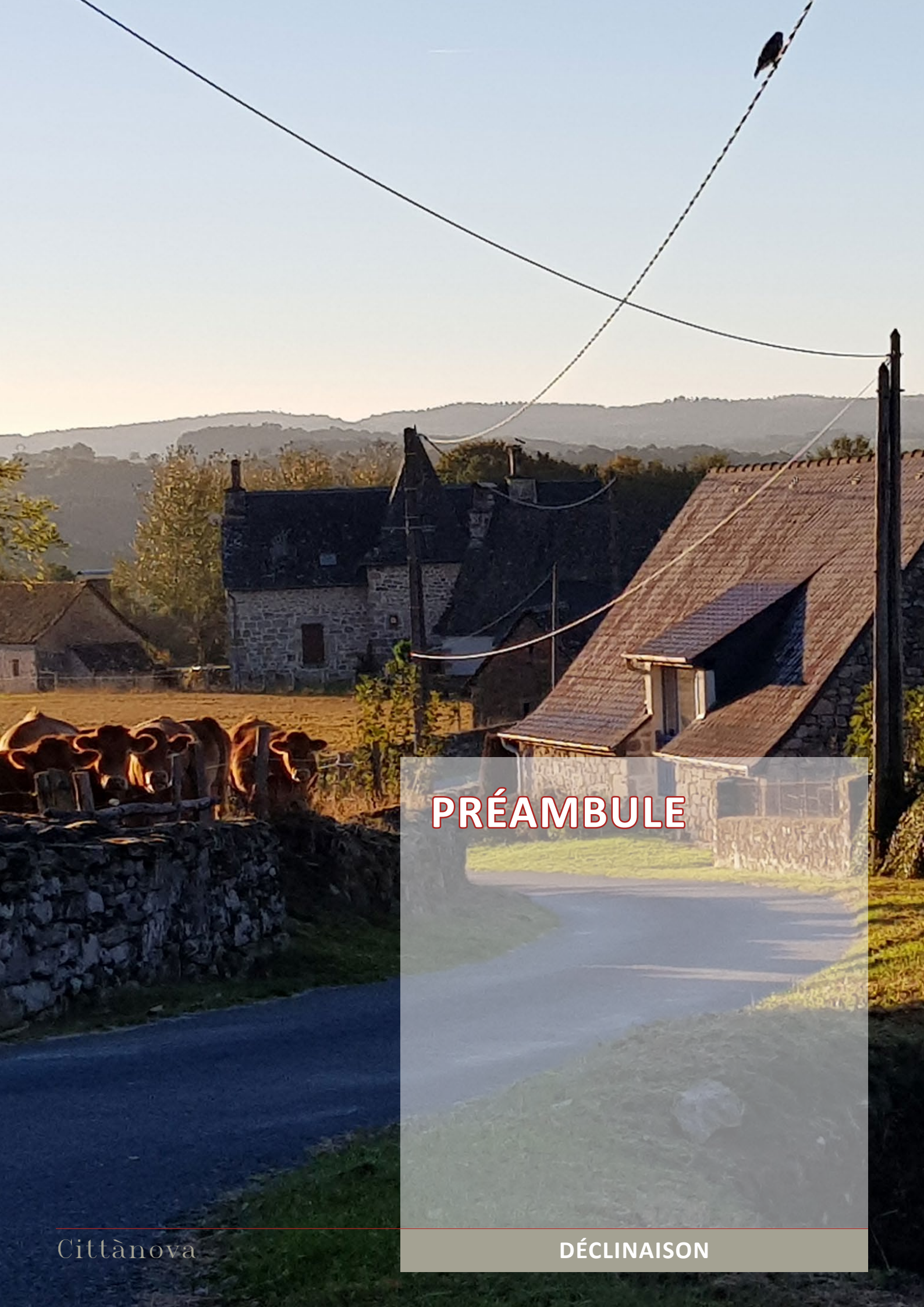
QUE CONTIENT UN DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS ? 5

COMMENT LIRE LE DOO ? 8

ORIENTATIONS 9

AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE 11

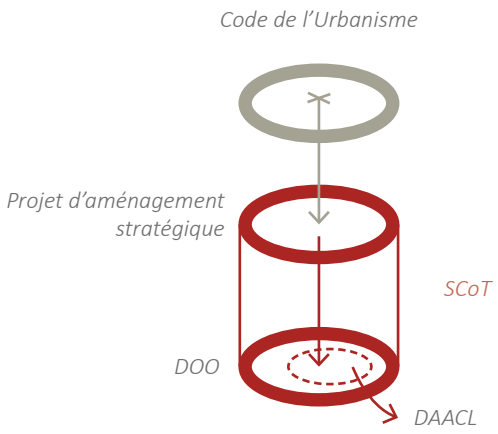
LEXIQUE 19



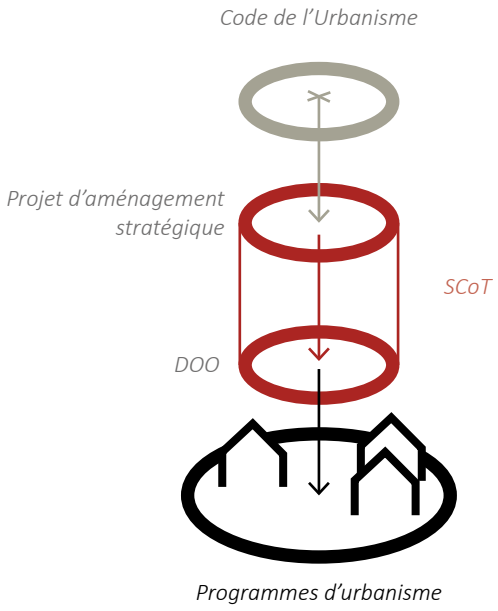
PRÉAMBULE

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

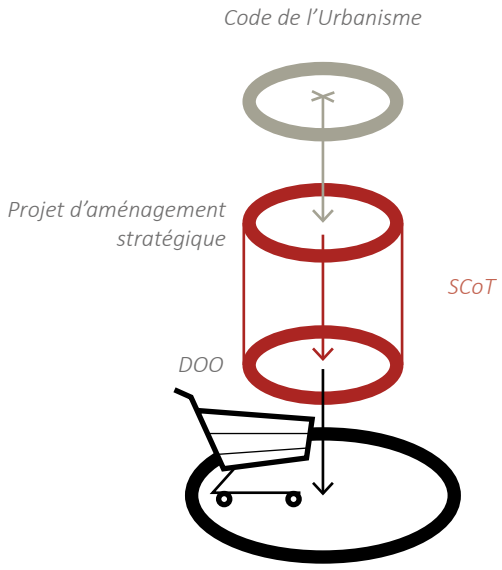
Lorsqu'un SCoT couvre un territoire, les documents d'urbanisme ne doivent pas contredire ses orientations :
- Les plans locaux d'urbanisme (**PLU**). Les PLU existants devront, si besoin, être mis en compatibilité.
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur (**PSMV**)
- Les cartes communales.

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.

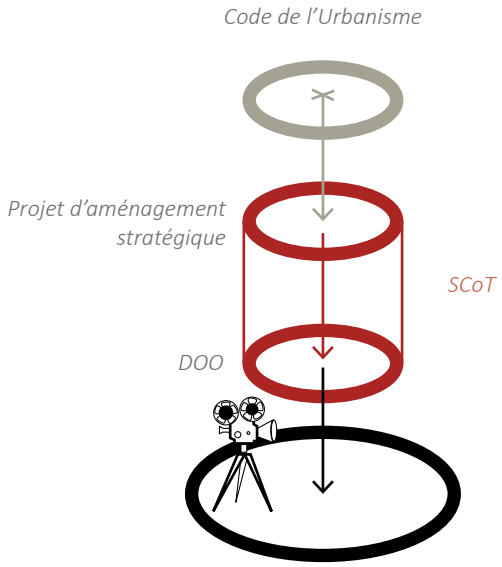


Urbanisme commercial

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.



Cinéma

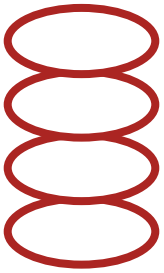
URBANISME CINÉMATOGRAPHIQUE

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

Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

Ce chapitre relatif à l'aménagement commercial contient les prescriptions spécifiques aux projets à vocation commerciale. La compatibilité de projets commerciaux vis-à-vis du Schéma de Cohérence Territoriale sera évaluée au regard de ce document ainsi que du reste du Document d'Orientation et d'Objectifs, contenant des prescriptions générales, s'appliquant à tout projet et donc, en particulier, aux projets commerciaux.

Article L. 141-6
Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.
Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :
1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

ARMATURE COMMERCIALE

> Orientation A_Commerce_1 :
Le développement de *commerces de proximité* de moins de 300 m² de surface de vente s'opère en priorité sur l'ensemble des *bourgs* du territoire, considérés comme des pôles de proximité, ainsi qu'au sein des *coeurs de bourg* de Saint-Privat et Argentat.
Le développement de *commerces de proximité* de plus de 300 m² de surface de vente s'opère au sein des *coeurs de bourg* de Saint-Privat et Argentat.

La réhabilitation du bâti existant sera privilégiée.

services de proximité

revitalisation

> Orientation A_Commerce_2 :
Les *commerces importants* de moins de 2 000 m² de surface de vente s'implantent sur les *coeurs de bourg* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat ou sur le *secteur commercial périphérique* de la Gane (Saint-Privat).
Les *commerces de proximité* ne sont pas souhaités au sein du *secteur de La Gane*.

densification économique

inscription paysagère

offre commerciale

services de proximité

revitalisation

optimisation foncière

coeur de bourg

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

CENTRALITÉS URBAINES ET SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES

> Orientation A_Commerce_3 :

Les *coeurs de bourg* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat font l'objet de mesures visant à préserver la densité commerciale et, autant que possible, à la renforcer.

En dehors d'un *coeur de bourg*, la création de galeries commerciales ou de petites cellules au sein d'un *commerce important* est interdite, de manière à conserver la vitalité du commerce de centre-bourg.

Sur Argentat et Saint-Privat, les *commerces de proximité* et les *commerces importants* s'implantent préférentiellement au sein du *coeur de bourg*, en privilégiant la réutilisation des locaux vacants et des friches existantes.

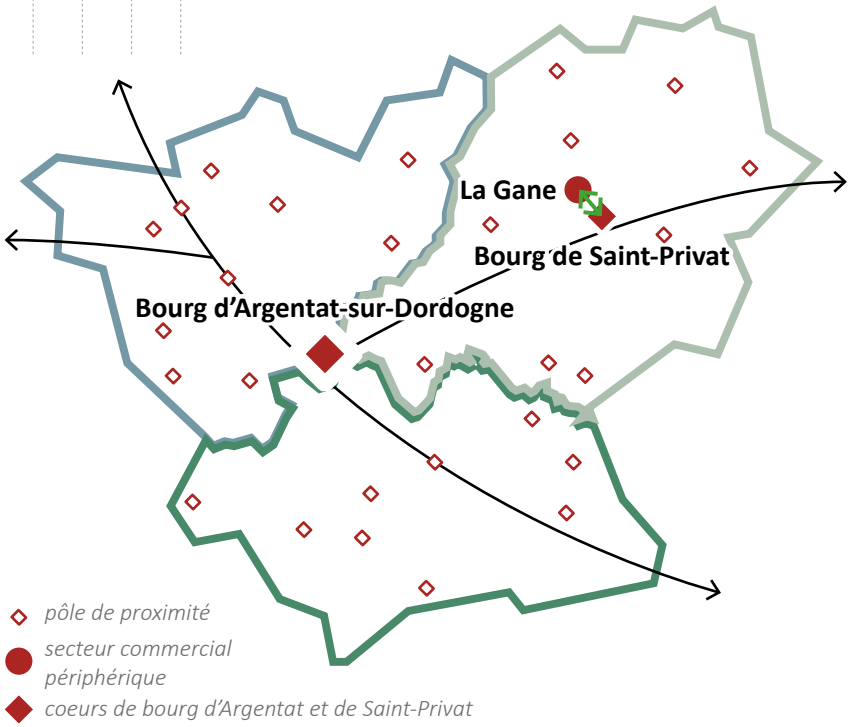
Les abords du site de l'ancien Aldi à Argentat (avenue du 11 Novembre) seront tout particulièrement considérés pour une nouvelle installation.

Les *commerces de proximité* s'implantent en façade sur rue au sein des *coeurs de bourg*.

offre commerciale

coeur de bourg

Armature commerciale de Xaintrie Val'Dordogne



> Orientation A_Commerce_4 :

Les constructions logistiques commerciales de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont implantées au sein des zones d'activités mentionnées page 24 de ce document.

offre commerciale

coeur de bourg

optimisation foncière

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

> Orientation A_Commerce_5 :
Les ensembles commerciaux s'implantent au sein des *coeurs de bourg* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat ou bien au sein du *secteur commercial périphérique* de La Gane.

- ***coeur de bourg***
- ***offre commerciale***
- ***densification économique***

> Orientation A_Commerce_6 :
Les documents d'urbanisme assurent la bonne intégration des commerces au sein de l'espace public des *coeurs de bourg* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat ainsi qu'entre ce dernier et le secteur de La Gane.

- ***mobilités***
- ***inscription paysagère***
- ***espaces de rencontre***

Documents d'urbanisme | PLH | Urbanisme commercial | Autres

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AMÉNITÉS

> Orientation A_Commerce_7 :
Au sein des *coeurs de bourg* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat ainsi que dans les *secteurs commerciaux périphériques*, les implantations commerciales doivent disposer d'un accès piéton et cyclable sécurisés.

mobilités

> Orientation A_Commerce_8 :
Au sein des *coeurs de bourg* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat ainsi que dans les *secteurs commerciaux périphériques*, les documents d'urbanisme et projets limitent l'imperméabilisation des sols, en particulier lorsqu'elle est due à la création de places de stationnement au profit de projets commerciaux.

mobilités

optimisation foncière

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

COMMERCES ISOLÉS

> Orientation A_Commerce_9 :
En cohérence avec la volonté de développer le maillage touristique, des équipements commerciaux et/ou de restauration, de capacité réduite, pourront être construits au sein d'*Unités Touristiques Nouvelles* ou bien aux abords des *sites touristiques majeurs*.

maillage touristique

intégration architecturale

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

> Orientation A_Commerce_10 :
Au sein des *coeurs de bourg* d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat, les façades commerciales donnant sur l'espace public feront l'objet d'une attention particulière, de manière à respecter la forme urbaine et le bâti dans lesquels elles s'intègrent.

espace public patrimonial

forme urbaine

façade urbaine

> Orientation A_Commerce_11 :
Les projets de commerce assurent leur intégration paysagère et prennent en compte :
- la végétalisation des espaces extérieurs
- l'intégration des éléments techniques
- l'aspect de la façade au regard de la sensibilité de la forme urbaine dans laquelle elle s'implante
- une mise à distance du bâti commercial vis-à-vis des espaces voisins non commerciaux.
En outre, les espaces de stockage seront autant que possible masqués depuis les axes principaux.

intégration paysagère

entrée de ville

intégration architecturale

LEXIQUE

Cittànova

DÉCLINAISON

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 coeur de bourg et des extensions résidentielles. Le coeur de bourg se caractérise par sa mixité fonctionnelle et des espaces de rencontre. Les coeurs 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 m². 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.

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.

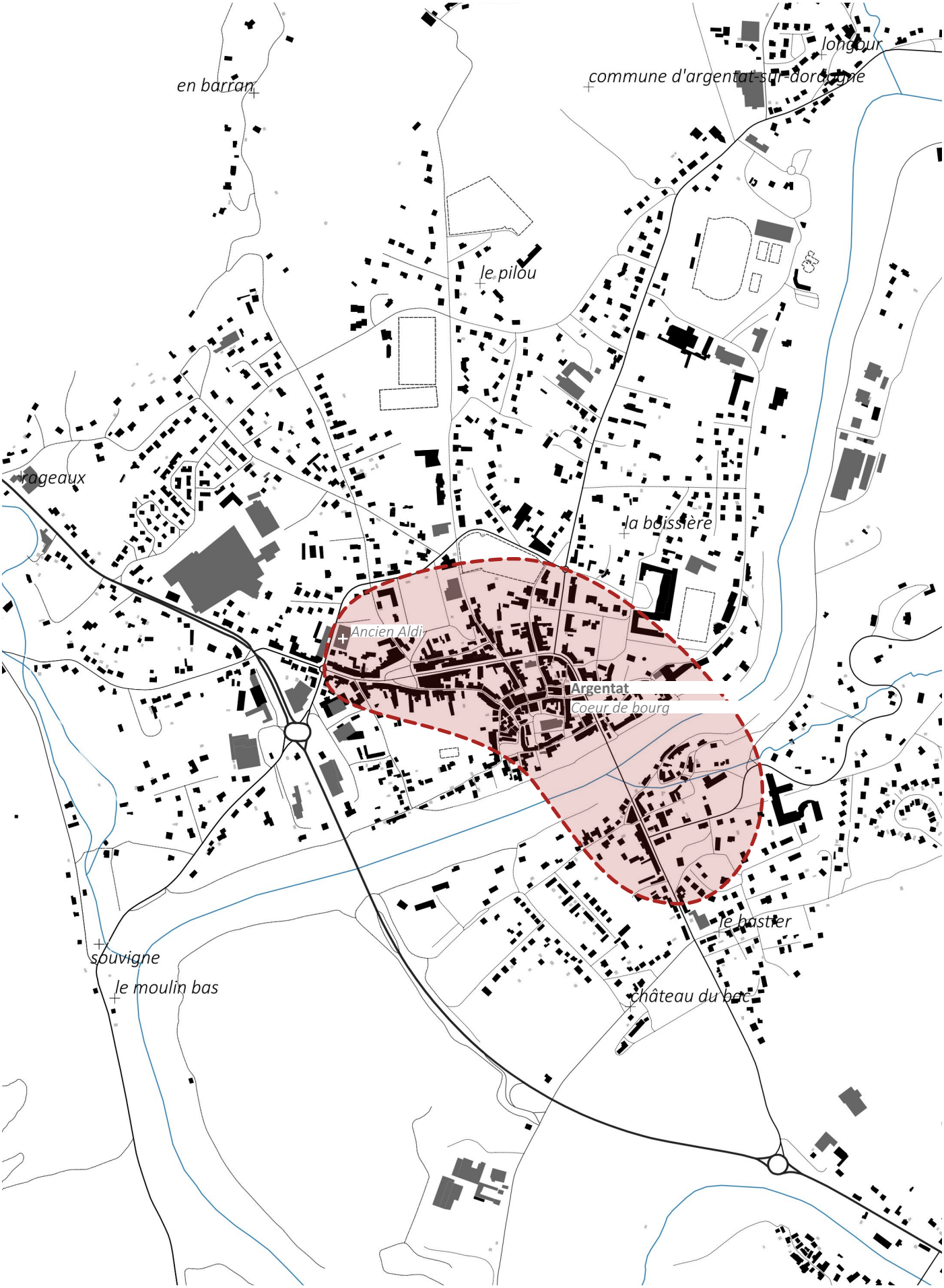
Hameau
Groupement d'au moins 3 constructions à vocation d'habitations.

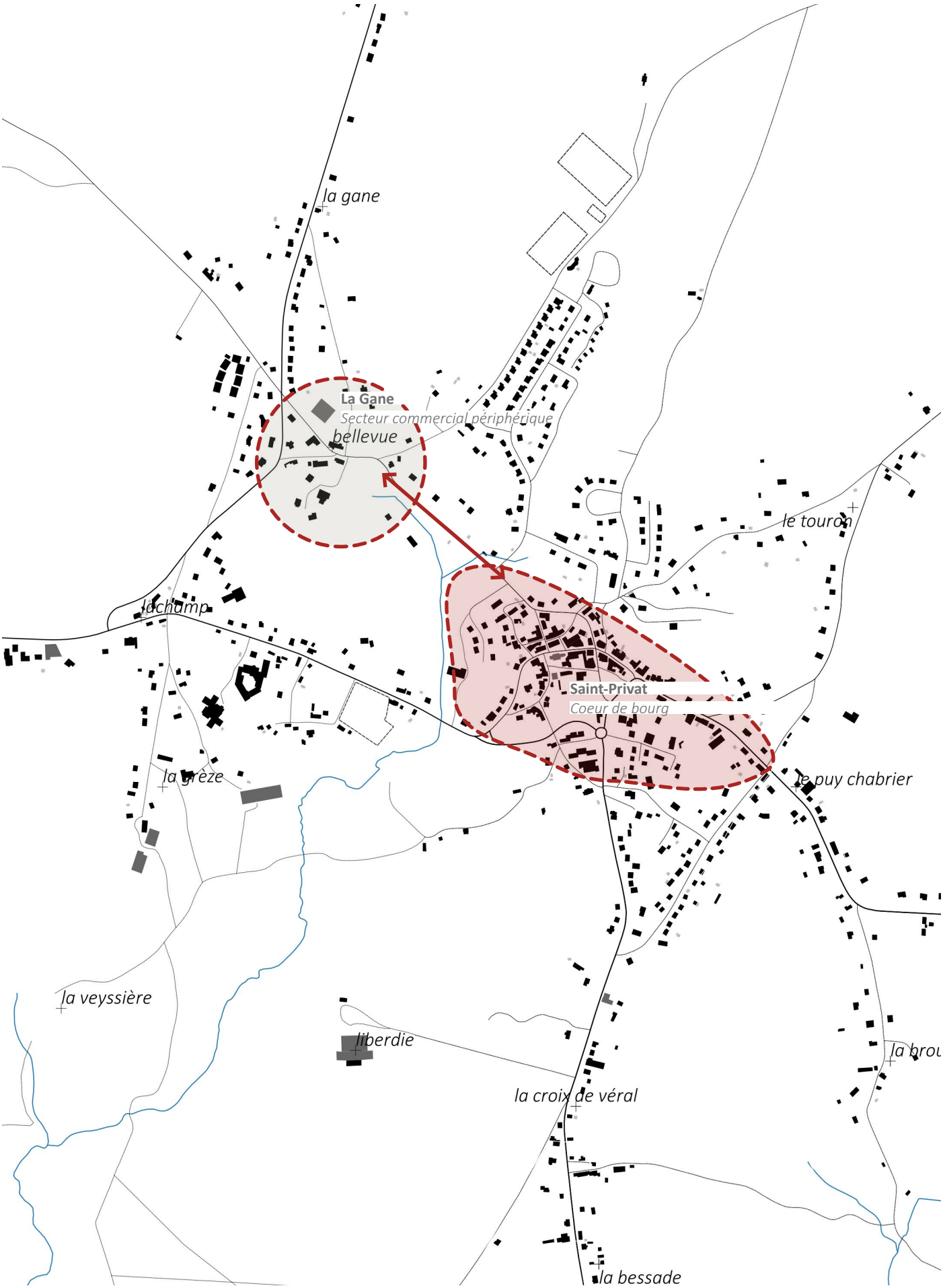
Secteurs commerciaux périphériques
Un seul secteur périphérique a été identifié sur la commune de Saint-Privat, au sens de l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme (cf. cartes ci-après).

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 coeur de bourg d'Argentat-sur-Dordogne
- des édifications 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.


en barran
commune d'argentat-sur-dordogne
longour
le pilou
rageaux
la boissière
Ancien Aldi
Argentat
Coeur de bourg
le bastier
souvigne
le moulin bas
château du bac


la gane
La Gane
Secteur commercial périphérique
bellevue
le touron
lachamp
Saint-Privat
Coeur de bourg
la grèze
le puy chabrier
la veyssière
liberdie
la croix de véral
la bessade

Xaintrie
Vallée de la Dordogne
Communauté de Communes