

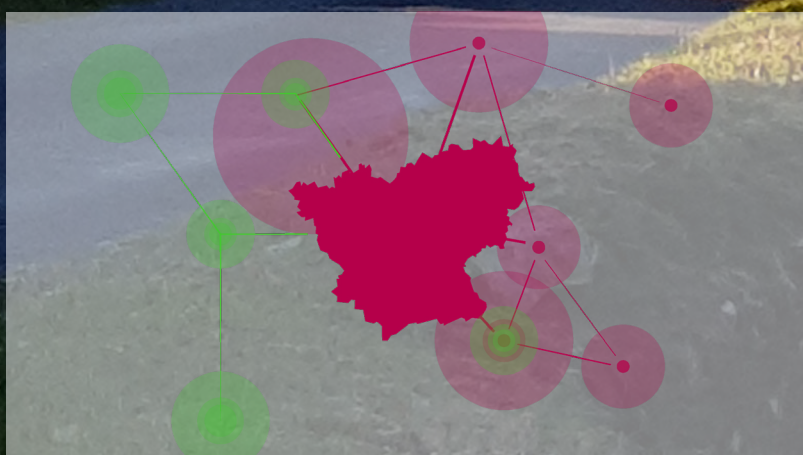
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

DOCUMENT
D'ORIENTATION
ET D'OBJECTIFS

PROJET DE SCOT

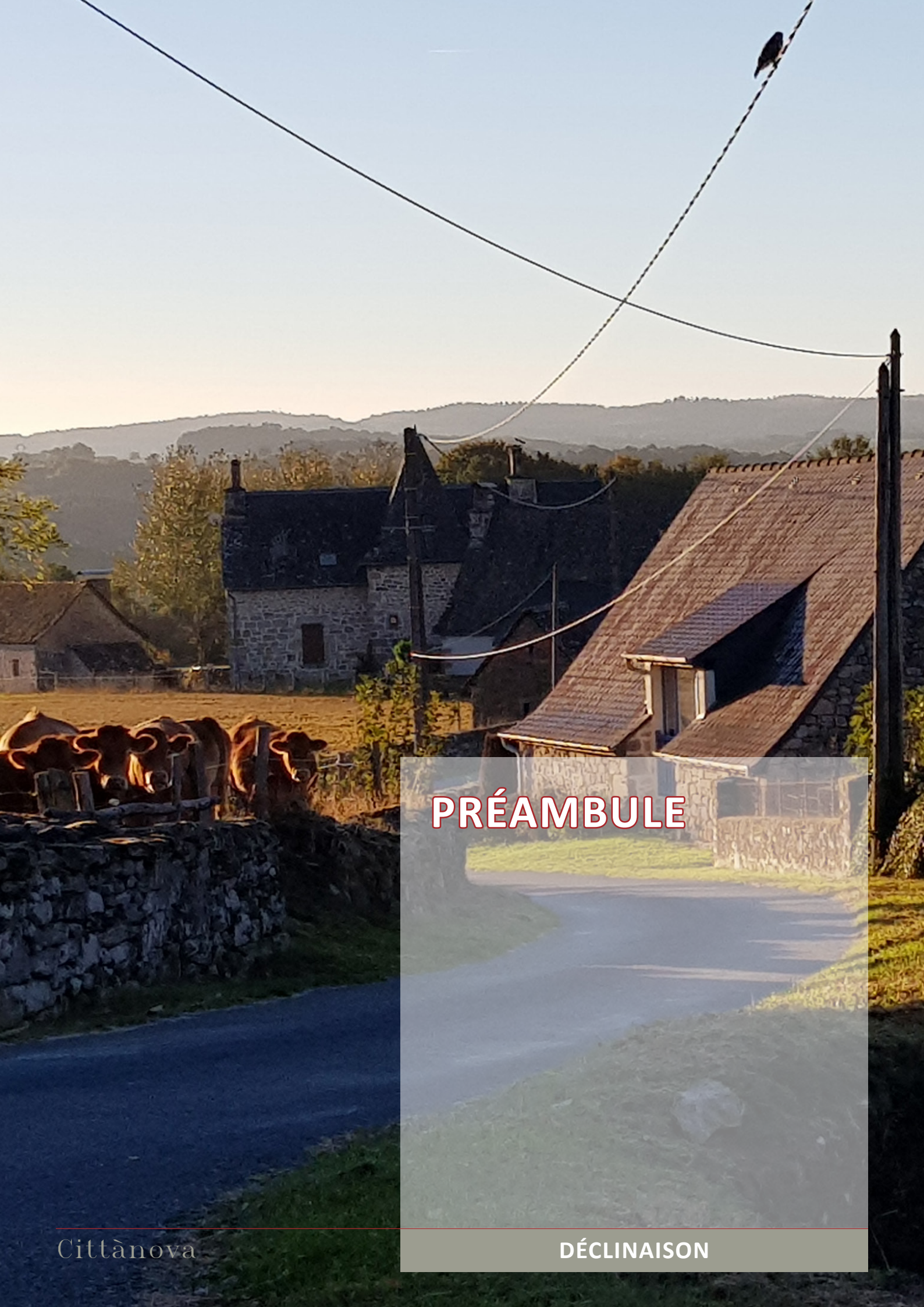


Cittànova



DÉCLINAISON

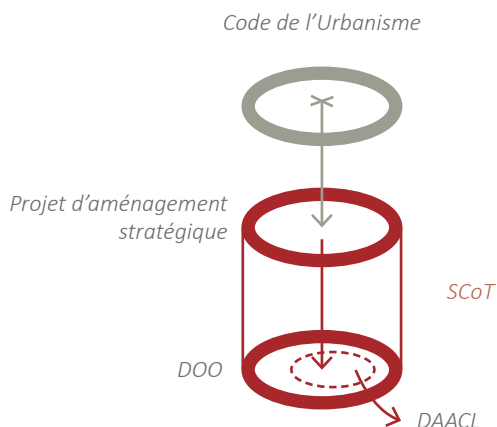
PRÉAMBULE	5
QUE CONTIENT UN DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS ?	5
COMMENT LIRE LE DOO ?	8
ORIENTATIONS	9
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	11
OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION	17
TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	31
LOI MONTAGNE	49
LEXIQUE	53



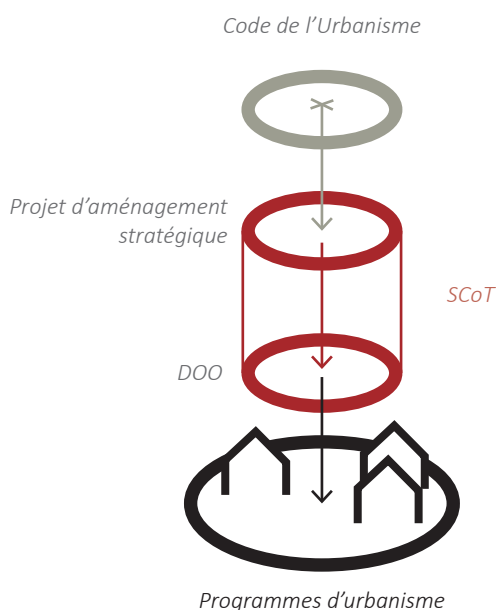
PRÉAMBULE

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

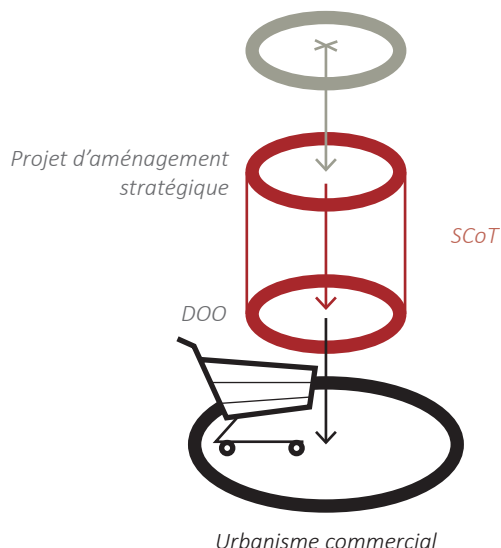
Les SCoT orientent également des politiques sectorielles :

- 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 :

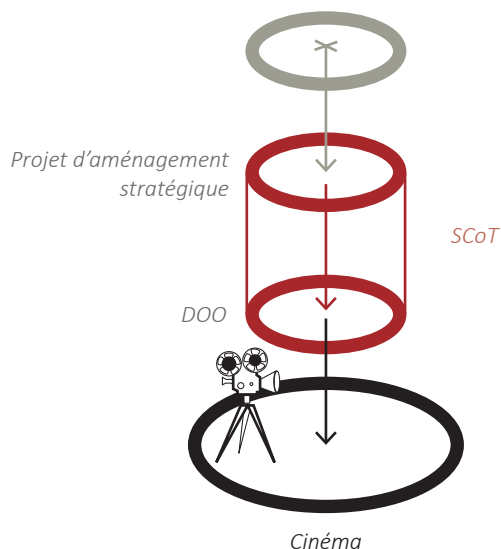
- Les zones d'aménagement différé (**ZAD**) et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté (**ZAC**) ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations 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.



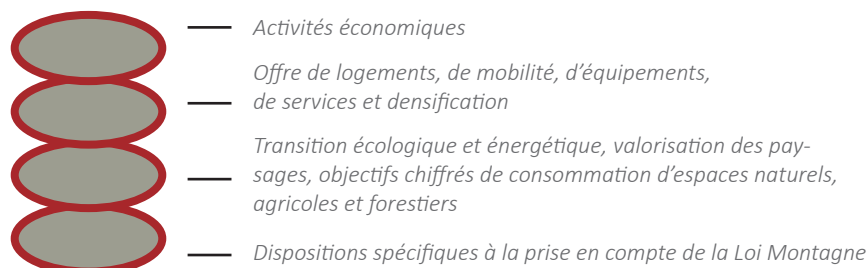
URBANISME CINÉMATOGRAPHIQUE

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

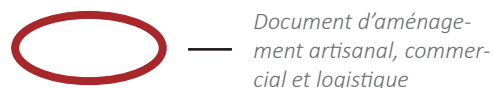
- création d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de **300 places** et résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles 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 ?

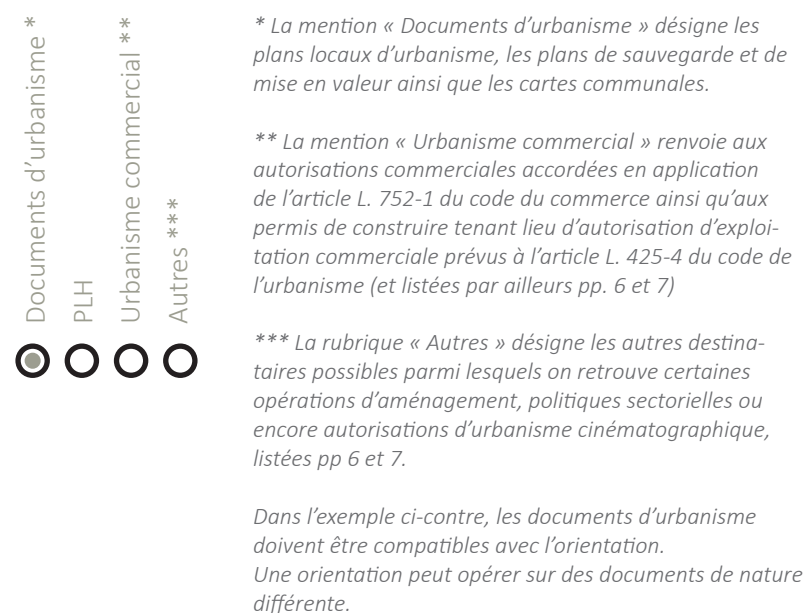
Un document structuré en quatre sections



Une annexe



Un balisage pour identifier le destinataire de l'orientation



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

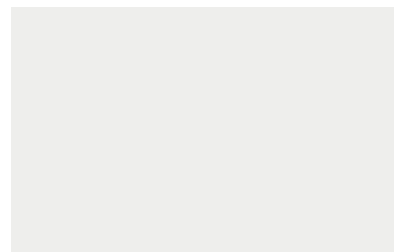
inondation

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

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

TOURISME

> Orientation A_Economie_9 :

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

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.



paysages remarquables

exposition visuelle

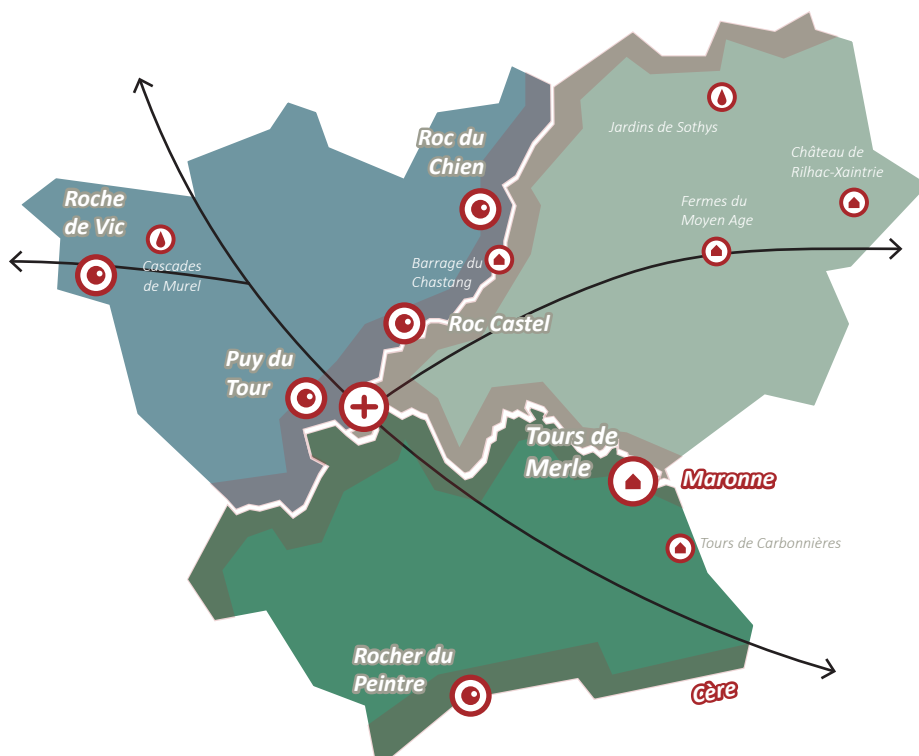
itinérance touristique

maillage touristique

mobilités

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.



inscription paysagère

façade urbaine

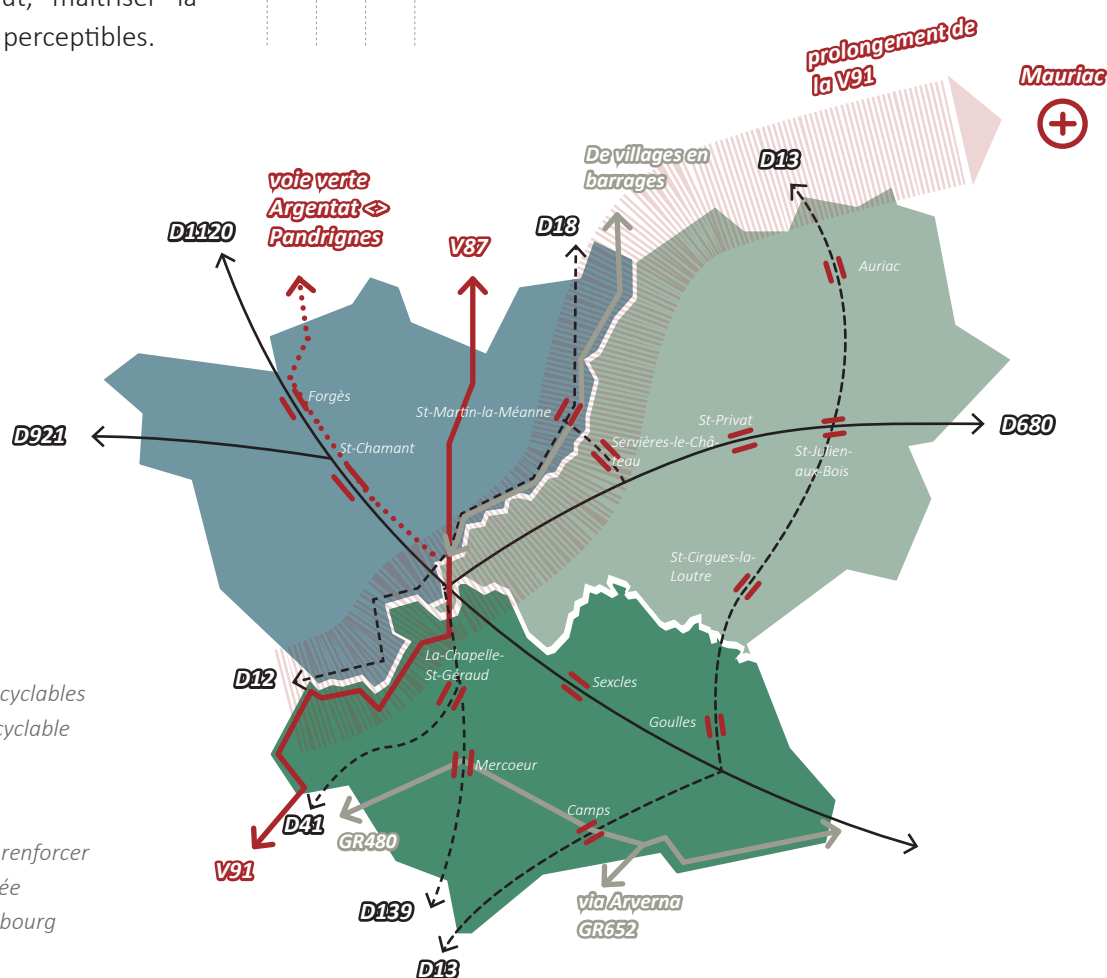
entrée de ville

patrimoine bâti

évolution existant

Liaisons touristiques

- ↔ Confortement des itinéraires cyclables
- ↔ Aménagement d'une liaison cyclable entre Argentat et Pandrignes
- ||| Prolongement de la véloroute/voie verte V91
- ↔ Liaison routière touristique à renforcer
- ↔ Itinéraire de grande randonnée
- = Entrée de ville / traversée de bourg à soigner



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.

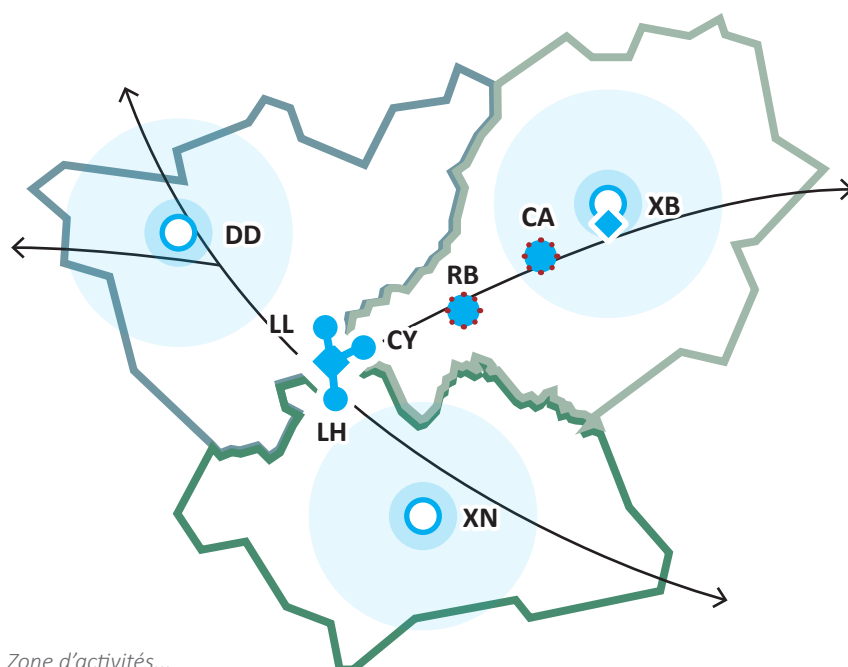
- prévoyant une *zone d'activités* (DD) pour permettre à un groupement d'artisans du secteur Dordogne rive droite de se rassembler.

- 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 d'au moins 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'Argentat-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 minimum 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 %)

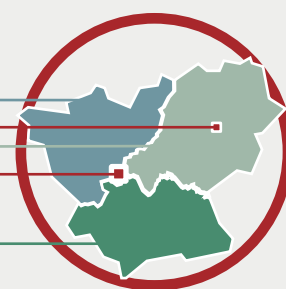
Argentat-sur-Dordogne

environ 120 logements (19 %)

Xaintrie Noire

environ 130 logements (20 %)

Au moins 650 logements neufs sur 20 ans

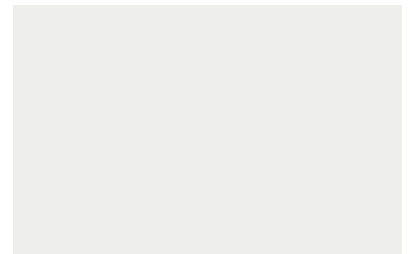


L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation élaboré au sein des documents d'urbanisme et le Programme Local de l'Habitat doivent tenir compte :

- du nécessaire renouvellement du parc de logements anciens
- de l'accompagnement progressif de la dyna-

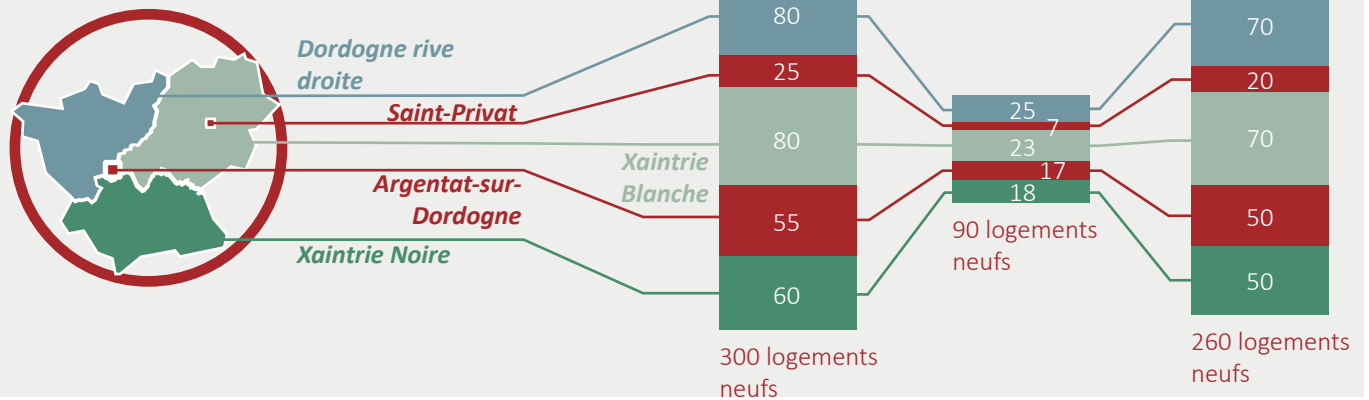
mique de réhabilitation, en limitant la programmation de logements neufs une fois la reprise du parc de logements vacants entamée et ce, afin d'éviter un phénomène de concurrence entre marchés

- de l'offre globale disponible (terrains et logements), afin de ne pas gonfler un parc de logements vacants déjà important
- la conservation du poids relatif des pôles d'Argentat et Saint-Privat.



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

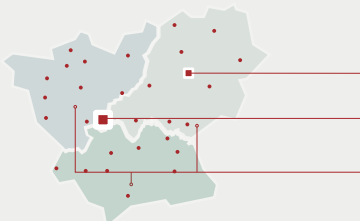
POLITIQUE DE L'HABITAT

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 25% 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.



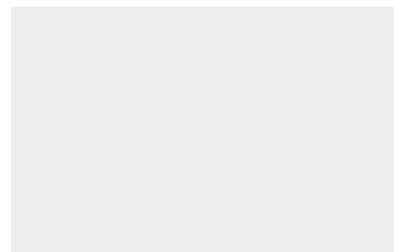
revitalisation

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

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_7 :

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

> Orientation B_Habitat_8 :

D'ici 20 ans, réduire d'au moins 60 logements le stock de logements vacants sur le territoire. Cette réduction impliquera une reprise bien supérieure de logements vacants, de manière à compenser l'inertie de la vacance actuellement à l'oeuvre.



revitalisation

coeurs de bourg

revitalisation

coeur de bourg

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

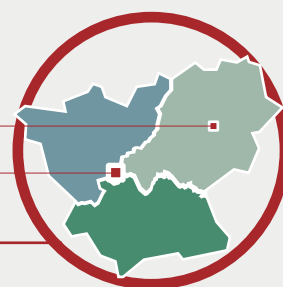
SCoT : 160 logements

Total

PLH : 50 logements

PLUi : 120 logements

SCoT : 410 logements



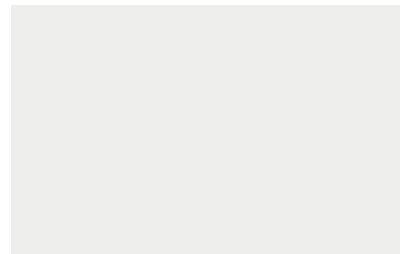
Une reprise de la vacance impulsée par la politique locale de l'habitat et la programmation foncière, dont les résultats ne seront pas immédiats.

*Evolution pressentie du
nombre de logements
vacants*

*Reprise plus forte sur
Argentat et Saint-Privat*

*Reprise différée sur les
autres communes*

t0 t+6 t+10 t+20
PLH
PLU
SCoT



POLITIQUE DE L'HABITAT

> Orientation B_Habitat_9 :

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_10 :

Coordonner la réhabilitation du parc de logements communaux et le parc locatif social sur les trois secteurs et les deux *centralités* du territoire.

> Orientation B_Habitat_11 :

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.

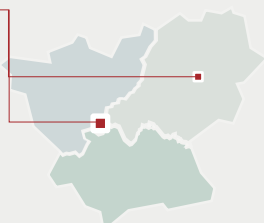
> Orientation B_Habitat_12 :

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.

> Orientation B_Habitat_13 :

Produire une offre nouvelle de petits logements locatifs à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat, en veillant à leur accessibilité physique et financière.

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.



réhabilitation

revitalisation

autonomie

lien social

autonomie

lien social

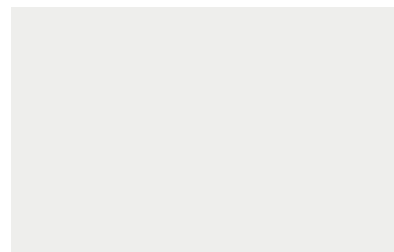
réhabilitation

espaces communs

autonomie

coeurs de bourg

offre locative



POLITIQUE DE L'HABITAT

> Orientation B_Habitat_14 :

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



jeunes travailleurs

formation pro

> Orientation B_Habitat_15 :

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



lien social

> Orientation B_Habitat_16 :

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_17 :

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



visibilité

compétence

> Orientation B_Habitat_18 :

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.



> Orientation B_Densification_2 :

Maintenir le rythme de *densification* des dix dernières années, soit au moins 110 logements neufs produits au sein des *enveloppes urbaines* des *bourgs* et *hameaux*, sur l'échéance du SCoT.



Cet objectif sera distribué comme suit :

revitalisation

maraîchage

espaces de rencontre

circuits courts

optimisation foncière

foncier agricole

trame verte et bleue

densification

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

Dordogne rive droite
au moins 10 logements (environ 10 %)

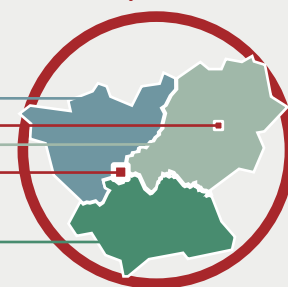
Saint-Privat
au moins 15 logements (environ 30 %)

Xaintrie Blanche
au moins 20 logements (environ 10 %)

Argentat-sur-Dordogne
au moins 60 logements (environ 50 %)

Xaintrie Noire
au moins 5 logements (environ 5 %)

Au moins 110 logements neufs en densification sur 20 ans (> 17 % de la production neuve)



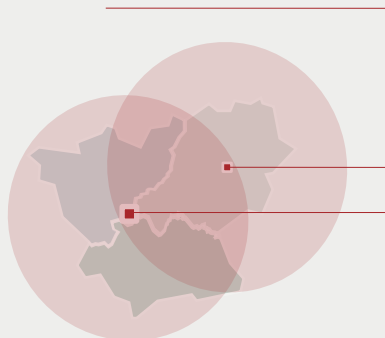
Les pourcentages correspondent au rapport entre la production de logements neufs en *densification* et la production de logements neufs totale du secteur en question.

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.

> 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.

> Orientation B_Accessibilité_3 :

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



services intercommunaux

mobilités scolaires

revitalisation

coeurs de bourg

eau potable

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.



> 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.



> 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.



> 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.



services de proximité

mobilités

services intercommunaux

équilibre sectoriel

désenclavement

maintien à domicile

accueil touristique

mobilités

services de proximité

équilibre sectoriel

désenclavement

mobilités scolaires

circuits courts

mobilités

services de proximité

services intercommunaux

accueil touristique

mobilités

services de proximité

services intercommunaux

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

Documents d'urbanisme
PLH
Urbanisme commercial
Autres

ACCESSIBILITÉ

> Orientation B_Accessibilité_10 :

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_11 :

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_12 :

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.

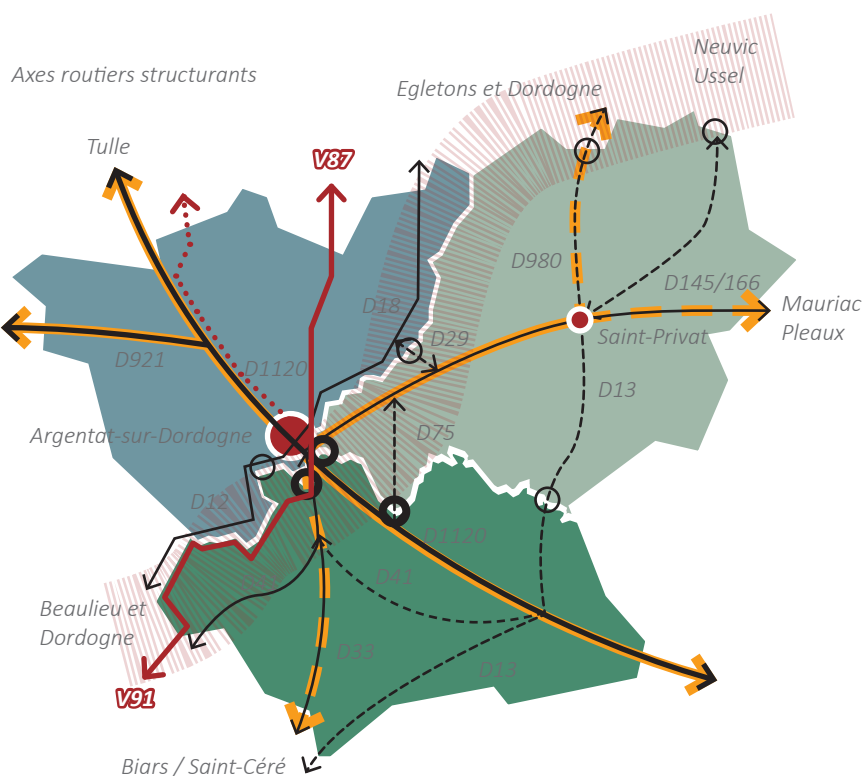


axes routiers structurants

désenclavement

mobilités

- 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, autoparc, 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 93 ha pour les vingt prochaines années, soit une réduction de près de 60% de la tendance récente.



foncier agricole

paysages remarquables

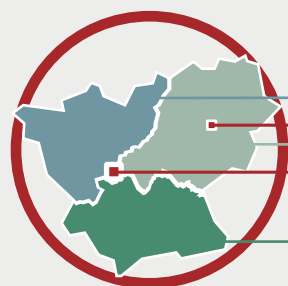
trame verte et bleue

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

43 ha

13 ha

3 ha

12 ha

5 ha

10 ha

26 ha

8.5 ha

1.5 ha

7.5 ha

2 ha

6.5 ha

Habitat

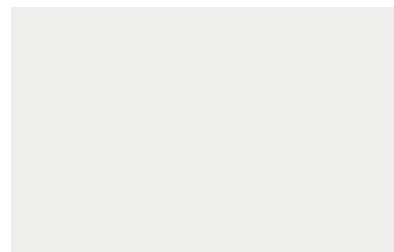
**Développement économique
Equipements**

T+10 ans

T+20 ans

14 ha

10 ha



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, réhabilité lors de la première phase.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers due à l'habitat sera inférieure à 69 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 24 ha sur vingt ans.

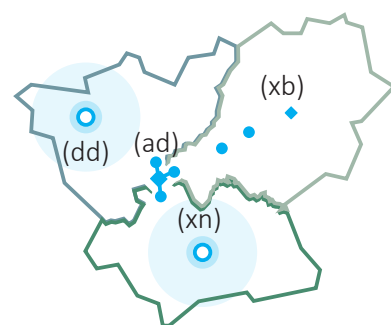
Elle devra notamment permettre :

- 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 d'Dordogne

GESTION ÉCONOME DES SOLS

CONSOMMATION D'ESPACES

> Orientation C_Foncier_8 :

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

- 15 logements / hectare sur les bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat
- 10 logements / hectare sur les autres bourgs du territoire.



coeur de bourg

revitalisation

> Orientation C_Foncier_9 :

Les hameaux accueilleront au plus 50 % de la production de logements sur le territoire.



foncier agricole

paysages remarquables

trame verte et bleue

continuités écologiques

coeur de bourg

revitalisation

> Orientation C_Foncier_10 :

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

> Orientation C_Foncier_11 :

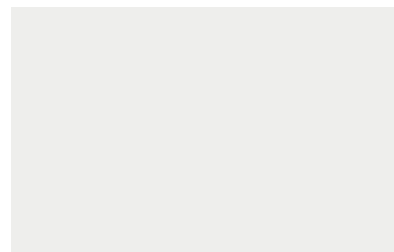
Les documents d'urbanisme limitent l'imperméabilisation des sols, y compris au sein des espaces urbanisés.

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



foncier agricole

paysages remarquables



GESTION ÉCONOME DES SOLS

RISQUES

> Orientation C_Foncier_4 :

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_5 :

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



nature du sol

> Orientation C_Foncier_6 :

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



foncier agricole

> Orientation C_Foncier_7 :

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



nuisances sonores

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
- 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



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 :

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



mix énergétique

projets citoyens ENR

> Orientation C_Energie_3 :

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_4 :

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



performance énergétique

projets citoyens ENR

> Orientation C_Energie_5 :

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

TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

> Orientation C_Energie_6 :

Au sein des d'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

> Orientation C_Energie_7 :

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_8 :

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



recyclage

> Orientation C_Energie_9 :

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_10 :

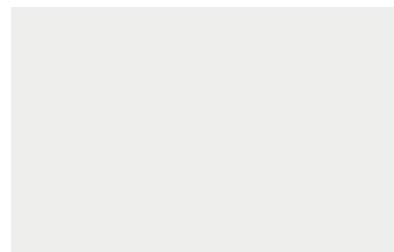
Les documents d'urbanisme facilitent la rénovation énergétique des constructions existantes, en cohérence avec leurs caractéristiques patrimoniales.



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

pentes 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.



exploitation forestière

pentcs boisées

gorges

boisements

continuités écologiques

trame verte et bleue

> Orientation C_Espaces_7 :

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



exploitation forestière

pentcs boisées

gorges

boisements

continuités écologiques

trame verte et bleue

> Orientation C_Espaces_8 :

Les documents d'urbanisme évitent le développement de l'urbanisation au détriment d'emprises boisées communiquant avec un espace relais, un réservoir de biodiversité ou un boisement à proximité d'une continuité écologique.

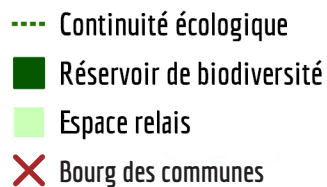


boisements

continuités écologiques

trame verte et bleue

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 pressentis 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.



qualité de l'eau

milieux humides

trame verte et bleue

continuités écologiques

inondation

> Orientation C_Espaces_11 :

Les abords immédiats des cours d'eau font l'objet de mesures visant à protéger la végétation de bords de rives des activités humaines.



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 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.



qualité de l'eau

milieux aquatiques

inondation

continuités écologiques

> Orientation C_Espaces_13 :

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



qualité de l'eau

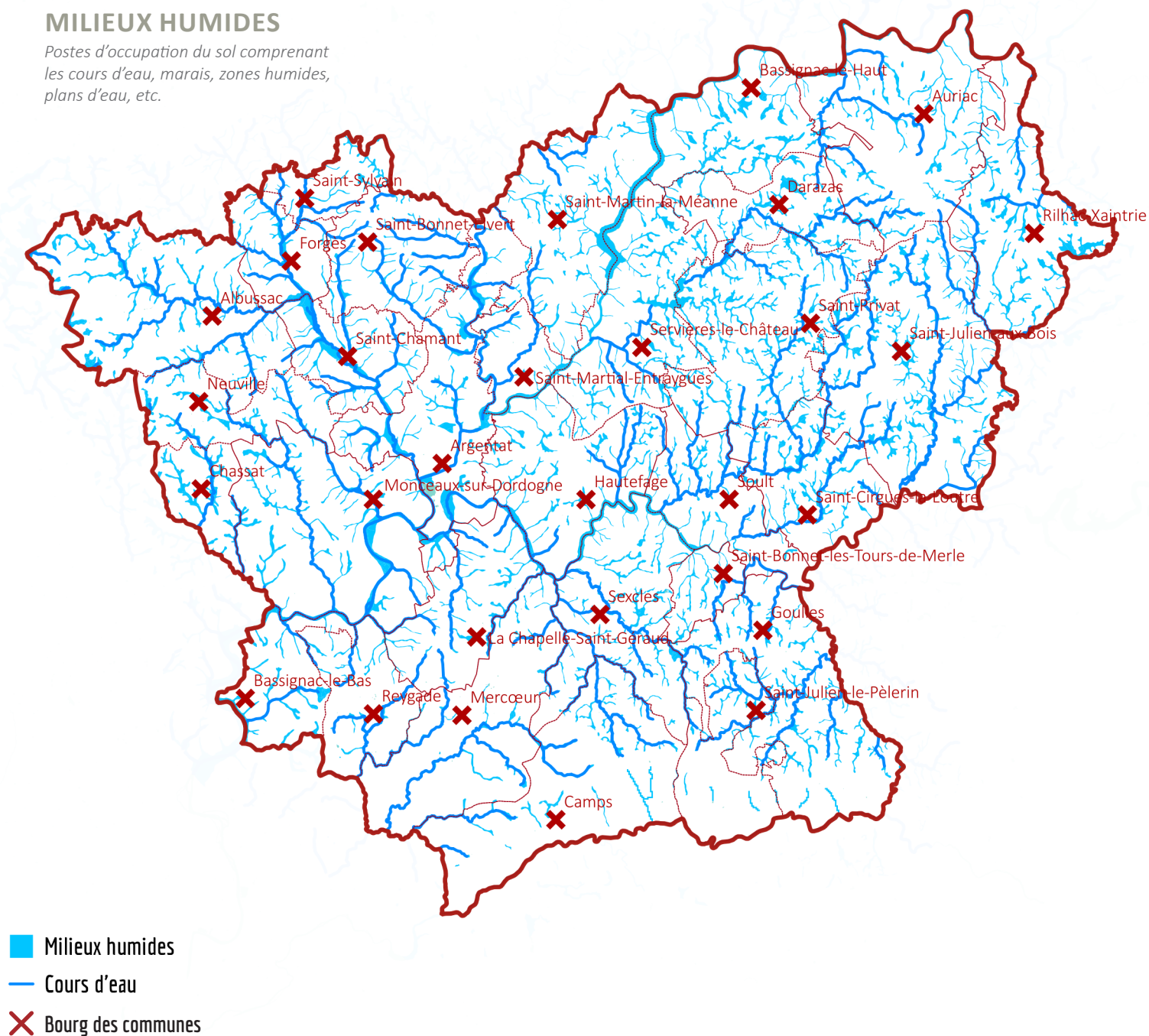
gisement alluvionnaire

milieux aquatiques

trame verte et bleue

MILIEUX HUMIDES

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



PRÉSERVATION DES ESPACES

MILIEUX BOCAGERS

> Orientation C_Espaces_14 :

Au sein des réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux bocagers ainsi que de 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 : linéaire important perceptible depuis l'espace public.



trame verte et bleue

continuités écologiques

ruissellement

milieux ouverts

paysages remarquables

> 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

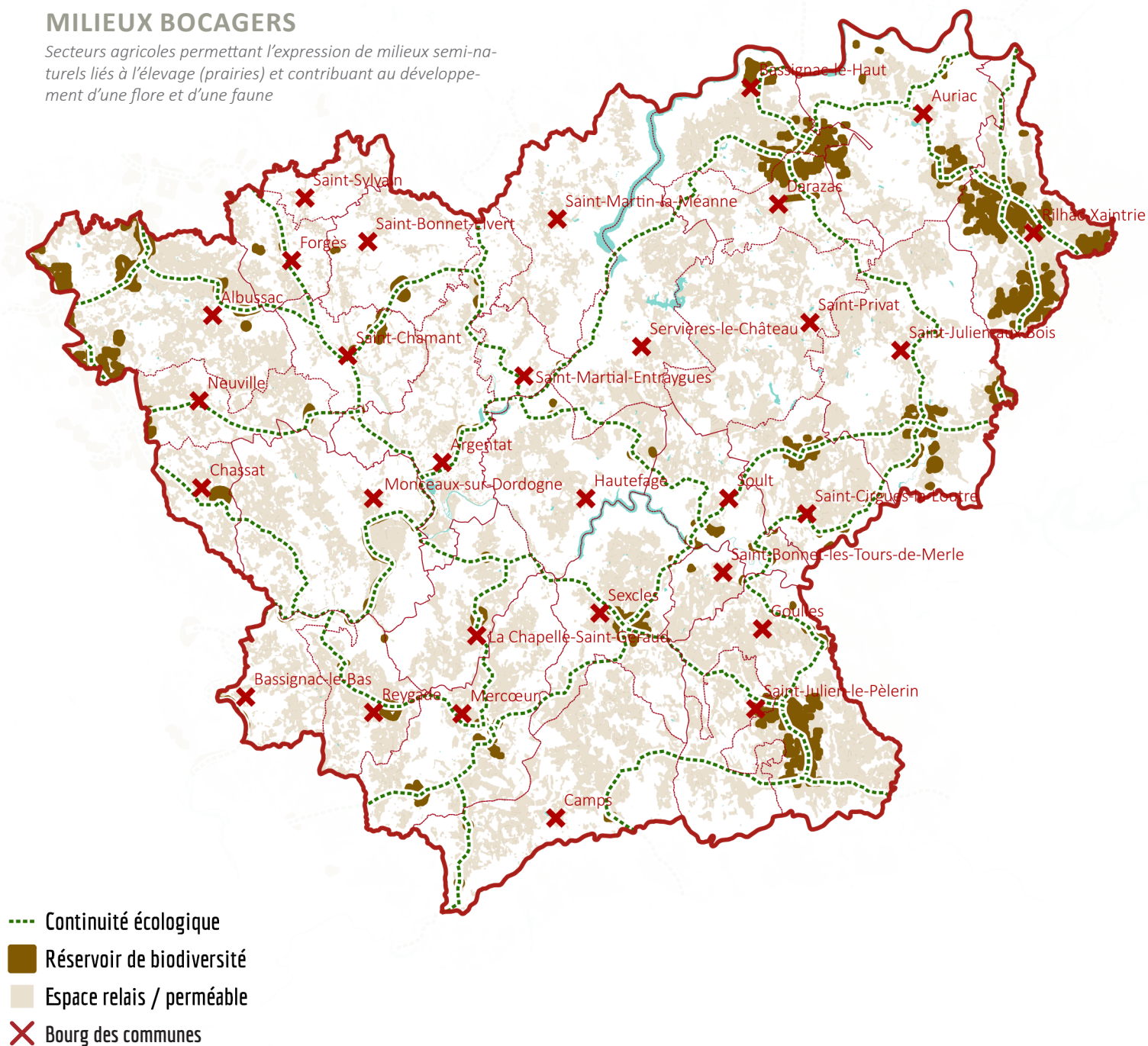
milieux ouverts

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 serpentinières 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.



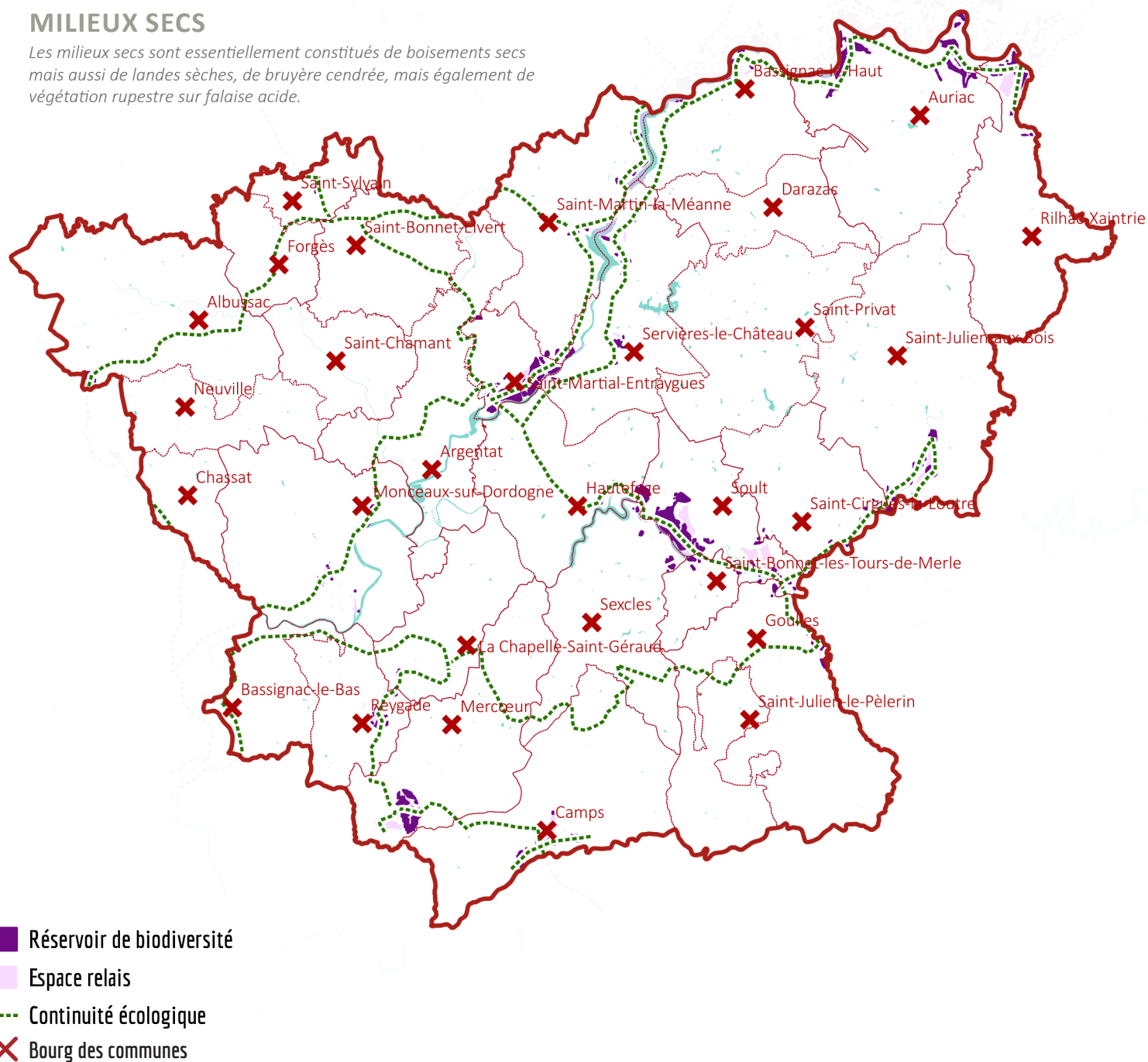
milieux ouverts

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.



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

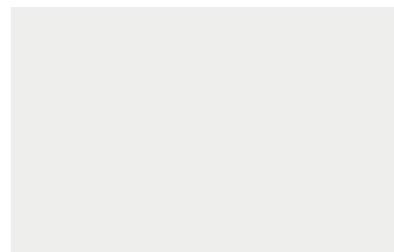
> Orientation UTN_1 :

En dehors des espaces urbanisés, les documents d'urbanisme encadrent l'installation de nouvelles activités touristiques de faible envergure, 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 :

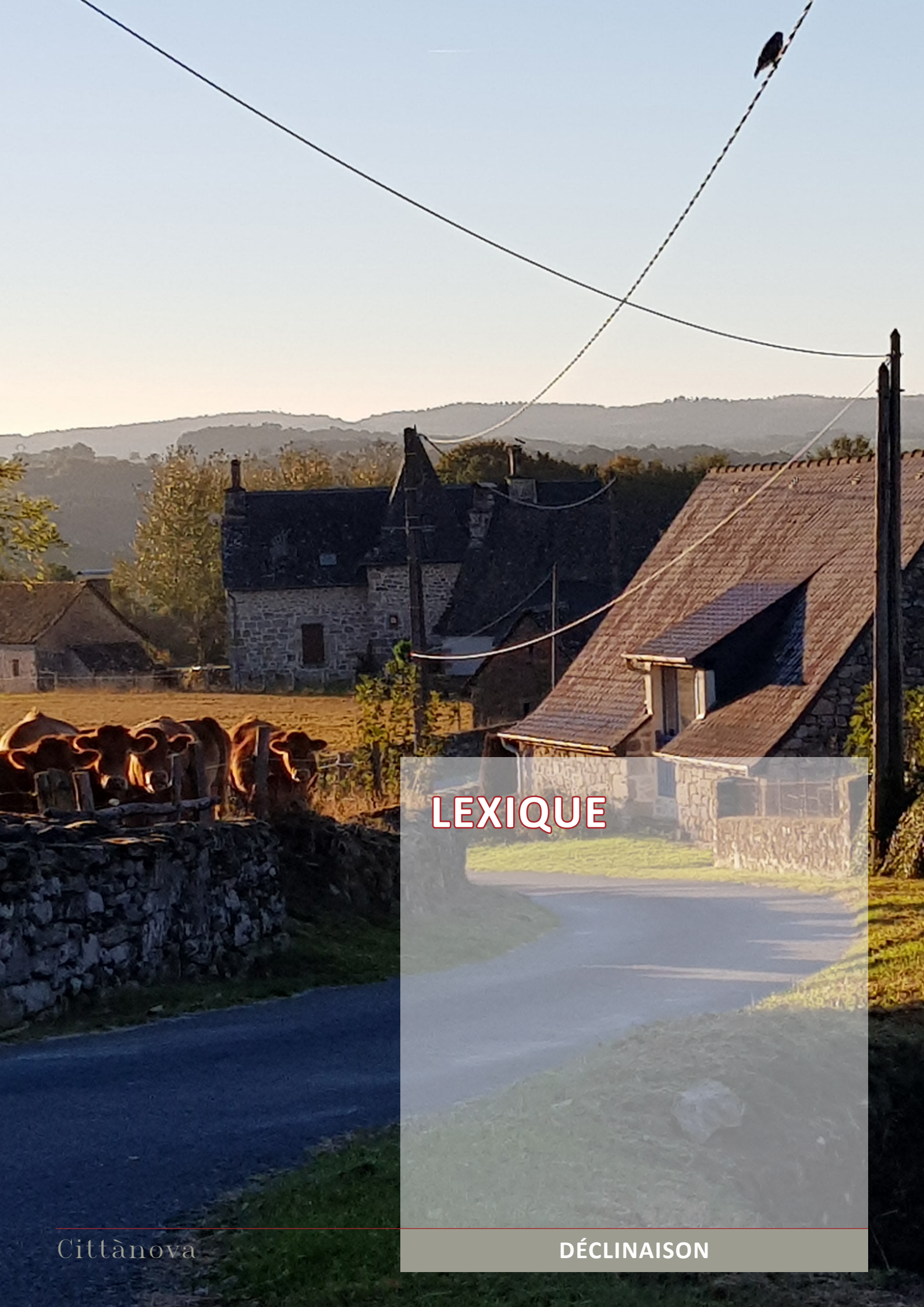
- contribution écosystémique non négligeable au regard de la trame verte et bleue
- localisation en entrée de *bourg/hameau*
- localisation voisine d'un *site touristique majeur*.



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 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 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.



