



Document d'Orientation et d'Objectifs

Document arrêté le 29 janvier 2014

SOMMAIRE DU DOO

CONTENU DU PRESENT DOO : MODE D'EMPLOI	4
PRE-REQUIS DU PADD : CONSOLIDER LA STRUCTURE MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE	10
Pré-requis n°1 : un développement polarisé	11
Pré-requis n°2 : un développement temporisé	12
Pré-requis n°3 : accueillir à l'horizon 2035 environ 6000 logements supplémentaires	12
AXE N°I. RECENTRER LE PROJET DE TERRITOIRE SUR L'AMELIORATION DE LA « VIE QUOTIDIENNE »	13
O.1. « Intensifier » les formes urbaines pour créer des quartiers d'habitat et d'affaires agréables à vivre	14
O.2. Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et prévoir un développement urbain cohérent avec une gestion des mobilités « de proximité »	22
O.3. Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés	29
AXE N°II. DESENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITE ECONOMIQUE PLUS AFFIRMEE	31
O.4. Optimiser la desserte interurbaine	32
O.5. Recomposer le foncier économique par la densification et l'identification de parcs dédiés	37
O.6. Organiser le développement économique et restructurer l'offre commerciale	38
O.7. Développer la production et la transformation localement (industriel, agricole et artisanal)	51
O.8. Structurer le secteur touristique	53
AXE N°III. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES	55
O.9. Programmer le développement urbain	56
O.10. Economiser les espaces agricoles et naturels, protéger la ressource sol	74
O.11. Protéger la ressource en eau	82
O.12. Réduire la facture énergétique (bénéfice environnemental, social et économique) et participer à la lutte contre le réchauffement climatique	86
O.13. Réduire la production déchets et valoriser ceux qui peuvent l'être (plus-value environnementale, sociale et économique)	93
O.14. Limiter les risques et les nuisances incombant au développement urbain	94
AXE N°IV. PROMOUVOIR LE « CAPITAL NATURE » COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET VECTEUR DE DEVELOPPEMENT	96
O.15. Valoriser les paysages et les perceptions les plus remarquables du territoire du SCoT	97
O.16. Valoriser et préserver les Trames Vertes et Bleues (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) qui composent les paysages à caractère naturel	102
O.17. Valoriser le terroir agricole (viticulture, polyculture, maraîchage, arboriculture, élevage,...)	114
CARTE DE SYNTHESE DU DOO : HIERARCHISATION DES PRESCRIPTIONS (EFFETS CUMULES)	120
ANNEXES INFORMATIVES	121
Annexe n°1 : Définition de termes techniques utilisés	122
Annexe n°2 : Extraits utiles du Code de l'Urbanisme	128
Annexe n°3 : Portée règlementaire du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)	135

CONTENU DU PRESENT DOO : MODE D'EMPLOI

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue le « corps normatif » du projet du SCOT du Bergeracois, dans le sens où il traduit règlementairement les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Philosophie générale des objectifs et des orientations du DOO du Bergeracois

D'une manière globale, les orientations du DOO prolongent les intentions du projet de territoire (formulées dans le PADD) et s'attachent notamment à :

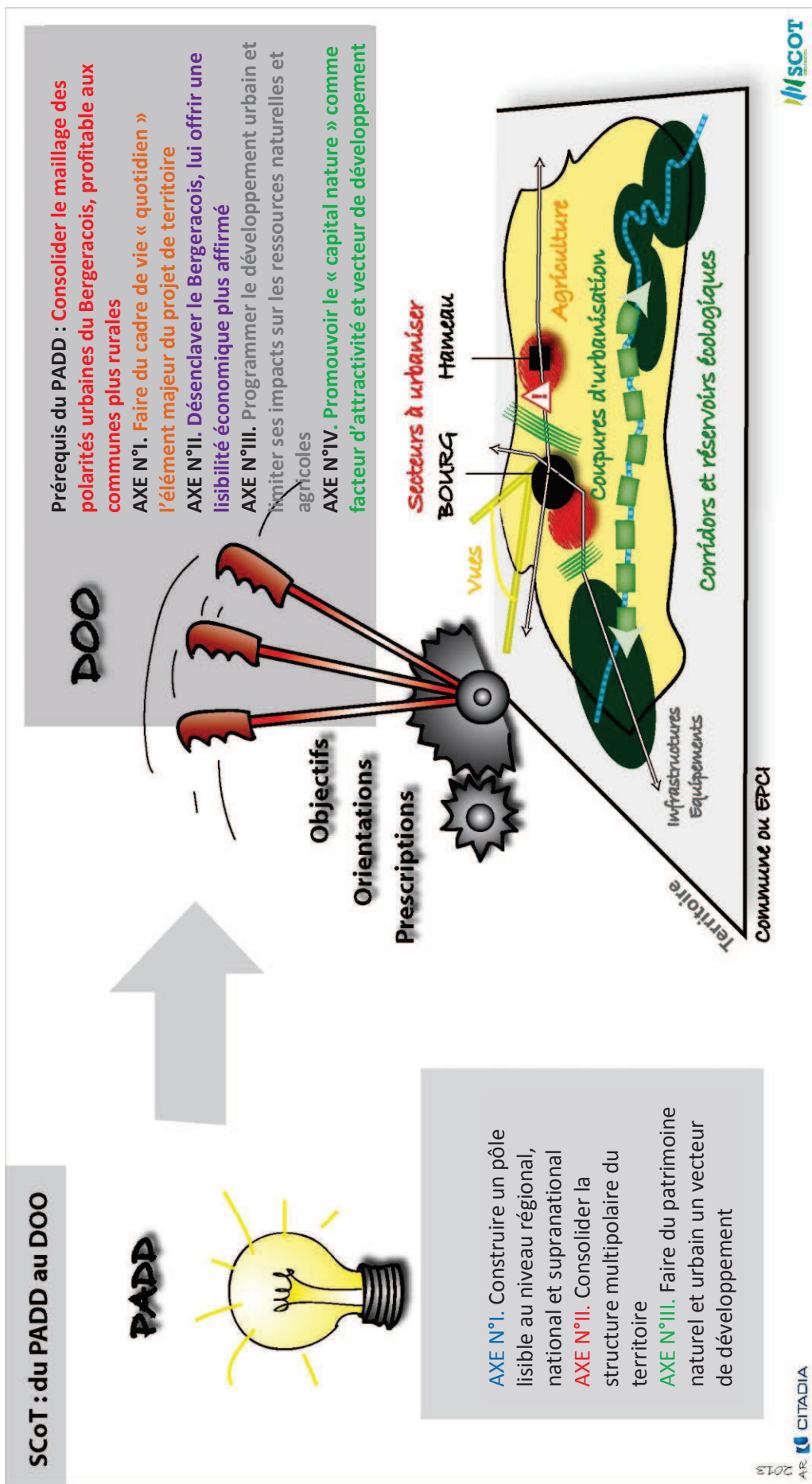
- Assurer une cohérence entre évolutions sociales, développement économique, et protection environnementale
- Elaborer une stratégie de développement au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en termes d'équipement et de qualité de vie
- Dépasser la « culture du zoning » dans les réflexions économiques pour élaborer une stratégie économique intégrée dans un système performant « emploi / habitat / équipements / déplacements / environnement »
- Désenclaver le territoire et améliorer les flux internes afin de trouver un équilibre efficace « accès à l'emploi / gestion des mobilités résidentielles / accès aux équipements », dans le respect de l'environnement
- Préserver le capital environnement et le valoriser au profit de l'attractivité et du développement du territoire.

Il apparaît ainsi évident que tous ces domaines d'intervention sont étroitement liés et interdépendants les uns des autres. Agir sur une thématique (*exemples : habitat, économie, ...*) a nécessairement des répercussions sur les autres champs (*exemples : déplacements, environnement*).

Par souci de clarté et de compréhension, bien que tous les thèmes énoncés dans le Code de l'Urbanisme soient traités, la rédaction de ce DOO a été conçue de manière à mettre en perspective un projet politique de territoire, celui du Bergeracois.

Les axes stratégiques de ce DOO font donc écho aux axes de travail du PADD :

- **Prérequis du PADD : Consolider le maillage des polarités urbaines du Bergeracois, profitable aux communes plus rurales**
- **AXE N°I. Faire du cadre de vie « quotidien » l'élément majeur du projet de territoire**
- **AXE N°II. Désenclaver le Bergeracois, lui offrir une lisibilité économique plus affirmée**
- **AXE N°III. Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles**
- **AXE N°IV. Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement**



Plan du DOO

« Corps normatif qui s'appliquera pour mettre en œuvre le projet du Bergeracois »

Prérequis du PADD :
Consolider le maillage des polarités urbaines du Bergeracois, profitable aux communes plus rurales

Le scénario de développement envisagé dans le cadre du SCoT du Bergeracois est volontariste tout en restant réaliste. Les scénarios imaginés en réaction à cette perspective « au fil de l'eau » se sont attachés à structurer le territoire pour accueillir, dans les meilleures conditions, entre 6000 et 7000 habitants supplémentaires (sur la période 2015-2033). **La multi-polarisation est la stratégie retenue pour le Bergeracois** : elle permet à chaque partie du territoire de se développer en recherchant la complémentarité entre les différents bassins de vie. L'objectif est de concentrer une partie du développement (habitat, emplois, équipements) en priorité sur le pôle urbain et sur les pôles d'équilibre, puis, dans les communes rurales.

AXE N°I.
Faire du cadre de vie « quotidien » l'élément majeur du projet de territoire

L'objectif est d'**accompagner le développement urbain de ces prochaines années, pour qu'il véhicule une image qualitative, à la hauteur de l'héritage patrimonial qui fait la notoriété du Bergeracois**. Regrouper les constructions autour des centre-bourgs et hameaux principaux permet de recréer un dynamisme de village, de limiter les déplacements automobiles, d'optimiser les investissements des collectivités en matière d'assainissement et de voiries, d'améliorer le fonctionnement des équipements, ... **Le défi est donc de recomposer des quartiers cohérents avec l'héritage du tissu urbain ancien qu'ils prolongent**. Pour « intensifier » la vie en ville, dans les villages ou dans les quartiers, le SCoT prévoit des actions orchestrées à tous les rouages de « la chaîne des mobilités », et en particulier celui des « déplacements de proximité », en fonction du niveau de desserte et d'équipement des territoires qui composent le SCoT. La ville centre et le pôle urbain sont amenés à se positionner sur l'amélioration d'une desserte ferroviaire plus forte et plus efficace. Les pôles d'équilibre doivent se mettre à niveau en matière de multi-modalité (une réflexion sur la possibilité de remettre en service les haltes ferroviaires des communes de la Vallée est exprimée). Les communes rurales les plus éloignées doivent s'organiser pour que des transports mutualisés puissent se mettre en œuvre et apporter des réponses adaptées et alternatives à la voiture individuelle. **L'armature en commerces et services aux populations est également un facteur favorable au confort de vie, au confort de travail et à l'animation d'une vie locale, qui trouve un écho dans le projet du SCoT.**

AXE N°II.
Désenclaver le Bergeracois, lui offrir une lisibilité économique plus affirmée

Une meilleure accessibilité du territoire est gage d'attractivité économique. **Le désenclavement du Bergeracois est un défi majeur qui suppose de mettre en place une politique forte en matière de déplacements interurbains**, tout en exploitant les avantages présents : l'accès ferroviaire à Bordeaux, la desserte routière par de nouvelles connexions au réseau **La démarche « inter-territoire » au-delà du SCoT est ainsi à l'honneur dans ce projet, dans un souci d'aménagement solidaire, économique et rationnel de l'espace**. Par ailleurs, **pour redonner de la lisibilité à l'armature économique, il convient de mettre en avant les atouts et potentialités du Bergeracois** : le terroir viticole et agricole, l'héritage industriel, les savoir-faire locaux, le patrimoine naturel et

Plan du DOO

« Corps normatif qui s'appliquera pour mettre en œuvre le projet du Bergeracois »

AXE N°III.
Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles

paysager comme support d'une économie touristique, ... L'économie présentielle tient une place importante et répondra aux besoins des nouvelles populations (jeunes ménages et retraités notamment). Ainsi, le scénario de développement économique envisagé dans le cadre du SCoT du Bergeracois est volontariste tout en restant réaliste : il vise à **maintenir un équilibre entre nombre d'habitants et nombre d'emplois** et il prévoit un développement d'activités **adapté aux différents secteurs géographiques** (polarités, secteurs ruraux). **La stratégie économique foncière du Bergeracois fait l'objet d'une remise en question, vers une démarche plus « durable » et plus « proche » des préoccupations locales.** Elle s'accompagne d'une politique de « proximité » (production au plus près des ressources locales, emploi au plus près des habitants, formation au plus près des employeurs potentiels, ...).

L'hypothèse de développement (résidentiel, économique, touristique, ...) envisagé pour le Bergeracois aura nécessairement des répercussions sur l'environnement. **Minimiser les impacts du développement urbain sur le cadre de vie est nécessaire pour léguer aux générations futures un environnement sain et des perspectives d'avenir. La réduction des impacts doit être anticipée.** Parce que la consommation d'espace par l'urbanisation (non maîtrisée voire anarchique) met en péril les activités agricoles qui peinent à rentabiliser l'exploitation d'un foncier morcelé, parce qu'elle a des impacts irréversibles sur le paysage ou génère des incidences parfois préjudiciables sur l'équilibre écologique des milieux naturels, le SCoT a pour ambition **d'économiser le foncier et se porte garant de la gestion équilibrée des sols.** Le développement urbain des prochaines décennies devra être moins consommateur d'espace que celui de la dernière décade. Parce que la ressource en eau du Bergeracois est fragile, les rejets issus du développement urbain (eaux usées, déchets, ...) devront être réduits à la source et traités rigoureusement, voire même valorisés (bénéfice social, économique et environnemental). Enfin l'urbanisation à venir ne devra pas augmenter ni aggraver l'exposition des personnes et des biens aux risques connus.

AXE N°IV.
Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement

Le territoire du SCoT est attractif pour la qualité de son cadre de vie (les vallées de la Dordogne, du Dropt, de la Gardonnnette, ... ; le terroir viticole ; les massifs forestiers ; les falaises calcaires, ...). Une part importante de l'économie locale repose d'ailleurs sur les richesses du patrimoine Bergeracois (paysages de terroirs, gastronomie, climat, Dordogne, architecture, ...). Les paysages présents sont riches mais également menacés, notamment par l'urbanisation diffuse et les modèles « clés en main » de type pavillonnaire qui les banalisent. **Valoriser les atouts liés au paysage naturel et urbain renforce la patrimonialité du territoire, son image, son identité et son attractivité. La politique de valorisation des patrimoines (pluriels) et des paysages mise en œuvre dans ce DOO s'attache à ménager le territoire tout en permettant son aménagement.**

Opposabilité et niveaux de traduction réglementaire

Le DOO définit (au titre des articles L122-1-4 du Code de l'Urbanisme et suivants), **les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire**. Il détermine les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Le DOO est un document opposable. Il constitue le volet prescriptible du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux.

Pour faciliter la lecture et la compréhension globale de la stratégie du SCoT du Bergeracois, le plan de ce DOO est inspiré de celui du PADD. Ainsi, il est plus aisé d'apprécier la traduction réglementaire de chaque intention du PADD.

Deux niveaux de traduction ont été définis dans ce DOO :

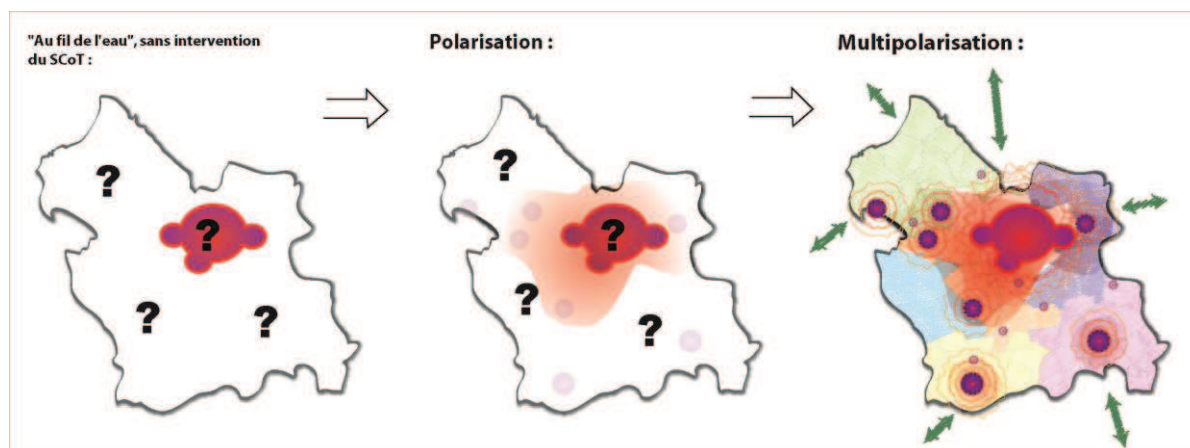
- La traduction « réglementaire » du PADD sous forme de **prescriptions**,
- La traduction, plus ponctuellement, de certains axes du PADD sous forme de **recommandations**, de modalités d'accompagnement ou de mises en œuvre (dimension pédagogique).

PRE-REQUIS DU PADD : CONSOLIDER LA STRUCTURE MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE



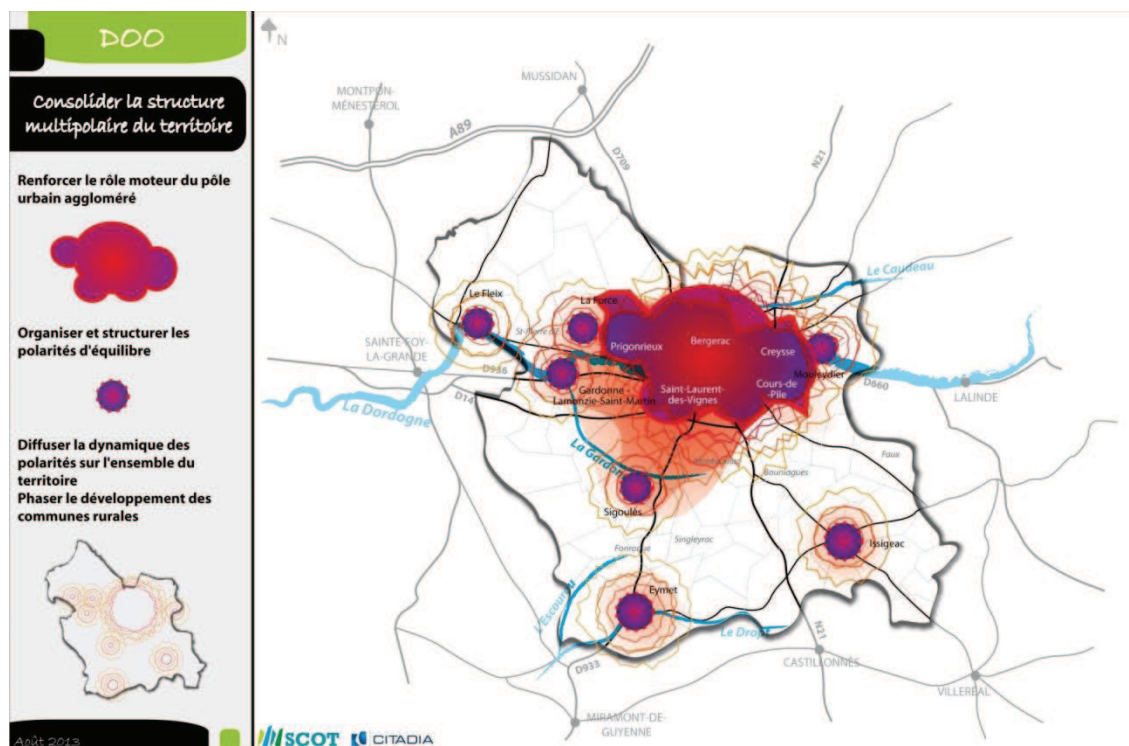
Pré-requis n°1 : un développement polarisé

Le PADD a fait le choix d'un développement polarisé sur le territoire, c'est-à-dire organisé selon un maillage pôles d'influences :



Le découpage en « bassins de vie » (dépendants des différentes polarités) est le fruit d'une réflexion sur le fonctionnement du territoire et d'un traitement statistique prenant en compte le poids démographique des communes, la densité des populations ainsi que les migrations pendulaires et le niveau d'équipements et de services constaté.

Le développement territorial du Bergeracois est multipolarisé. Il s'opère selon trois échelles emboîtées et interdépendantes les unes des autres : le pôle urbain, les polarités d'équilibre, les communes rurales.



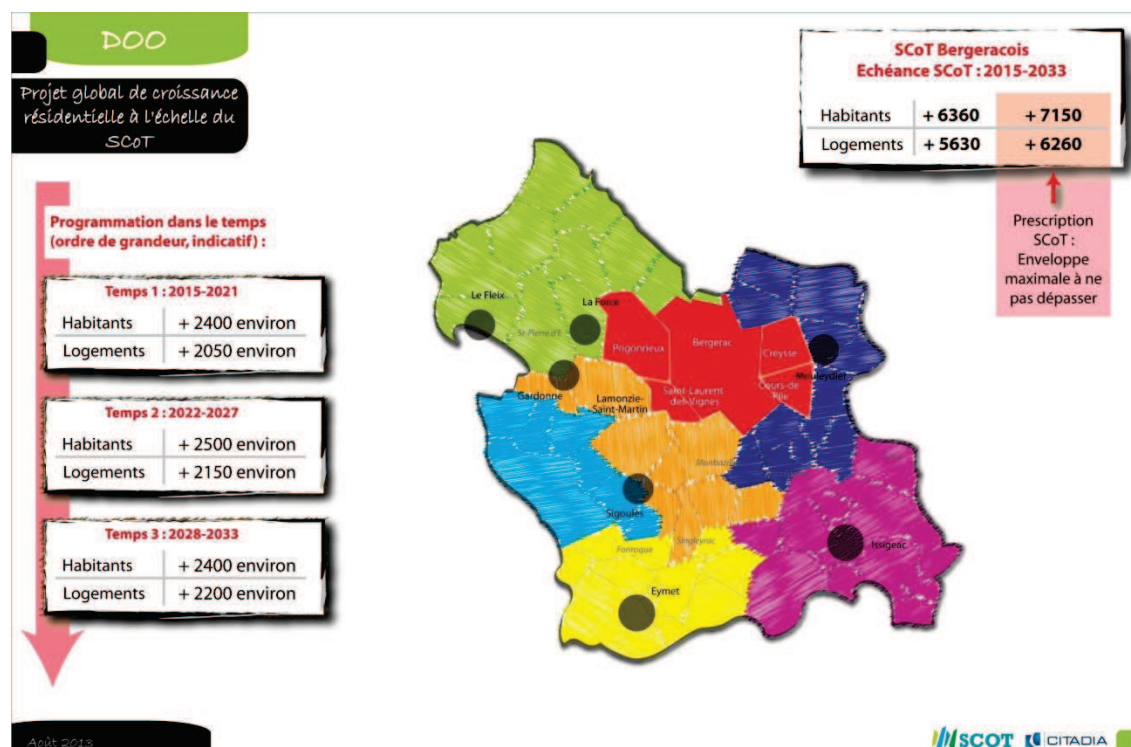
L'objectif est de renforcer l'équilibre entre les différents niveaux de polarité, afin que le développement des communes les mieux équipées rayonne sur les communes environnantes. Il s'agit d'éviter de créer un « désert » autour de chacun des pôles. L'enjeu est de structurer chaque bassin de vie dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement du territoire (démographie-habitat-équipements-emplois-déplacements).

Pré-requis n°2 : un développement temporisé

Afin d'organiser un développement harmonieux et pérenne pour le territoire du SCoT dans son ensemble, **le scénario global de croissance retenu** (englobant une croissance démographique, une croissance économique et une croissance résidentielle) **se structure sur trois temps** :

- **Temps 1 – 2015-2021** : concentrer les efforts majoritairement sur le pôle urbain de Bergerac (les autres communes préparant toutes les conditions pour accueillir un développement plus marqué aux temps suivants) ;
- **Temps 2 – 2022-2027** : mener les efforts à la fois sur Bergerac et les pôles d'équilibre ;
- **Temps 3 – 2028-2033** : diffuser le développement sur l'ensemble du territoire ;
- **En « tout temps »** : valoriser et promouvoir le cadre de vie du Bergeracois dans son ensemble (et en tenant compte des spécificités locales).

Pré-requis n°3 : accueillir à l'horizon 2035 environ 6000 logements supplémentaires



**Axe n°I. RECENTRER LE PROJET DE
TERRITOIRE SUR
L'AMELIORATION DE LA « VIE
QUOTIDIENNE »**

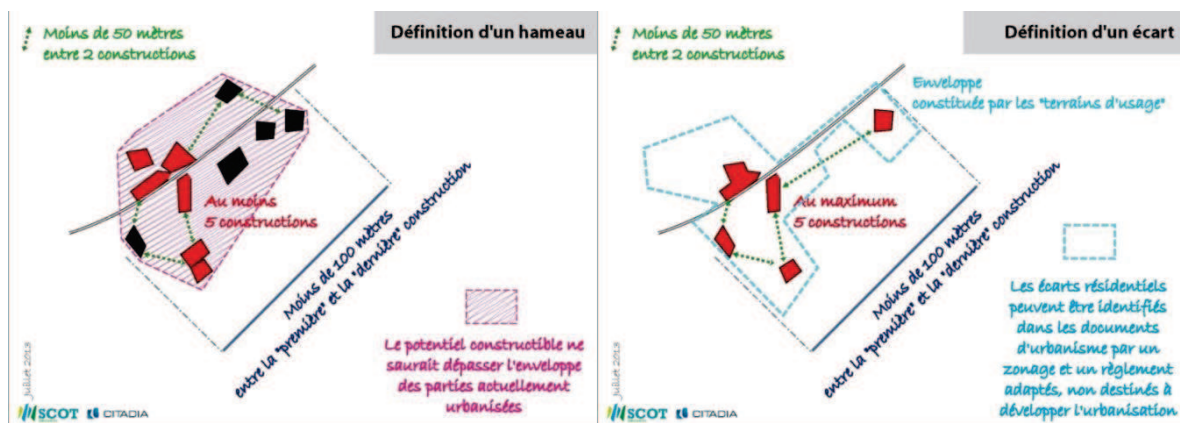
O.1. « Intensifier » les formes urbaines pour créer des quartiers d'habitat et d'affaires agréables à vivre



Dans le but de recomposer des tissus urbains plus qualitatifs, des principes d'aménagement adaptés à la géographie et au caractère paysager dans lequel ces projets d'urbanisation s'inscrivent (prise en compte des perspectives, prise en considération des motifs naturels tels que haies ou boisements ou mares, ...).



Proscrire le mitage et fixer des limites aussi claires que qualitatives pour distinguer « le bâti » des espaces « naturels ou agricoles »



- Un hameau est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant *plus de 5 constructions* distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.
- Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant *moins de 5 constructions* distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.

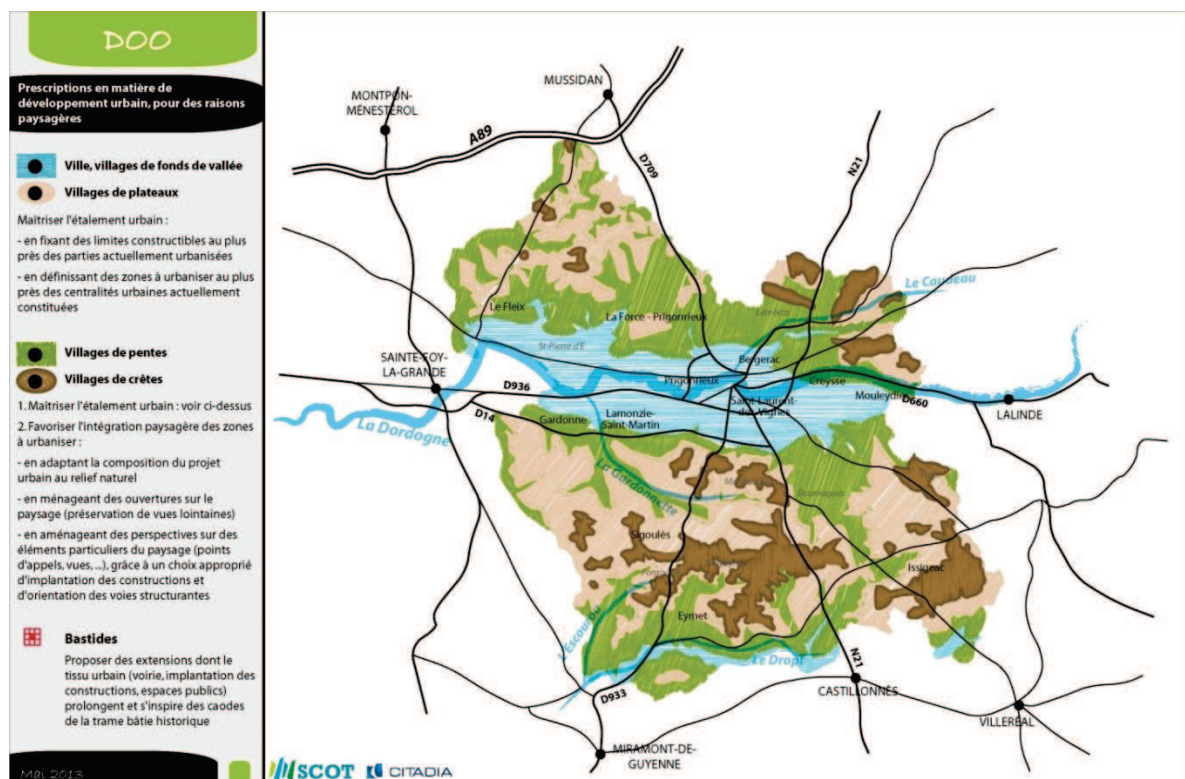
- # P.1.** Le SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche :
- Des villes, bourgs et villages existants,
 - Des hameaux existants,
 - Des écarts existants (destinés à devenir des hameaux).
- # P.2.** Les enveloppes des extensions urbaines seront définies et programmées en tenant compte des activités agricoles en place et de leurs projets de développement afin d'éviter le morcellement des parcelles agricoles et l'enclavement des exploitations agricoles par l'urbanisation. Les choix de zonage seront justifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.
- # P.3.** Le mitage des espaces agricoles est interdit. Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites dès lors que l'intérêt général de développer l'urbanisation n'est pas démontré comme prioritaire et indispensable à l'optimisation des investissements mis en œuvre par la collectivité. Le renoncement à l'intérêt de préserver l'exploitation agricole du foncier ne peut être étudié qu'au regard d'une forte optimisation du foncier (justification d'une forte densité, en lien avec des réseaux et des équipements en place, se traduisant par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare important).



Redonner structure et sens aux extensions urbaines : étendre les villes et les villages de manière à valoriser l'héritage traditionnel (urbain et architectural)

P.4. La carte suivante oriente les attentes en particulier liées à l'implantation du nouveau bâti, au regard de critères géographiques. Des justifications particulières seront attendues dans les documents d'urbanisme locaux et des dispositions pourront être exigées afin de garantir une composition cohérente dans les secteurs à urbaniser.

- Un diagnostic paysager approfondi sera réalisé dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux pour les sites présentant des enjeux particulièrement forts en matière d'intégration paysagère des extensions urbaines. Cette analyse paysagère prendra pour base (lorsqu'ils existent) les Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères réalisées par le CAUE, l'étude réalisée par l'Ecole d'Architecture de Bordeaux, ou tout autre étude en la matière.
- Cette étude aura pour finalité de mettre en évidence les enjeux paysagers en vue de proposer des dispositions adaptées (schéma valant Orientation d'Aménagement et de Programmation, zonage particulier, règlement particulier, ...).



Cf. ATLAS. Fig 1.

Recommandations

En fonction de la typologie des villages ou hameaux anciens, les préconisations d'accompagnement des extensions urbaines sont diverses :

- **Les « villages-rue »** pourront s'étendre de manière linéaire, dans le respect de l'agencement originel des constructions et de jardins privatifs du cœur historique (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, ... seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement).
- **Les villages agglomérés** s'étendront « en épaisseur », c'est-à-dire sur des emprises suffisamment profondes pour favoriser une organisation d'ensemble (se mettant en place progressivement, par tranches, si besoin) cohérente et connectée aux autres quartiers au niveau de plusieurs points d'ancrage. La voirie interne pourra aisément constituer des boucles, ce qui facilitera les déplacements doux d'un quartier à l'autre et le passage des engins techniques (qui peinent à faire demi-tour dans les voies en impasse). Le vocabulaire de la trame des voiries, des espaces publics et de l'implantation des constructions par rapport à ces espaces sera étudié minutieusement et s'inspirera de celui rencontré dans le cœur du village.
- **Les villages perchés ou en ligne de crête** pourront s'étendre sur le long de leur promontoire ou en seconde couronne, tant que la structure originelle de la partie ancienne est respectée et prolongée (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, ... seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement). Si des vues ou des panoramas s'ouvrent sur des perspectives lointaines et dégagées du grand paysage, les aménagements devront veiller à ne pas les obstruer et à les valoriser, grâce à un choix judicieux de l'implantation des constructions et de la végétation d'agrément.
- **Les extensions envisagées sur des pentes ou adossées à des coteaux** devront particulièrement soigner les terrassements et l'orientation des constructions par rapport à la pente. La gestion des eaux pluviales est primordiale sur ces sites, du fait d'une topographie particulière et d'une artificialisation qui accélère les vitesses de ruissellement
- **Les villages forestiers** qui se sont traditionnellement développés dans les clairières, de façon diffuse, devront respecter l'organisation originelle des bourgs et limiter le développement à proximité immédiate des massifs (risque feu de forêt à considérer).

DOO

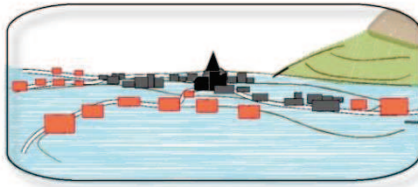
Prescriptions en matière de développement urbain, pour des raisons paysagères

- Ville, villages de fonds de vallée
- Villages de plateaux

Maîtriser l'étalement urbain :

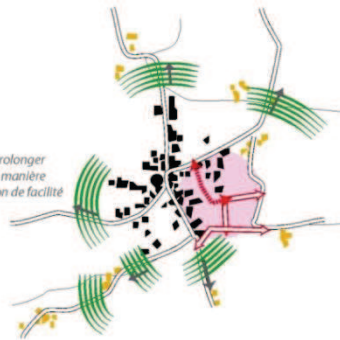
- en fixant des limites constructibles au plus près des parties actuellement urbanisées
- en définissant des zones à urbaniser au plus près des centralités urbaines actuellement constituées

Les villes et villages sur fond plat (plaine, plateau)



La tentation de prolonger l'urbanisation de manière linéaire, la solution de facilité

La tentation de prolonger l'urbanisation de manière linéaire, la solution de facilité



Recommandations



Définir les enveloppes constructibles au plus près de l'existant
Gérer les franges, les transitions entre "le construit" et "la campagne"



Envisager une trame de voirie :

- qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)
- qui permette d'éviter l'enclavement de terrain,
- qui ouvre un potentiel de développement pour le futur

Mai 2013

SCOT CITADIA

DOO

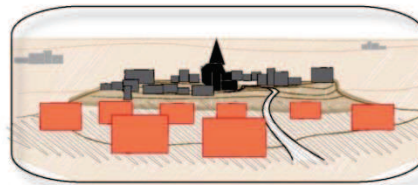
Prescriptions en matière de développement urbain, pour des raisons paysagères

- Villages de pentes
- Villages de crêtes

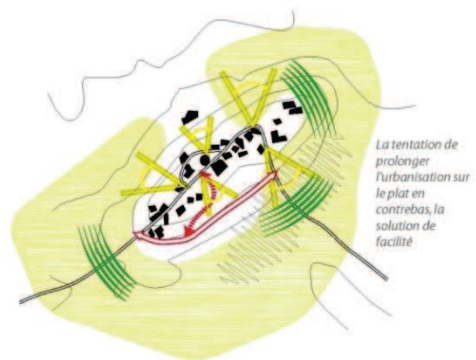
1. Maîtriser l'étalement urbain : voir ci-dessus
2. Favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser :

- en adaptant la composition du projet urbain au relief naturel
- en ménageant des ouvertures sur le paysage (préservation de vues lointaines)
- en aménageant des perspectives sur des éléments particuliers du paysage (points d'appels, vues, ...), grâce à un choix approprié d'implantation des constructions et d'orientation des voies structurantes

Les villes et villages sur relief (pente, promontoire)



La tentation de prolonger l'urbanisation de manière linéaire, la solution de facilité



La tentation de prolonger l'urbanisation sur le plat en contrebas, la solution de facilité

Recommandations



Définir les enveloppes constructibles au plus près de l'existant
Préserver le glacis naturel et/ou agricole



Implanter judicieusement les constructions pour préserver des échappées visuelles, des fenêtres ouvertes ou dérobées sur la campagne, des panoramas, ...



Envisager une trame de voirie :

- qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)
- qui suivent les lignes topographiques
- qui ouvre un potentiel de développement pour le futur

Mai 2013

SCOT CITADIA

P.5. Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, les documents d'urbanisme locaux devront faire état des dispositions¹ prévues ci-dessous (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public, ...) ;
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;
- Proposer des espaces publics de respiration dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'îlots de chaleurs, ...) mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...) ;
- Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture » (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, ...) ;
- Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.

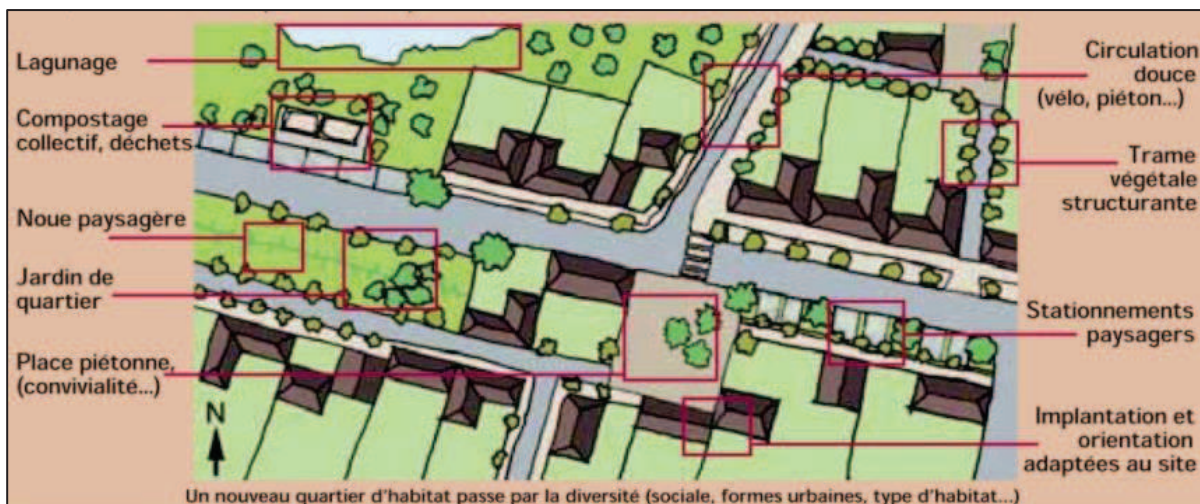
¹ Les dispositions réglementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés. Dans le cas où aucune disposition réglementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

Recommandations

- En contrepartie d'une plus forte densité et compacité attendue dans les formes urbaines qui seront produites sur le secteur du pôle urbain Bergeracois, il est important de proposer des mesures compensatrices telles que l'intégration d'espaces végétalisés, privatifs ou mutualisés (jardins partagés, ...).
- Il est attendu que des opérations-pilotes, particulièrement qualitatives, prennent place dans le secteur du pôle urbain Bergeracois : éco-quartiers, cités-jardins, etc.
- Le terroir agricole, présent et identitaire pour le territoire du SCOT, pourra être source d'inspiration dans la conception des nouveaux quartiers.

Intégration paysagère d'un nouveau quartier

- Illustrations d'éléments de composition d'un quartier urbain, valorisant pour les habitants et respectueux du cadre environnant
- Réflexion sur les enjeux et possibilités d'extension d'un village tout en prenant en compte les spécificités locales du paysage



Source : CAUE 24, Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères

Intégration paysagère d'un nouveau quartier

(3) QUALIFIER UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLAGE : DE LA ZONE D'ACTIVITÉ AU PARC



Un premier plan bucolique, paysages-image de Sigoulès, surplombés de lotissements d'activités banalisants.

Le parc d'activités doit s'affranchir du simple zonage et de l'exclusion. Partie intégrante du village, il doit véhiculer l'image escomptée et aller au-delà des mesures compensatoires écologiques en adoptant une vraie position vis à vis du paysage dans lequel il s'insère. Sur la hauteur, le parc doit accueillir architecture de qualité et espaces publics, en dialogue avec les paysages viticoles. Un schéma d'aménagement général doit être élaboré ainsi qu'un cahier de préconisations d'appropriation des parcelles pour les entrepreneurs.



Parc d'activité de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq. Une architecture au contact de l'agriculture



Hôtel d'entreprise à Pucel (44)

Architecture de qualité dialoguant avec les éléments du paysage, ici une retenue collinaire

(6) INSTAURER UNE GESTION COMMUNE AUX ESPACES OUVERTS

Afin que la Bastide continue à dialoguer avec son versant agricole, un cahier de préconisations permettra de redéfinir les «espaces ouverts» privés en recommandant la plantation de vergers, de haies champêtres d'essences indigènes et proposera un mode de gestion des espaces enherbés par le déplacement d'un troupeau d'ovins. Aussi la replantation de vigne sera envisagée dans les parcelles agricoles résiduelles.



Scénario d'évolution des paysages du versant d'après les préconisations

Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux/Formation Paysagiste DPLG / Exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012-2013

(2) GÉRER UNE EXTENSION PROGRESSIVE AU VILLAGE

L'extension du village doit se concentrer aux abords de la Bastide, entre les deux ruisseaux, autour du nouveau pôle de services. Un axe transversal, entre parc d'agrément, espace d'habitations et parc d'activités, structurera ce nouvel espace urbanisé. Une trame urbaine devra être définie à partir de ces éléments paysagers déterminants. Cette extension devra être plus dense mais aussi entretenir plus de rapport avec les espaces agricoles et désormais avec les parcs des ruisseaux.

Partenaires

Mairie de Sigoulès

Communauté de communes des Coteaux de Sigoulès

Chambre d'agriculture de la Dordogne

Agriculteurs et propriétaires de parcelles

Chefs d'entreprises

CAUE

Agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'énergie (AEU)

Boîte à outils

Plan Local d'Urbanisme de Sigoulès : plan de zonage (Au1, Au2, UY) et révision des articles AU1-13 et UY-11 et rédaction de UB-13

Contrat de gestion en partenariat avec les agriculteurs et propriétaires de parcelles sur le versant

Cahier de prescriptions d'appropriation des parcelles de la zone d'activité

Approche Environnementale de l'Urbanisme

Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013



Soigner l'intégration paysagère des entrées de ville « économiques »

- # P.6.** Un Règlement de Publicité Intercommunal devra être réalisé *a minima* sur l'Agglomération de Bergerac.
- # P.7.** Des études « Amendement Dupont », appelées aussi L111.1.4 en référence à l'article du Code de l'Urbanisme qui les mentionne, devront être réalisées dès lors que des constructions sont envisagées sur les principaux axes d'entrée dans l'agglomération ou à proximité des entrées de bourgs pour les autres communes. Ces études veilleront à assurer une intégration paysagère de qualité des nouvelles constructions ou des aménagements envisagés. Leurs préconisations devront être intégrées dans les documents d'urbanisme, notamment sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

O.2. Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et prévoir un développement urbain cohérent avec une gestion des mobilités « de proximité »

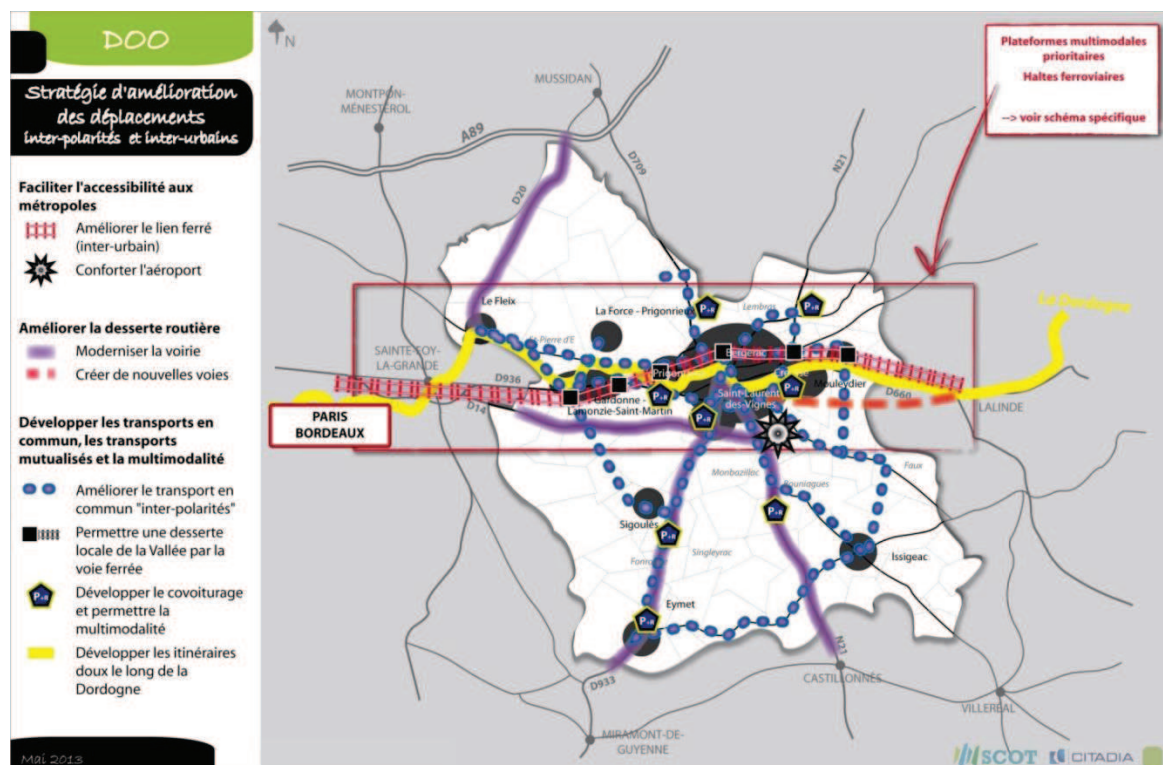


Les mobilités doivent évoluer. Des solutions adaptées aux caractéristiques des territoires (différenciation urbain/rural nécessaire) doivent être recherchées et les pratiques urbaines réinterrogées.



Développer les transports en commun et la multimodalité afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre

- # P.8. Le réseau de transports collectifs sera réalisé sur l'ensemble du territoire à l'échéance 2033 et programmé en 3 temps :
- Mise en œuvre d'un réseau « primaire », dense et performant, au niveau des communes urbaines en lien avec les parkings-relais et les principales zones d'activités économiques (identifiées dans l'axe II de ce DOO) ;
 - Mise en œuvre d'un réseau « secondaire », radial entre les pôles d'équilibre et Bergerac, accompagné d'un réseau transversal reliant les polarités d'équilibre entre elles ;
 - Développer un service de Transport A la Demande (TAD) pour répondre aux besoins des communes rurales en lien avec les Espaces Multimodaux Relais (EMR) des polarités du SCoT et la structuration du covoiturage envisagée.
- # P.9. La vocation de pôle multimodal de la gare de Bergerac devra être renforcée pour permettre le départ en mobilité douce en toute sécurité vers le centre-ville.



Cf. Atlas Fig 2.

P.10. Des points d'arrêt (haltes) seront développés sur la ligne ferrée pour faire de cette voie un axe principal de transports collectifs à l'échelle de la Vallée de la Dordogne, sur la base du schéma suivant (à valider avec les partenaires RFF, SNCF, Région Aquitaine, ...):





Organiser le maillage de parkings-relais et des aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire.

P.11. Des Espaces Multimodaux Relais (EMR) et des nœuds de covoiturage seront répartis sur tout le territoire du SCoT, pour une cohérence d'ensemble, conformément au schéma suivant.

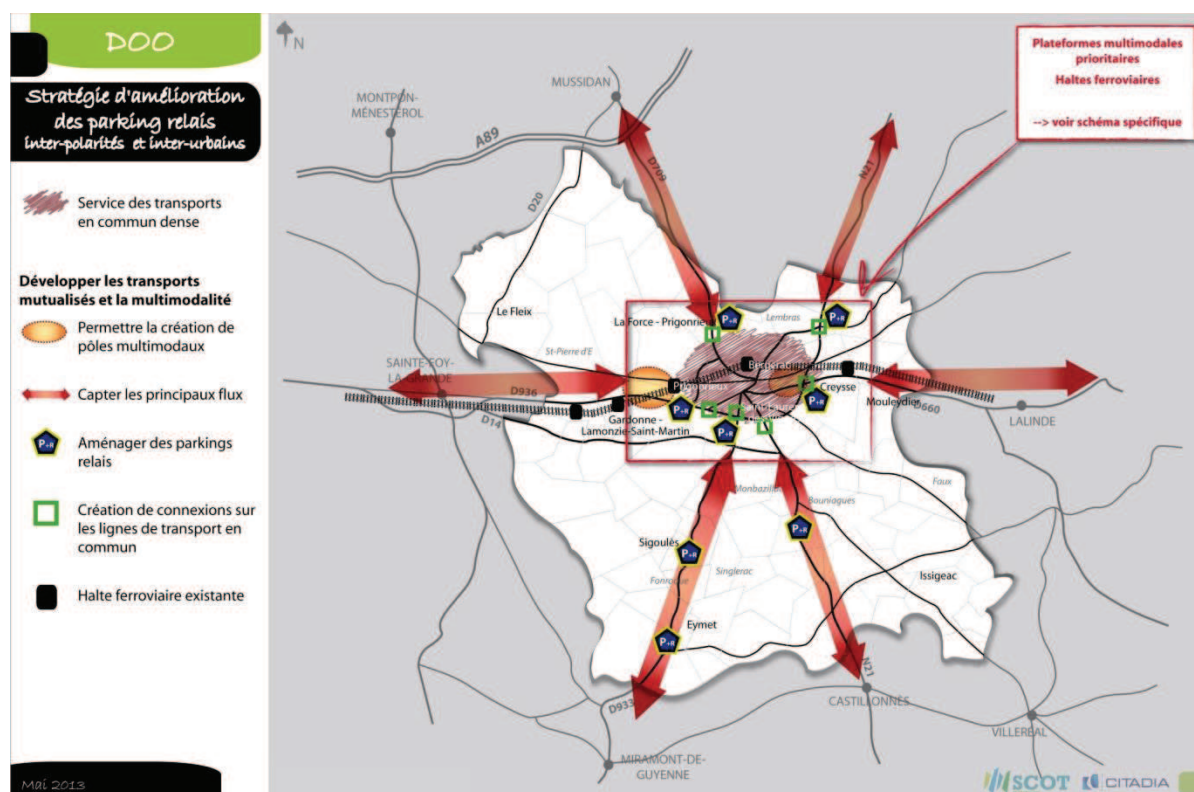
- Les EMR seront aménagés de sorte à être facilement identifiables.
- Les parkings seront aménagés de sorte à être :
 - situés « au plus près » d'une gare ou d'une ligne de transport collectif ;
 - situés « aussi loin que possible » des grands pôles qui attirent de nombreux déplacements, pour permettre aux usagers de parcourir le plus de kilomètres possible en transports collectifs et le moins de kilomètres possible en voiture.
 - accessibles par des modes doux.

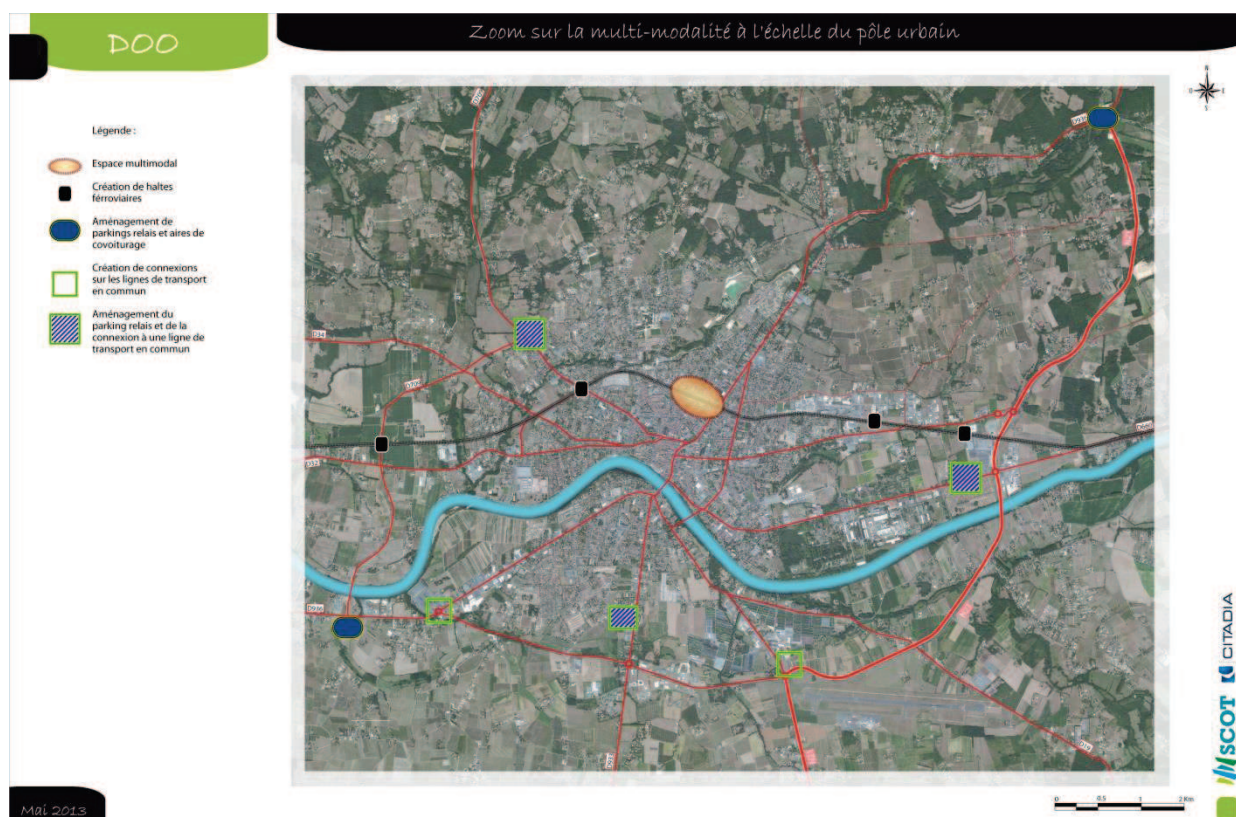
 L'aire de covoiturage permet de stationner des véhicules individuels en toute sécurité pour favoriser le transport de plusieurs passagers au sein d'un seul véhicule.

 Le parking relais, s'il peut servir au co-voiturage, a une autre finalité. Il vise à stationner les véhicules individuels pour favoriser le transfert des passagers vers des transports collectifs (navettes, bus ou train principalement).

Recommandations

- Créer un service public lié au covoiturage facilitera la prise de contact entre covoitureurs.
- Ces actions gagneront à être liées à une opération de promotion auprès des actifs, des jeunes et des entreprises.





Cf. ATLAS. Fig 3.

objectif

prescription *Développer les liaisons douces permettant de relier les zones d'habitat aux équipements et aux zones d'emploi afin de limiter l'usage de la voiture personnelle pour des trajets quotidiens*

P.12. Les documents d'urbanisme locaux intégreront des schémas (*Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas*) dans le but de réfléchir à une organisation d'ensemble des itinéraires « doux ». Les OAP (ou autre schéma assimilable à une OAP) devront notamment apporter des réponses dans la conception des nouveaux quartiers en matière de continuités douces, dans les domaines suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- **Connexions** : les itinéraires doux devront faciliter les déplacements de proximité, en permettant aux usagers d'accéder facilement aux équipements de la commune ;
- **Intermodalité** : les itinéraires doux devront faciliter l'intermodalité, c'est-à-dire l'accès aux transports collectifs (arrêt de bus, gare, aire de covoiturage, ...) depuis et vers : les zones d'habitat, les zones d'emploi, les bourgs, les sites touristiques, l'aéroport, ...

- **Traitement des espaces publics** : l'emprise des cheminements et des pistes devra être adaptée aux usages, l'objectif étant que ces itinéraires soient efficaces et financièrement abordables pour la collectivité ;
- **Valorisation d'espaces à caractère naturel** : les « zones tampons » et les continuités écologiques à l'intérieur de la zone de projet peuvent être le support de liaisons douces ;
- **Valorisation du patrimoine et promotion touristique** : les modes doux des nouveaux quartiers devront se connecter aux itinéraires touristiques lorsqu'ils existent à proximité.

P.13. Les collectivités veilleront à :

- poursuivre le maillage des sentiers de randonnée à l'échelle du SCoT ;
- à ce que les sentiers puissent, le cas échéant, se connecter à la Voie Verte des rives de la Dordogne.



Réduire les besoins en mobilités en faisant des choix de développement urbain cohérents avec la desserte en transports alternatifs à la voiture

P.14. Les choix de développement urbain devront intégrer les besoins de mobilités de la population et de la desserte du quartier.

P.15. Tout projet urbain à vocation commerciale générant plus de 5000 m² de surface de plancher devra être desservi, dans un rayon de moins de 300 mètres, par un arrêt de transport collectif.

P.16. Les besoins de mobilités pourront être réduits en renforçant la mixité urbaine (fonctionnelle) dans les opérations d'aménagement.

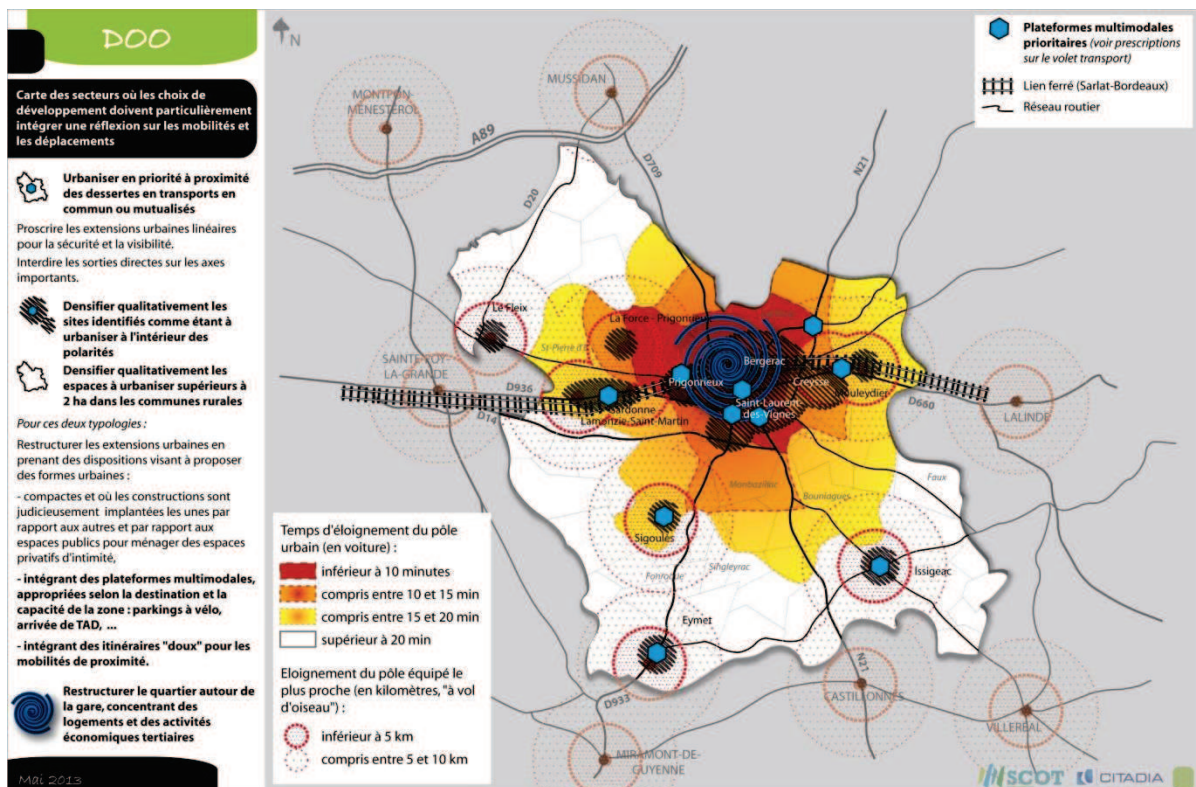
P.17. Densifier qualitativement les sites à urbaniser des communes desservies en transports collectifs. Cette disposition s'applique à toutes les zones « A Urbaniser » des polarités urbaines et d'équilibre de plus de 2 hectares (ou pouvant accueillir plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle). Les documents d'urbanisme locaux intégreront des schémas (*Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas*) dans le but de réduire les besoins en mobilités. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- **Principes de multi-mobilités** : desserte en transports collectifs, cheminements doux pour les déplacements de proximité, ...
- **Principes de densification de l'habitat** : typologies, implantations, intégration d'espaces publics et de stationnement, principes d'insertion paysagère et environnementale, ...

P.18. Pour les communes non desservies en transports collectifs, les documents d'urbanisme locaux intégreront des schémas (*Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas*) dans le but de réduire les besoins en mobilités. Cette prescription concerne les zones constructibles « ouvertes » de plus de 2 hectares ou pouvant accueillir plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- Proposer des formes urbaines compactes, où les constructions sont judicieusement implantées les unes par rapport aux autres et par rapports aux espaces publics pour ménager des espaces privés d'intimité,
- Intégrer des micro-plateformes multimodales, appropriées selon la destination et la capacité de la zone : parkings à vélo, arrivée de TAD, ...
- Intégrer des itinéraires "doux" pour les mobilités de proximité.

P.19. La carte suivante identifie les secteurs pour lesquels les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des dispositions en matière de prise en compte des déplacements dans les choix de développement urbain (*zonage et règlement adaptés, schémas de composition des zones de développement, ...*). Le rapport de présentation sera particulièrement motivé dans ce sens.



Cf. ATLAS. Fig 4.

O.3. Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés



Le SCoT entend prolonger les actions prévues dans le cadre du Schéma Territorial d'Aménagement Numérique (STAN) mis en œuvre à l'échelle du département de la Dordogne.



Favoriser le désenclavement numérique du territoire

- # P.20. Le développement des réseaux numériques sur l'ensemble du territoire devra être intégré en prévoyant notamment des fourreaux permettant le passage de la fibre dans toutes les opérations d'aménagement.



Renforcer les polarités

- # P.21. Les équipements et services doivent être développés prioritairement sur les polarités, notamment les équipements médicaux (maisons de santé, pharmacies, ...), les équipements sportifs (centre aquatique, gymnases, stades, ...), les équipements culturels (théâtre, salle de spectacle, ...), ...etc.

Recommandations

- Le SCoT propose de réduire la fracture numérique en offrant une qualité de service satisfaisante à l'ensemble de la population : desservir l'ensemble des centres-bourgs par une connexion haut-débit (ADSL, WIMAX, NRA – zone d'ombre ...) et préparer l'arrivée du très haut-débit.



Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité

- # P.22. Les documents d'urbanisme locaux viseront à maintenir, voire développer, le tissu de commerces et de services dans les villes et les bourgs (types d'activités autorisées, emplacements réservés, schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation, ...).
- # P.23. Les documents d'urbanisme locaux intégreront des schémas (*Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas*) dans le but d'intégrer de la mixité urbaine et de renforcer les polarités économiques présentes (commerces en rez-de-chaussée, îlot économique dans un quartier résidentiel, etc.).



Développer une offre de formation professionnelle et universitaire (en lien avec Périgueux et la métropole Bordelaise)

- # P.24.** La Communauté d'Agglomération Bergeracoise, notamment à travers son document d'urbanisme, veillera à permettre et favoriser le développement de l'offre de formation, ainsi que les équipements annexes (logements des étudiants, desserte en transports collectifs des sites d'accueil, ...).



**Axe n°II. DESENCLAVER LE
BERGERACOIS ET LUI OFFRIR
UNE LISIBILITE ECONOMIQUE
PLUS AFFIRMEE**

O.4. Optimiser la desserte interurbaine

L'optimisation de l'accès à Bordeaux et à Paris pour l'ensemble de la population du SCoT dépend particulièrement de la performance des liaisons ferroviaires locales : l'amélioration de la ligne TER est indispensable afin que les correspondances soient possibles.



L'amélioration du lien ferré entre Bergerac et Bordeaux sera confortée en poursuivant la rénovation de la ligne TER « Bordeaux / Sarlat » et en optimisant la performance des liaisons ferroviaires locales.



Optimiser la desserte interurbaine vers Bordeaux puis Paris pour rapprocher Bordeaux de Bergerac

P.25. La ligne interurbaine vers Bordeaux sera cadencée à la demi-heure aux heures de pointe et à l'heure sur les périodes creuses.

Recommandations

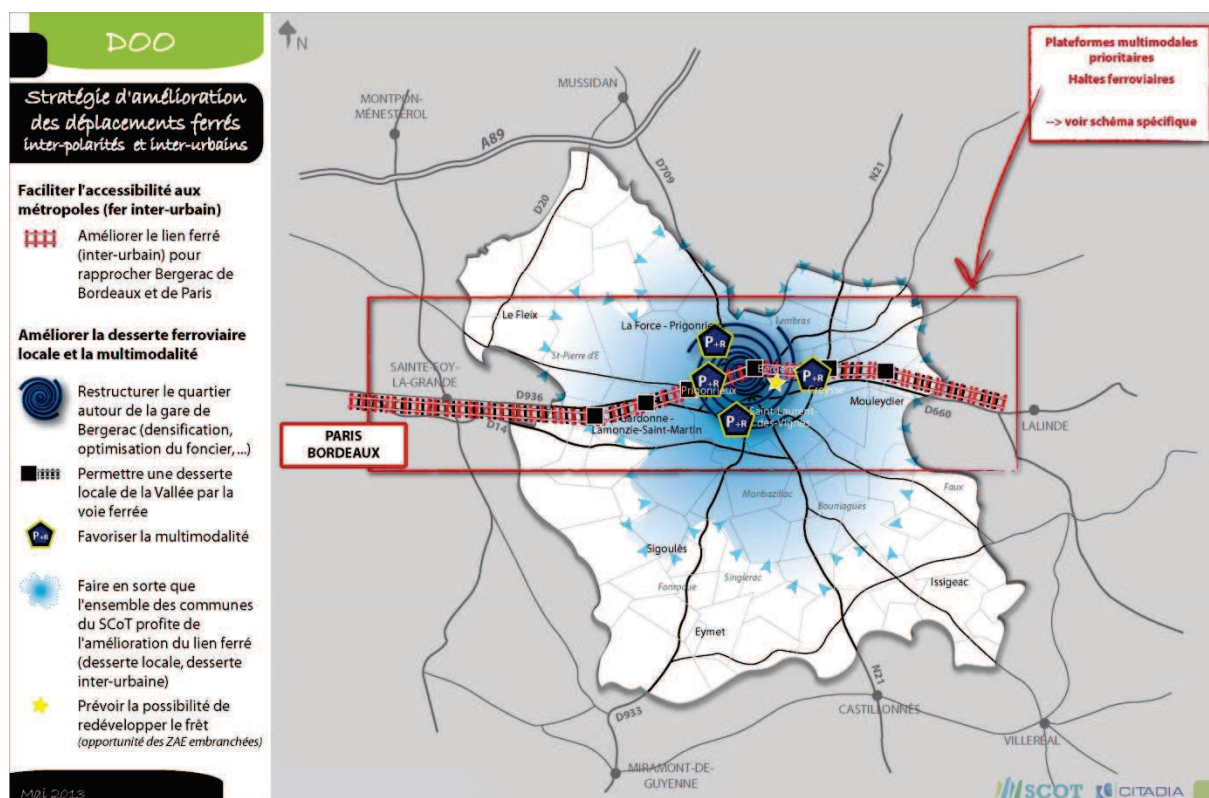
- Des trains « directs » seront privilégiés pour réduire le temps de parcours entre les 2 agglomérations. Des aménagements de voie (sécurisation) sont à prévoir notamment pour assurer le cadencement. En complément, la desserte locale devra être également assurée dans de bonnes conditions (desserte de toutes les gares).
- Une optimisation de la connexion à la future LGV doit être recherchée.

P.26. Le quartier autour de la gare ferroviaire de Bergerac sera restructuré dans le cadre d'un projet urbain qui concentrera des logements et des activités économiques tertiaires (activités nécessitant notamment de tisser des liens étroits avec les métropoles de Bordeaux et de Paris). Ce projet fera *a minima* l'objet d'une transcription en OAP dans le PLU de Bergerac ou le PLUi de la CAB avant 2021.



objectif
Prescription

P.28. L'embranchement au fer des zones économiques sera préservé (notamment les sites de l'ESCAT et de la SNPE) pour, en cas de nécessité ou de conjoncture plus favorable, permettre de redévelopper le fret ferroviaire.



Document d'arrêt – Janvier 2014



Les connexions (multimodes) à l'agglomération de Bergerac d'une part et à la métropole régionale (Bordeaux) d'autre part doivent être améliorées. Cette orientation a pour but d'offrir un regain d'attractivité pour l'installation de nouvelles entreprises, de donner à Bergerac une place plus aisée d'agglomération complémentaire à la métropole Bordelaise.



Améliorer les flux (entrées et sorties) de transport logistique

- # P.29. Un site permettant d'accueillir une plateforme logistique doit être réservée sur le territoire du SCoT, en lien avec la ligne ferroviaire, la RD 660 ou la RD 936, l'autoroute A89 (au Nord du SCoT) et les principales zones économiques identifiées dans l'axe II du présent DOO.
- # P.30. Un site permettant le stationnement des camions en transit devra être positionné sur le pôle urbain (ou à proximité immédiate de celui-ci) afin d'éviter le stationnement anarchique des poids lourds sur chaussée.



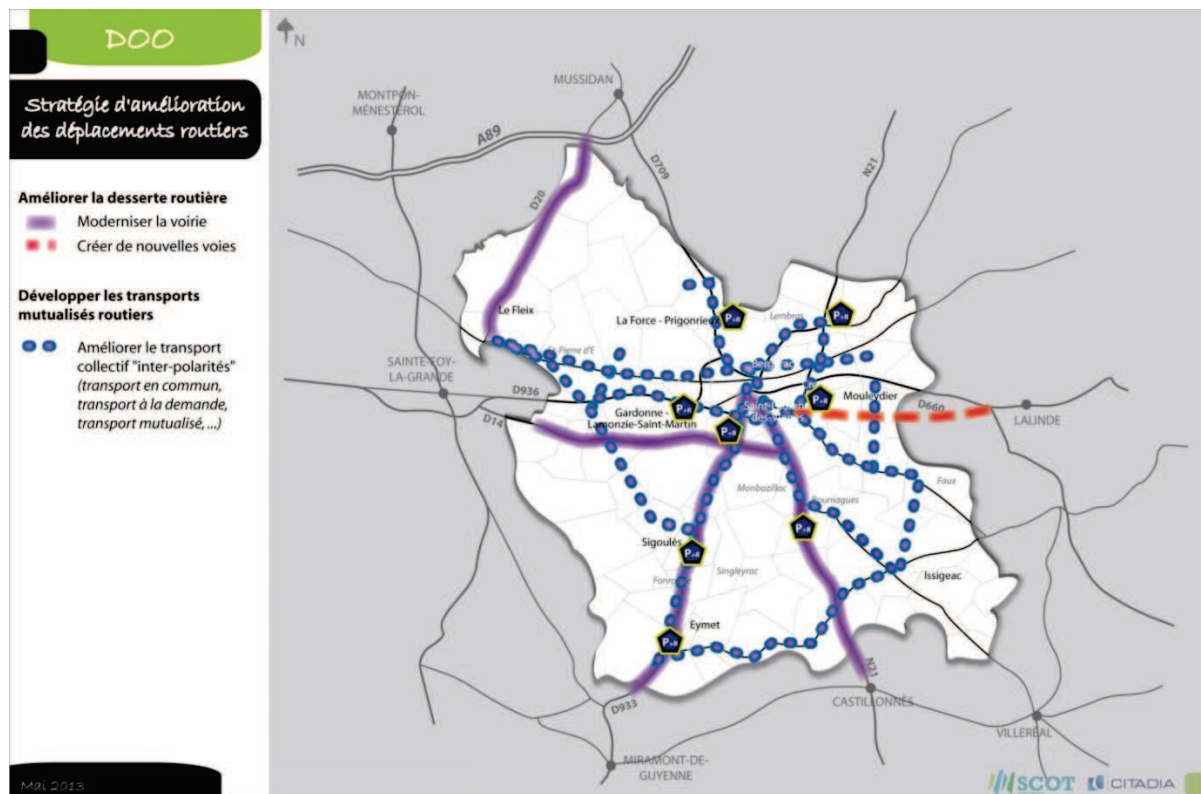


Programmer les projets liés aux infrastructures routières nécessaires au désenclavement du SCoT et organiser le développement urbain en conséquence

P.31. Le programme des projets suivants devra être précisé dans le cadre de l'élaboration d'un schéma des infrastructures (à l'échelle du SCoT et intégrant une démarche inter-territoire) :

- **Le recalibrage de la RD 14** en pied de coteaux partie Ouest pour faciliter les échanges avec le Pays Foyen et réorganiser les trafics entre Sainte-Foy-la-Grande (Pineuilh) et Saint-Laurent-des-Vignes (giratoire au débouché du pont des Nébouts).
- **La modernisation de la RD 933** pour connecter au Sud le territoire du SCoT à l'A62 et l'A65. Cet axe, qui a fait l'objet de nombreux aménagements sur le département du Lot-et-Garonne (déviations de Marmande notamment), nécessite des aménagements et des recalibrages en direction d'Eymet.
- **La modernisation de la RN 21**, afin de faciliter les échanges avec Périgueux, le Lot-et-Garonne et plus largement les connexions avec la région toulousaine. Cet aménagement nécessite cependant un travail important et concerté à l'échelle départementale mais aussi inter-régionale (Agenais).
- **Une éventuelle connexion de la RD 709 et de la RN 21**, en partie Nord, afin de disposer d'une interconnexion complète des axes en périphérie de Bergerac, sans passer par le centre.
- **L'amélioration des liaisons vers l'Est du territoire**, pour simplifier les liaisons vers Lalinde puis le Périgord Noir et permettre la réorganisation des bourgs traversés par la RD 660.

P.32. Le SCoT interdit le développement urbain sur les fuseaux de recalibrage ou de déviation des grands axes précités.



Cf. Atlas Fig 5.

L'aéroport de Bergerac est un atout indéniable pour le territoire. Il permet notamment l'arrivée de nombreux visiteurs étrangers grâce à ses vols « low-cost ». L'impact économique est notable à l'échelle du territoire.



Le SCoT entend valoriser et pérenniser cet équipement, tout en prenant en compte le développement des aéroports voisins (concurrence).



Mettre en place une stratégie de « marketing territorial » au service de l'économie sur la plateforme aéroportuaire

P.33. L'équipement aéroportuaire doit être optimisé. De véritables produits « excursions », « affaires », « tourisme » doivent être mis en place par les acteurs locaux afin de faire valoir les qualités intrinsèques du territoire.

O.5. Recomposer le foncier économique par la densification et l'identification de parcs dédiés



Une réorganisation du foncier économique est à opérer afin de clarifier la lisibilité des sites d'accueil pour les entreprises, de rééquilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire (synergies, complémentarités) et de redynamiser globalement l'économie. Une coordination doit être mise en œuvre dans le sens d'une complémentarité et non d'une mise en concurrence des territoires qui composent le SCoT ou qui l'environnent.



Densifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE) existantes, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale

- # P.34. Un observatoire du foncier économique devra être mis en place, *a minima* à l'échelle du SCoT, afin d'observer et de gérer l'état de l'offre et de la demande.
- # P.35. Les projets de développement économique retenus dans les documents d'urbanisme locaux devront être élaborés suite à une analyse du potentiel de densification des zones d'activités existantes, sites anciens ou friches urbaines avant d'envisager toute extension de Zones d'Activités Economiques (ZAE).
- # P.36. Les espaces d'accueil de parcs d'activités économiques (industrielles et artisanales) seront définis et justifiés dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de l'accessibilité, de la desserte en réseaux numériques et de la proximité avec Bergerac.
- # P.37. Une desserte en transports en commun cadencée devra être proposée pour toutes les zones susceptibles d'accueillir plus de 300 emplois au sein du pôle urbain.

O.6. Organiser le développement économique et restructurer l'offre commerciale

La revitalisation des centres villes et la cohérence entre équipements commerciaux est une priorité au regard des exigences d'aménagement du territoire du SCOT.

P.38. Document d'Aménagement Commercial

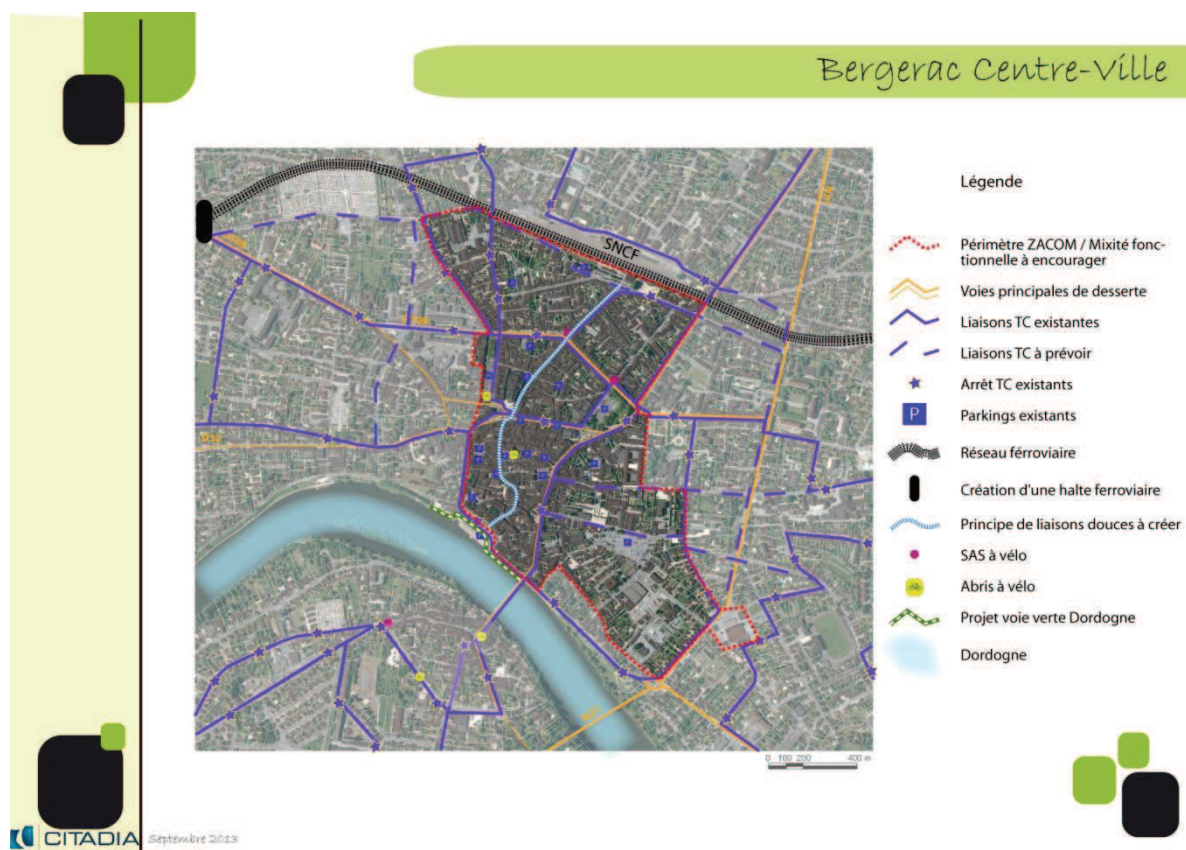
Niveau d'offre et fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial
Structurante	Centre-ville de Bergerac	Au sein ou en continuité des espaces urbanisés, centre-ville (toutes surfaces)
	Zacom Bergerac Zacom Creysse Zacom Saint-Laurent des Vignes	o Surfaces de vente à privilégier : plus de 1 000 m ² o Surfaces de vente de 300 à 1 000 m ² autorisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) o Surfaces de vente inférieures à 300 m ² à éviter sur les Zacom (hors galeries marchandes) de manière à ne pas concurrencer l'offre du centre-ville de Bergerac
Intermédiaire supérieur	Prigonrieux / La Force, Eymet, Sigoulès	o Surfaces de vente autorisées de plus de 1 000 m ² seulement dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) o Surfaces de vente de 300 à 1 000 m ² à privilégier o Surfaces de vente inférieures à 300 m ² autorisées
Intermédiaire	Le Fleix, Gardonne, Lamonzie-St-Martin, Mouleydier	Prescription : Implantation des commerces et ensemble commerciaux au sein ou en continuité directe des espaces urbanisés : o Surfaces de vente de plus de 1 000 m ² non autorisées o Surfaces de vente de 300 à 1 000 m ² à privilégier dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent des zones commerciales existantes) o Surfaces de vente inférieures à 300 m ² autorisées

Recommandations générales à toutes les Zones d'Aménagement Commerciale (ZACom)

- L'emprise des parcs de stationnement (clientèle + personnel) doit être incluse dans le périmètre de la ZACom et être implantée pour partie à l'arrière des bâtiments commerciaux afin de limiter les effets « nappe de voitures ». Dans la mesure du possible, la mutualisation de ces espaces devra être recherchée. Les aires de stationnement devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les bâtiments commerciaux (façades avant, arrière et côtés) et leurs abords devront impérativement faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif de manière à assurer leur insertion urbaine et paysagère
- Les projet veilleront à développer, sauf impossibilité technique, une production d'énergies renouvelables et à réduire le bilan carbone des magasins nouvellement créés ou étendus
- Une gestion optimale de la ressource en eau et des déchets sera recherchée, les nouveaux projets commerciaux et les extensions de bâtiments existants (surface de vente à déterminer) devront obligatoirement apporter des réponses durables en ce qui concerne :
 - l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments et des installations associées,
 - le respect des corridors écologiques, coupures vertes et éléments naturels significatifs inscrits au SCoT et au PLU,
 - La réutilisation au moins partielle des eaux pluviales sur le site (hors ZACom centre ville de Bergerac), notamment pour le nettoyage ou l'arrosage des espaces verts
 - L'économie d'eau, notamment par le choix d'essences végétales peu consommatrice d'eau lors de l'aménagement des espaces verts plantés dans les ZACom.

Pour les nouveaux projets commerciaux et/ou les extensions de bâtiments existants, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols de manière à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement (noues, chaussées réservoirs, chaussées perméables,...)

Les périmètres de ZACom sont les suivants :



Cf. ATLAS. Fig 6 à 16.

Bergerac - La Cavaille

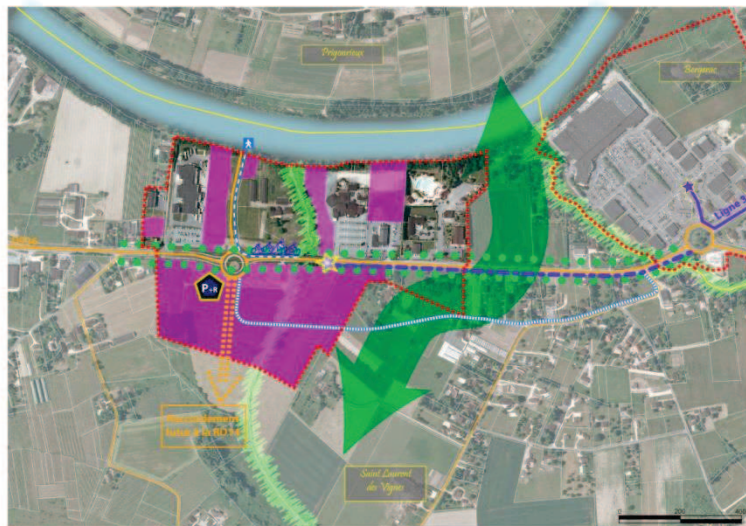


- Légende :
- Périmètre ZACOM
 - Périmètre emprises de développement commercial
 - Voies principales de desserte
 - Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
 - Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver/à créer
 - Possibilité mutation usage du foncier
 - Liaisons TC existantes
 - Arrêt TC existants
 - Principe de liaisons douces à créer
 - Dordogne
 - Limites communales

CITADIA

Décembre 2013

Saint Laurent des Vignes

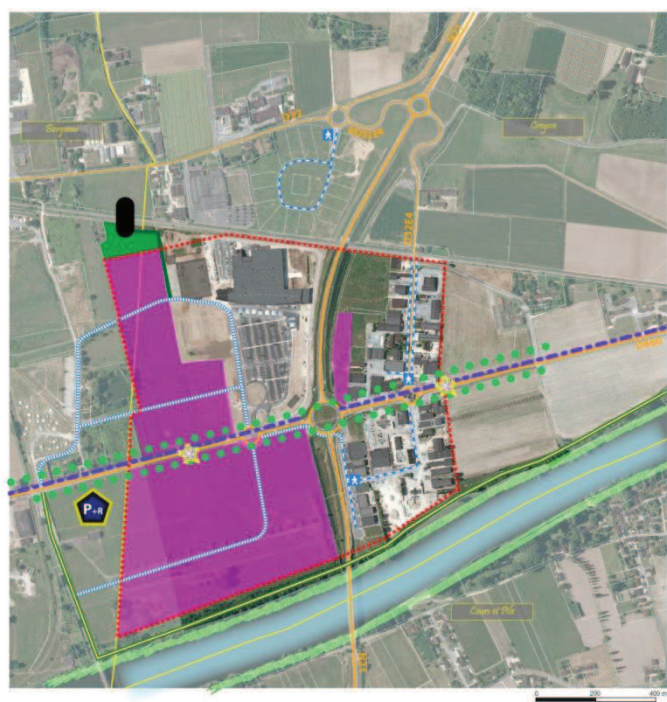


- Légende :
- Périmètre ZACOM
 - Périmètre emprises de développement commercial
 - Voies principales de desserte
 - Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
 - Coupure verte à préserver
 - Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
 - Liaisons TC existantes
 - Connexion au réseau TC à envisager
 - Arrêt TC existants
 - Arrêt TC à prévoir
 - Aménagement d'un parking relais
 - Liaison douce existante
 - Principe de liaisons douces à créer
 - Dordogne
 - Limite communale

CITADIA

Septembre 2013

Creysse - Les 3 Vallées



Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
- Connexion au réseau TC à envisager
- Arrêt TC à prévoir
- Liaison douce existante
- Principe de liaisons douces à créer
- Voie verte existante
- Aménagement d'un parking relais
- Voie ferrée
- Création d'une halte ferroviaire
- Dordogne
- Limite communale

Septembre 2013

Bergerac - Route d'Agen



Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
- Possibilité mutation usage du foncier
- Liaisons TC existantes
- Arrêt TC existants
- Principe de liaisons douces à créer
- Aménagement du parking relais
- Dordogne

CITADIA

Septembre 2013

Bergerac - Route de Marmande



Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Liaisons TC existantes
- Arrêt TC existants
- Liaison douce existante
- Principe de liaisons douces à créer

CITADIA Septembre 2013

Bergerac - RD911

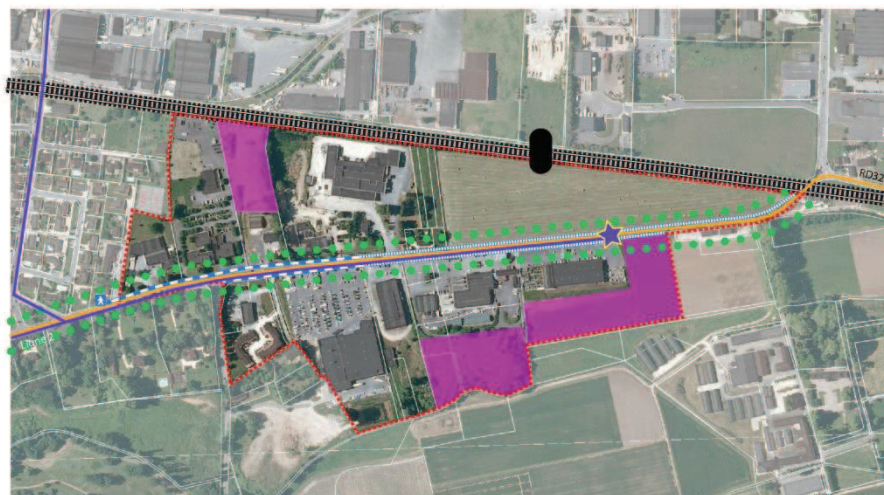


Légende :

- Périmètre ZACOM
- Voies principales de desserte
- Liaisons TC existantes
- Ligne TAD
- Arrêt TC existants
- Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver

Septembre 2013

Bergerac - route Saint Alvère



- Légende :
- Périmètre ZACOM
 - Périmètre emprises de développement commercial
 - Voies principales de desserte
 - Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
 - Liaisons TC existantes
 - ★ Arrêt TC existants
 - Liaisons douces existantes ou à renforcer
 - Principe de liaisons douces à créer
 - Voie ferroviaire
 - Création de halte ferroviaire

0 200m

CITADIA Septembre 2013

Eymet



- Légende :
- Périmètre ZACOM
 - Périmètre emprises de développement commercial
 - Voies principales de desserte
 - Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
 - Principe de liaisons douces à créer

CITADIA Septembre 2013

La Force



Légende :

- Périimètre ZACOM
- Périimètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Principe de liaisons douces à créer

Prignonrieux



Légende :

- Périimètre ZACOM
- Périimètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Possibilité mutation usage du foncier
- Principe de liaisons douces à créer
- Connexion au réseau TC à envisager
- Dordogne

Sigoulès



Légende :

-  Périmètre ZACOM
-  Périmètre emprises de développement commercial
-  Voies principales de desserte
-  Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
-  Principe de liaisons douces à créer

P.39. Dans les polarités du SCoT (pôle urbain, pôles d'équilibre), les opérations d'aménagement orientées sur l'économie tertiaire :

- devront s'implanter au plus près des espaces urbains.
- devront intégrer des principes de mixité urbaine (ou mixité fonctionnelle), dès lors que les activités envisagées ne génèrent pas de risques préjudiciables pour la santé et la qualité de vie des populations résidant sur le site et à proximité du site. Des schémas d'aménagement (*Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas*) indiqueront la manière dont ces activités économiques pourront être associées à des équipements, des services, de l'habitat, des espaces publics, des espaces verts etc.

Recommandations

- La mise en place d'un observatoire du foncier économique nécessite d'être s'accompagnée d'un portail Internet permettant aux aménageurs et entrepreneurs d'avoir une lisibilité des espaces à développer.
- Le réseau numérique et le réseau urbain de transports collectifs (transport en commun, transport mutualisé) seront développés pour améliorer l'accessibilité à ces bassins d'emplois : un réseau de bus mais aussi une bonne desserte ferroviaire doivent être mis en œuvre dans la vallée de la Dordogne. Des espaces aménagés en parkings-relais pour le covoiturage seront implantés dans des secteurs stratégiques et seront desservis par des navettes urbaines.
- Il apparaît pertinent de développer des initiatives de type pépinière d'entreprises ou villages d'artisans pour favoriser l'installation ou la reprise d'activités (le renouvellement générationnel de nombreux artisans étant attendu à moyen terme).

objectif



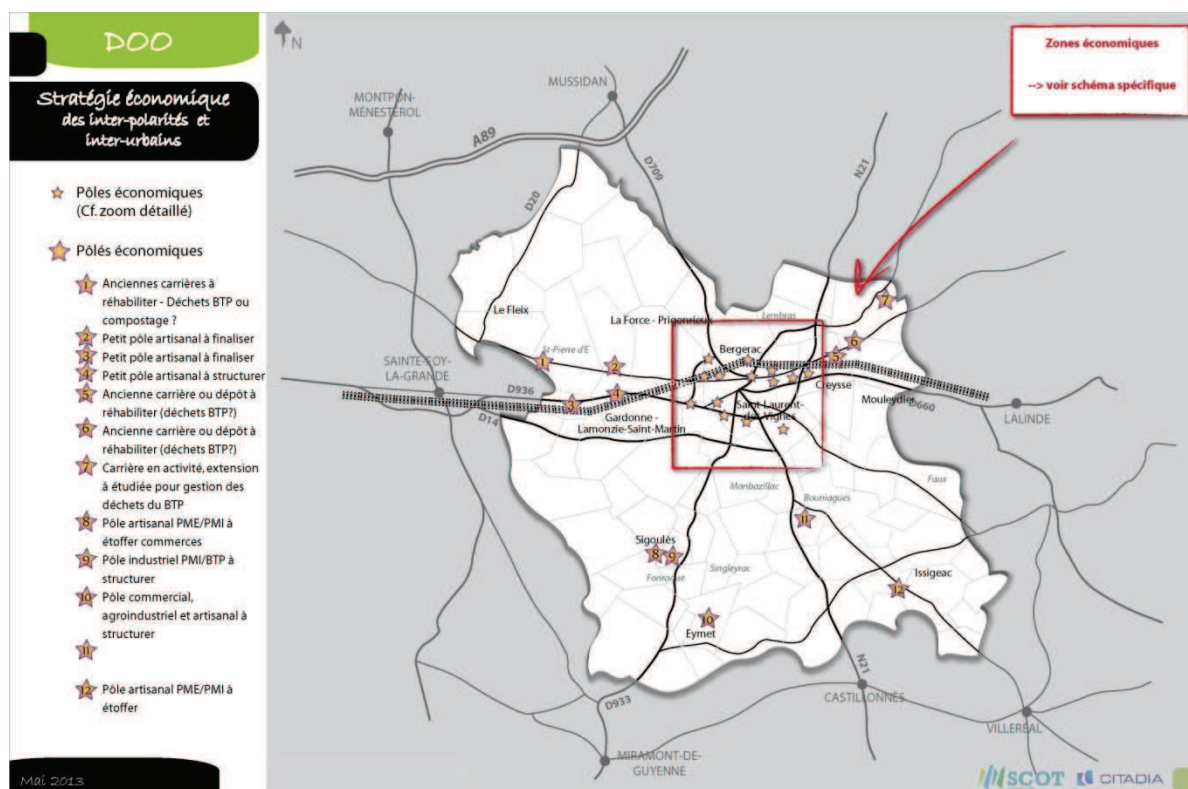
prescription

S'inscrire dans un maillage plus équilibré (géographiquement) des sites économiques, afin de réduire les besoins de mobilités (et donc la production de gaz à effet de serre)

P.40. Les cartes suivantes prescrivent l'implantation préférentielle des zones économiques du pôle urbain puis de l'ensemble du territoire du SCoT, par typologie d'activités.

- L'objectif est de développer et de densifier ces sites avant d'ouvrir d'autres espaces économiques à l'urbanisation.

- Dans le cas où les documents d'urbanisme locaux identifieraient d'autres secteurs non cartographiés dans les schémas suivants, le choix de d'implantation devra être particulièrement motivé au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part. Lorsque deux implantations ou structurations économiques voisines risquent de se concurrencer mutuellement, la priorité sera donnée au projet qui permet de conforter un pôle d'équilibre au cœur d'un bassin de vie.



Cf. Atlas Fig 17.



Cf. ATLAS. Fig 18.

	Développer les zones économiques dans des sites adaptés, lisibles et accessibles.
---	--

- # P.41.** Le SCoT s'attache à ce que les ratios « nombre d'habitants pour un emploi » envisagés dans le premier levier stratégique de ce DOO soient en adéquation avec le foncier à mobiliser pour structurer des zones économiques. Le SCoT fixe donc les enveloppes foncières maximales autorisées par secteur géographique (type de pôle), dans le respect du principe de gestion équilibrée et rationnelle de l'espace :

	Enveloppe foncière affectée aux projets économiques à l'horizon du SCoT (chiffres indiqués en hectares)			
	Surfaces (ha) à réserver en Zone d'Activités Economiques (ZAE)	Surfaces (ha) à réserver en Zone d'Aménagement COMmercial (ZACom)	INDICATION NON PRESCRIPTIVE sur une répartition possible (hors ZACom)	
POLE URBAIN BERGERACOIS 2 habitants / emploi	80 ha en ZAE 30 ha en ZI	30 ha		
POLES D'EQUILIBRE 2,9 habitants / emploi	25 ha	6 ha	Eymet	3
			Gardonne	2
			Issigeac	1
			La Force	5
			Lamonzie-Saint-Martin	4
			Le Fleix	3
			Mouleydier	2
Sigoulès	5			
COMMUNES RURALES	Il n'est pas proposé de programmation chiffrée globale. Néanmoins, tout site d'implantation économique supérieur à 1 hectare (identifiés dans les documents d'urbanisme locaux) devra être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle).			
Les surfaces évoquées ci-dessus pourront être majorées de 30% maximum afin de garantir la faisabilité des aménagements et de programmer le développement sur le long terme (rétention foncière).				



Recomposer le foncier économique pour améliorer sa lisibilité, garantir son intégration paysagère et introduire une plus-value environnementale

- # P.42.** Le développement linéaire des zones économiques (zones artisanales, zones commerciales) doit être limité au profit d'une urbanisation « en profondeur » et mieux structurée, dans une logique de parc d'activités ou de « villages d'entreprises ».
- # P.43.** La visibilité des enseignes depuis l'espace public doit faire l'objet d'un traitement particulier, notamment dans la réalisation des parcs de stationnement et des aménagements aux abords des grands axes. Cet effort est non seulement profitable pour les entreprises (puisque le zone d'accueil devient plus attractive) mais aussi bénéfique pour le développement touristique, tant sur le pôle urbain que sur les pôles d'équilibre.
- # P.44.** Les documents d'urbanisme locaux intégreront des schémas (*Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas*) afin d'organiser les zones économiques. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :
- **Accessibilité** : par les transports collectifs, les itinéraires doux, ...
 - **Gestion du stationnement** : capacité d'accueil, possibilité de mutualisation, implantation et traitement paysager particulier, mesures de gestion des eaux de ruissellement, ...
 - **Implantation et gabarit des constructions** : prise en compte des perceptions depuis le site et sur le site où les bâtiments sont projetés, prise en compte de l'environnement urbain immédiat, ...
 - **Traitement des espaces publics** : emprise adaptée des voiries par rapport au trafic attendu, ...
 - **Valorisation d'espaces à caractère naturel** : « zones tampons » à l'interface de quartiers résidentiels, maintien d'une continuité écologique à l'intérieur de la zone de projet, ... Un traitement végétal des zones d'activités sera défini dans le permis de construire ou d'aménager, portant sur les espaces privatifs et les espaces publics.
- # P.45.** Les documents d'urbanisme locaux introduiront des dispositions permettant qu'au plus 30% des terrains d'assiette des projets d'aménagement économique soient traités en espaces libres enherbés et/ou plantés afin d'optimiser l'utilisation du foncier équipé.
- # P.46.** Pour les opérations d'aménagement économique tertiaire (ou commercial) générant plus de 5000 m² de surface de plancher, au moins 25% des places de stationnement devront être réalisées en superstructure (aérien, souterrain).

O.7. Développer la production et la transformation localement (industriel, agricole et artisanal)

Le secteur industriel est présent et diversifié sur le Bergeracois. Il représente une part importante de l'emploi local et le territoire offre des dispositions favorables à la création de nouvelles activités industrielles.

Le territoire possède des atouts non négligeables, en ce qui concerne le foncier notamment, avec une bonne disponibilité et des prix peu élevés qui facilitent les nouvelles implantations. La connexion au réseau routier, la présence aéroportuaire, les coûts des loyers peu élevés et la présence d'une main d'œuvre qualifiée ou qualifiable sont des atouts à exploiter.



Le SCoT entend conforter et dynamiser les secteurs industriel et artisanal par l'effort de recomposition du foncier dédié à ces activités, par l'effort de restructuration des filières de production et par l'innovation.



Conforter et dynamiser le secteur industriel

- # P.47.** Les projets de développement industriel devront s'inscrire dans le schéma territorial de l'armature économique (Fig. 19 et 20 du présent DOO) qui identifie les zones industrielles préférentielles à renforcer avant d'ouvrir d'autres espaces économiques à l'urbanisation. Dans le cas où les documents d'urbanisme locaux identifieraient d'autres secteurs non cartographiés dans ce schéma, le choix de développer ces nouvelles zones industrielles sera particulièrement motivé au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part.



Conforter et dynamiser le secteur artisanal

- # P.48.** Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre des dispositions visant à maintenir le maillage artisanal de proximité (possibilité d'extension des bâtiments notamment), en favorisant leur implantation ponctuelle dans les secteurs ruraux ainsi que dans des zones artisanales structurées, mais de petite dimension (moins d'un hectare).

- # P.49.** Les documents d'urbanisme locaux devront motiver l'ouverture de nouvelles zones artisanales au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part. L'analyse préalable des capacités résiduelles des autres zones et des capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités inoccupés sera réalisée en amont.
- # P.50.** Les zones d'activités, quelle que soient leur vocation, veilleront à optimiser la gestion du foncier consommé sur les espaces naturels et agricoles. Les espaces libres (non occupés par des bâtiments, espaces de manœuvre ou de stockage), ne pourront représenter plus de 30% de l'espace aménagé (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus).



Développer une filière sylvicole forte, permettant de valoriser tant les matières premières locales que les savoir-faire du territoire en matière de transformation

- # P.51.** Afin de développer et faciliter l'exploitation de la ressource, des plateformes de stockage et des chemins d'accès au cœur du massif forestier seront mis en place. Les PLU notamment veilleront à positionner des emplacements réservés sur les emprises stratégiques pour réaliser ces équipements ou des sites de transformation en produits à plus forte valeur ajoutée.

O.8. Structurer le secteur touristique



Le SCoT vise à ce que des dispositions soient prises pour renforcer l'économie présentielle.

- L'économie présentielle regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Le tourisme tient une place importante dans l'économie du Bergeracois, comme dans le reste du département de la Dordogne. C'est un secteur à fort potentiel de développement. Le territoire possède des atouts patrimoniaux naturels et bâtis ainsi qu'une forte renommée grâce à son vignoble et à sa gastronomie. Cependant, la majorité des touristes n'y séjourne que très peu de temps. Un manque de lisibilité se fait sentir et une politique touristique globale à l'échelle du SCoT (voire au-delà) est nécessaire afin de valoriser ce territoire (démarche engagée par l'office du tourisme, qui mérite d'être poursuivie et développée).



Le tourisme sera développé notamment par une valorisation et un renforcement de l'hébergement davantage diversifié, et par la « mise en scène » des atouts du patrimoine paysager, du patrimoine urbain, du patrimoine architectural, du patrimoine historique, du patrimoine agricole, du patrimoine naturel, ...



Créer un observatoire de l'offre touristique et des actions d'animation, a minima à l'échelle du SCoT.

- # P.52.** Un observatoire du tourisme sera mis en œuvre *a minima* à l'échelle du SCoT, en concertation avec les collectivités, les professionnels et les associations diverses. Il s'agit notamment de mener un travail important sur la politique d'image du territoire, d'animation sur la valorisation des produits, ou encore la connaissance du patrimoine Bergeracois.



Coordonner le développement de nouvelles structures touristiques sur l'ensemble du territoire du SCoT

- # P.53.** Permettre l'implantation d'activités touristiques dans les secteurs ruraux dès lors que ces structures favorisent le développement économique, pérennisent les exploitations agricoles et valorisent le patrimoine tant paysager qu'architectural (réhabilitation du patrimoine existant, mise en valeur des milieux naturels, respect des continuités écologiques, valorisation des productions agricoles locales, ...).

- # P.54. L'offre en hébergements touristiques marchands (hôtel, résidence de tourisme, gîtes, ...) - notamment spécialisés (camping-cars, ...) - devra être développée et modernisée.
- # P.55. Développer les activités de pleine nature tout en évitant de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités.
- # P.56. Améliorer les conditions d'accueil et de fréquentation pour tous les publics. Une attention devra être portée aux services d'accompagnement (accessibilité, stationnement, signalétique, points d'eau, toilettes...).
- # P.57. Créer un réseau des sites « espaces naturels remarquables et de connexions d'intérêt écologique » à l'échelle du SCOT, qui doivent aussi être valorisés auprès des habitants et des touristes. Les activités de pleine nature sont un moyen de valorisation des espaces naturels et agricoles.
- # P.58. Revaloriser les sites touristiques et de loisirs par l'accès et les circulations en modes doux : Les documents d'urbanisme locaux doivent offrir des alternatives pour des accès en modes de déplacements doux aux principaux sites touristiques et de loisirs. De même, il faut pouvoir améliorer la circulation et le fonctionnement interne des espaces touristiques et de loisirs par les modes doux, dans une optique de réduction de la place de la voiture.
- # P.59. Créer les conditions de création des structures d'accueil adaptées au tourisme d'affaires et à l'organisation de séminaires :
 - Mettre en avant l'aéroport,
 - Mettre en adéquation l'offre d'hébergement avec la clientèle cible (ce qui passe notamment par une amélioration qualitative et quantitative du parc hôtelier).