

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



Elaboration du PLUi prescrite par D.C.C. des 26/11/2015 et 01/06/2017
Projet de PLUi arrêté par D.C.C. du 24/01/2019
Dossier soumis à Enquête publique du au
PLUi approuvé par D.C.C. du

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.3

**EXPLICATION DU PROJET
ET DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

4

11

1000

1000

de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

7. LA RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil. Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

D.LES ZONAGES COMMUNS AU 3 PLANS DE SECTEURS

1. LES PRINCIPES COMMUNS AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Ces zones sont peu bâties. Il s'agit dès lors :

- de préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle rurale, notamment dans son rapport aux jardins et paysages cultivés,
- de préserver l'environnement immédiat des constructions anciennes et plus contemporaines à l'intérieur de ces secteurs,
- de poursuivre le travail des transitions entre les espaces urbanisés périphériques et les espaces agricoles et paysages cultivés,
- de ne pas compromettre l'activité agricole.

La zone agricole et la zone naturelle comprennent des secteurs bâtis en lisière de zones naturelles ou de zones agricoles. Il s'agit de zones enclavées dans des espaces naturels ou agricoles, ou en lisière urbaine, caractérisées par un habitat diffus sur une trame parcellaire généralement très lâche, et un caractère paysager très affirmé.

L'objectif est de contenir le processus d'urbanisation, en limitant la possibilité de nouvelles constructions et en maintenant une emprise bâtie réduite, afin de préserver et de renforcer les qualités paysagères et le caractère rural de ces espaces.

- Certains groupes de constructions et d'habitations isolées existants ne peuvent plus se développer en raison d'une situation paysagère remarquable à préserver : orientation, ensoleillement, paysage de qualité, etc. Ces qualités figurent justement parmi les justifications qui ont présidé le choix de ne pas développer ces entités bâties tout en s'inscrivant dans la volonté de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires.
- De plus, les modalités de la gestion de ces sites demeurent. En effet, l'intégration paysagère de ces groupes de constructions et d'habitations isolées qui ne sont pas à vocation naturelle ou agricole est un enjeu majeur du PADD. Il est nécessaire de permettre la gestion de ces constructions existantes (extension limitée des constructions existantes) ainsi que les annexes

- Limiter la constructibilité dans les espaces soumis à un risque identifié,
- Limiter la constructibilité dans les espaces à fort intérêt patrimonial et paysager.
- De l'adaptation du zonage / règlement pour la gestion des activités existantes afin de pérenniser les atouts économiques et touristiques du territoire en encadrant les potentialités de nouvelles constructibilités.

Passage de zone à urbaniser en zone agricole ou naturelle

Le reclassement de zones à urbaniser en zone agricole ou naturelle répond essentiellement à une logique d'adaptation :

- De la surface mobilisée au regard des besoins de production de logements en cohérence avec l'accueil de population,
- De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des surfaces agricoles utilisées, n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser autour des pôles d'équipements, de services et à proximité des transports en commun,
- De la (re)définition de la stratégie de développement économique et des capacités d'accueil de nouvelles activités dans une logique de maillage et de valorisation territoriale.

2. ANALYSE DÉTAILLÉE PAR COMMUNE