

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DOMME - VILLEFRANCHE-DU-PÉRIGORD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

pièce
3.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Document arrêté le :

DOCUMENT DE TRAVAIL
VERSION POUR DÉBAT EN CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AR Prefecture

JANVIER 2025

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

Maîtrise d'œuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025

SOMMAIRE DU DOCUMENT

Préambule : encadrement légal et réglementaire..... 4

Un PLUi dans la continuité du projet de territoire 6

Un projet co-construit avec les forces vives du territoire 6

Organisation générale du document..... 8

Défi 1 : FAVORISER UNE RÉPARTITION ÉQUILBRÉE ET DIVERSIFIÉE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR MAINTENIR LES POPULATIONS TOUT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE 9

Orientation 1 : Porter une politique de production de logements permettant le maintien de la population et la revitalisation du territoire 12

Orientation 2 : Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine portée par le projet intercommunal 13

Orientation 3 : Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces..... 15

Orientation 4 : Adapter l'offre de logement aux besoins de la population locale 17

Orientation 5 : Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions..... 18

Défi 2 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS UNE DÉMARCHE DURABLE ET RESPONSABLE POUR ASSURER LE MAINTIEN DE SES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES, GARANTE D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF 21

Orientation 6 : Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue .. 24

Orientation 7 : Préserver les paysages emblématiques du territoire 25

Orientation 8 : Concilier développement urbain et préservation de l'environnement 28

Orientation 9 : Encadrer la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire 29

Défi 3 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ANCRÉ, EN GARANTISSANT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR LES ENTREPRISES ET EN SOUTENANT L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE 33

Orientation 10 : Encourager le commerce de proximité, soutenir les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante 36

Orientation 11 : Affirmer les zones d'activité économiques, en encadrant et en orientant leur développement 37

Orientation 12 : Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions 38

Défi 4 : ADAPTER ET PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES POUR GARANTIR UN CADRE DE VIE DURABLE AUX POPULATIONS DU TERRITOIRE..... 41

Orientation 13 : Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants 44

Orientation 14 : Concilier développement du territoire et prise en compte des risques 45

Orientation 15 : Assurer la performance et la sécurité des dessertes 46

Orientation 16 : Promouvoir les solutions de mobilité alternatives et douces 47

Orientation 17 : Accompagner le territoire dans sa transition écologique et énergétique..... 48

Objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace 50

AR Prefecture
024-200041440-20250116-2025_4-DE Reçu le 03/02/2025 Publié le 03/02/2025

PRÉAMBULE

QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes.

Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier du PLUi, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle intercommunale, les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

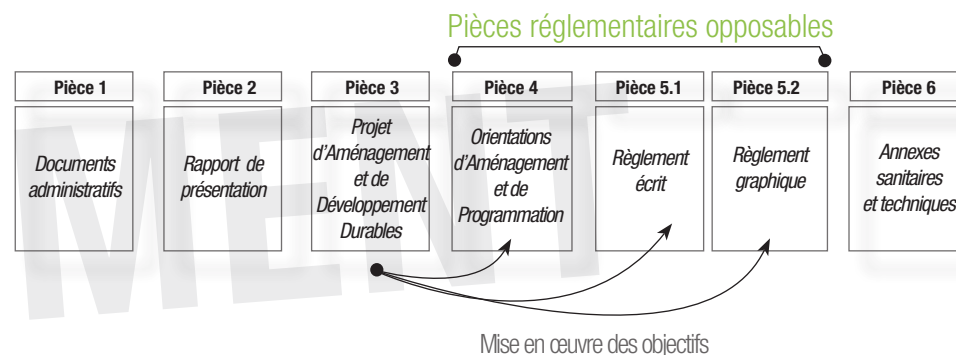
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle intercommunale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, etc.). Néanmoins, l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



AR Prefecture
024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

PRÉAMBULE

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs com-

munes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

PRÉAMBULE

UN PLUI DANS LA CONTINUITÉ DU PROJET DE TERRITOIRE

La communauté de communes Domme - Villefranche-du-Périgord (CCDV) a décidé de lancer l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du Conseil Communautaire, en date du 29 juillet 2019 et du 8 juin 2021. Créée en 2014, elle est issue de la fusion de deux intercommunalités, matérialisant un territoire entre rivières, causses et forêts.

Composée de 23 communes pour une moyenne de 23 habs/km², le territoire s'organise autour de plusieurs bassins de vie :

- Au Nord autour de Cénac et Saint-Julien et Domme, polarisé par la proximité de Sarlat ;
- Au centre via la polarisation vers les communes de Gourdon (Lot) et du Pays de Belvès ;
- Au Sud autour du pôle de Villefranche-du-Périgord et d'un territoire tourné vers le fumé-
lois (Lot-et-Garonne) et vers Salviac (Lot).

Afin de porter une vision commune de son territoire, la CCDV s'est engagée dès 2016 dans la rédaction de son Projet de Territoire, clé de voûte de ses ambitions de développement dans les années à venir. Après une approbation pour mise en œuvre dès 2018, le projet de territoire a connu une première révision en 2021.

Pour mettre en œuvre le Projet de territoire, la CCDV a lancé conjointement l'élaboration du PLUi, du règlement local de publicité intercommunal (RLPI) et des Périmètres Délimités des Abords (PDA), autour des monuments historiques inventoriés dans le territoire intercommunal. Ces différents outils permettront de rendre opérationnelles les ambitions que l'intercommunalité porte.

Le présent projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour ambition de retranscrire, dans le cadre réglementaire du droit de l'urbanisme, les ambitions politiques des élus, permettant de mettre en œuvre leur projet de territoire.

UN PROJET CO-CONSTRUIT AVEC LES FORCES VIVES DU TERRITOIRE

Loin d'une démarche exclusivement menée par les élus, le PLUi est le fruit d'une large concertation et d'une participation intégrant de nombreux acteurs.

En premier lieu une concertation entre les élus du territoire. Tous ont appris les rudiments et les subtilités de l'urbanisme le temps de la procédure, afin de construire un projet commun. Cette construction s'est matérialisée par la tenue de nombreux ateliers pédagogiques et thématiques :

- **Atelier défis** organisé en mai 2023, regroupant les élus membres des commissions communautaires et les agents de la Communauté de communes ;
- **Ateliers thématiques** entre juin et septembre 2023, avec les élus des trois secteurs de la CCDV ;
- **Ateliers citoyens** en octobre 2023, où les administrés ont été invités à travailler sur le diagnostic et les défis du territoire, grâce à un support ludique (jeu de plateau).

À ces différents temps, se sont ajoutés plusieurs réunions d'échanges avec les personnes publiques associées (PPA), qui ont permis d'affiner la vision de la CCDV sur son territoire et de formuler des objectifs viables et réalisables, dans le cadre du PLUi.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

PRÉAMBULE



Atelier Défis en présence élus membres des commissions communautaires et les agents de la Communauté de communes - Mai 2023



Atelier thématique en présence des élus du secteur 3 (Sud de la CCDV) - Septembre 2023



Atelier citoyens organisé à Cénac et Saint-Julien - Octobre 2023



Rencontre avec les PPA pour leur présenter une première version du PADD - Mars 2024

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

PRÉAMBULE

ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes Domme - Villefranche-du-Périgord (CCDV) est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, des constats et des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire, comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1), et d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux à travers les ateliers de travail, les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites « PPA ») et la parole des administrés recueillie lors des ateliers citoyens.

L'élaboration du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2024. À l'échelle infra-régionale, l'élaboration du SCoT du Pays du Périgord Noir a été lancée le 8 mars 2024. L'écriture du PADD s'est fait en parallèle de l'avancée des travaux du SCoT, afin d'assurer la compatibilité entre les futurs documents.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon les **4 grands défis** du territoire suivants, déclinés en **17 orientations** aboutissant à un total de **41 actions** :

Défi 1

Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements pour maintenir les populations tout en préservant le cadre de vie.

Défi 2

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable pour assurer le maintien de ses richesses environnementales, paysagères et architecturales, garante d'un cadre de vie attractif.

Défi 3

Assurer un développement économique ancré, en garantissant l'attractivité du territoire pour les entreprises et en soutenant l'évolution de l'activité agricole.

Défi 4

Adapter et pérenniser l'offre d'équipements et de services pour garantir un cadre de vie durable aux populations du territoire.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi 1.

FAVORISER UNE RÉPARTITION
ÉQUILBRÉE ET DIVERSIFIÉE
DE LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS POUR
MAINTENIR LES POPULATIONS
TOUT EN PRÉSERVANT LE
CADRE DE VIE

AR Prefecture

DÉFI 1 - Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements pour maintenir les populations tout en préservant le cadre de vie

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politique d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des *objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*.

La CCDV est un territoire en perte de dynamisme. Ces dernières décennies, le territoire a connu une baisse constante de sa population et un vieillissement important, soulevant de véritables enjeux d'adaptation aux besoins de la population. L'attractivité touristique du territoire, notamment le Nord irrigué par la vallée de la Dordogne et du Céou, crée une augmentation des logements touristiques et des résidences secondaires, au détriment des logements à l'année. À cela, s'ajoute la problématique des logements vacants, nombreux, notamment dans le Sud du territoire. On observe pourtant une consommation importante des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui semble dé-corrélée des dynamiques en place.

Il y a donc un fort enjeu à maintenir la population, à retrouver une forme d'attractivité, tout en limitant la consommation d'espaces et en remobilisant les bâtis existants, dans une optique d'occupation à l'année.

Ainsi, le défi pour le PLUi est de mettre en place une stratégie de :

- **Remobilisation des logements inactifs** et notamment les logements vacants disponibles ;
- **Priorisation des opérations de comblement** des espaces encore disponibles au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ;
- **Concentration des espaces de développement urbain** autour des centralités territoriales, nécessitant la définition de l'armature urbaine du territoire ;
- **Maîtrise des surfaces** allouées aux nouvelles constructions, dans un principe de solidarité et d'équité entre les communes ;
- **Encadrement des aspects des constructions** existantes et futures, dans un souci de préservation du cadre paysager.

La collectivité doit porter à cette stratégie, afin de répondre aux besoins et aux profils variés des communes et d'assurer une politique de maintien et d'accueil, définie selon la hiérarchisation des polarités territoriales.

Enjeux tirés du diagnostic territorial :

- Compenser des dynamiques en baisse de la population en maintenant les jeunes actifs et en favorisant l'installation de familles.
- Prendre en compte les variations de population saisonnière.
- Accompagner le vieillissement de la population via des offres de services et des solutions résidentielles adaptées.
- Conforter les principaux pôles du territoire, leurs centres-bourgs et leurs hameaux, pour limiter l'étalement urbain.
- Maintenir les centralités dans les centre-bourgs et densifier les espaces déjà urbanisés.
- Assurer l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles et garantir un développement urbain plus durable.
- Prendre en compte les logements vacants et les résidences secondaires dans la politique d'habitat.
- Soutenir une diversification du parc de logements en faveur notamment de la population annuelle.
- Considérer avec finesse les infrastructures existantes (eau potable, eaux usées) dans les choix d'urbanisme.

TRADUCTION GRAPHIQUE DU DÉFI 1

Orientation 1 : Porter une politique de production de logements permettant le maintien de la population et la revitalisation du territoire



Prioriser la lutte contre les logements inactifs



Attirer une population de jeunes ménages

Orientation 2 : Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine portée par le projet intercommunal



Communes pôles principaux (parcelle à 850 m² env. hors VRD)



Communes pôles secondaires (parcelle à 900 m² env. hors VRD)



Communes pôles de proximité (parcelle à 1100 m² env. hors VRD)



Communes rurales (parcelle à 1250 m² env. hors VRD)

Orientation 3 : Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces



Favoriser la prise en compte des dents creuses dans les PAU avant toute extension



Concilier politique de développement, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

Orientation 4 : Adapter l'offre de logement aux besoins de la population locale

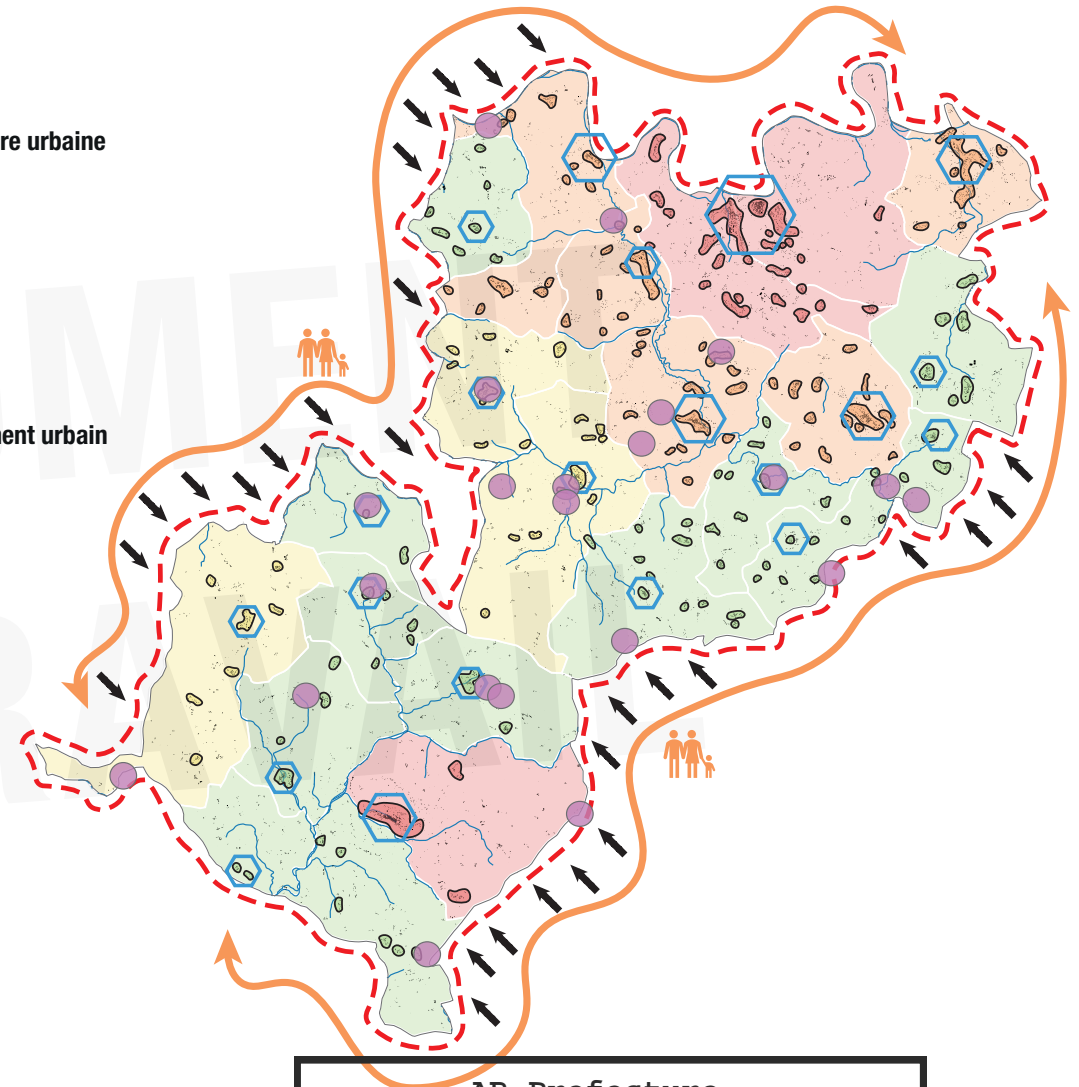


Développer une offre de logements adaptée aux besoins des populations à l'année

Orientation 5 : Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions



Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti et favoriser l'insertion harmonieuse des projets dans leur contexte urbain et patrimonial



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 1 // Porter une politique de production de logements permettant le maintien de la population et la revitalisation du territoire

ACTION 01 | Stopper le phénomène de déclin démographique tout en luttant contre l'augmentation des logements inactifs

Les tendances démographiques passées témoignent d'une baisse démographique sur le long terme. Entre 1968 et 2021, le territoire intercommunal a perdu 294 habitants. Cela équivaut à **une diminution de 3,30 % par an, soit la perte de 6 habitants/an en moyenne**. Ce phénomène s'explique essentiellement par le vieillissement de la population et par un solde migratoire mouvant : négatif jusqu'en 1990, puis passant en positif pendant 20 ans, avant de retourner dans le négatif à la fin des années 2000.

La taille des ménages a également fortement diminué, passant de 3,41 personnes par ménage en 1968 à 2,37 en 1999 et 2,02 en 2021. Ces tendances traduisent un déclin démographique que les élus souhaitent contenir, en maintenant la population vieillissante dans de bonnes conditions et en captant de jeunes ménages grâce à des conditions d'installation favorables.

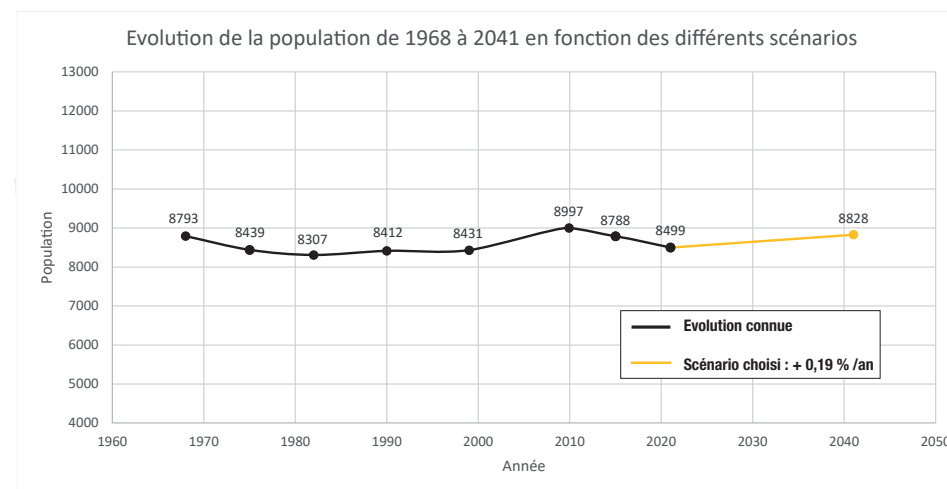
La production de logements a connu une augmentation significative alors même que la population intercommunale chutait. En effet, **plus de 100 logements/an ont été construits entre 1999 et 2021, alors même que la population baissait de 3 % par an**.

Afin de permettre le maintien du niveau de population sur les 20 prochaines années (8 499 habitants en 2021- durée potentielle du PLU : 2041), il est estimé que le territoire devra produire a minima **897 logements neufs pour atteindre le point mort** (calculs présentés dans la partie justificative).

Pour répondre à cette ambition, les élus souhaitent développer une politique en faveur de la mobilisation du logement inactif. On comprend dans les logements inactifs les logements vacants et les résidences secondaires. Ils se fixent l'objectif d'une réintégration du logement inactif ambitieux, à hauteur de **200 logements** sur la durée de vie du PLUi.

On y ajoute les logements issus de la transformation de bâtiments existants (anciennes granges par exemple), sans constructions nouvelles, estimés à **65 logements** pour la durée de vie du PLUi.

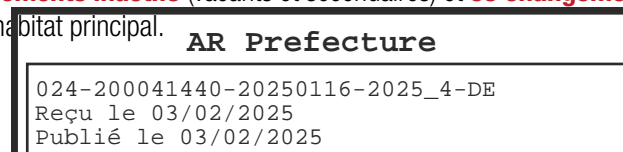
En plus de ce premier facteur de production de logements, le PLUi présente également un objectif de reprise de la croissance démographique en prenant en compte le regain pour le monde rural entrevu lors de la dernière crise sanitaire et les demandes d'installation remontées par les élus. L'objectif fixé par le projet de territoire est de viser une dynamique démographique de **+ 0,19 % par an, soit 329 habitants supplémentaires à horizon 2041 (de 2021 à 2041)**.



Le besoin de création de nouveaux logements permettant cet accueil est estimé à **163 logements** à raison d'une moyenne de **2,01 personnes par ménage**. Cette estimation tient compte de la volonté de maintenir dans de bonnes conditions la population vieillissante, tout en captant de jeunes ménages grâce à des conditions d'installations correspondant à leurs besoins.

Ainsi, le PLUi permet de :

- Définir des surfaces constructibles suffisantes à la construction de 897 logements pour l'atteinte du « point mort » et de 164 logements supplémentaires pour la réalisation de l'objectif d'accueil de nouvelles populations, **soit un besoin total estimé d'environ + 1061 logements à 2041 (approbation +15 ans)**.
- Ré-intégrer **200 logements inactifs** (vacants et secondaires) et **65 changements de destination** vers l'habitat principal.



ORIENTATION 2 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine portée par le projet intercommunal

ACTION 02 | Répartir le besoin en logement dans une logique de solidarité intra-territoriale

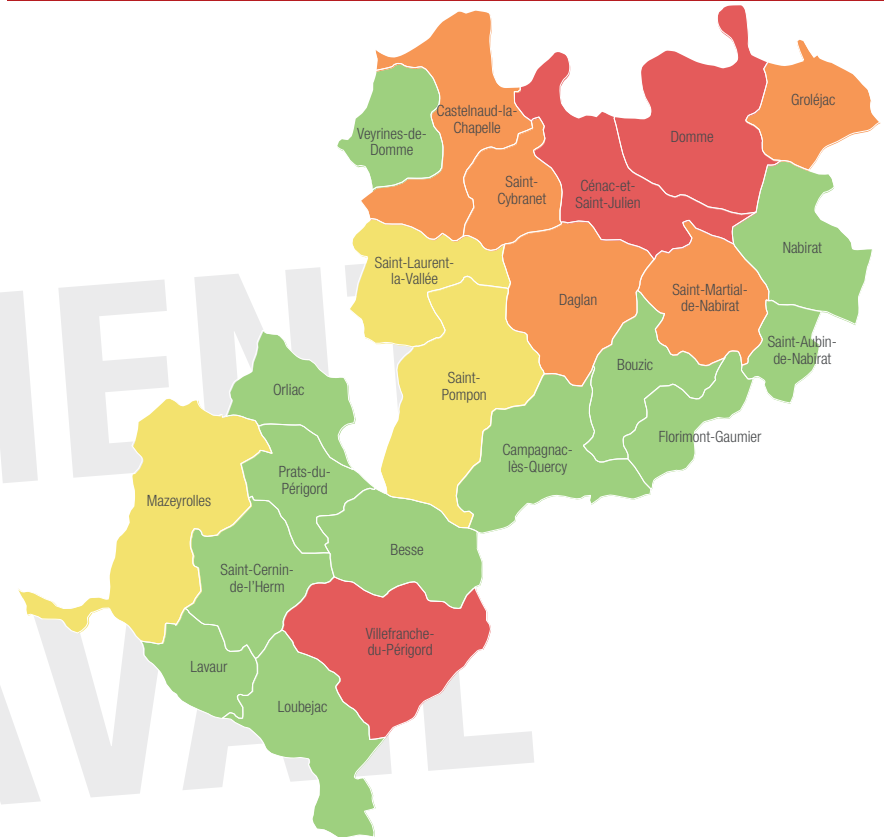
Le territoire de Domme - Villefranche-du-Périgord est structuré par une armature territoriale existante, que les élus ont choisi d'asseoir afin d'assurer la pérennité et l'affirmation des centralités internes : scénario retenu par les élus, basé sur le fonctionnement intra-territorial et complété par les influences extra-territoriales.

Cette armature s'accompagne de la volonté de mettre en place une solidarité territoriale en ventilant l'objectif de production de logement, en prenant en compte les spécificités des communes, mais aussi en permettant à tous de jouer un rôle dans le développement territorial.

Ainsi, le PLUi vise à répartir le besoin d'environ 796 logements (densification + extension) en identifiant :

- **3 pôles principaux** : Cénac et Saint-Julien, Domme et Villefranche-du-Périgord, soit un objectif d'environ **30 %** ;
- **5 Pôles secondaires** : Castelnaud-la-Chapelle, Saint-Cybranet, Daglan, Saint-Martial-de-Nabirat et Groléjac, soit un objectif d'environ **35 %** ;
- **3 Pôles de proximité** : Saint-Laurent-la-Vallée, Saint-Pompon et Mazeyrolles, soit un objectif d'environ **10 %** ;
- **12 pôles ruraux** : Veyrines-de-Domme, Nabirat, Saint-Aubin-de-Nabirat, Florimont-Gaumier, Bouzic, Campagnac-les-Quercy, Besse, Orliac, Prats-du-Périgord, Saint-Cernin-de-l'Herm, Lavour et Loubéjac, soit un objectif d'environ **25 %**.

SCÉNARIO D'ARMATURE TERRITORIALE (Fonctionnement intra-territorial) :



TYPLOGIE DES PÔLES	NOMBRE LOGEMENTS/HA (hors VRD)	TAILLE DE PARCELLE (EN M ² hors VRD)
■ Pôles principaux	12 log/ha	Environ 850 m ²
■ Pôles secondaires	11 log/ha	Environ 900 m ²
■ Pôles de proximité	9 log/ha	Environ 1100 m ²
■ Pôles ruraux	8 log/ha	Environ 1250 m ²

AR Prefecture
 024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

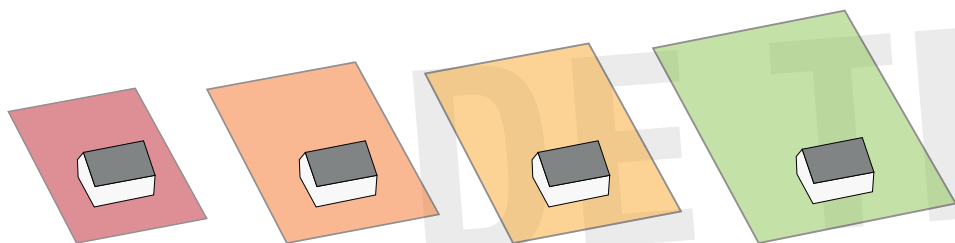
ORIENTATION 2 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine portée par le projet intercommunal

ACTION 03 | Permettre une offre diversifiée de logements, reposant sur la complémentarité des communes

Dans la continuité de l'action 2, la politique menée en matière de développement de l'habitat vise à affirmer l'objectif de lutte contre une consommation excessive d'espace, mais aussi d'assurer la complémentarité de l'offre résidentielle entre les communes et une certaine solidarité intercommunale.

Ainsi, le PLUi fixe les objectifs de densité suivants, à l'échelle de chaque commune, en extension urbaine :

- **Pôles principaux** : un minimum de **12 log/ha** ;
- **Pôles secondaires** : un minimum de **11 log/ha** ;
- **Pôles de proximité** : un minimum de **9 log/ha**
- **Pôles ruraux** : un minimum de **8 log/ha**.



ACTION 04 | Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain dans des secteurs stratégiques

Sur les dernières années, la localisation des permis de construire a mis en lumière une dispersion de l'habitat sur le territoire intercommunal. Afin de conforter les centralités principales des communes, et de maintenir les poids de population au plus près des commerces, des services et des équipements, les élus souhaitent privilégier la localisation des nouvelles habitations et des nouveaux logements en extension des bourgs et des villages des communes. Cela favorise un développement cohérent et équilibré (lien emploi - services - équipements, etc.).

Ainsi, le PLUi entreprend :

- D'identifier **en priorité les extensions urbaines en continuité urbaine des bourgs, des villages** dans chaque commune. Des adaptations pourront être prévues afin de prendre en compte les spécificités des territoires ; cas notamment d'un bourg de petite taille, d'une centralité soumise à des risques majeurs (ex : PPRI), ou bien d'activités agricoles présentes sur des centralités principales limitant ainsi le potentiel de développement ;
- D'assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, et favoriser un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement ;
- De favoriser des typologies d'habitat répondant aux besoins de la population locale, installée à l'année, afin de limiter le développement des résidences secondaires et des locations touristiques.

Sous justifications, des extensions urbaines pourront être localisées dans certains hameaux. Ces choix devront être justifiés par le croisement de différents critères : densité urbaine, implantation du projet, intégration paysagère, disponibilité des réseaux, mobilisation foncière des terrains ciblés, prise en compte des risques ;

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 3 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

ACTION 05 | Qualifier les espaces urbanisés et leur développement pour maîtriser l'étalement urbain

La délimitation des zones constructibles par le PLUi s'effectue dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation isolée. En application de la législation, le PLUi identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

Les espaces identifiés comme « urbains » sont établis sur des critères de nombre d'habitations, de la densité des constructions et des niveaux d'équipements, de manière à assurer une équité de traitement des propriétaires et répondre aux impératifs légaux.

Afin d'identifier et de définir les zones urbaines, le PLUi établi :

- D'identifier les centralités urbaines principales à développer :
 - Les bourgs des différentes communes ;
 - Les principaux villages, comportant au minimum une quinzaine de constructions regroupées, dont au moins dix habitations ;
- D'identifier les centralités urbaines secondaires à conforter, voire à développer (sous justifications) :
 - Les hameaux répondant aux critères d'urbanité suivants : au minimum 7 constructions regroupées, dont au moins 5 sont des habitations, denses et disposant des équipements et réseaux, et sans interférences avec des exploitations agricoles.
- D'interdire la construction de nouvelles habitations en écarts bâtis ou dans les hameaux à dominante agricole, notamment ceux soumis à un cercle de réciprocité, exception faite des logements nécessaires aux exploitations agricoles (soumis à autorisation de la Chambre d'Agriculture) et des changements de destination identifiés (soumis à autorisation de la CDPENAF).

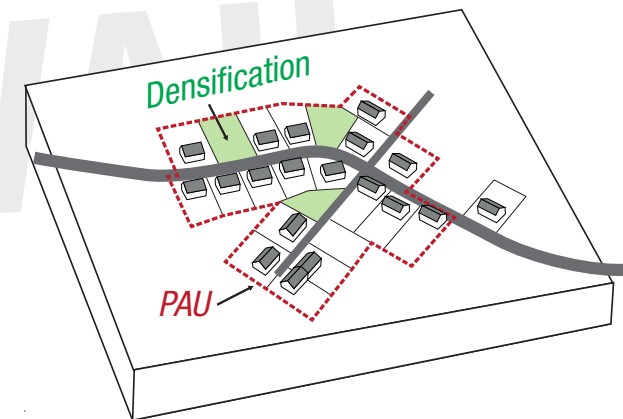
ACTION 06 | Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisées

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières par l'urbanisation, le PLUi assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres, mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs.

Cette politique prend néanmoins en compte les caractéristiques rurales du territoire : forte rétention foncière, espaces parfois difficilement constructibles (problème d'installation de l'assainissement, parcelles enclavées, topographie, etc.), cohérence architecturale et urbaine, volonté de maintenir des espaces non-bâti et des jardins d'agrément, etc.

Au total, le potentiel de densification des tissus urbains offre une capacité de construction d'environ **530 logements**, coefficient de rétention foncière appliqué.



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 3 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

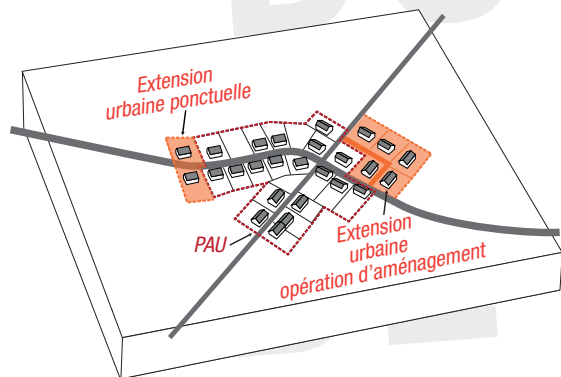
ACTION 07 | Quantifier les extensions urbaines en réponse aux objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années (approbation + 15 ans, soit 2041), le PLUi justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction d'environ **266 logements**.

Ces extensions devront être réalisées en continuité des enveloppes urbaines des bourgs et des villages identifiés pour recevoir un développement, soit par des extensions ponctuelles, soit par le biais d'opérations d'aménagement, afin de respecter les ambitions de l'action n°4.

Ainsi, le PLUi vise à :

- Définir des surfaces constructibles **en extension des bourgs et des villages** pour la production de logements à hauteur d'environ **266 logements**.



ACTION 08 | Rationaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'ENAF

Dans l'optique de la prise en compte des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le PLUi doit réduire sa consommation d'espaces de -49 % par à la période de référence 2011-2021. Cette réduction de consommation d'espace permet au PLUi de s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette à horizon 2050.

L'effort de réduction de la consommation d'ENAF demandé au territoire est en cohérence avec l'armature territoriale du SRADDET. Celui-ci classe la CCDV dans la catégorie « *secteur de petites villes, de villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois* ». **Le principal enjeu est donc celui de la revitalisation, par le maintien et/ou le développement des équipements et des services.**

L'analyse de la consommation d'espaces réalisée dans le diagnostic territorial fait état d'une consommation (entre 2011 et 2021) à hauteur de 8,83 ha/an d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) pour l'habitat. Cette consommation représente 35,5 logements/an, soit une taille moyenne de parcelle de 2 487 m².

Ainsi, le PLUi vise à :

- Respecter l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine d'une **réduction de la consommation d'ENAF de -49 %** ;
- Tendre vers un besoin estimé d'environ **33 hectares en extension urbaine pour l'habitat** et d'une densité comprise entre 8 et 12 logements/ha à l'échelle intercommunale.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 4 // Adapter l'offre de logement aux besoins de la population locale

ACTION 09 | Développer une offre de logements à l'année, pour favoriser le parcours résidentiel des habitants, dans une optique de mixité sociale et intergénérationnelle

Au-delà de l'approche quantitative, le PADD affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative, répondant aux besoins des ménages présents ou souhaitant s'installer sur le territoire. Pour ce faire, les élus s'accordent à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et la mobilité résidentielle.

D'une manière générale, la mixité de l'habitat devra être favorisée à l'échelle intercommunale grâce au développement d'une offre adaptée et diversifiée (du T1 au T5), en types (habitat individuel, intermédiaire, collectif, etc.) et en statut d'occupation (accession à la propriété, locatif social, locatif libre, etc.). La typologie devra favoriser l'installation de ménages à l'année.

Ainsi, le PLUi ambitionne de :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies de logements adaptées aux jeunes familles (logements abordables, typologies de logements et taille de terrains plus petits que ceux dominant l'offre actuelle, etc.) ;
- Favoriser la mobilité résidentielle, notamment dans la recherche d'un logement plus adapté : logement plus petit, de plain-pied, à proximité des services, etc. ;
- Favoriser le développement des locations à l'année, qui permettent à un public de jeunes actifs de s'implanter dans le territoire et participer à son économie ;
- Aider à l'adaptation des logements par la mobilisation des aides publiques et la mise en réseau des partenaires (personnes âgées, en situation de handicap, etc.) ;
- Veiller à l'évolution de l'hébergement spécifique pour les personnes âgées ou en situation de handicap, et notamment en accompagnant et facilitant les projets d'EHPAD, les MARPA, les résidences seniors, l'habitat intergénérationnel, etc.
- Favoriser le développement de logements sociaux et/ou aidés par rapport aux taux actuels sur le territoire.

ACTION 10 | Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLUi vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. Ainsi, l'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

- La rénovation énergétique ;
- Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.) ;
- Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc.) ;
- Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc. ;
- Le changement de destination d'ancien bâtiment agricole en habitat.

Si certains hameaux et habitations ne sont pas intégrés dans une zone « urbaine », le PLUi vise à :

- Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un hameau non-urbain ou en écart bâti, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et des annexes.

ORIENTATION 5 // Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions

ACTION 11 | Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques des bourgs et des hameaux a mis en avant qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis ou naturels, participent à l'identité du territoire et marquent le paysage.

Le PLUi prévoit de protéger et valoriser :

- Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modénatures, porches, etc. ;
- Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc. ;
- Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins en milieu urbain, points de vue, coteaux, etc.

ACTION 12 | Favoriser l'insertion harmonieuse des projets dans leur contexte urbain et patrimonial

L'action du PLUi en matière d'encadrement de l'architecture et de l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien, ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions :

- Dissocier les parties anciennes des centres-bourgs et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale ;
- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans le tissu bâti existant ou en lien immédiat ;
- Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Défi 2.

INSCRIRE LE TERRITOIRE
DANS UNE DÉMARCHE
DURABLE ET RESPONSABLE
POUR ASSURER LE
MAINTIEN DE SES RICHESSES
ENVIRONNEMENTALES,
PAYSAGÈRES ET
ARCHITECTURALES,
GARANTES D'UN CADRE DE
VIE ATTRACTIF

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et la protection du patrimoine architectural.

Le territoire de la CCDV s'inscrit dans un contexte environnemental remarquable. Il bénéficie d'une attractivité importante, notamment s'agissant du développement touristique. Si cette attractivité est bénéfique pour le territoire, elle se concrétise par une urbanisation croissante qui peut se faire au détriment des éléments qui font sa richesse, à savoir les milieux naturels et les grands paysages.

Il s'agit donc pour le territoire, à travers son PLUi, de trouver un équilibre entre son développement urbain notamment, et la préservation et la mise en valeur de ses richesses.

Pour cela, des actions doivent être mises en place pour protéger les sites ou éléments présentant des sensibilités particulières et qui doivent être éloignés de tout impact négatif (sites protégés, ENS, zones humides, boisements protégés, etc.).

Le territoire doit également intégrer la question des continuités écologiques dans sa stratégie de développement pour éviter les problématiques de fragmentation et morcellement des corridors et réservoirs écologiques.

Des mesures peuvent être également mises en place pour rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale. Ces actions, permettent de garantir un cadre de vie préservé.

Enfin, la dimension patrimoniale est prégnante sur le territoire. Il conviendra d'assurer la préservation des éléments bâtis anciens et de veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions, en cohérence architecturale avec le bâti traditionnel.

Enfin, le tourisme constitue une activité économique à part entière avec des retombées non-négligeables pour la CCDV. Les enjeux ici sont grands : **encadrer le développement des activités de tourisme**, que ce soit l'hébergement, la restauration, les loisirs de plein air, les sites culturels etc., afin de préserver le cadre naturel, paysager et patrimonial sur lequel repose ces mêmes activités.

Enjeux tirés du diagnostic territorial :



- Protéger les continuités écologiques, notamment les réservoirs de biodiversité, les cours d'eau et les zones humides.
- Préserver le patrimoine naturel et paysager en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et en évitant la fragmentation des espaces.
- Promouvoir les atouts ruraux et naturels du territoire pour préserver son identité rurale.
- Maintenir les centralités dans les centre-bourgs et densifier les espaces déjà urbanisés.
- Proscrire le mitage des espaces agricoles et naturels en concentrant l'urbanisation autour des centralités, grâce à des extensions respectueuses des milieux.
- Affirmer l'identité rurale et valoriser son patrimoine (préservation des éléments bâtis anciens, valorisation du patrimoine non protégé, etc.)
- Maîtriser l'impact des activités touristiques et de loisirs sur les milieux.
- Poursuivre la promotion des atouts ruraux et naturels du territoire pour affirmer un positionnement « alternatif » au tourisme de masse qui se déploie en lien avec les monuments et sites d'exception existants.

AR Prefecture






024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

TRADUCTION GRAPHIQUE DU DÉFI 2


Orientation 6 : Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue

-  Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels
-  Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques


Orientation 7 : Préserver les paysages emblématiques du territoire

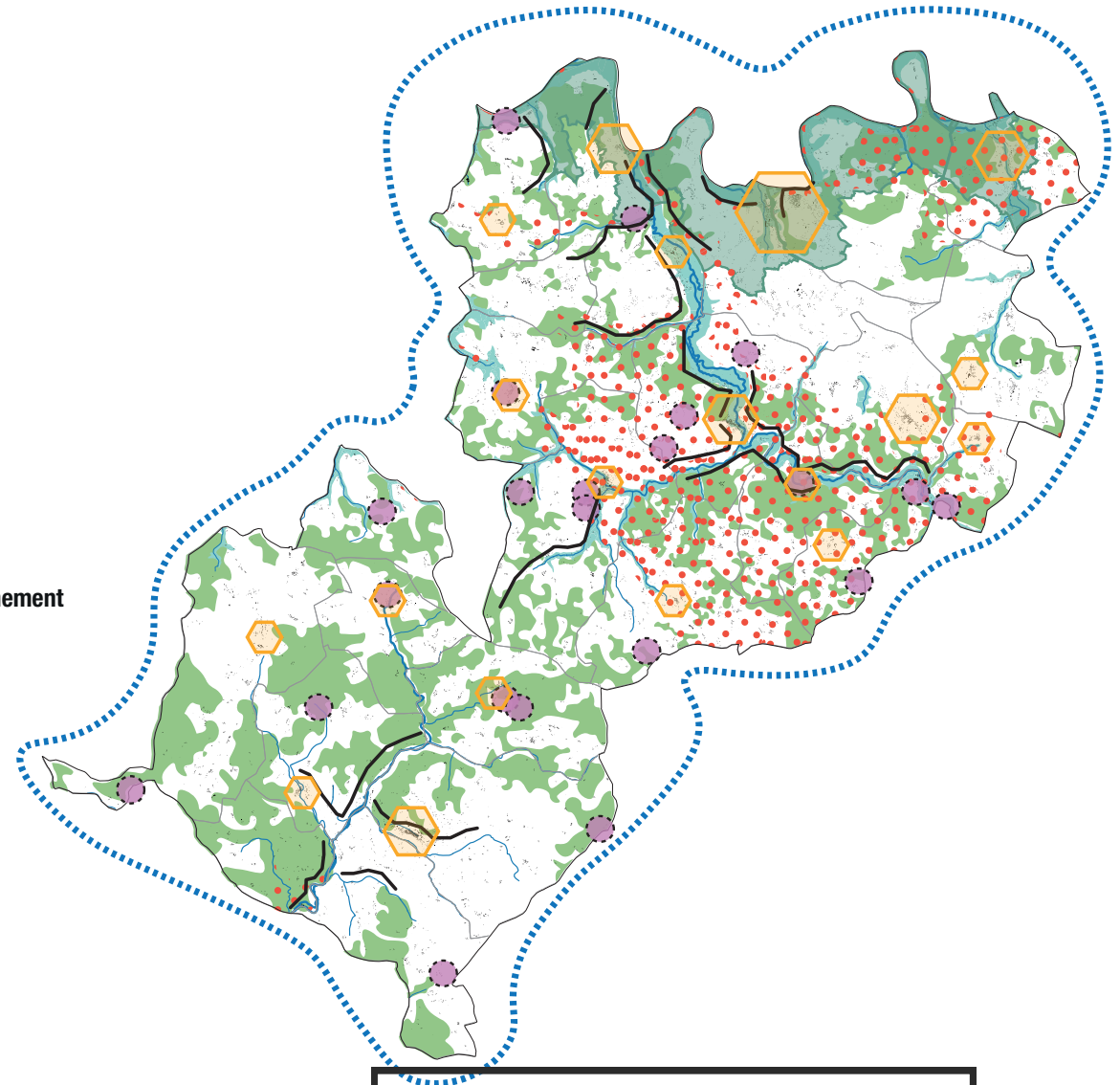
-  Maintenir les paysages caractéristiques du territoire
-  Valoriser les perspectives paysagères
-  Sites patrimoniaux remarquables
-  Périmètres de protection des monuments historiques
-  Agir en faveur d'une intégration des projets suivant le contexte historique, patrimonial et paysager

Orientation 8 : Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

-  Promouvoir la nature en centre-bourg et garantir une gestion durable de la ressource en eau

Orientation 9 : Encadrer la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

-  Encadrer la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 6 // Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue

ACTION 13 | Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Le territoire de Domme - Villefranche-du-Périgord est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche, où elle peut effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.

Le PLUi assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité, qui peuvent être mobilisées pour assurer le principe d'évitement.

Le PLUi définit un dispositif visant à protéger :

- Les sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type I et II ;
- Les principaux espaces boisés ;
- L'ensemble du réseau hydrographique et des bassins versants ;
- Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau ;
- Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les landes, les pelouses calcicoles, pour lesquelles il est important de conserver un bon état de fonctionnement écologique afin d'assurer notamment la préservation et la régulation de la ressource en eau.
- Les puits de biodiversité.

Le PLUi assurera notamment une cohérence des actions de protection en lien avec le programme LIFE (L'Instrument Financier pour l'Environnement - programme mise en place par la Commission Européenne), qui œuvre pour la conservation et la restauration écologique de la rivière Dordogne et de son patrimoine naturel.

ACTION 14 | Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Au-delà de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLUi porte une attention toute particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Ils ont pour fonction première d'offrir aux espèces animales et végétales un ensemble d'habitats et un espace de déplacement suffisamment vaste pour maintenir des populations viables. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLUi doit :

- Assurer la protection forte des corridors majeurs, c'est-à-dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-intercommunale (notamment les corridors définis au titre du SRADDET). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides, des boisements structurants et dans quelques cas d'espaces interstitiels.
- Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu, dans la logique de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC). Ce principe de développement durable vise à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :

- L'admission de constructions liées à cette activité si elles ne remettent pas en cause la pérennité des milieux naturels attenants ;
- Les projets liés à la sensibilisation environnementale (sentiers pédagogiques, valorisation des rives, rivière anglaise, etc.) ;
- Le tourisme vert (aménagement de sentiers de randonnée, équipements de sport-nature, etc) pouvant comprendre des constructions légères de loisirs.

AR Préfecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 7 // Préserver les paysages emblématiques du territoire

ACTION 15 | Maintenir les paysages caractéristiques du territoire

Le territoire est compris dans son intégralité dans l'unité paysagère du Périgord Noir. Ces paysages sont reconnus internationalement pour leur qualité patrimoniale et pour les richesses environnementales qu'ils abritent. La préservation de ces espaces est donc un enjeu primordial pour les élus, qui souhaitent protéger les trois sous-unités paysagères de la CCDV et leurs spécificités.

• Préserver le paysage de la Dordogne des Cingles

Des grands paysages ouverts se dessinent le long des larges méandres de la Dordogne, où l'on retrouve de nombreuses terres agricoles, des vergers et des noyers caractéristiques du territoire. Des bourgs aux profils différents se dessinent dans les vallées et sur les hauteurs : Domme et ses falaises, Cénac et Saint-Julien, Castelnaud-la-Chapelle avec son château surplombant la Dordogne.

À ce titre, le PLUi vise à :

- Protéger les milieux écologiques sensibles : Zones Natura 2000, ZNIEFF de type I et de type II, arrêtés préfectoraux de protection du biotope, réserve de biosphère du bassin de la Dordogne ;
- Protéger les paysages emblématiques : plaines et vallées agricoles de la Dordogne, coteaux boisés et falaises abruptes, etc.
- Limiter l'étalement trop important des bourgs, en concentrant l'urbanisation autour des centres historiques et des principaux villages.

• Préserver le paysage du Causse de Daglan

Le Causse de Daglan est un plateau calcaire largement boisé, entrecoupé de vallées couloirs, encaissées et sinueuses. On y trouve des milieux spécifiques et sensibles, à l'image des pelouses calcaires. Les clairières agricoles entourent les principaux bourgs : Saint-Cybranet, Daglan, Bouzic, Saint-Pompon, etc.

À ce titre, le PLUi vise à :

- Protéger les milieux écologiques sensibles : Zones Natura 2000, ZNIEFF de type I et de type II, réserve de biosphère du bassin de la Dordogne ;
- Protéger les paysages emblématiques : vallée du Céou, pelouses calcaires, clairières agricoles et boisements, ponctués par les murets et les cabanes de pierres sèches.
- Limiter l'étalement trop important des bourgs, en concentrant l'urbanisation autour des centres historiques et des principaux villages.

• Préserver les paysages de la Bessède

Le Sud du territoire est inclus dans les paysages de la Bessède. Majoritairement boisé, grâce à de grands massifs d'un seul tenant, plusieurs ruisseaux serpentent dans d'étroits éclaircis, parsemés de clairières agricoles qui offrent une ouverture limitée sur les paysages. On trouve dans ce relief doux de nombreux taillis de châtaigniers. Les bourgs se lovent au cœur de ses vallées ou en hauteurs, sous forme de bastides : Villefranche-du-Périgord, Loubéjac, Besse, etc.

À ce titre, le PLUi vise à :

- Protéger les milieux écologiques sensibles : Zones Natura 2000, ZNIEFF de type I et de type II ;
- Protéger les paysages emblématiques : clairières agricoles, ripisylve de ruisseaux, taillis de châtaigneraies ;
- Maintenir les percées paysagères en limitant notamment l'avancée de la forêt grâce à l'activité agricole ;
- Limiter l'étalement trop important des bourgs, en concentrant l'urbanisation autour des centres historiques et des principaux villages.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 7 // Préserver les paysages emblématiques du territoire

ACTION 16 | Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a créé un étalement des hameaux, conduisant parfois à des regroupements de plusieurs entités bâties (en conurbations entre les bourgs, les villages et/ou avec des hameaux). Un certain nombre de coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines. Le PLUi vise à agir contre ce phénomène en maintenant des zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches afin d'assurer qu'elles restent distinctes les unes des autres :

- Limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines ;
- Préserver les cônes de vues emblématiques ;
- Encadrer strictement le développement urbain sur des sites vulnérables (ligne de crête, forte co-visibilité, points de vue, patrimoine bâti à proximité, etc.).

ACTION 17 | Limiter l'artificialisation et l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles

Territoire à l'identité rurale autrefois affirmée, l'agriculture représente aujourd'hui une filière économique fragilisée. Les surfaces agricoles sont minoritaires face aux surfaces boisées, qui gagnent du terrain via la déprise agricole. L'agriculture « façonne » pourtant les paysages locaux, par une trame de clairières agricoles. La politique d'urbanisme poursuivie doit permettre de préserver l'unité des ensembles agricoles que sont :

- L'ensemble des îlots agricoles, toute filières confondues ;
- Les prairies et les vergers témoignant d'une activité de culture importante, notamment dans la moitié Nord du territoire et sur le Causse de Daglan ;
- Les noyeraies prenant une place de plus en plus importante dans le milieu agricole du territoire, notamment au niveau de la vallée de la Dordogne ;
- Les châtaigneraies au Sud du territoire, dont la présence fait partie intégrante de l'identité agricole et paysagère de la Bessède.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 7 // Préserver les paysages emblématiques du territoire

ACTION 18 | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte naturel et paysager

Le territoire de la CC Domme - Villefranche-du-Périgord est à la fois riche de son patrimoine architectural d'inspiration rural et traditionnelle et marqué par les formes contemporaines de l'habitat pavillonnaire. L'action du PLUi en matière d'encadrement de l'architecture et de l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions :

- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère du milieu ;
- Veiller à la qualité des aménagements et de l'insertion paysagère des entrées de bourg, particulièrement aux portes d'entrées de l'intercommunalité, lesquelles contribuent à la caractérisation du territoire ;
- Optimiser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bâtiments agricoles et d'activités économiques notamment) ;
- Préserver et promouvoir une « trame noire », notamment dans les secteurs de développement, en améliorant les éclairages publics (diminution des puissances, incitation à l'extinction nocturne, etc.).

ACTION 19 | Définir une réglementation adaptée à l'enjeu dans les Périmètres Délimités des Abords

Le territoire intercommunal dispose d'une richesse patrimoniale importante et diversifiée. Près d'une cinquantaine d'édifices sont classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques sur le territoire. 16 des 23 communes sont concernées par cette protection patrimoniale. On dénombre 4 communes bénéficiant d'un site patrimonial remarquable (SPR). À l'heure actuelle, plusieurs communes ont lancé des études pour la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA). Le PLUi vise en la matière à :

- Adapter la réglementation relative aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères aux règles inscrites dans les PDA, dans une logique de dialogue avec les services de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (implantation, volumétrie, caractéristiques architecturales des façades, toitures, clôtures, etc.).

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 8 // Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

ACTION 20 | Promouvoir la nature dans les centre-bourgs

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire intercommunal. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager des bourgs et des hameaux. Le PLUi vise en la matière à :

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares. Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain ;
- Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement ;
- Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts/paysagers/lieux de rencontre ;
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement ;
- Permettre la végétalisation des espaces bâtis (établissement d'un coefficient de biotope) au sein des zones de développement.

ACTION 21 | Garantir une gestion durable de la ressource en eau

Ayant conscience que les ressources ne sont pas inépuisables, de l'impact des activités humaines sur le territoire et sur l'environnement, les élus souhaitent être moteur sur la gestion de l'eau. À ce titre, le PLUi cherche à :

- Préserver les captages du territoire en protégeant les milieux à proximité de ceux-ci et en y proscrivant les sources potentielles de pollution ;
- Améliorer progressivement le rendement et la qualité des rejets des systèmes épura-toires pour contribuer directement à l'atteinte des objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales pour éviter la pollution des milieux naturels et donc des masses d'eaux superficielles ou souterraines ;
- Rechercher une économie de l'eau dans tous ses usages et privilégier une infiltration des eaux pluviales sur site, tout en incitant à sa récupération par le biais de stockage, pour les professionnels comme pour les particuliers ;
- Anticiper les périodes de sécheresses en optimisant des réserves d'eau l'hiver, en vue de l'été et en partenariat avec les syndicats des eaux, notamment pour l'irrigation des terres agricoles.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 9 // Encadrer la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 22 | Accompagner le développement des sites et des hébergements touristiques dans une logique de durabilité

• Permettre la mise en valeur des implantations touristiques existantes

La CC Domme - Villefranche-du-Périgord est un territoire particulièrement touristique, notamment au Nord le long de la vallée de la Dordogne et du Céou. De nombreuses activités touristiques et de loisirs se sont développées, mêlant tourisme patrimonial, gastronomie et écotourisme. Le Nord du territoire bénéficie de très nombreuses installations de loisirs et d'hébergements touristiques, qui représentent une manne importante pour l'économie locale. Le Sud du territoire connaît, lui, le développement d'un tourisme vert, tourné vers les activités sportives, les découvertes gastronomiques et la mise en valeur de son identité rurale.

Si le tourisme est une activité importante pour le territoire de Domme - Villefranche-du-Périgord, elle produit aussi des impacts négatifs : mitage des espaces naturels et agricoles au profit de structures touristiques, multiplication des risques liés aux aléas naturels et climatiques (inondation, raréfaction de la ressource en eau, risques incendies).

Les élus souhaitent donc accompagner l'évolution des infrastructures touristiques existantes, pour les rendre compatibles avec le fonctionnement à l'année du territoire.

À ce titre, le PLUi vise à :

- Prendre en compte les principaux sites de tourisme culturel et patrimonial et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur protection ;
- Encadrer le développement des infrastructures de loisirs, notamment dans la prise en compte rigoureuse des aléas et des risques (inondation, incendie, etc.) ;
- Faire évoluer les infrastructures publiques pour faciliter les flux touristiques, notamment les mobilités douces, les zones de stationnement, les circuits touristiques, etc. ;
- Réduire l'impact du tourisme sur les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant fortement la consommation d'ENAF à visée touristique.

• Intégrer les implantations favorables au tourisme, aux services à destination des visiteurs et faciliter l'émergence d'initiatives privées durables

Au-delà de l'évolution des structures existantes, les élus ont pour ambition d'accompagner le développement de nouveaux services et d'hébergements. Le territoire est notamment confronté à la multiplication des hébergements touristiques, au dépens des logements à l'année. L'implantation de ces activités vient parfois fragiliser l'économie locale. Dans une optique d'équilibre territorial et de complémentarité, les élus veulent encadrer ce développement pour faciliter l'émergence d'initiatives privées durables.

À ce titre, le PLUi vise à :

- Définir des règles pour l'implantation de projets touristiques : préservation de l'activité agricole, intégration du projet dans son environnement, présence des réseaux pour limiter l'investissement public, interdiction d'implantation dans les zones aux risques avérés ;
- Évaluer l'émergence de nouveaux projets à destination des touristes : création de campings, hôtellerie, restaurants, caravaning, bivouac, etc., en prenant en compte les critères énoncés ci-dessus ;
- Encourager le développement de l'agrotourisme (points de vente directe à la ferme, gîtes ou camping à la ferme, fermes pédagogiques, etc.), en permettant des dispositifs réglementaires dérogatoires autorisant les constructions nouvelles à destination de ce type de projet lorsque cela est nécessaire, en autorisant le changement de destination de granges agricoles, etc.

ORIENTATION 9 // Encadrer la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 23 | Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire

• Faciliter l'émergence de projets de tourisme vert et de loisirs sportifs

Le territoire de la CC Domme - Villefranche-du-Périgord jouit d'une grande diversité de paysages et de milieux, qui offrent de nombreux atouts pour le développement du tourisme vert (écotourisme) et les pratiques de loisirs nature sur le territoire.

Le PLUi cherche donc à :

- Prendre en compte les implantations locales mettant en valeur des sites naturels : les centres équestres, les bases nautiques, les cabanes de pêche et de chasse, bases de sports, espaces verts, etc. , dès lors que leurs aspects ne portent pas atteinte aux sites naturels ;
- Permettre l'émergence de nouveaux projets compatibles avec les milieux naturels ;
- Permettre les projets de particuliers concourant à la mise en valeur des pratiques locales et durables (abris à chevaux, jardins partagés, jardins participatifs, etc.).

• Préserver et développer les chemins de randonnée

La préservation et la diversification de l'offre pour le tourisme itinérant est un enjeu fort, compte tenu de la richesse des patrimoines naturels et bâtis du territoire. À ce titre, le PLUi cherche à :

- Protéger et valoriser les circuits pédestres et cyclables, notamment les sentiers de randonnée (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées - PDIPR). En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de sentiers ;
- Accompagner le développement des Véloroutes - voies vertes en lien avec le réseau existant ;
- Développer l'ensemble des circuits sur le territoire (VTT, équin, pédestre, etc.) ;
- Permettre le développement des services touristiques à destination des publics itinérants

(communication, structures d'accueil, etc.), en lien avec les actions précédentes ;

- Assurer une protection renforcée des paysages naturels et agricoles aux abords de ces axes de randonnées ;
- Conforter les accès et les aménagements des bourgs vers les bords de la Dordogne et du Céou, pour les communes traversées, et vers les sites naturels remarquables qui nourrissent l'offre touristique et le cadre de vie des habitants.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi 3.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ANCRÉ, EN GARANTISSANT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR LES ENTREPRISES ET EN SOUTENANT L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE.

AR Prefecture

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'équipement commercial, de développement économique, mais aussi de lutte contre l'étalement urbain et politique d'aménagement générale.

La CC Domme - Villefranche-du-Périgord dispose d'un tissu économique composé majoritairement de petites structures pérennes, et d'un artisanat développé. Il se caractérise également par la présence de nombreuses PME.

L'offre d'emploi présente ne permet pas de contenter l'ensemble des personnes actives du territoire, induisant de fait une dépendance aux pôles d'emplois limitrophes, principalement ceux de Sarlat, Gourdon et du Pays de Belvès. Toutefois, le territoire intercommunal regroupe un certain nombre d'emplois et d'entreprises qu'il est important de maintenir. Ces entreprises bénéficient notamment de la localisation des zones d'activités intercommunales et des disponibilités foncières.

Il sera primordial, pour lutter contre la dépendance économique du territoire vis à vis des pôles limitrophes, de relever les défis suivants :

- **Maintenir et renforcer le dynamisme des centralités** (villes et bourgs) à travers leurs offres commerciales et de services de proximité ;
- **Conforter voire développer les Zones d'Activités Économiques** (ZAE) selon une stratégie globale intercommunale ;
- **Accueillir des actifs** afin de garantir la bonne vie des entreprises.

À l'heure actuelle, le territoire reste essentiellement rural. S'il connaît, à l'instar du territoire national, une certaine diminution du nombre d'exploitants, les exploitations restent encore actives. Les cultures et élevages sont dirigés vers des produits de renom (noix, châtaignes, volailles, etc.) qui permettent aux exploitants de diversifier leurs activités vers de la transformation, de la vente ou de l'accueil à la ferme. Cette diversification est essentielle pour pérenniser des activités qui sont aujourd'hui sensibles face aux difficultés rencontrées dans ce milieu.

Ainsi, concernant le domaine agricole, le territoire aura comme ambitions de :

- **Préserver les terres agricoles** et les sites d'exploitations pour permettre le maintien et les nouvelles installations d'exploitations agricoles ;
- **Soutenir les projets de diversification**, à travers des outils adaptés.

Enjeux tirés du diagnostic territorial :




- Maintenir l'activité économique via des aménagements en leur faveur et permettre l'implantation de nouvelles entreprises.
- S'appuyer sur les infrastructures économiques existantes et les développer, notamment les zones d'activité économique (ZAE).
- Prendre en compte les activités économiques isolées pour faciliter leur reprise et/ou leur évolution.
- Soutenir l'offre commerciale dans les centres-bourgs, favoriser les commerces ouverts à l'année pour limiter les trajets des habitants.
- Préserver les terres agricoles en limitant strictement l'urbanisation, afin de garantir le maintien des systèmes agricoles locaux et dynamiques.
- Accompagner les agriculteurs et les exploitants dans leur diversification et dans l'évolution des pratiques, notamment face au dérèglement climatique.
- Garantir le maintien d'un système agricole local dynamique et favoriser sa reconnaissance (vin de Domme, Noix du Périgord, châtaigne, etc.), et sa diversification.
- Valoriser les ressources forestières et maintenir des boisements variés, supports de biodiversité.
- Prendre en compte les infrastructures d'irrigation maillant déjà le territoire et permettre leur développement, pour faire face aux sécheresses de plus en plus récurrentes.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

TRADUCTION GRAPHIQUE DU DÉFI 3

Orientation 10 : Encourager le commerce de proximité, soutenir les centralités centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

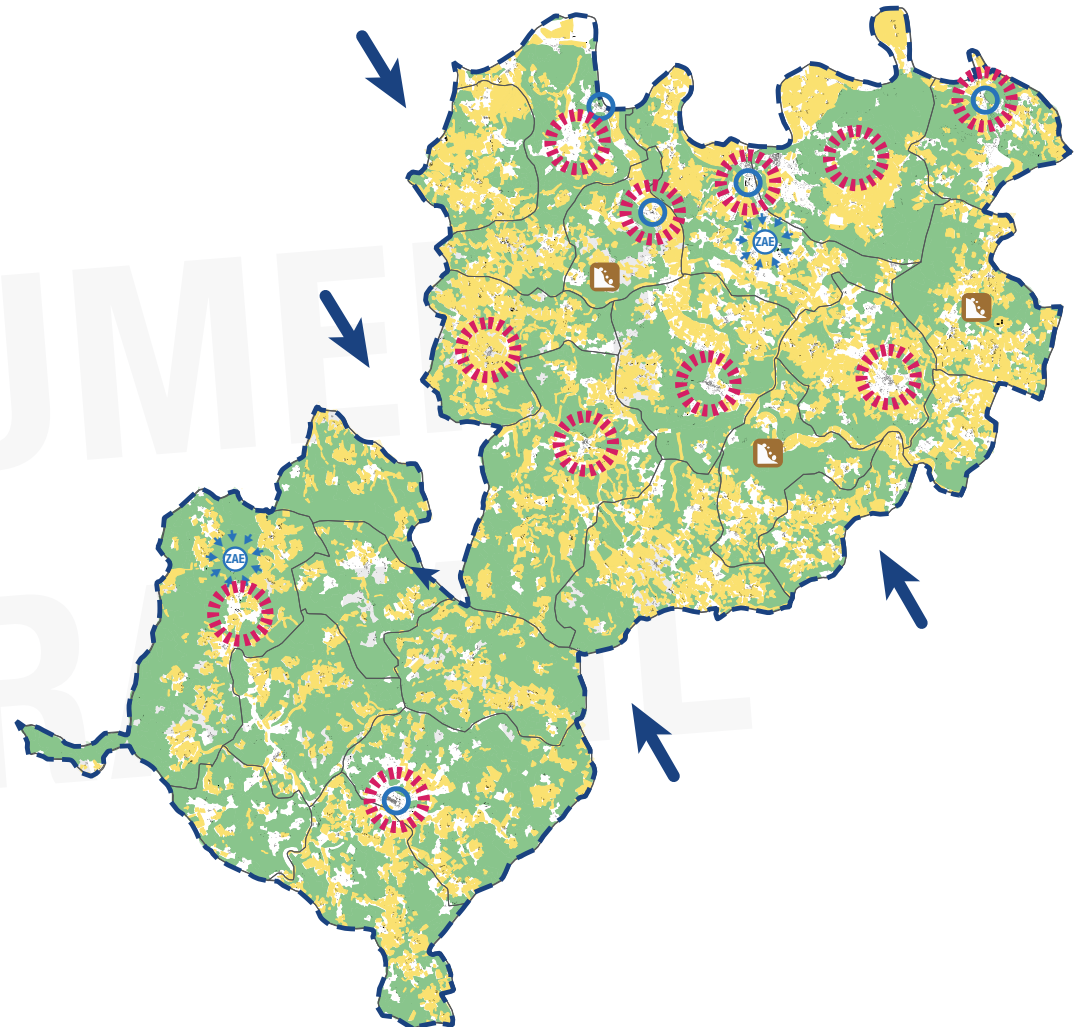
-  Affirmer la mixité fonctionnelle des centre-bourgs et leur rôle de pôles (commerces, services de proximité)
-  Maintenir les entreprises déjà en place et le nombre d'emplois
-  Soutenir et pérenniser les entreprises existantes isolées

Orientation 11 : Affirmer les zones d'activité économiques, en encadrant et en orientant leur développement

-  Pérenniser et développer les zones d'activités économiques intercommunales
-  Maintenir les zones d'activité économiques communales

Orientation 12 : Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions

-  Soutenir les exploitations agricoles et forestières et faciliter les projets de diversification agricole
-  Encadrer les activités de carrières locales existantes



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 10 // Encourager le commerce de proximité, soutenir les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

ACTION 24 | Entretenir la mixité fonctionnelle des centralités pour affirmer leur rôle de pôle

Le maintien de l'activité économique dans les bourgs et les villages des communes constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire. Cette centralité se traduit notamment par sa mixité des fonctions : habitat, activités économiques, commerces, services, équipements publics, etc.

La politique menée dans le cadre du PLUi devra contribuer à répondre aux objectifs de revitalisation des centralités urbaines, de maintien d'une offre commerciale et de services diversifiés et de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population.

À cette fin, le PLUi vise à :

- Permettre l'implantation des commerces, services et artisanats dans les bourgs et principaux villages du territoire ;
- Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales) dans certains centres-bourgs ;
- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des cœurs de bourgs et de villages. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité.

ACTION 25 | Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect du voisinage

Cette mixité fonctionnelle se traduit généralement par la présence d'activités économiques existantes au sein des entités urbaines. Il convient dès lors de pérenniser ces activités, en leur permettant de se développer tout en tenant compte des éventuelles nuisances qu'elles pourraient occasionner (bruits, odeurs, risques technologiques, accessibilité, circulation de véhicules, etc.).

Ainsi, le PLUi vise à :

- Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : les commerces, les services à la personne, les activités artisanales, les bureaux, etc. ;
- S'assurer d'une implantation adaptée de nouvelles entreprises sources de nuisances (bruits, odeurs, circulation de véhicules, pollution des sols) au sein ou à proximité immédiate des quartiers d'habitation.

ACTION 26 | Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de « STECAL » d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

Certaines activités sont également présentes en dehors des centralités principales du territoire. Ces dernières doivent également pouvoir évoluer :

- Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie des bourgs, villages, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise)

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 11 // Affirmer les zones d'activité économiques, en encadrant et en orientant leur développement

ACTION 27 | Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprise

La politique de développement économique poursuivie sur le territoire est portée par la CC Domme - Villefranche-du-Périgord, qui détient la compétence « développement et aménagement économique ». De ce fait, le territoire a pour ambition d'accueillir et de pérenniser les activités économiques.

L'identité rurale du territoire et son positionnement renforcent la nécessité d'identifier les espaces économiques prioritaires, pour assurer une gestion optimale et organiser le développement et les investissements futurs. En la matière, le PLUi identifie les principales zones d'activités économiques :

- Zone économique de Pech Mercier à Cénac et Saint-Julien, polarité économique principale ;
- Zone économique des Pierres Blanches à Mazeyrolles, polarité économique secondaire.

S'ajoutent à ces polarités les secteurs économiques regroupant des entreprises et complétant le maillage économique du territoire, notamment les zones économiques et commerciales locales de Cénac et Saint-Julien, Villefranche-du-Périgord, Castelnau-la-Chapelle, Groléjac et Saint-Cybranet.

Pour harmoniser l'offre économique et commerciale, le PLUi veillera à réinterroger les zones économiques communales, afin de les redessiner selon les besoins réels, observés sur le terrain. Le PLUi permettra de distinguer les zones économiques à vocation industrielle, des zones à vocation mixte (artisanat et commerce) pour répondre aux besoins des acteurs locaux.

ACTION 28 | Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement des ZAE existantes et la reprise des implantations existantes

D'une manière générale, pour toutes les implantations économiques existantes y compris celles en dehors des ZAE (isolées dans un contexte agricole ou naturel), le PLUi cherchera à faciliter leur maintien, leur évolution, leur développement ou leur reprise.

L'état des lieux des zones d'activités existantes fait apparaître un foncier disponible, au sein des ZAE intercommunales, en adéquation avec les besoins économiques locaux.

L'analyse de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques fait état d'une consommation à hauteur de 7,7 hectares (pour 27 permis), soit un rythme de 0,77 ha/an (pour 2,7 permis/an). Les élus évaluent le besoin économique en s'appuyant sur les dynamiques passées, à savoir la nécessité de prévoir **un développement à hauteur d'environ 10 hectares** (dont 7 sont prévus dans la ZAE de Pech Mercier) afin de poursuivre le développement économique territorial.

Ainsi, le PLUi vise à :

- Privilégier le comblement du foncier libre déjà viabilisé ;
- Faciliter la reprise des locaux vacants au sein des zones d'activités économiques ;
- Prendre en compte les entreprises en dehors des ZAE (isolées ou en périphéries de bourgs) afin de faciliter leurs évolutions, comme mentionné plus haut ;
- Orienter les entreprises vers les ZAE intercommunales en développant les zones existantes ;
- Permettre néanmoins de conforter les zones économiques communales, quand cela est pertinent, pour offrir un équilibre de l'offre sur le territoire ;
- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère et architecturale des aménagements et des constructions économiques.
- Tendre vers un besoin estimé d'environ **10 hectares en extension urbaine pour l'économie.**

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 12 // Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions

ACTION 29 | Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières

L'agriculture constitue une activité économique importante pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Un des enjeux du PLUi est de limiter la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole, en prohibant notamment le mitage des terres agricoles. Il doit également permettre le développement des exploitations, en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les secteurs dédiés. Il en est de même concernant les exploitations forestières et les espaces forestiers, majoritaires dans le territoire.

Le PLUi vise à préserver les exploitations dans l'objectif de les maintenir sur le long terme :

- Préserver les grands îlots agricoles en limitant fortement le mitage urbain (recentrer l'urbanisation autour des parties actuellement urbanisées) ;
- Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles ;
- Prendre en compte les déplacements agricoles et forestiers lors des nouveaux aménagements, de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins ;
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles et forestiers (implantation, hauteur, colorimétrie, etc.) ;
- Veiller à intégrer les distances de réciprocités réglementaires entre activités agricoles et urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines ;
- Considérer et s'appuyer sur les infrastructures existantes (irrigation en particulier, réserves d'eau, etc.) pour maintenir une agriculture dynamique.

ACTION 30 | Faciliter la diversification des exploitations agricoles

Le PLUi cherche également à faciliter et à accompagner les évolutions des activités agricoles en soutenant la diversification de l'agriculture :

- Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables ;
- Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés, dans le respect de leur identité patrimoniale, et sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement (viabilisation, intégration architecturale, cohabitation agricole, etc.) ;
- Encourager le développement des circuits-courts et préserver le potentiel agronomique des terres agricoles.

ACTION 31 | Encadrer les activités de carrières locales existantes

Le PLUi cherche également à accompagner les évolutions des activités de carrière :

- Cibler les carrières en activité et anticiper leur évolution, notamment dans le cadre d'une diversification vers la production d'énergie renouvelable par exemple ;
- Identifier les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont proscrites.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi 4.

ADAPTER ET PÉRENNISER
L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET
DE SERVICES POUR GARANTIR
UN CADRE DE VIE DURABLE
AUX POPULATIONS DU
TERRITOIRE

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 4

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'infrastructures routières et de déplacements, d'équipements, de services, de protection des biens et des personnes face aux risques, d'énergies renouvelables et de rénovation énergétique.

La Communauté de communes bénéficie d'une offre en équipements et en services de proximité qui répond aux besoins variés de la population. L'accès aux équipements plus spécifiques tels que les équipements médicaux, administratifs ou culturels est assuré par les pôles limitrophes.

L'enjeu principal pour le territoire est donc **d'assurer le maintien de cette offre et de la faire évoluer** parallèlement à l'évolution de la population de la CC Domme - Villefranche-du-Périgord. C'est particulièrement le cas pour les services et les équipements médicaux, dont la population, vieillissante, sera de plus en plus dépendante.

Les élus ont pour ambition d'améliorer les dessertes du territoire, du fait de la très large dépendance à la voiture individuelle. L'enjeu repose sur la sécurisation des principaux axes et l'apaisement des centres-bourgs, mais aussi de **placer la question des mobilités alternatives au cœur de la réflexion sur les futures zones d'urbanisation.**

Le PLUi a pour objectif d'encadrer les risques naturels et anthropiques ayant cours dans le territoire, **afin d'assurer la protection des biens et des personnes.** Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels (inondation autour des vallées de la Dordogne et du Céou, retrait-gonflements des sols argileux, etc.) et anthropiques, notamment via la présence de différents ICPE. **L'enjeu sera d'accompagner l'urbanisation en favorisant des implantations et des aménagements limitant les risques.** Cela permettra également de limiter au mieux les nuisances avec les tiers.

Vecteur d'une image de durabilité et de développement vertueux, la CCDV a pour enjeux **d'encadrer, les projets d'énergies renouvelables** amenés à se multiplier, qu'ils soient portés par le public comme par le privé.

Enfin, il sera nécessaire d'accompagner et d'encourager l'adaptation des lieux et des bâtiments au dérèglement climatique, **par le biais des conceptions bioclimatiques et grâce à la rénovation énergétique.**

Enjeux tirés du diagnostic territorial :

- Maintenir des équipements publics et des services de proximité, nécessaires à la population.
- Favoriser l'implantation de services à la personne, en lien avec les besoins de la population (jeunes familles, vieillissement de la population, etc.)
- Développer les liaisons douces entre les communes.
- Développer des transports en commun ou à la demande pour répondre aux besoins de la population.
- Mettre en œuvre les aménagements routiers, notamment nécessaires pour la sécurisation des centres-bourgs et des zones de vie.
- Maintenir et développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle adaptés aux caractéristiques du territoire intercommunal et aux infrastructures existantes (vélo-route, gare de Villefranche-du-Périgord, etc.)
- Réfléchir aux infrastructures de stationnement sur l'intercommunalité et promouvoir leur intégration paysagère et environnementale (désimperméabilisation, végétalisation, etc.)
- Anticiper les effets du changement climatique qui provoque l'aggravation de plusieurs risques (aléa retrait-gonflement des sols argileux, inondation, incendie, falaise, etc.)
- Encadrer le développement des ENR en respectant l'identité du territoire.
- S'inscrire dans les dynamiques de développement des énergies renouvelables (production et consommation d'énergies renouvelables).
- Maintenir ou rétablir les équipements et les infrastructures publics en bon état de fonctionnement (déchets, AEP, etc.)
- Œuvrer à la mise en conformité des assainissements pour préserver la ressource en eau.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

TRADUCTION GRAPHIQUE DU DÉFI 4

Orientation 13 : Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

- Pôlarités principales
- Pôlarités de proximité
- Pôlarités secondaires

Orientation 14 : Concilier développement du territoire et prise en compte des risques

- Risque inondation aléa fort
- ICPE Industrielle dans la commune
- ICPE Carrière dans la commune
- ICPE Agricole dans la commune
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas et aux risques

Orientation 15 : assurer la performance et la sécurité des dessertes

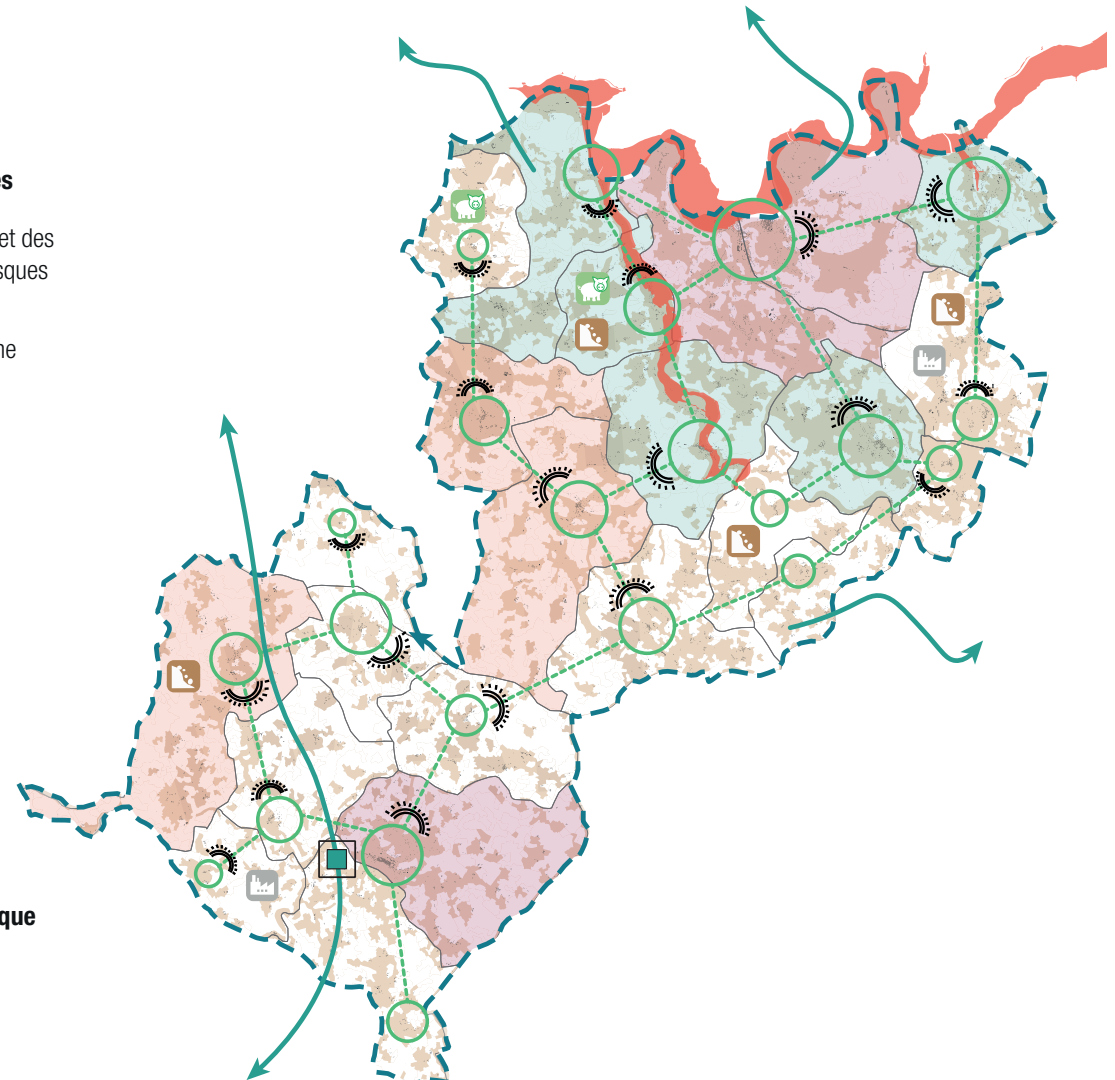
- Valoriser les entrées de bourgs
- Améliorer les conditions de déplacements

Orientation 16 : Promouvoir les solutions de mobilité alternatives et douces

- Sécuriser l'ouverture du territoire vers les gares et les haltes ferroviaires existantes et en projet
- Offrir des conditions de stationnements adéquates par des installations durables
- Maintenir et développer les liaisons douces au sein des communes et entre les communes

Orientation 17 : Accompagner le territoire dans sa transition écologique et énergétique

- Encadrement du développement des énergies renouvelables pour favoriser leur bonne intégration territoriale
- Favoriser les principes de conception bioclimatique et la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 13 // Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

ACTION 32 | Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs de la collectivité

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLUi intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics et des réseaux obligatoires. La politique de développement, en particulier la localisation et la superficie des zones de développement futur d'urbanisation devra :

- Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité ;
- Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants ;
- Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante, ou le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et des équipements de traitement ;
- Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire, dans les zones de développement de l'urbanisation et dans les écarts bâti entre autres.

ACTION 33 | Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification

Domme, Cénac et Saint-Julien et Villefranche-du-Périgord s'affirment comme des polarités de services à l'échelle locale, complétant les services des pôles externes de Sarlat, Gourdon, Salviac et du Pays de Belvès. Le territoire délivre une offre de services et d'équipements publics permettant, globalement, de répondre aux attentes de ses habitants. Les élus souhaitent néanmoins être vigilants quant au maintien voire au développement des services médicaux, d'autant plus dans un contexte de vieillissement de la population.

Le PLUi vise à maintenir le niveau de service actuel, à permettre son développement et son adaptation vis-à-vis de l'émergence de nouveaux besoins, liés au vieillissement de la population et aux ambitions d'accueil de jeunes ménages :

- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, administratifs, en particulier les principaux équipements de santé, etc. ;
- Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée (en dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux ;
- Assurer une souplesse d'encadrement afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc.) des équipements présents dans le territoire ;
- Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés. Plusieurs exemples ont pu être cités par les élus locaux : city stade, maison partagée pour seniors, centre de loisirs, maison d'assistante maternelle, STEP, salle des fêtes, agrandissement de cimetière. Ces projets devront être implantés préférentiellement dans les centralités urbaines ou à proximité immédiate de ces dernières, pour limiter les coûts publics et l'étalement urbain.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 14 // Concilier développement du territoire et prise en compte des risques

ACTION 34 | Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

Les espaces bâtis de la CCDV sont exposés à des risques, aléas ou nuisances. C'est le cas dans le Nord du territoire avec le risque inondation aux abords de la Dordogne et du Céou. La majorité du territoire est également concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, de moyen à fort. La politique d'aménagement portée par le PLUi vise à améliorer la situation des biens et des personnes, en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir.

Par ailleurs, le document accompagnera les mesures permettant de réduire les expositions préexistantes et la mise en œuvre des plans et programmes de prévention (PPRI de la Dordogne ou encore le risque d'incendie feu de forêt dans le Sud par exemple).

En matière de risques et aléas naturels, le PLUi vise à :

- Réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation en annexant le PPRI au PLUi et en assurant la cohérence de la politique d'urbanisme avec celle de protection qu'il porte ;
- Intégrer une réflexion sur la défendabilité du risque d'incendie de forêt vis-à-vis des projets d'ouverture à l'urbanisation en zone sensible, en s'appuyant sur la Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers de la Dordogne ;
- Prendre en compte le ruissellement et les remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.) ;
- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait-gonflement des sols argileux, les cavités souterraines ou encore l'exposition au radon, en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risques.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLUi vise à :

- Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que des exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, et d'une manière générale des implantations sources de nuisances, où il y a un risque de conflit de

voisinage ;

- Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.

ORIENTATION 15 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes

ACTION 35 | Maintenir et améliorer les conditions de déplacements

• Maintenir des conditions d'accès optimales au territoire

Le territoire intercommunal est localisé à proximité de l'axe structurant qu'est l'A20. Les axes principaux (D46, D57, D60 et D660) assurent le maillage du territoire et sa desserte. Une des spécificités de la CCDV est sa longueur, ce qui rend nécessaire une bonne desserte routière entre le Nord et le Sud du territoire. La D60 joue en cela un rôle primordial en reliant le Nord au Sud.

Le PLUi assure le maintien de conditions de trafic optimales afin de conserver et d'améliorer la performance de la desserte du territoire :

- Maintenir les conditions optimales de circulation, notamment sur les axes des dessertes stratégiques vers les pôles externes (Sarlat, Gourdon, Pays de Belvès, Salviac) ;
- Accompagner les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes, notamment en mobilisant les outils de maîtrise foncière utiles à l'optimisation des dessertes ;

• Sécuriser les déplacements urbains

Le maintien de la fluidité du trafic sur les tronçons est un enjeu fort du fonctionnement intercommunal et communal. Le PLUi engage des mesures visant à maintenir les bonnes conditions de circulation, d'accès et la sécurité des déplacements :

- Agir en faveur de la réalisation de « coutures » viaires entre les différentes parties des bourgs, notamment entre le centre-bourg, les extensions récentes et les zones d'habitat futures ;
- Garantir des conditions de circulation et d'accès adaptées à la destination des secteurs de développement et des unités constructibles (habitations, équipements, commerces, entreprises, etc.), afin que les proportions des voiries soient les plus adaptées au trafic futur (densité du trafic, circulation des poids-lourds, etc.) ;
- Porter une réflexion sur la sécurité routière lors de la priorisation des zones de développement (zones économiques, quartiers d'habitat, nouveaux équipements publics,

etc.) et maintenir des conditions d'une circulation à vitesse ralentie sur les axes à enjeux, dans les bourgs, les villages, les hameaux et aux abords des équipements publics (notamment des écoles), afin de limiter leurs nuisances et les risques pour la sécurité routière.

ACTION 36 | Valoriser les entrées de bourgs et sécuriser les carrefours

La politique d'aménagement menée par la Communauté de communes Domme - Villefranche-du-Périgord doit d'une manière générale conduire à la préservation des vues, des perspectives et des qualités urbaines, mais aussi assurer la sécurité des usagers.

Les entrées de ville ou certaines traversées urbaines n'offrent pas une approche qualitative suffisante à mettre en scène les paysages du territoire, et s'avèrent parfois accidentogène.

En la matière, le PLUi amène à :

- Porter une vigilance spécifique sur ces sites pour améliorer la situation, notamment du point de vue de la configuration des espaces publics et du séquençage des entrées de ville, de la maîtrise de la publicité, de la requalification des zones d'activités, de l'intensification des fronts bâtis ;
- Tendre vers une sécurisation des carrefours à trafic important.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 16 // Promouvoir les solutions de mobilité alternatives et douces

ACTION 37 | Accompagner le développement des mobilités alternatives et douces

- **Accompagner l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle**
 - Assurer le maintien de la desserte du territoire par les transports en commun, notamment les lignes de cars « Estivales » (Région Nouvelle-Aquitaine) dans la vallée de la Dordogne ; ainsi que la gare TER de Villefranche-du-Périgord au Sud (située à Loubéjac), qui permet de relier Agen et Périgueux ;
 - Sécuriser l'ouverture du territoire vers l'extérieur en assurant une accessibilité aux haltes ferroviaires de proximité et celles en projet ;
 - Développer les aires de covoiturage là où l'usage existe, mais où l'équipement n'est pas officiellement matérialisé ;
 - Étudier la mise en place de solutions de mobilité locales alternatives à la voiture individuelle, permettant de relier les commerces et les services pour les habitants, et de maintenir les commerces itinérants ;
 - Organiser le stationnement pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics et dans les haltes le long des Véloroutes - voies vertes.
- **Promouvoir les déplacements doux**
 - Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.) et développer leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles. Les actions à mener en la matière devront être renforcées à proximité des équipements (scolaires notamment) ;
 - Veiller à la mise en œuvre de cheminements pour les piétons et les cyclistes dans les secteurs d'aménagement futurs.

ACTION 38 | Assurer des conditions de stationnement adéquates et durables

Les problématiques de stationnement sont devenues récurrentes particulièrement lors de la saison estivale. Les élus souhaitent développer une offre de stationnement répondant à cette problématique, afin de limiter l'encombrement des voies et emprises publiques.

En la matière, le PLUi vise à :

- Conserver l'offre de stationnement sur le domaine public existant ;
- Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc. ;
- Promouvoir la désimperméabilisation des parkings existants et à construire ;
- Prévoir des aires de stationnement suffisantes dans les nouvelles opérations et prévoir des places de stationnement sur le domaine privé répondant aux besoins des nouvelles constructions ;
- Promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé ;
- Poursuivre le déploiement d'offre de recharge pour les véhicules électriques, notamment au Sud du territoire.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 17 // Accompagner le territoire dans sa transition écologique et énergétique**ACTION 39** | Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLUi vise à soutenir et à accompagner la réalisation de projets de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables, tout en prenant en compte les spécificités d'un territoire rural, des équipements et des réseaux publics pour maîtriser les investissements des collectivités (défense incendie, voirie, poste source, etc.).

Dans ce cadre, les administrés et les acteurs locaux pourront s'appuyer sur la charte intercommunale sur les énergies renouvelables, afin de présenter des projets en cohérence avec les ambitions du territoire.

il est à noter que les élus souhaitent afficher leur volonté de restreindre largement l'implantation d'éoliennes sur l'ensemble du territoire. Ce type d'installation sera forcément impactant compte tenu de la topographie du territoire. Leur développement irait à l'encontre du projet de développement souhaité en matière de préservation du patrimoine et de la valorisation environnementale des sites écologiques et paysagers.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

ORIENTATION 17 // Accompagner le territoire dans sa transition écologique et énergétique

ACTION 40 | Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLUi ne devra pas conduire à « figer » les constructions et l'urbanisation future, notamment dans les secteurs d'urbanisation plus récents ou dans les secteurs d'urbanisation future. Cette souplesse est nécessaire pour permettre la construction de logements bioclimatiques (exposition, matériaux naturels, système de régulation de la température). L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains durables. Pour ce faire, le PLUi assure de :

- Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager ;
- Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, biosourcés, locaux, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques ;
- Anticiper les exigences des futures réglementations thermiques/environnementales notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).

ACTION 41 | Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments publics comme privés

La rénovation énergétique est un enjeu majeur du territoire, notamment dans le bâti ancien, qui se dégrade avec les années et l'augmentation de la vacance. C'est également le cas pour certains bâtiments publics dont l'isolation ou le mode de chauffage sont aujourd'hui obsolètes. Dans une optique d'adaptation au dérèglement climatique et de valorisation du tissu urbain local, les élus s'engagent à faciliter les actions de rénovations énergétiques des bâtiments publics comme privés.

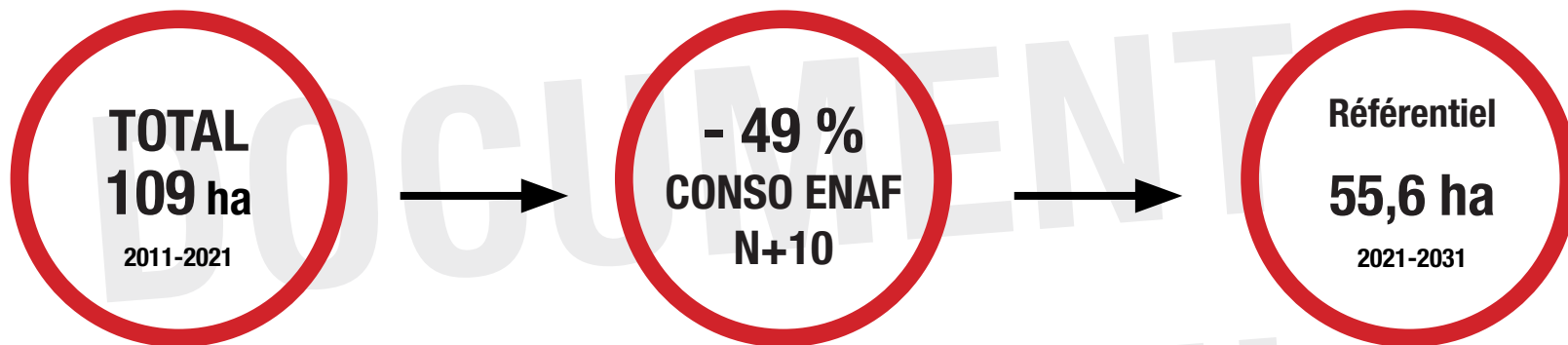
Pour ce faire, le PLUi vise à :

- Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes ;
- Accompagner les actions menées dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et notamment autour du logement vacant.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La Région NA, via son outil d'analyse de la consommation d'espace (NAFU) trouve pour la CC Domme-Villefranche-du-Périgord la consommation suivante :

Pour la décennie 2021-2031, le SRADDET demande d'appliquer le pourcentage suivant :



Soit un rythme de consommation de **10,9 ha / an** sur la période de référence (2011-2021)

Soit un rythme de consommation de **5,56 ha / an** à partir de 2021

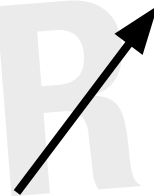
AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
 Reçu le 03/02/2025
 Publié le 03/02/2025

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT Périgord Noir, après analyse des données du NAFU de la CC Domme-Villefranche-du-Périgord, la consommation d'ENAF a été estimée de la manière suivante :

Extrapolation pour la période
2021 - 2026 :



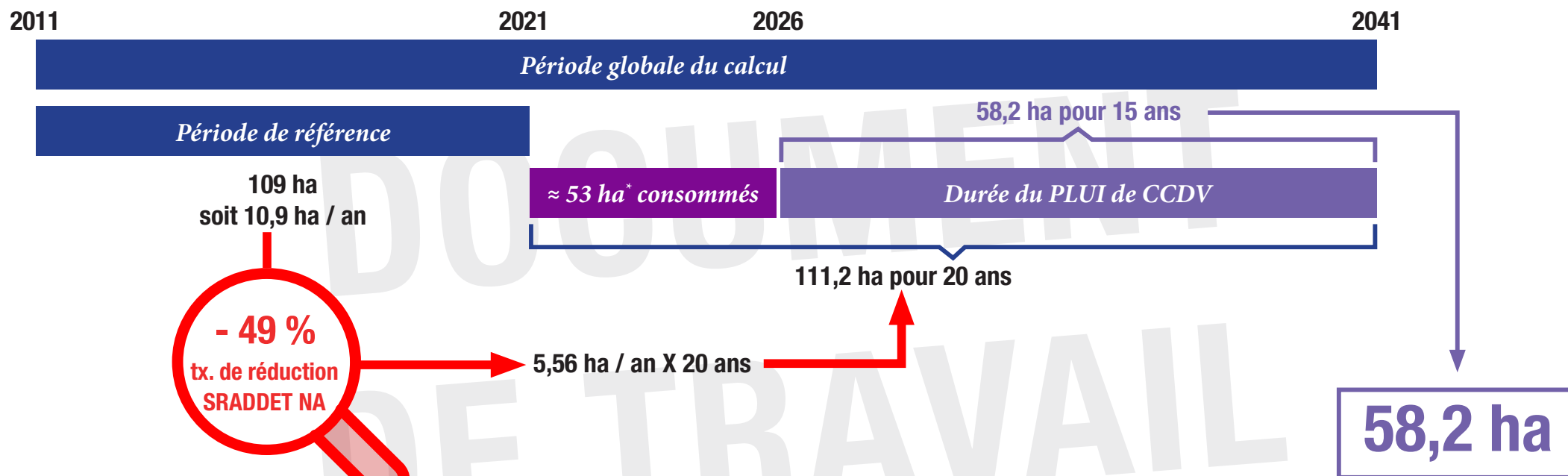
Soit un rythme de consommation de
10,6 ha / an
entre 2021 et 2024

Consommation estimée d'ici
l'approbation du PLUi, à retrancher
à la prospective.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



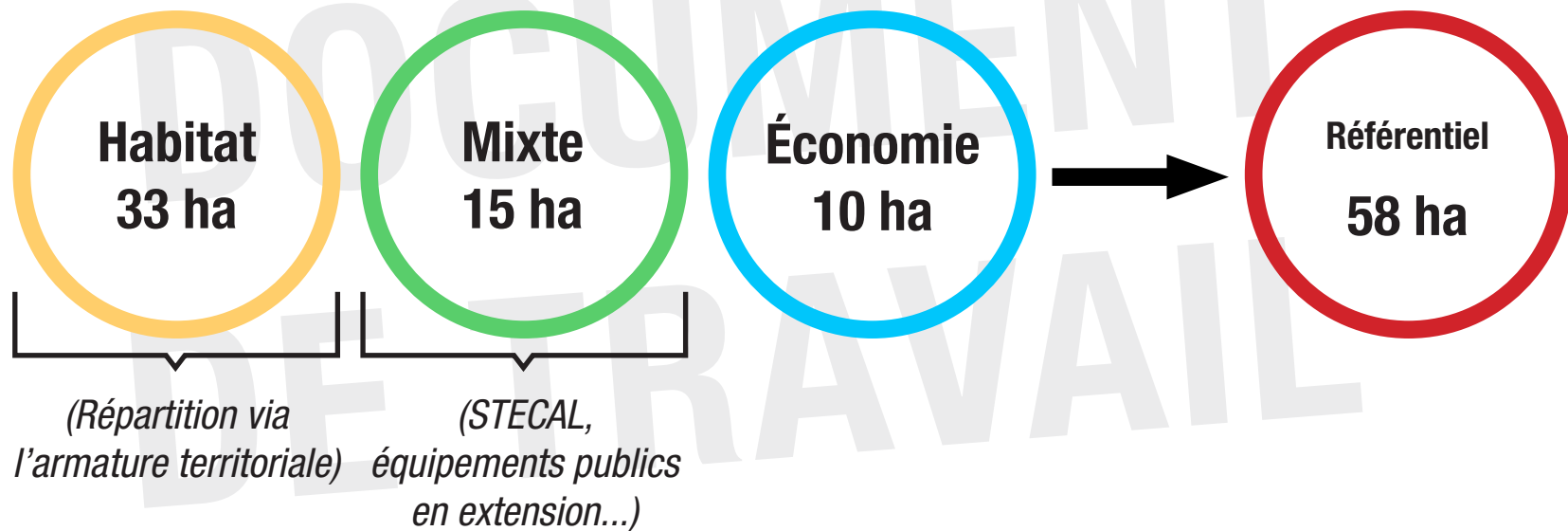
*- Donnée estimée par le SCOT Périgord Noir page précédent.

AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE
Reçu le 03/02/2025
Publié le 03/02/2025

RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE PLUI

POUR LA DURÉE DU DOCUMENT (2026-2041) :



CALCUL DES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS DANS LE PLUI

Pour le maintien de la population à son niveau actuel, autour de **8500 habitants**

897
LOGEMENTS



164
LOGEMENTS

Pour l'accueil de **+329 hab.** avec un denserrement de **2,01 pers /ménages**

=

1061 logements nécessaires pour répondre au besoin total



-530 logements mobilisables en densification



-200 logements inactifs remobilisés



-65 logements avec projet de changement de destination



266 logements en extension urbaine



1000 m² moyens, soit 10 logements / ha

=

Environ **33** ha de consommation en extension urbaine pour **l'habitat**
(consommation d'ENAF sur la base d'une moyenne de 10 logements/ha - 25% de VPD incluses)



AR Prefecture

024-200041440-20250116-2025_4-DE

Reçu le 03/02/2025

Publié le 03/02/2025