



Atelier Thématique Urbanisme et Paysage construit



Quentin
MACKRÉ

Urbanisme

Pilotage de la mission
Mandataire de l'équipe



Nicolas
DIET

Environnement,
Energie,
Agriculture,
Tourisme



Stéphane
MERLIN

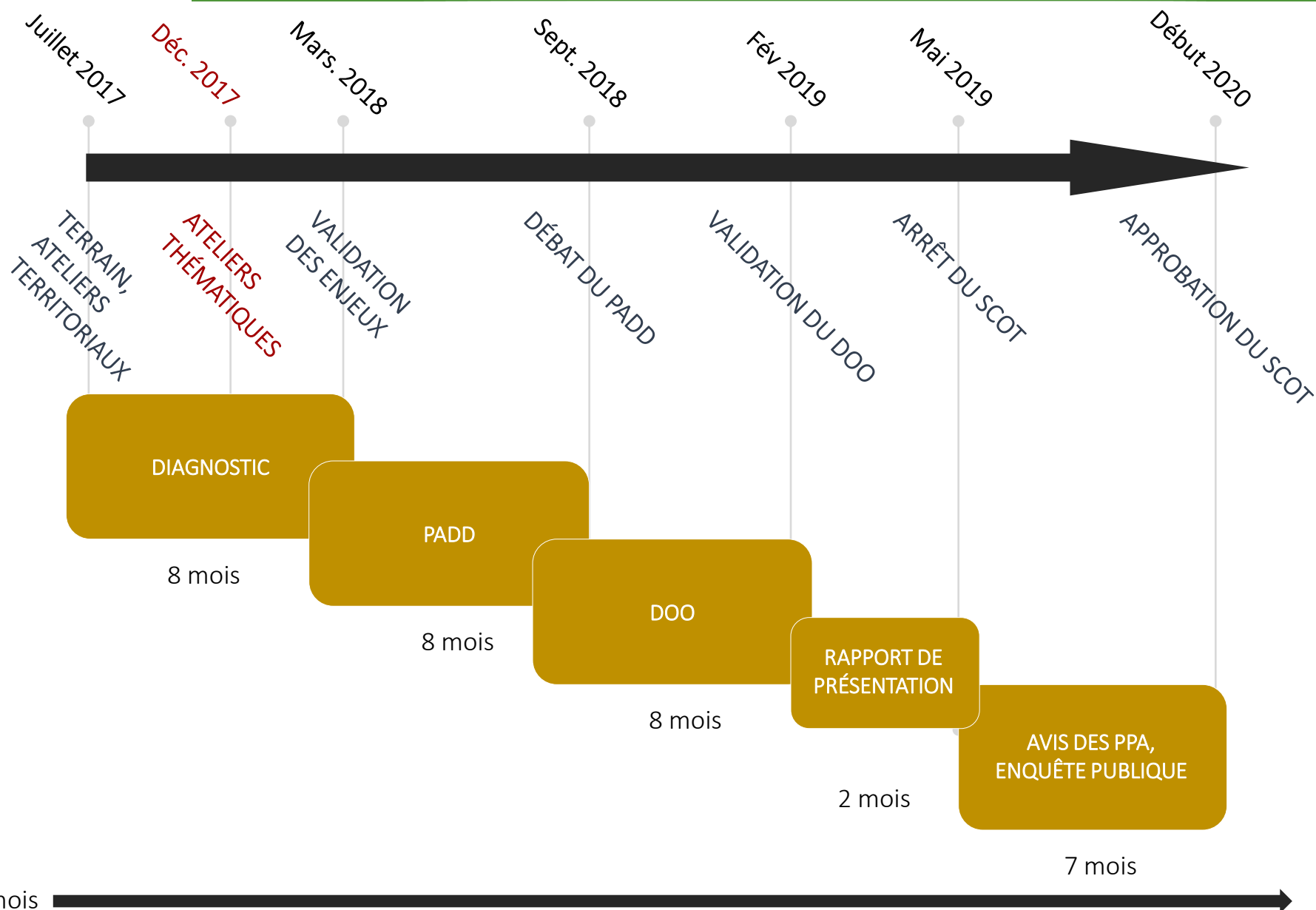
Economie,
volet
commercial



Anne-Sophie
JUILLES

Accompagnement
juridique

Calendrier



NB : Le **paysage est le fil rouge de tous les ateliers**

Armature territoriale : Armature villageoise, démographie, habitat, équipements

Economie : Zones d'activités, commerce

Mobilités : Déplacements, aménagement numérique

Environnement – les « murs porteurs » : espaces agricoles et forestiers, continuités écologiques, eau, risques/nuisances,

Environnement - leviers de développement : agriculture, gestion forestière, énergies renouvelables, tourisme

Evolutions urbaines : Evolution des villages, consommation d'espaces agricoles et naturels...

- **Poser les questions pertinentes** pour le territoire et pour le SCoT : « le SCoT ne part pas d'une page blanche »,
- **Cibler les enjeux essentiels** : « ne pas mobiliser une donnée sous prétexte qu'elle existe »,
- **Les présentations ne sont pas exhaustives** : par la suite, la relecture du diagnostic permettra de rentrer dans le détail des données,
- L'objectif des ateliers est de **faire émerger les enjeux** qui permettront de construire le projet politique.
- Les formulations d'enjeux sont des propositions, sur lesquelles **les élus doivent avoir le dernier mot**.

- Les 6 groupes de travail thématiques **se réuniront aux trois grandes phases** du document, sous le même format ;
- Un représentant de chaque groupe **sera présent lors du comité de pilotage** transversal ;
- Les groupes seront **sollicités par les BE en cas de besoin** (arbitrages, relectures...).

- **A chaque phase :**



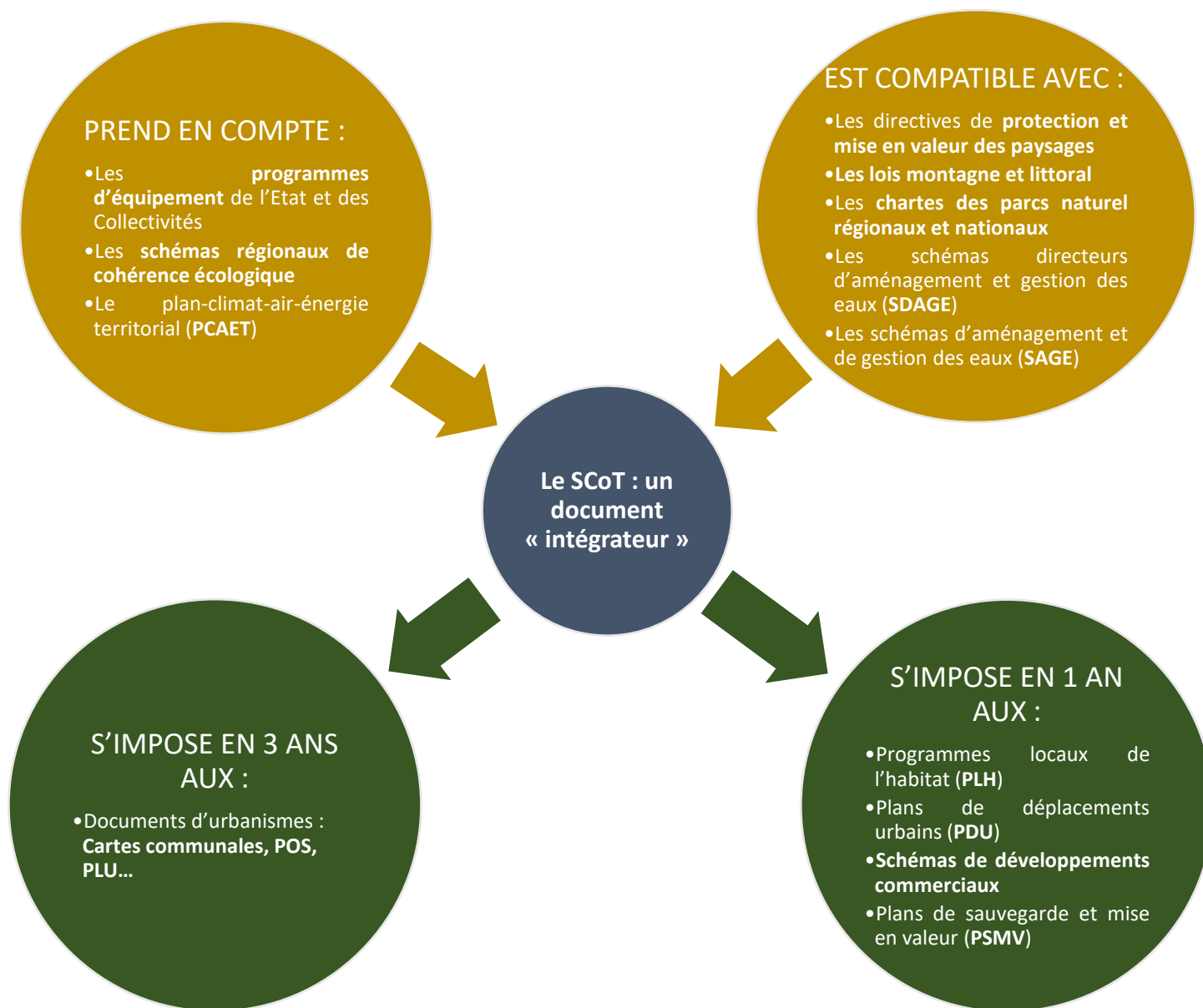
4 et 5 décembre 2017 :
Ateliers thématiques du diagnostic

Février 2018 :
Diffusion et relecture du diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement (EIE)

1^{er} mars 2018 à 14h :
Comité de pilotage de validation des enjeux du diagnostic

15 mars 2018 à 18h30 :
Comité syndical de validation du diagnostic et d'émergence du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Un document intégrateur et simplificateur



Agriculture

- Préserver le foncier agricole
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations (réciprocité d'usages, gestion des franges urbaines, mitage)
- Compenser l'impact sur les espaces et l'économie agricoles
- Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation

Vers un SCoT repensé...

L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE au cœur des enjeux

Urbanisme

- Implantation des équipements structurants,
- Accueillir les nouveaux habitants là où les conditions d'accueil sont optimales,
- Demander l'intégration villageoise et architecturale des lotissements...

Economie

- Définition d'une stratégie économique pour les ZA
- Encadrer les développement du commerce « périphérique » pour préserver les commerces de proximité

...et adapté au contexte rural et montagnard

Paysage

- Générer une approche qualitative et territorialisée de l'urbanisme : règles de qualité urbaine, architecturale et d'intégration paysagère de tous les aménagements (entrées de ville, nouveaux lotissements, ZA, bâtiments agricoles, grands projets ENR ou UTN...)

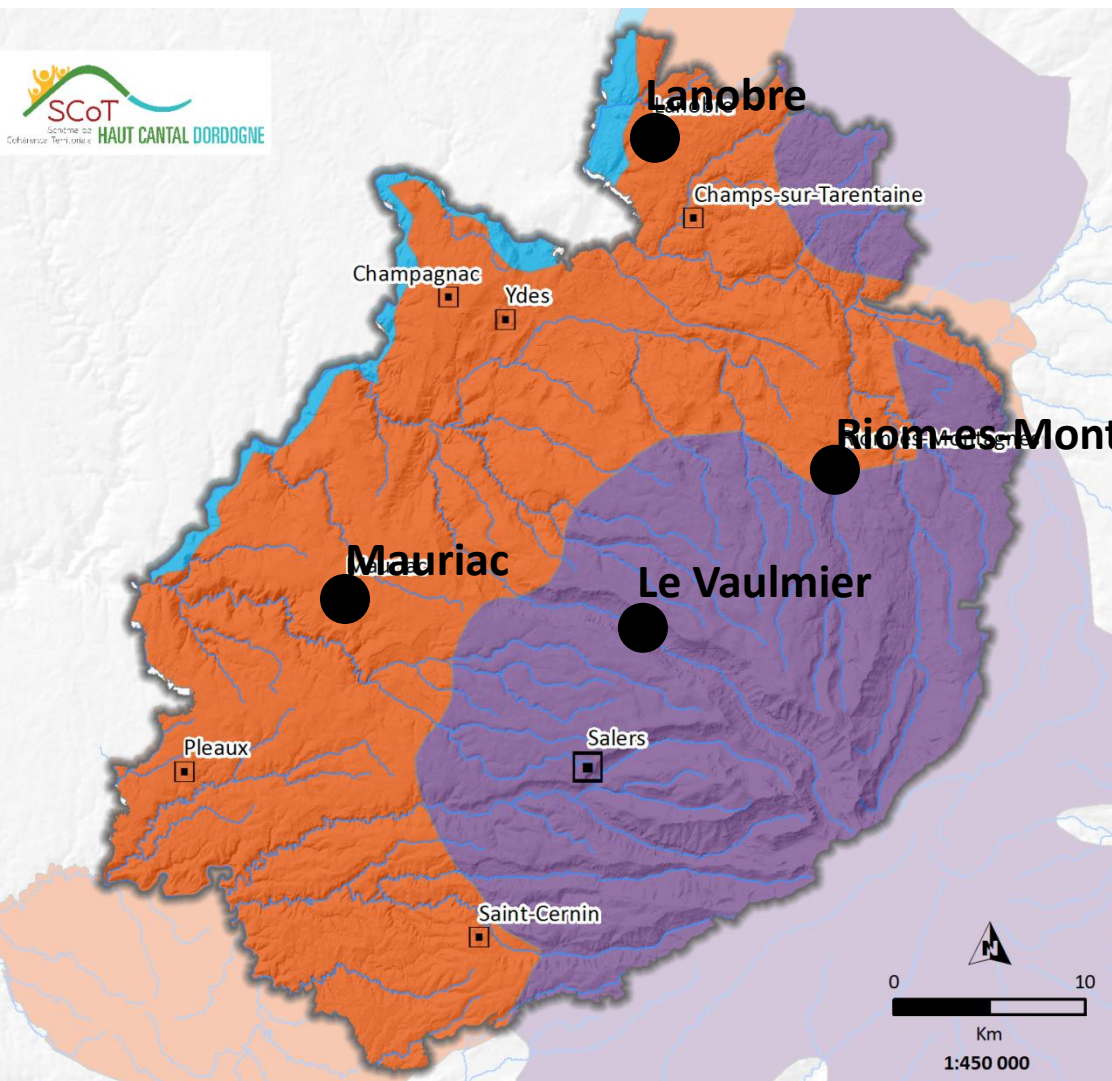


Programme de l'atelier :

1. Dynamiques d'urbanisation du territoire : un renversement des tendances
2. Quelles évolutions de l'urbanisation pour l'avenir ?

Dynamiques d'urbanisation

Intégration des villes et villages dans des unités paysagères



B 0 km

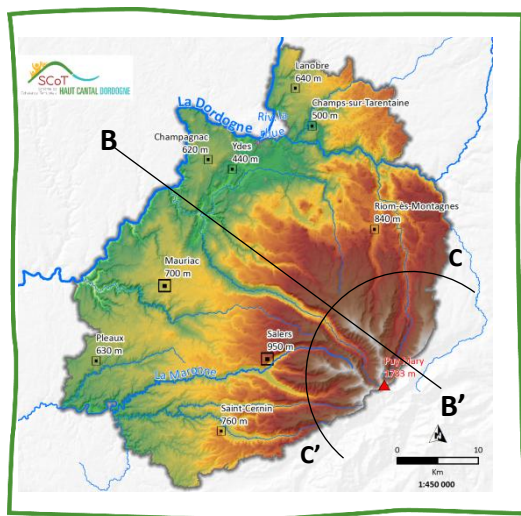
Neuvic, La Dordogne, La Sumène, Le Mardaret, D 620, Laveissière, D 30, Canyon Ricou-la-Peyre, Les Crêtes du Crépuscule, Le Lioran, Albeypierre Bredons, Paulhac

B' 66.2 km

C N/E 0 km

La Santoire, La Petite Rhue d'Eybes, La Petite Rhue, Le Mars, La Maronne, Le Ruisseau du Rat, L'Aspre, La Bertrand, La Doire, La Jordanne, La Cère, N122, S/O 46 km

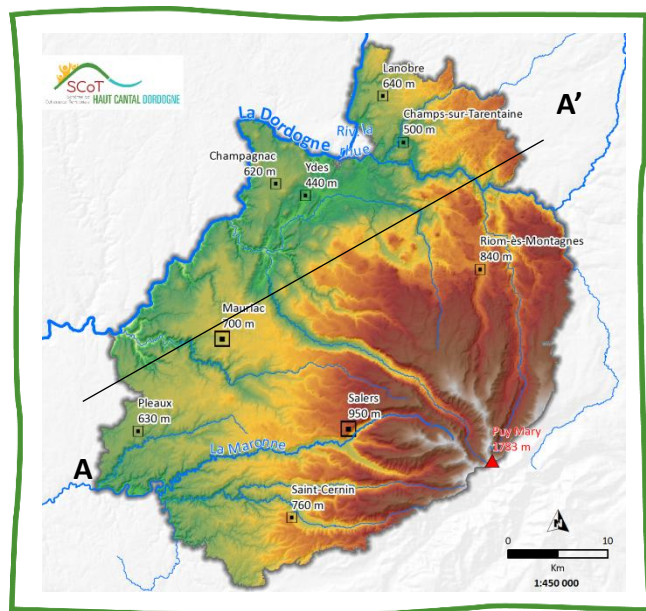
C'



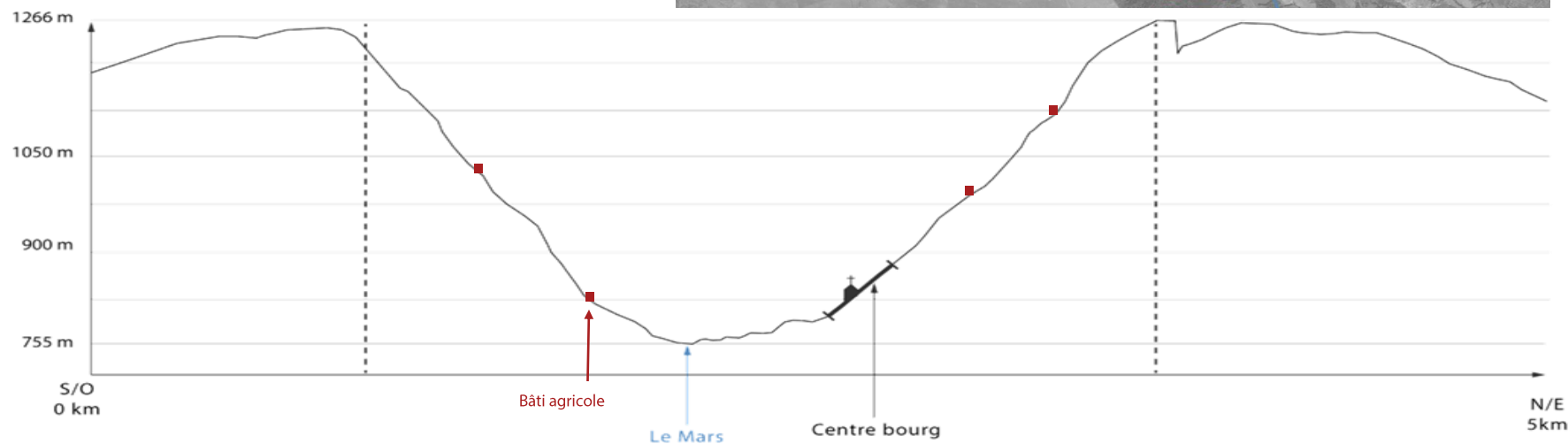
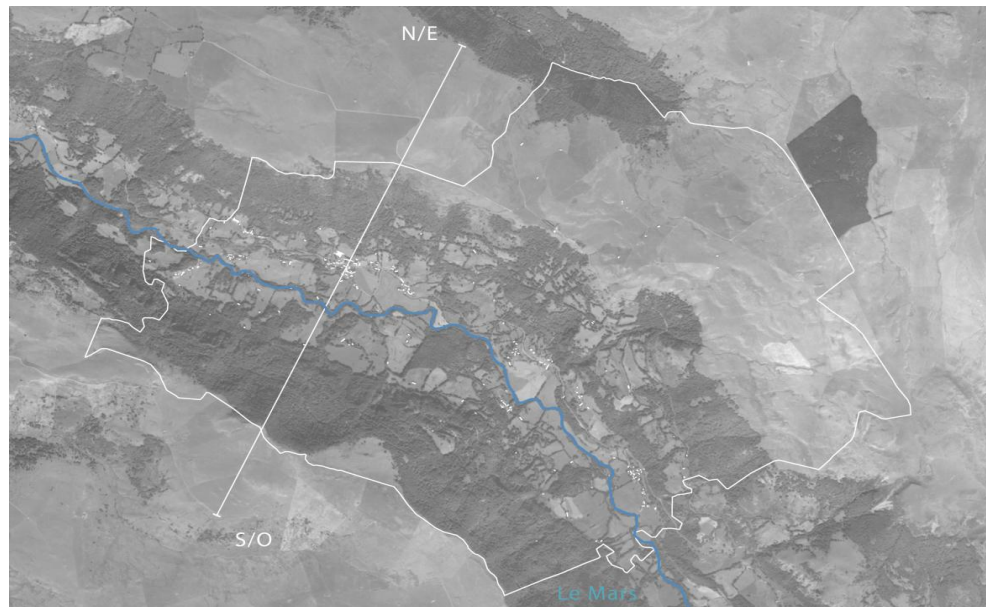
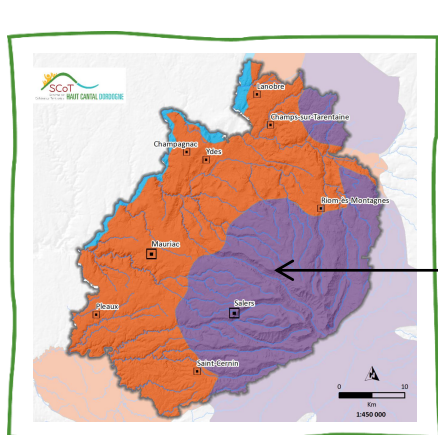
13



Intégration des villes et villages dans des unités paysagères



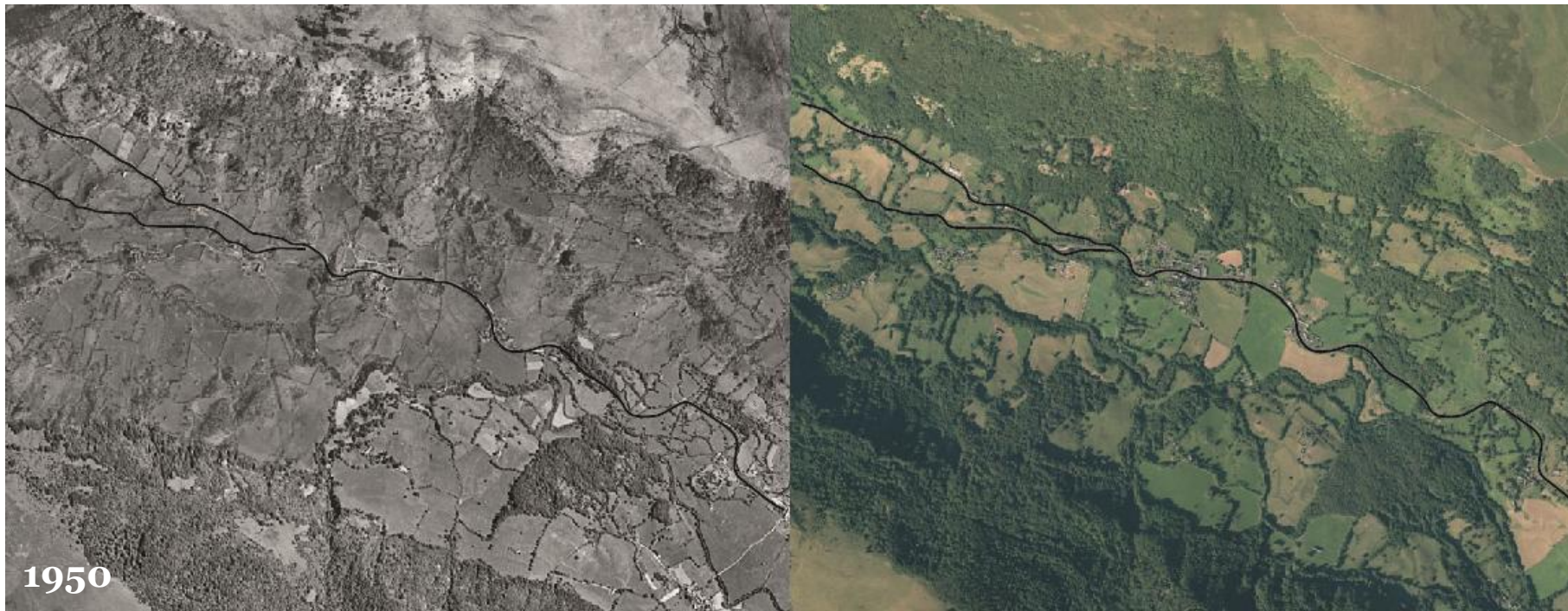
Les Hautes Terres : la commune du Vaultmier



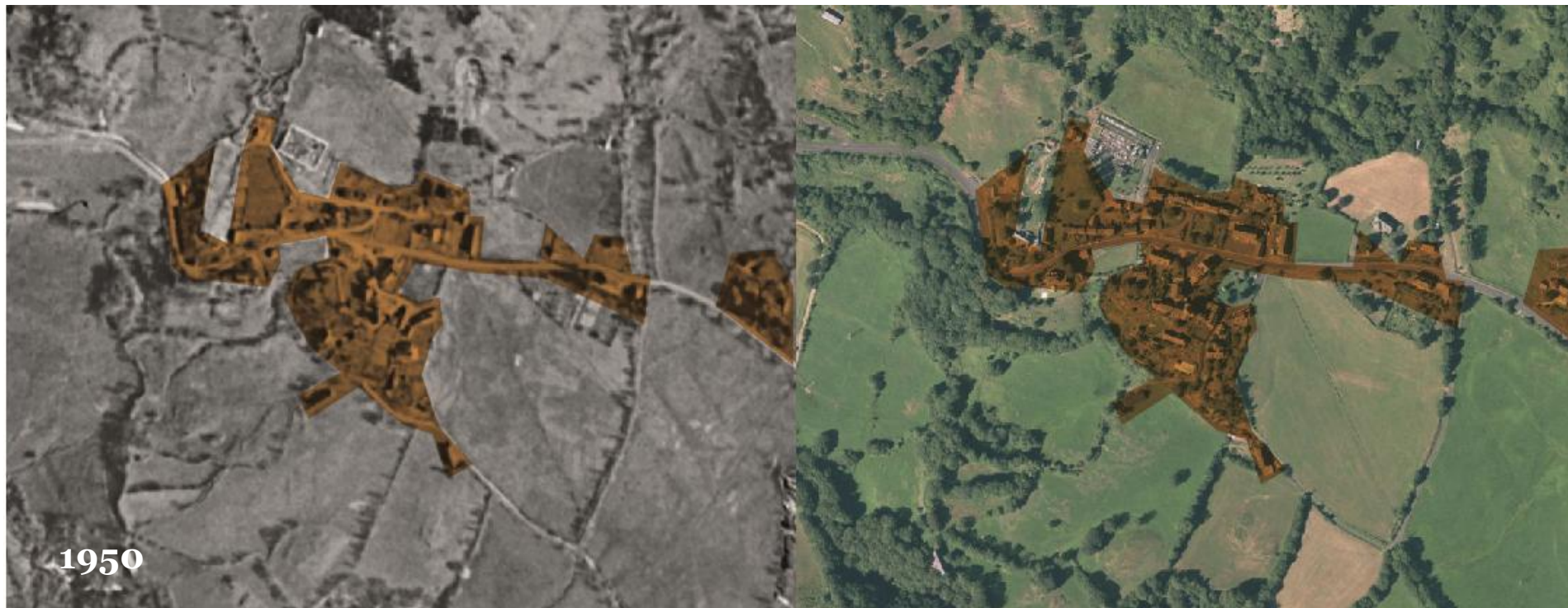
Evolution villageoise : Le Vaultmier



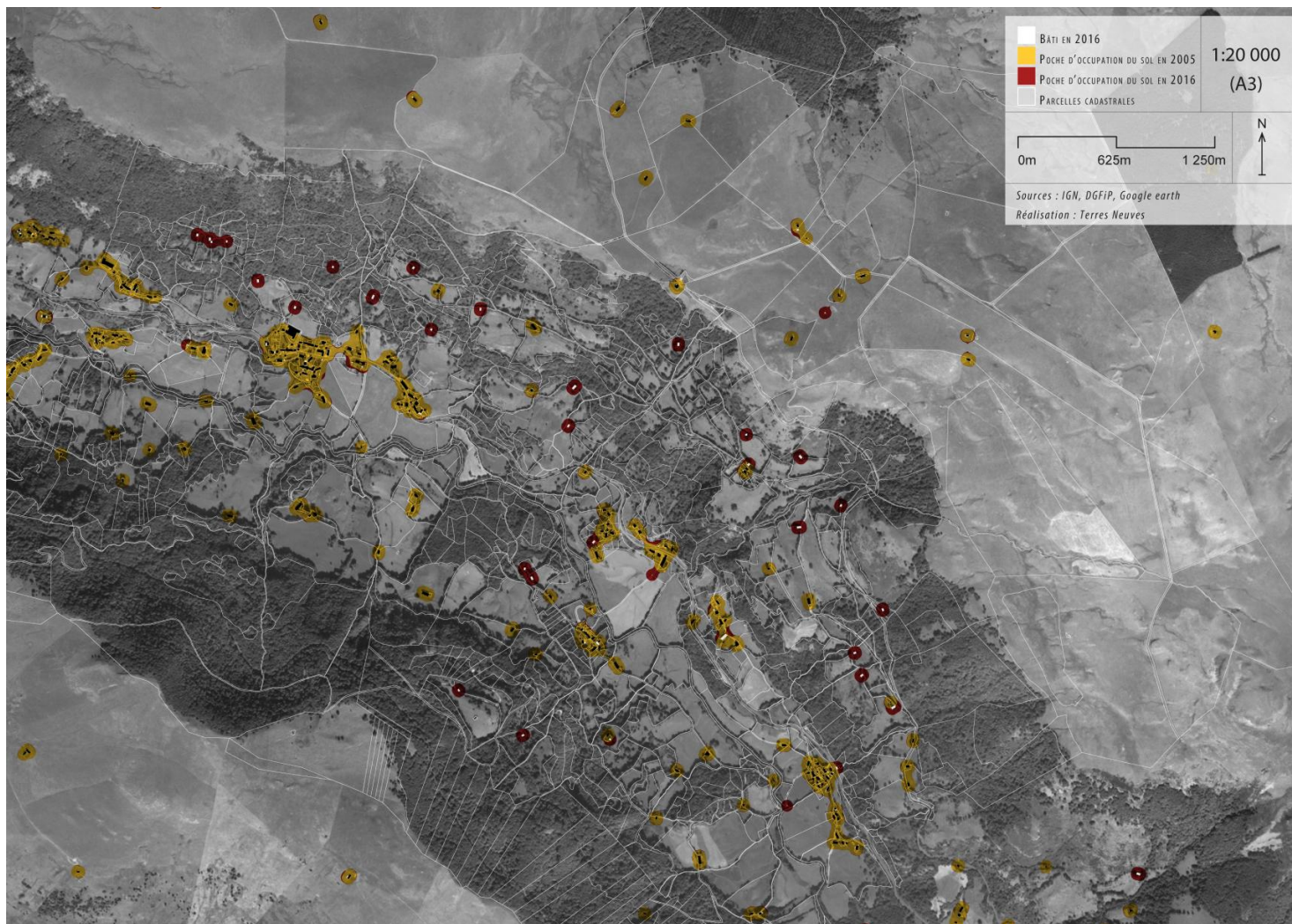
Evolution villageoise : Le Vaultmier



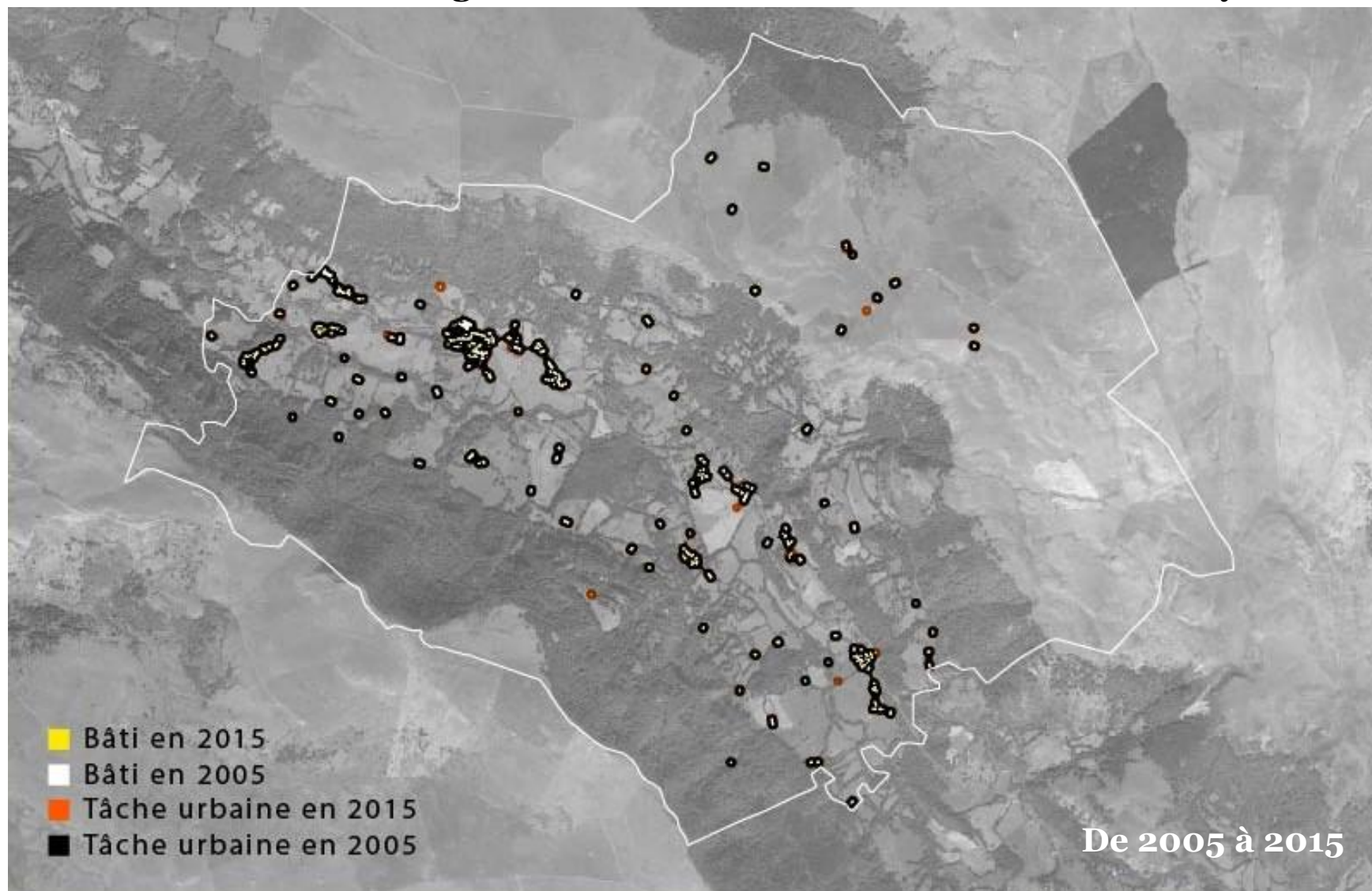
Evolution villageoise : Le Vaultmier



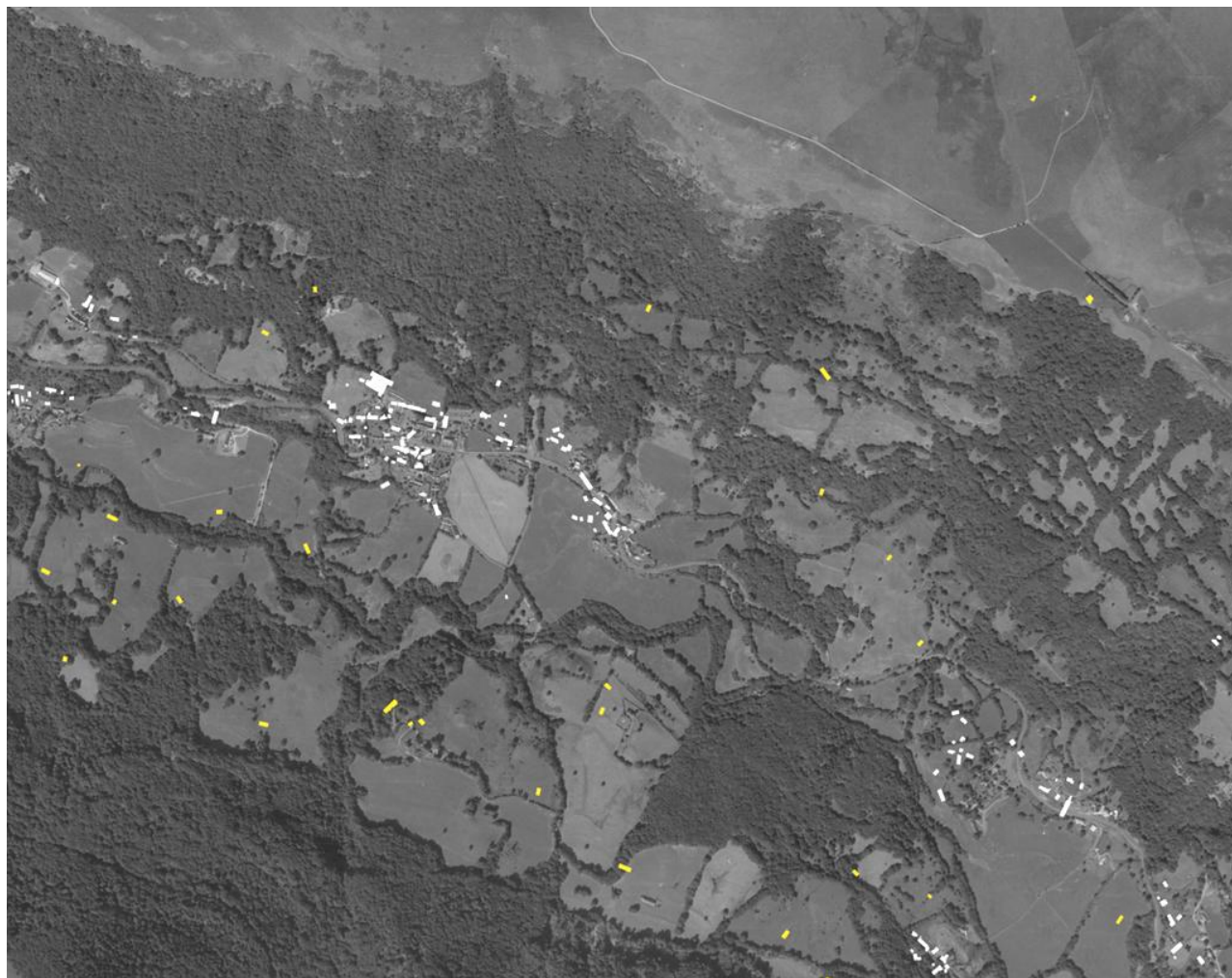
Evolution de la tâche villageoise au Vaulmier (**base de donnée brute et non fiable**)



Evolution de la tâche villageoise au Vaulmier (base de données « nettoyée »)



Développement diffus de l'urbanisation lié à l'élevage traditionnel



Densité moyenne : 1 à 5 logements par hectare



- Des villages préservés, avec un bâti présentant un intérêt patrimonial/architectural varié
- Une demande très faible, qui s'oriente vers la rénovation des constructions existantes

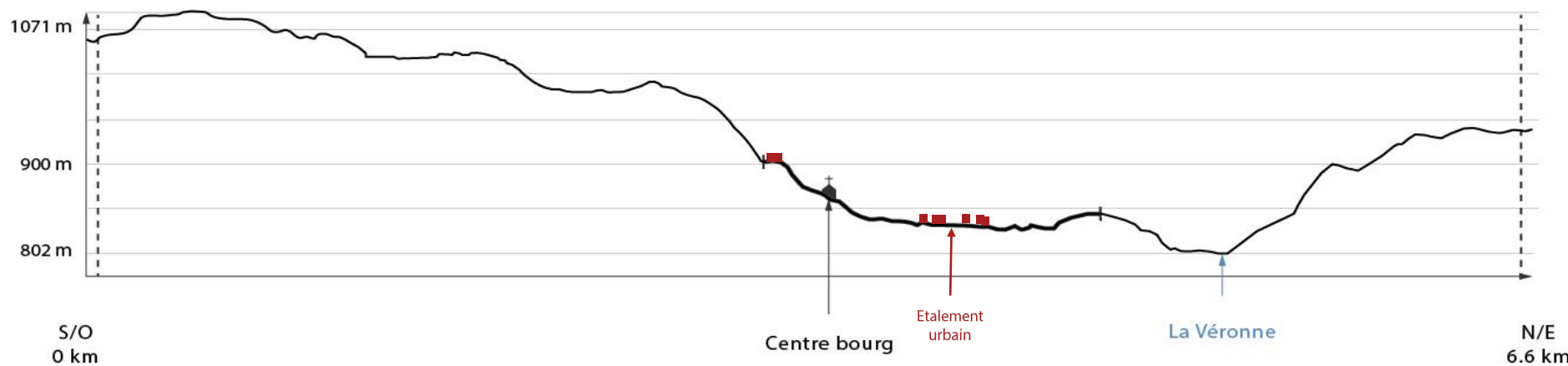
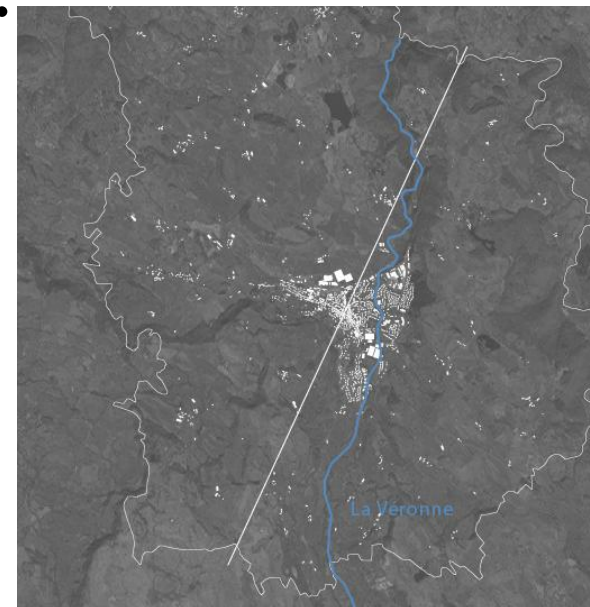
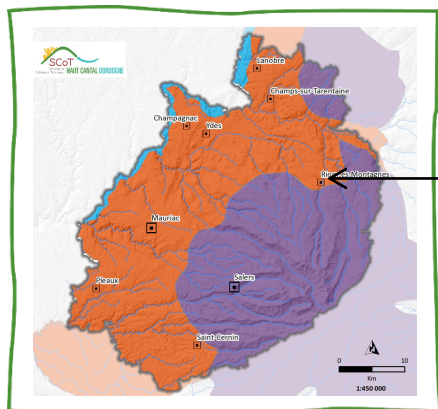
Le Falgoux



St-Paul de Salers



Les coteaux et pays coupés de l'Artense : Riom-es-Montagnes



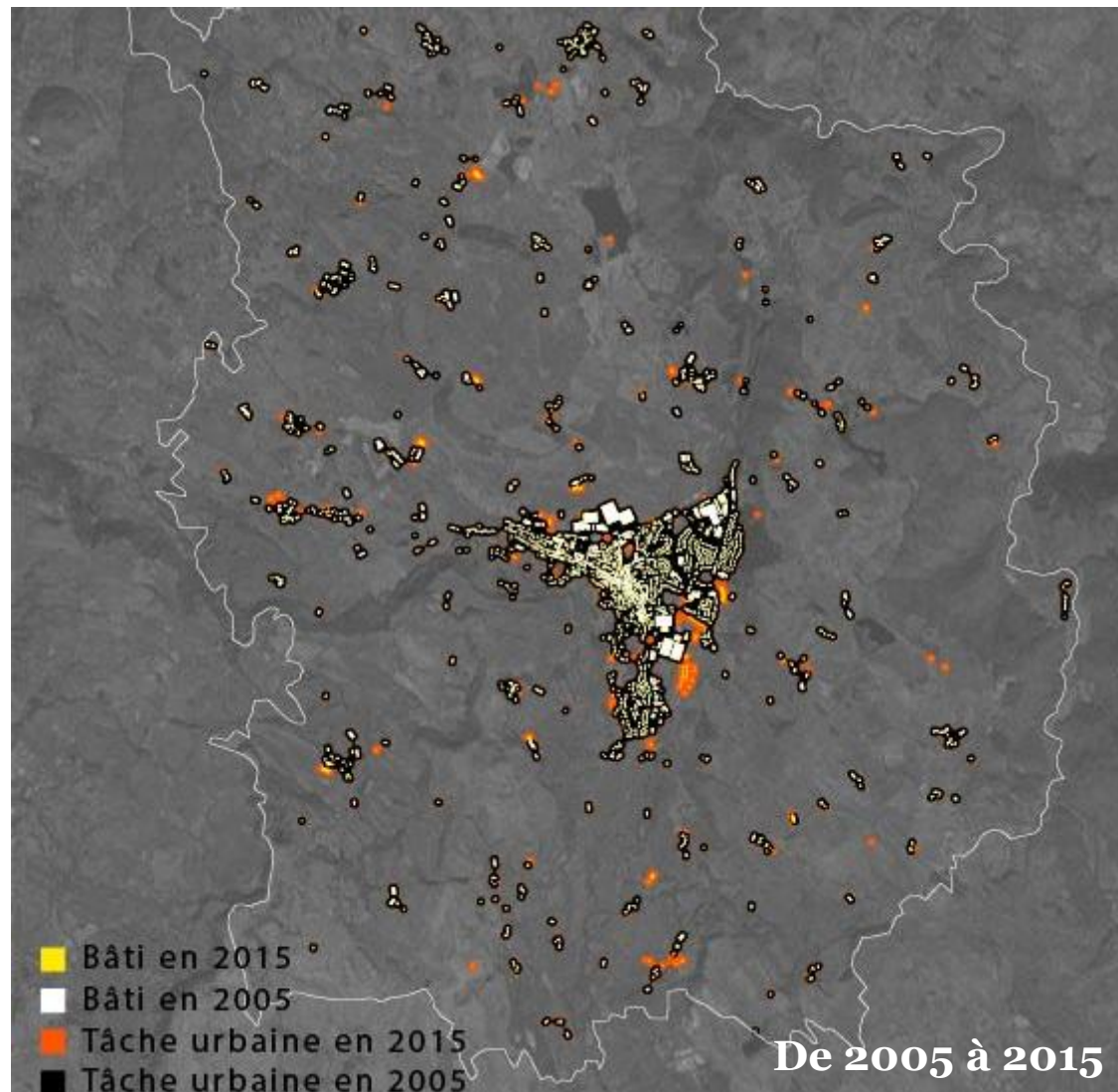
Evolution des centres bourgs : Riom-es-Montagnes



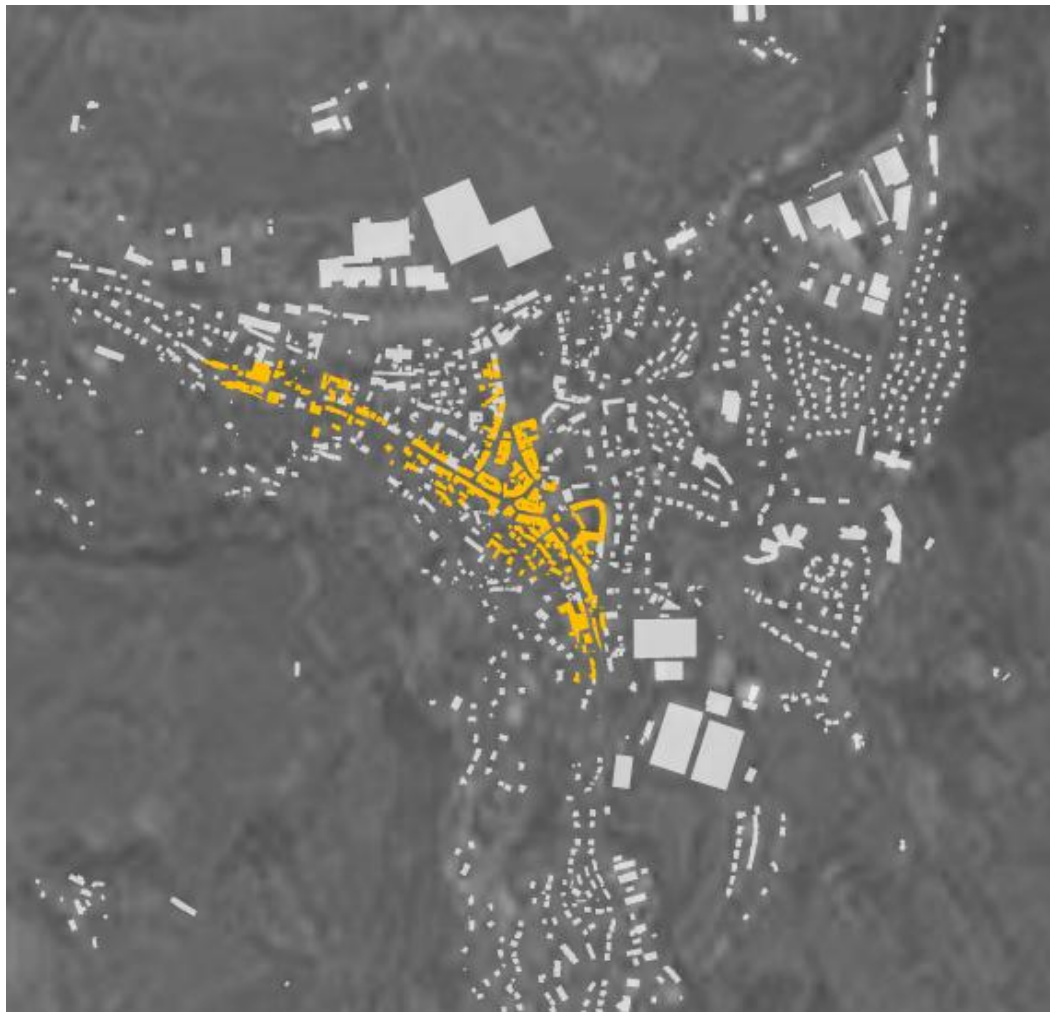
Evolution des centres bourgs : Riom-es-Montagnes



Evolution de la tâche urbaine à Riom-es-Montagnes



Les formes d'étalement urbain : le développement urbain linéaire continu



Densité moyenne : 20 à 40 logements par hectares



- Une forme urbaine compacte, qui génère de la proximité et du lien social
- De nombreux inconvénients : absence fréquente d'extérieur, contrainte de l'étage, nuisance générée par la voie à proximité, agencement et état intérieur qui ne correspondent souvent plus aux attentes...



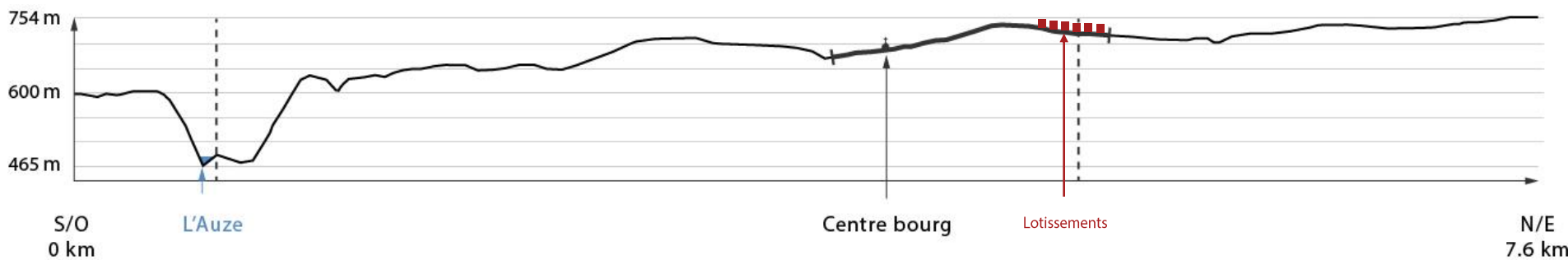
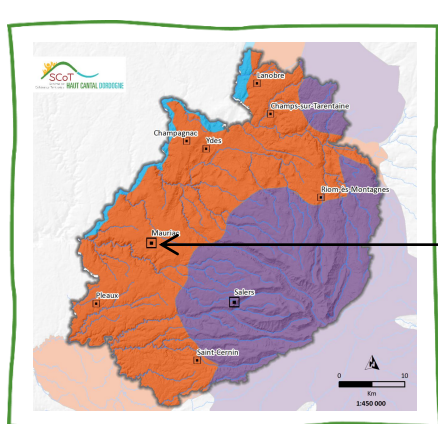
Menet



St-Martin Valmeyroux



Les coteaux et pays coupés : Mauriac



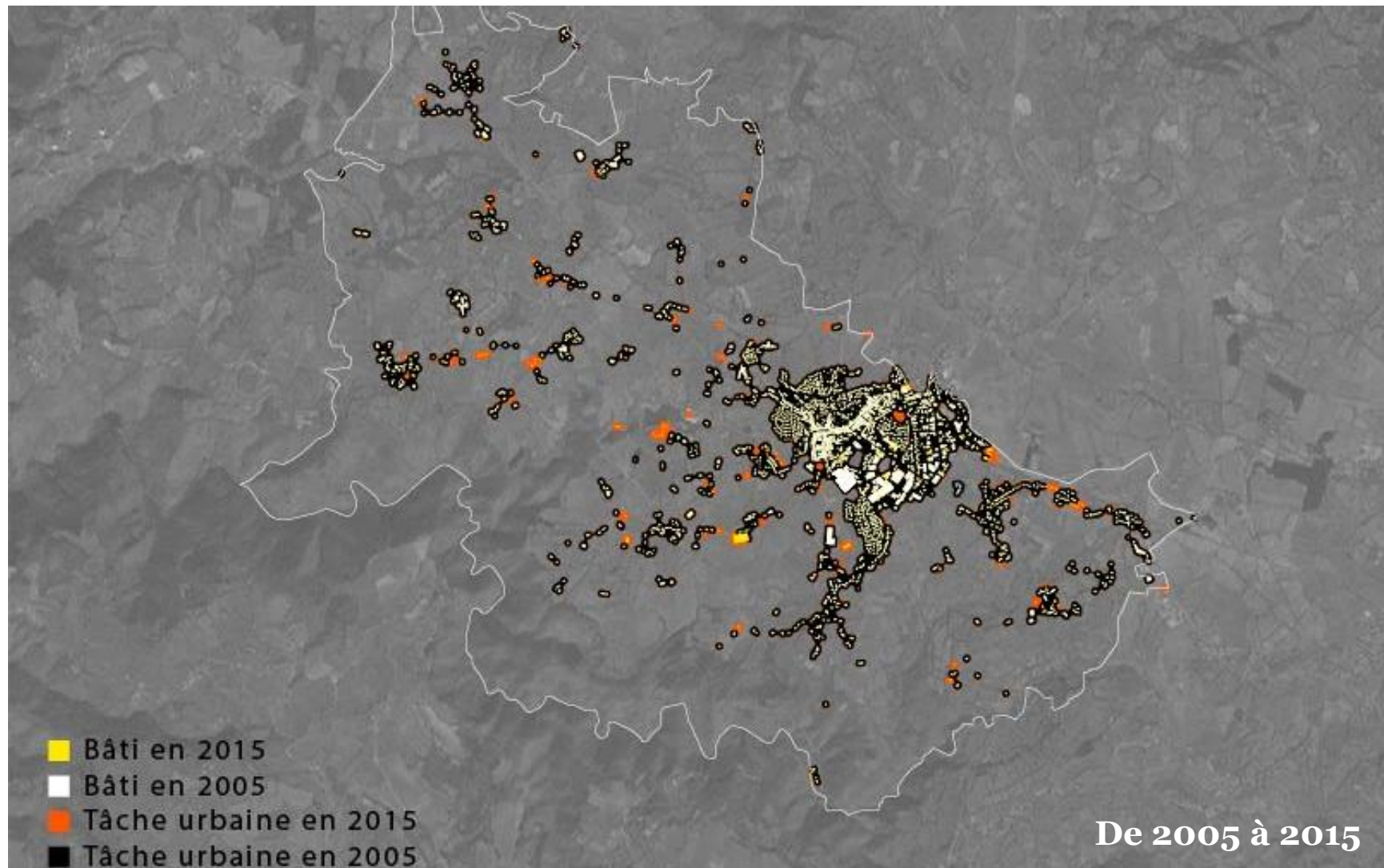
Evolution des centres bourgs : Mauriac



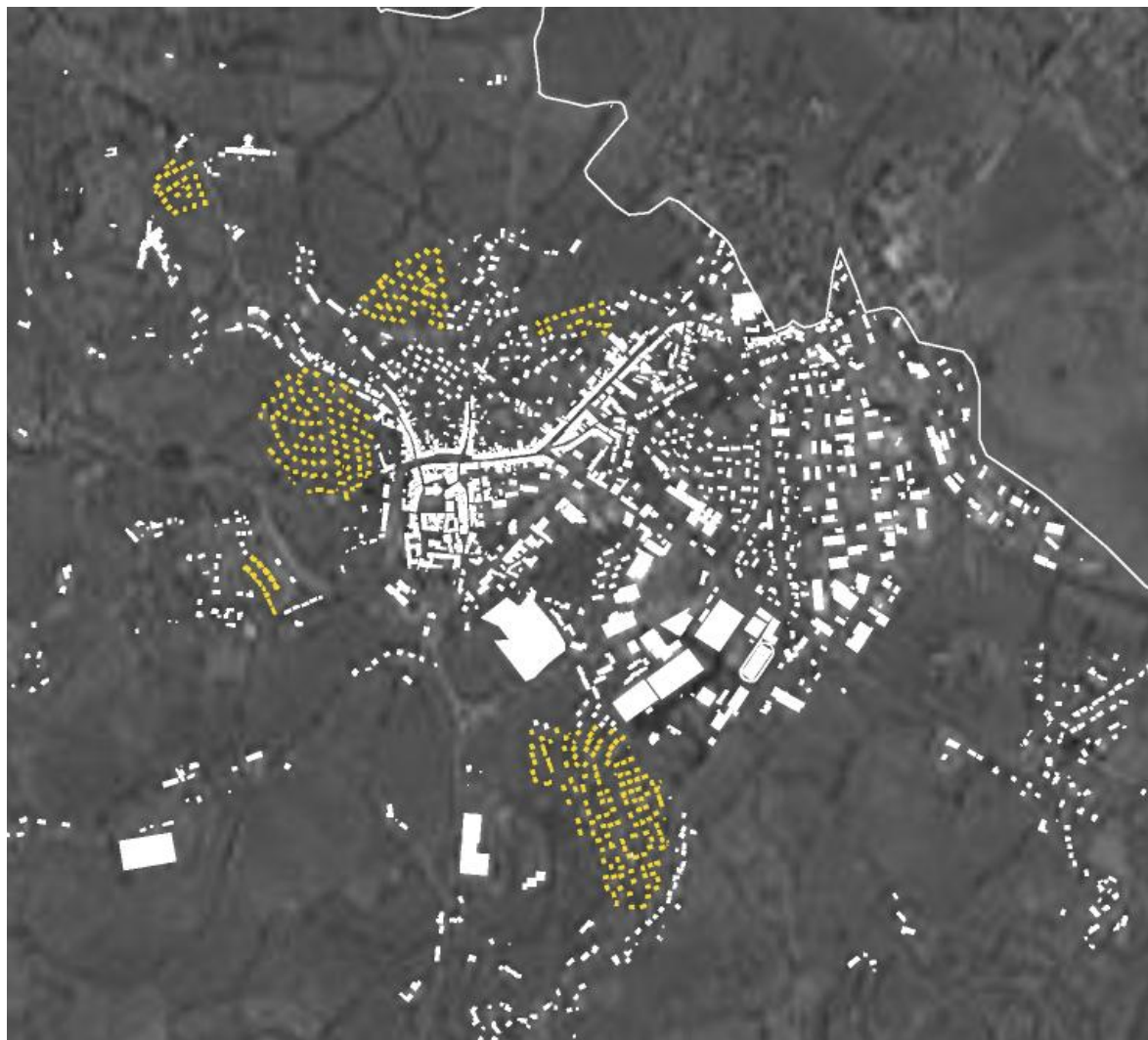
Evolution des centres bourgs : Mauriac



Evolution de la tâche urbaine à Mauriac



L'habitat individuel discontinu en lotissement

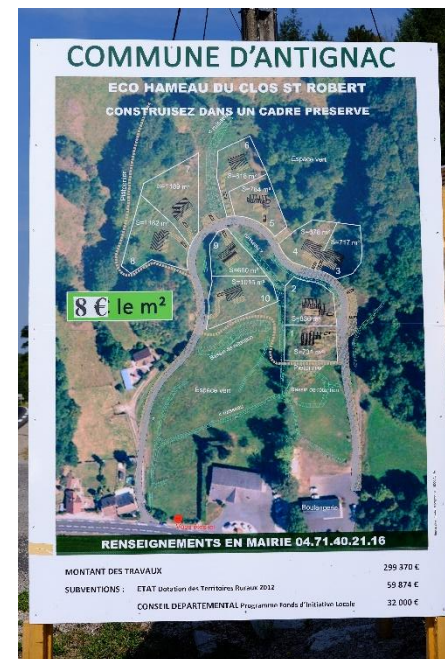
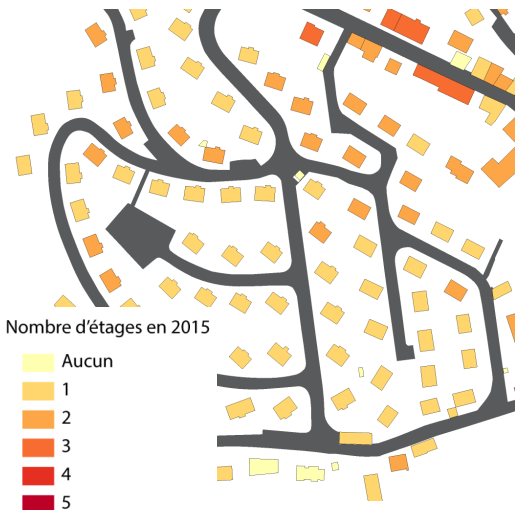


Densité moyenne : 8 à 15 logements par hectares

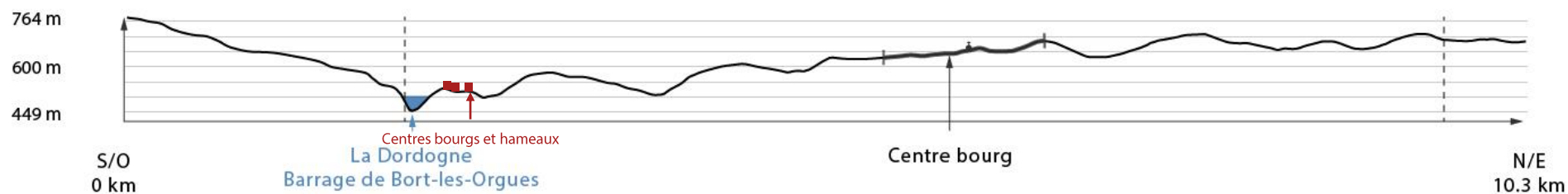
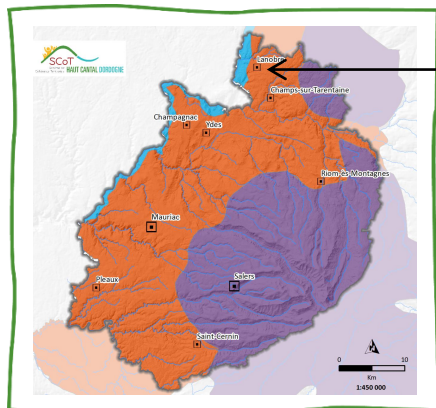


- Une urbanisation simple à mettre en œuvre et qui répond aux attentes d'une majorité de ménages,
- Une urbanisation qui « banalise » le paysage,
- Une urbanisation qui génère peu de lien social, qui génère une dépendance à la voiture individuelle et qui contribue à dévitaliser les centre-bourgs,
- Une durée de vie limitée et des difficultés de réhabilitation à venir.

Riom-es-Montagnes



Les vallées, gorges et défilés : la commune de Lanobre



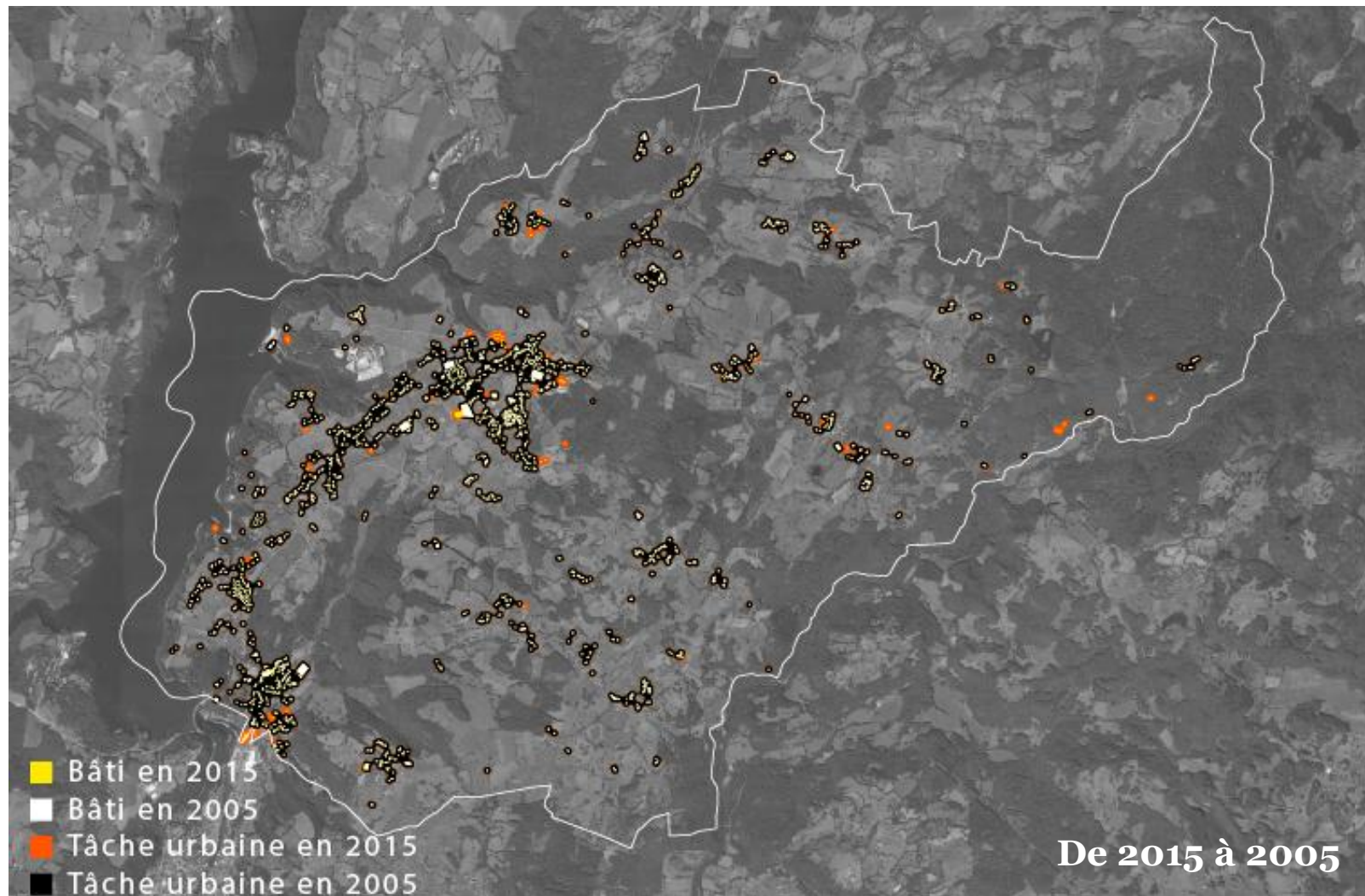
Evolution des centres bourgs : Lanobre



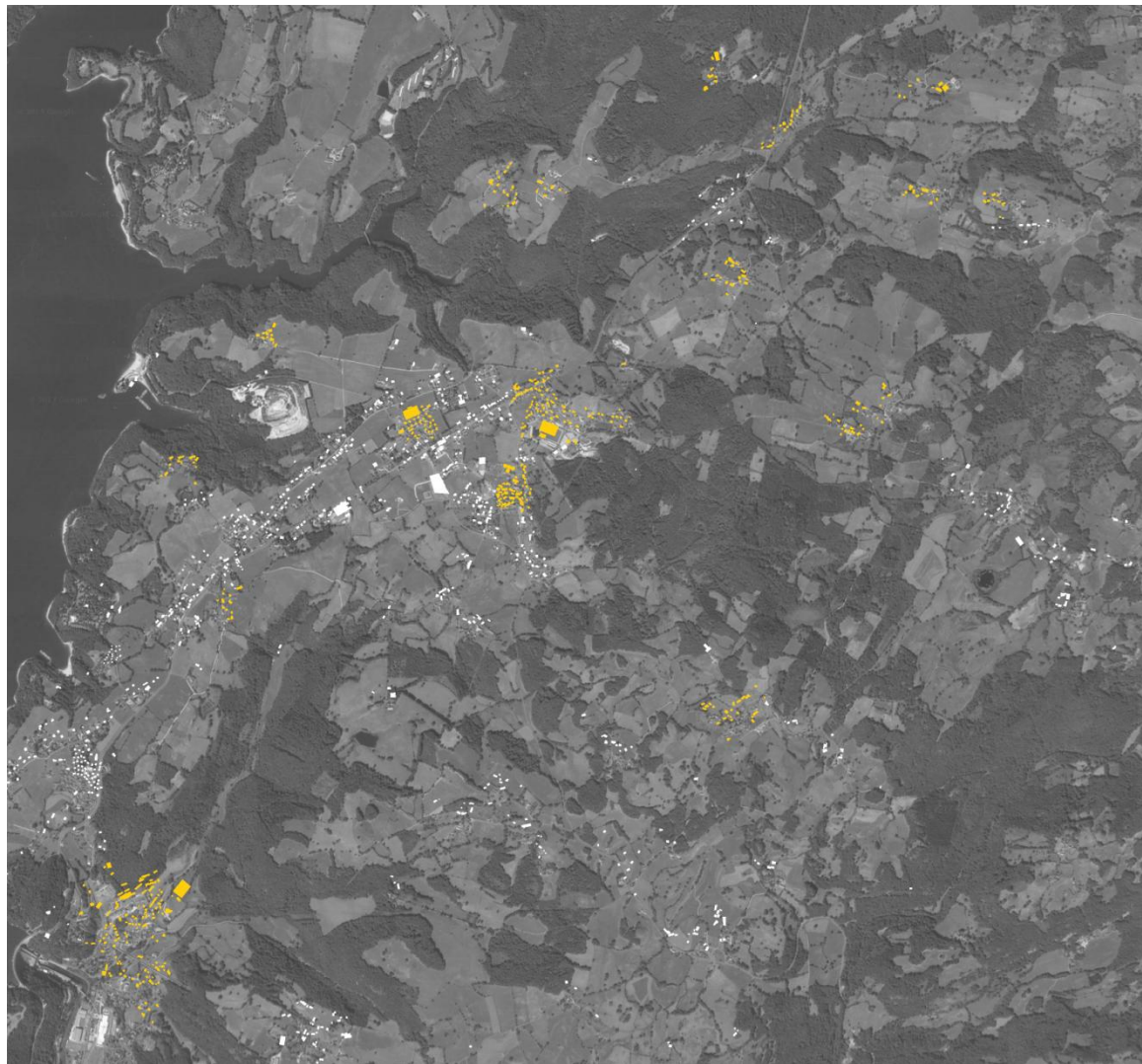
Evolution des centres bourgs : Lanobre



Evolution de la tâche urbaine à Lanobre



Développement de villages / hameaux distincts



Un territoire dont l'atout premier pour l'attractivité touristique et résidentielle est **l'espace et le cadre de vie préservé**,

Un **renversement des tendances** historiques au cours du siècle dernier : des espaces ruraux et montagnards dont l'urbanisation évolue désormais très peu, des territoires plus accessibles dont l'urbanisation a fortement progressé,

Une décroissance importante de la population depuis 70 ans qui n'a pas empêché une **progression importante de l'urbanisation**,

Des **formes d'urbanisation récentes plus consommatrices d'espace** : urbanisation linéaire, discontinue.

Des formes d'urbanisation récentes qui génèrent une **dépendance à la voiture individuelle** et une **dévitalisation des centres bourgs** et centre villages.

2 . Quelles évolutions urbaines à l'avenir ?

L'enjeu de **préserver les terres agricoles**, notamment les espaces mécanisables en lien avec l'économie fourragère (pour 1 ha de fond de vallée pris à l'agriculture, c'est entre 2 et 3 ha d'estive qui sont abandonnés)

L'enjeu de maintenir **l'attrait paysager, et la qualité architecturale** du territoire,

L'enjeu transversal de **revitaliser les centres bourgs** (logements, commerces...),

En première analyse, Concernant la consommation foncière, un **enjeu qui est avant tout qualitatif**, notamment sur les « hautes terres », qui sont plutôt en déprise urbaine.

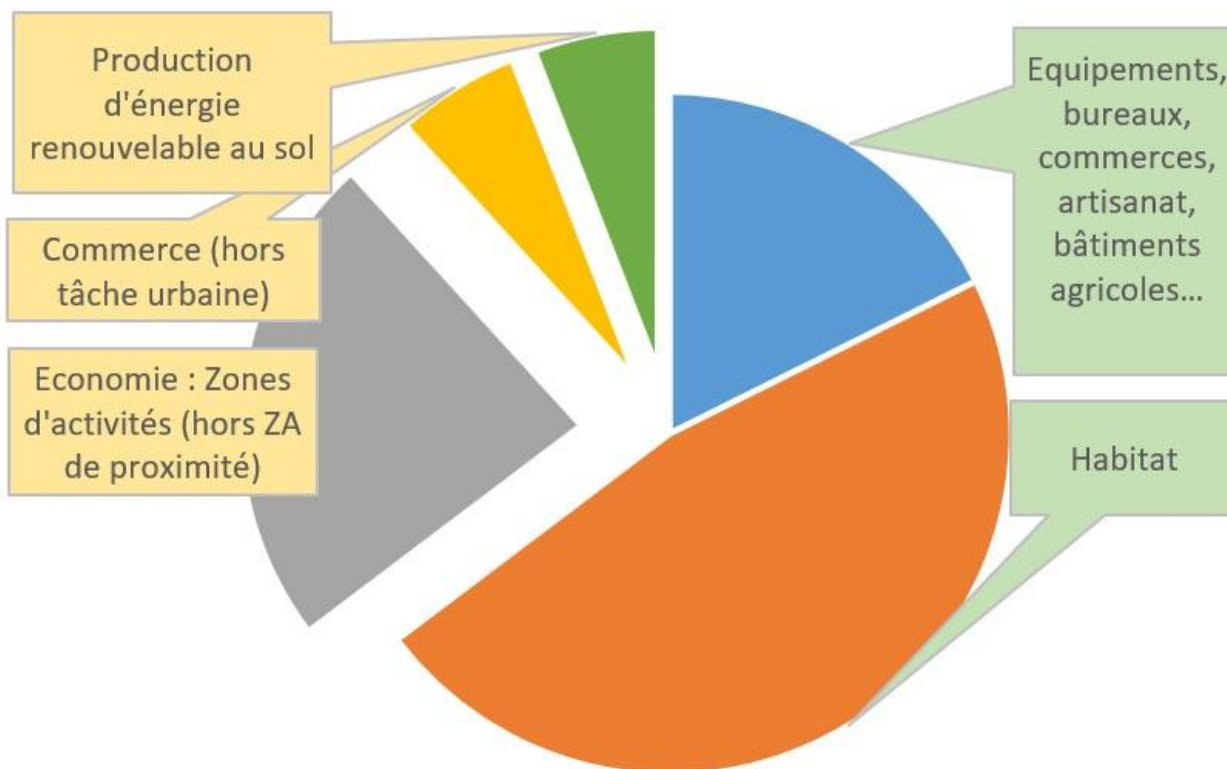
La nécessité :

- **de réaliser une analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années**
- **de proposer un urbanisme « frugal » en foncier**

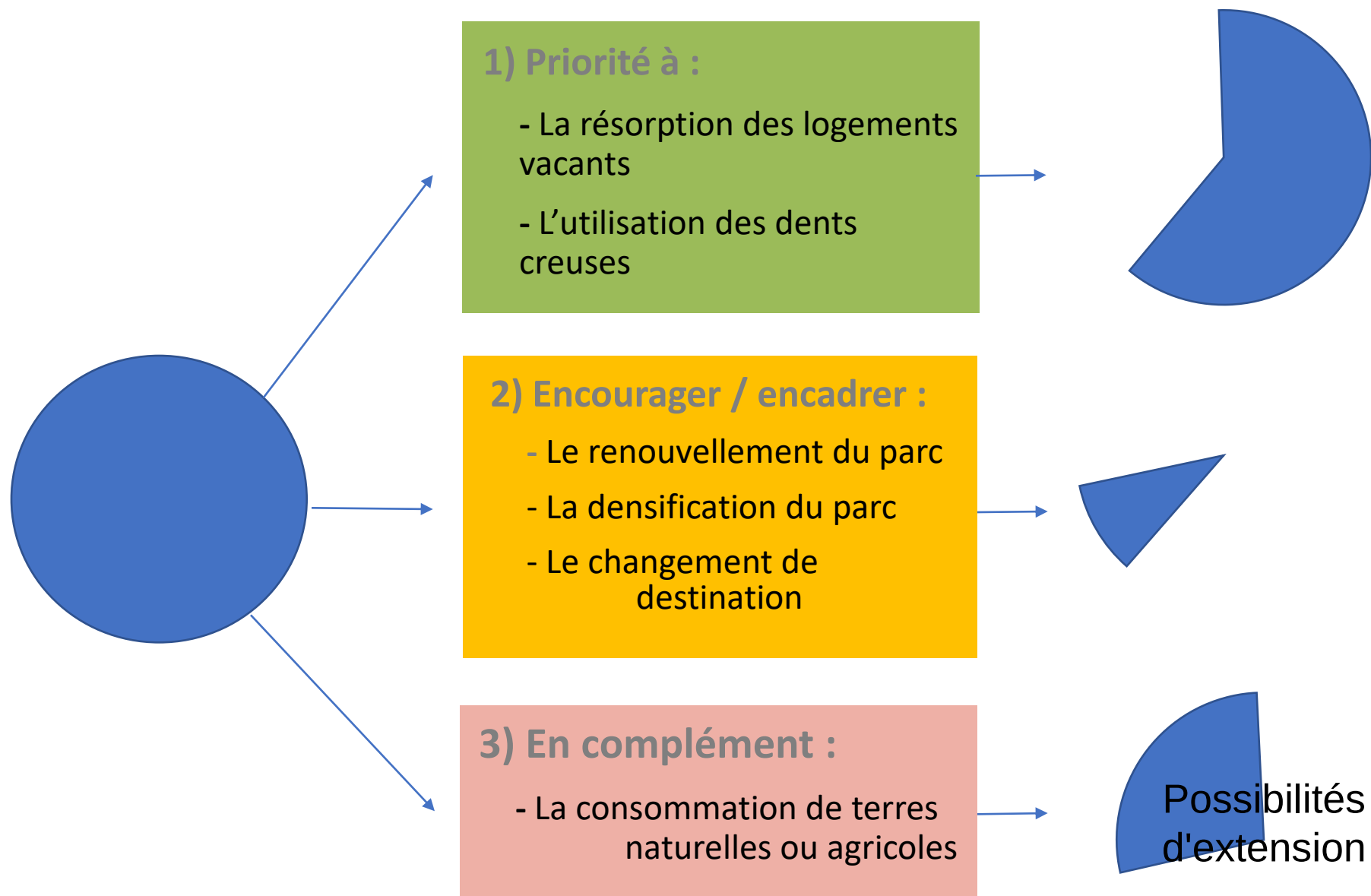
La proposition générale :

Dispositions spécifiques,
quantitatives (éco, commerce)
ou qualitatives

Méthode à définir :
extension limitée à une
enveloppe définie



Enjeux pour l'urbanisation nouvelle



Les principes de l'intensification urbaine :

DENSIFIER LES ESPACES VIDES

(dents creuses, friches, cœurs d'îlot...)

RECOMPOSER LE TISSU URBAIN

(découpage ou groupement de parcelles, association foncière urbaine de projet...)

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

(bâti vacant, immeubles délaissés...)



Les dents creuses :

- **un potentiel considérable,**
- **un mode d'urbanisation très favorable du point de vue de la consommation foncière et de la revitalisation des centres-bourgs,**
- **un potentiel souvent difficile à utiliser.**

Les possibilités du SCoT :

- **Proposer une définition de la « dent creuse »,**
- **Demander aux PLU(i) des objectifs de comblement des « dents creuses » et proposer les outils permettant de les réaliser,**
- **Définir le « taux de rétention foncière ».**

On entend par « densification pavillonnaire » le fait de diviser une grande parcelle pour y construire un nouveau logement.

Cette dynamique concerne surtout les espaces plus dynamiques.

Les possibilités du SCoT :

- **Encourager ce phénomène, en demandant aux PLU(i) de repérer ce potentiel,**
- **Encadrer ce phénomène, pour éviter certains de ses désagréments.**

On entend par renouvellement urbain ou villageois le fait de démolir un ou des logements pour reconstruire de nouveaux bâtiments sur le même espace.

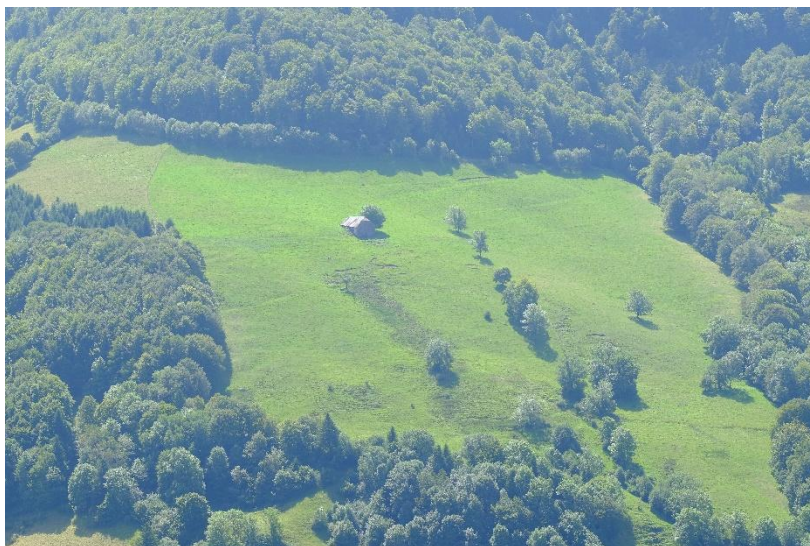
- Sur l'ensemble du territoire, on estime que 20 logements environ tombent en ruine ou sont démolis chaque année.

Les possibilités du SCoT :

- Encourager ce phénomène,**
- Demander aux PLU(i) de repérer les besoins/le potentiel**
- Encadrer ce phénomène, par exemple en demandant une « dé-densification » de certains centre bourg qui ne sont plus attractifs**

Quelles évolutions pour les bâtiments agricoles délaissés : granges, burons, abris... ?

Le SCoT doit-il encadrer le changement de destination des bâtiments agricoles ?



Enjeux :

La question du bâti agricole au sein de l'espace agricole :

- Des bâtiments agricoles traditionnels (burons, granges...). Un patrimoine, une histoire mais quelles évolutions possibles ? Le changement de destination.
- Les bâtiments agricoles modernes, plus fonctionnels, respectant les normes agricoles, mais pas aussi bien intégrés dans le paysage de par leur implantation, leur couleur, leur morphologie ... Un enjeu d'harmonisation pour la qualité paysagère et l'attractivité touristique
- la « constructibilité » en zone agricole : Renvoi vers l'atelier 5



NB : on entend par « changement de destination » la possibilité offerte par le PLU de changer, dans les zones agricoles ou naturelles, l'usage d'un bâtiment agricole n'ayant plus cette fonction en un autre usage (habitat, commerce, stockage...).

Cette possibilité est déjà offerte par la loi. Le SCoT pourrait s'emparer de cette thématique :

- Pour l'encourager : demander aux PLU(i) de recenser le potentiel et, lorsque la situation le permet, autoriser certains bâtiments à changer de destination ;**
- Pour l'encadrer : s'assurer de la pertinence des projets par rapport aux activités agricoles voisines (possibles conflits d'usages), à l'intégration paysagère...**

Un enjeu paysager d'harmonisation des formes, des couleurs, de l'implantation.

Possibilités du SCoT : donner les orientations générales pour l'intégration des bâtiments agricoles en matière d'implantation, de volumétrie, de couleur...

Charte existante du CAUE / de la Chambre d'agriculture et de la DDT ?

Attendus et possibilités du SCoT :

- Poser les principes de l'urbanisation nouvelle, en matière d'implantation, de formes villageoises et architecturales (en lien avec les ateliers sur l'habitat et les mobilités),**
- Encadrer la consommation foncière, en attribuant des enveloppes de consommation foncière, en demandant de respecter des densités...**
- Traiter les hautes vallées de façon spécifique : traiter uniquement de façon qualitative.**

Loi montagne –> les éléments cadres

Le régime d'urbanisation

Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (dérogations justifiées par ScoT/PLU, HNIE, zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, constructions dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale)

La notion de capacité d'accueil : La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles.

La préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques :

➤ Renvoi à l'atelier 4 :

➤ Qualification de ces espaces via atlas TVB et atlas des enjeux paysagers et patrimoniaux

➤ Qualification via atlas des espaces agricoles et atlas des espaces forestiers

- Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares (cf. diapos suivantes)

Le développement touristique et unités touristiques nouvelles (renvoi à atelier 5)

Loi montagne : la protection des berges de plans d'eau de moins de 1000 hectares

Article L122-12

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

(...) **Peuvent toutefois être exclus** du champ d'application du présent article : (...)

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

Article L122-13

Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, **ne peuvent être autorisés que** des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.

Article L122-14

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, **des constructions et aménagements peuvent être admis**, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ; (...) **-> urbanisation en discontinuité.**



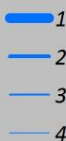
Quel positionnement vis-à-vis des plans d'eau présents sur le territoire du SCoT ? (diapo suivante)

Les plans d'eau en présence : Enchanet, complexe de Lastouilles-Crégut, barrages sur la Dordogne, mais aussi Menet ...



SurfaceEau BDtopo

Classe de cours d'eau BD carthage



Conception : id-ées

Communes littorales et montagnardes (Lanobre et Beaulieu)

1/ Le principe de non cumul de certaines dispositions

Article L121-2

Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, **les dispositions prévues (par la loi montagne) aux articles L. 122-5 à L. 122-10, L. 122-12 et L. 122-13** ainsi que les dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles prévues à la sous-section 4 de la section 1 du chapitre II du présent titre **ne sont pas applicables**.

Il s'agit :

- Du principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (et des exceptions à ce principe) ;
- De la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation ;
- De la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- De la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares* (sur une distance de 300 mètres à compter de la rive) ;
- Des dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles.

Communes littorales et montagnardes (Lanobre et Beaulieu)

2/ Le principe de règle la plus restrictive qui s'applique

Au cas où des dispositions totalement concurrentes seraient susceptibles de s'appliquer à une situation donnée, le texte le plus restrictif prévaut.

Ainsi la loi « littoral » prime sur la loi « montagne » en matière d'extension de l'urbanisation, de coupure d'urbanisation, de préservation des espaces remarquables du littoral ou en matière de classement des espaces boisés.

Mais à l'inverse, la loi « montagne » prime sur la loi « littoral » lorsqu'il s'agit de sujets relatifs aux chalets d'alpage, aux routes situées au-dessus de la limite forestière, à l'exigence de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ou à la protection des terres agricoles.

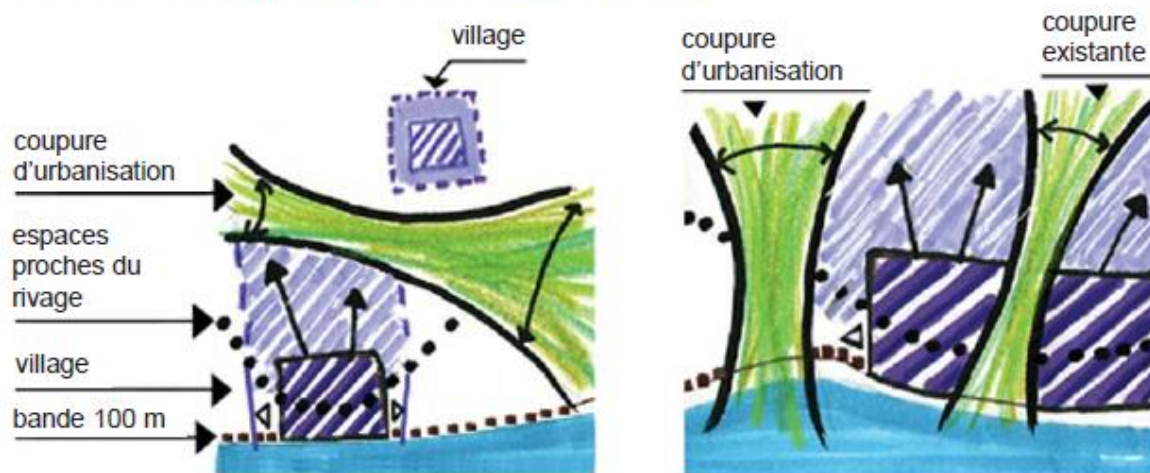
Communes littorales et montagnardes (Lanobre et Beaulieu)

3/ les éléments cadres à repérer au regard de la loi littoral

- Les espaces remarquables (= réservoirs de biodiversité -> constructibilité limitée)
- Les parcs et boisements les plus significatifs (= EBC)
- Les espaces proches du rivage (limite à déterminer selon une approche multi-critères : distance, covisibilité, nature des espaces intermédiaires = extension limitée de l'urbanisation en leur sein)
- La bande littorale (de 100m ou plus) (= inconstructibilité)
- Les coupures d'urbanisation (= constructibilité limitée)

-> *L'ensemble de ces éléments cadres pouvant se superposer.*

SCOT : orientations à grande échelle



4 et 5 décembre 2017 :
Ateliers thématiques du diagnostic

Février 2018 :
Diffusion et relecture du diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement (EIE)

1^{er} mars 2018 à 14h :
Comité de pilotage de validation des enjeux du diagnostic

15 mars 2018 à 18h30 :
Comité syndical de validation du diagnostic et d'émergence du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Les 6 groupes de travail thématiques **se réuniront aux trois grandes phases** du document, sous le même format ;
- Un représentant de chaque groupe **sera présent lors du comité de pilotage** transversal ;
- Les groupes seront **sollicités par les BE en cas de besoin** (arbitrages, relectures...).

- **A chaque phase :**

