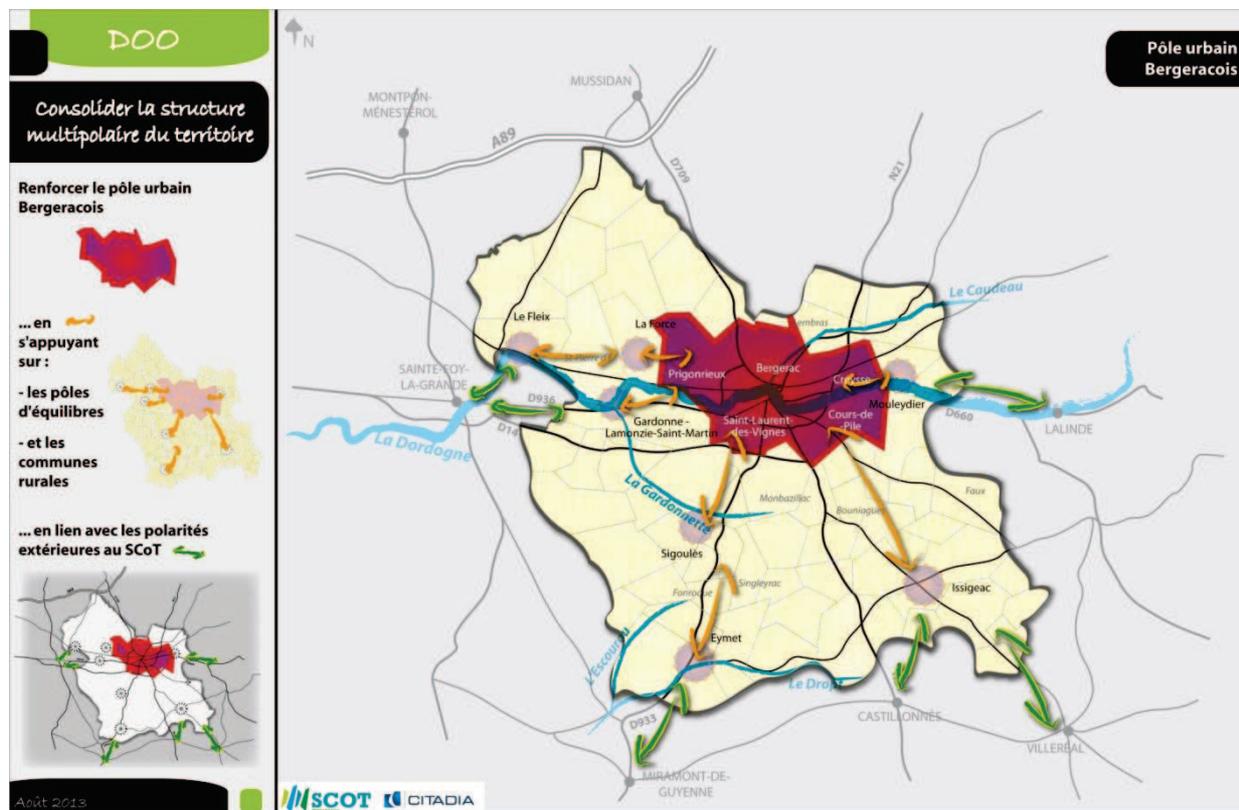


**Axe n°III. PROGRAMMER LE  
DEVELOPPEMENT ET LIMITER  
SES IMPACTS SUR LES  
RESSOURCES NATURELLES ET  
AGRICOLES**

---

## O.9. Programmer le développement urbain



**orientation** 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.

**orientation** Le pôle urbain doit jouer un rôle moteur à l'échelle du SCoT, c'est pourquoi il est envisagé de favoriser son développement (tant démographique, qu'économique) dès la mise en application du SCoT. Le défi consiste à améliorer la lisibilité régionale de Bergerac et de ses abords immédiats pour en faire un pôle compétitif d'Aquitaine.

**orientation** La politique de l'habitat nécessite la mise en œuvre d'une stratégie publique de développement urbain pour maîtriser les projets (financement et/ou conception d'aménagement).



**Développer le pôle urbain bergeracois en 3 temps entre 2015 et 2033, de manière à ce que son « poids » et son attractivité soient renforcés**

**# P.60.** Le développement du pôle urbain envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec l'hypothèse de croissance explicitée ci-après :

- La croissance démographique doit s'affirmer, pour renforcer le « poids » de cette partie du territoire par rapport à l'ensemble du SCoT. Plus de la moitié de la croissance démographique du SCoT y est attendue (l'autre moitié se répartissant sur les autres parties du territoire du SCoT).
- Le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique doit être absorbé de manière à consommer le moins d'espace possible, en veillant à accueillir de l'ordre de 55 à 60% de la croissance du nombre de logements du SCoT. Cette croissance envisagée est légèrement supérieure à celle connue jusqu'à aujourd'hui, car, en ville, les ménages sont de plus petite taille. L'offre en logements devra se diversifier et les formes d'habitat plus compactes que par le passé seront recherchées.
- Le développement économique sera encouragé pour maintenir le ratio du nombre d'habitants pour un emploi. Ainsi, la croissance du nombre d'emplois à créer sur le pôle urbain bergeracois représentera de l'ordre de 65 à 70% de la croissance globale du SCoT. L'objectif est de le consolider dans son rôle de pôle majeur.

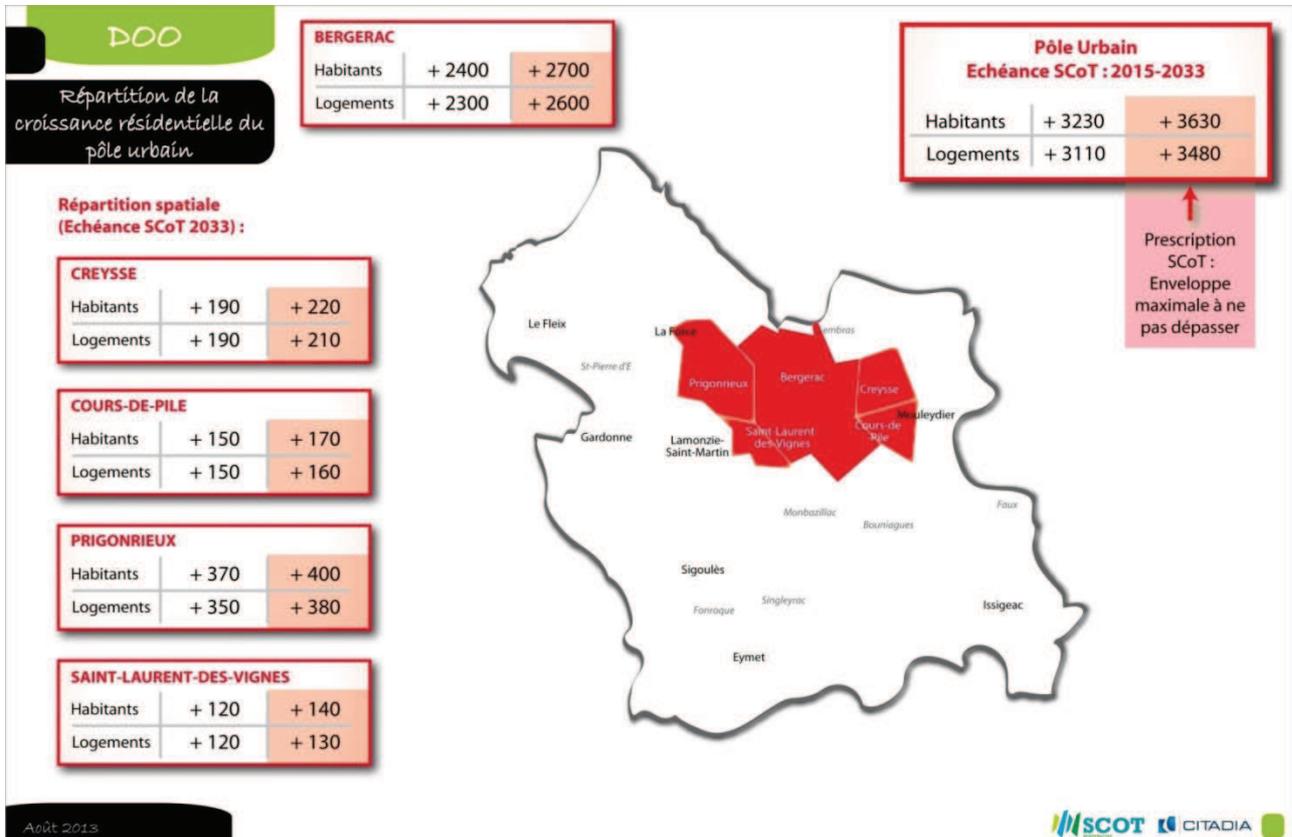
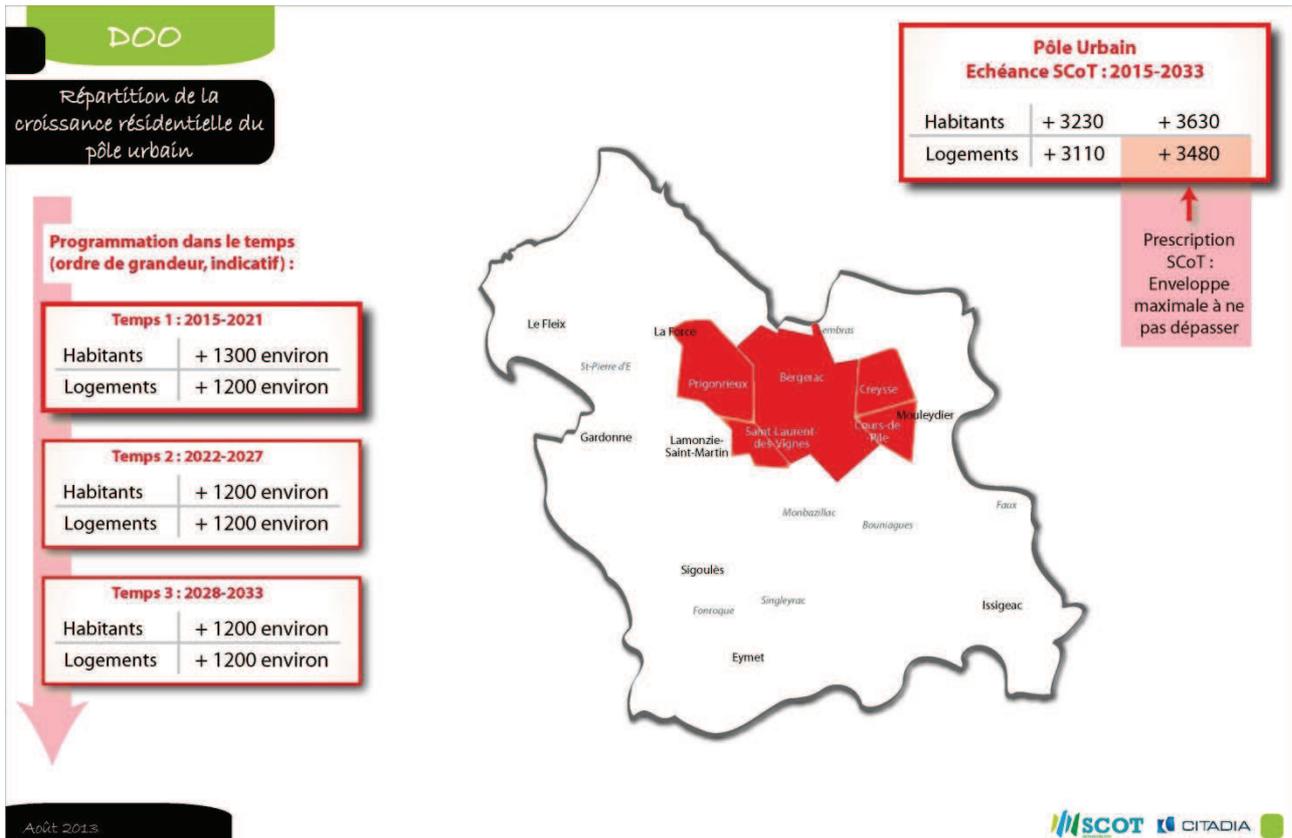
POLE URBAIN BERGERACOIS	Echéance SCoT – 2015-2033		Période durant laquelle la croissance devra être plus soutenue
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	Equivalent en gain sur la période 2015-2033	
<b>DEMOGRAPHIE</b>	De l'ordre de 50 à 55%	Entre 3230 et 3630 habitants supplémentaires	<i>Temps 1 : 2015-2021</i>
<b>HABITAT</b>	De l'ordre de 55 à 60%	Entre 3110 et 3480 logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)	<i>Temps 1 : 2015-2021</i>
<b>EMPLOIS</b>	De l'ordre de 65 à 70%	Entre 1700 et 2000 emplois à créer	<i>Temps 1 : 2015-2021</i>

**# P.61.** La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2033 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les tableaux suivants. Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La programmation dans le temps est indiquée en tant qu'ordre de grandeur : la répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explication nécessaires dans leur rapport de présentation.

← Carte	HABITAT	Répartition ↕ population active	2015 - 2033			Moyenne
			Nombre d'unités-logements à produire (mini - maxi)			
	Bergerac	75%	2 300	à	2 600	2 544
	Cours-de-Pile	5%	150	à	160	159
	Creysse	6%	190	à	210	202
	Prigonrieux	11%	350	à	380	380
	Saint-Laurent-des-Vignes	3%	120	à	130	89
	<b>Pôle urbain de Bergerac</b>	100%	<b>3 110</b>	<b>à</b>	<b>3 480</b>	<b>3 374</b>

### Recommandations

- *Le choix d'accueillir de manière plus soutenue de nouvelles populations et de nouveaux emplois nécessite de renforcer l'attractivité des espaces urbains, notamment en diversifiant la production des logements, en maintenant les commerces et services présents, en rapprochant les sites d'emplois des espaces résidentiels par un dispositif performant de transports collectifs.*
- *Le recours à de nouvelles formes urbaines et à de nouvelles façons d'habiter (espaces publics, ...) tant sur le bâti existant que sur les secteurs à développer est primordial pour atteindre cet objectif.*
- *Un travail sera mené en parallèle pour sortir de la vacance un maximum de logements.*
- *Une évolution de l'organisation des déplacements devra se mettre en place au sein de l'agglomération. Le maillage des modes doux (réseau de pistes cyclables, itinéraires piétons) sera développé. Le réseau urbain de transports en commun sera amélioré. Des espaces aménagés en parkings-relais pour le covoiturage seront implantés dans des secteurs stratégiques et seront desservis par des navettes urbaines.*





**Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat sur le pôle urbain bergeracois en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale**

- # P.62.** Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun (moins de 300 mètres des points d'arrêt), les commerces, les services et les équipements.
- # P.63.** Le projet de développement des communes du pôle urbain intégrera un objectif de sortie de vacance, afin de descendre sous la barre des 7% à l'horizon 2030. Les capacités d'accueil des documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de cet objectif.
- Cet objectif sera assorti de dispositions visant à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux argumenteront dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.
  - Cette prescription sera notamment traduite par un document d'urbanisme local intégrant des dispositions de type Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant la typologie des logements et opérations attendues.
- # P.64.** Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain devra être établi. Les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, déshérités et/ou en « friche urbaine » pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d'être mise en œuvre.
- # P.65.** Les documents d'urbanisme locaux intégreront également des dispositions en faveur de la production de logements sociaux, aidés et/ou conventionnés. Cette prescription :
- concerne les zones constructibles « ouvertes » pouvant accueillir plus de 20 logements (ou plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation résidentielle) ;
  - fixe à 25 % le seuil minimal de la part du parc social par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs destiné à être produit.

### Recommandations

→ Pour favoriser la production de logements sociaux, l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) pourra être mis en place dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.

- # P.66.** Les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP devront traiter des domaines suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :
- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...

- Implantation sur les parcelles
- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, ...
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.

### Recommandations

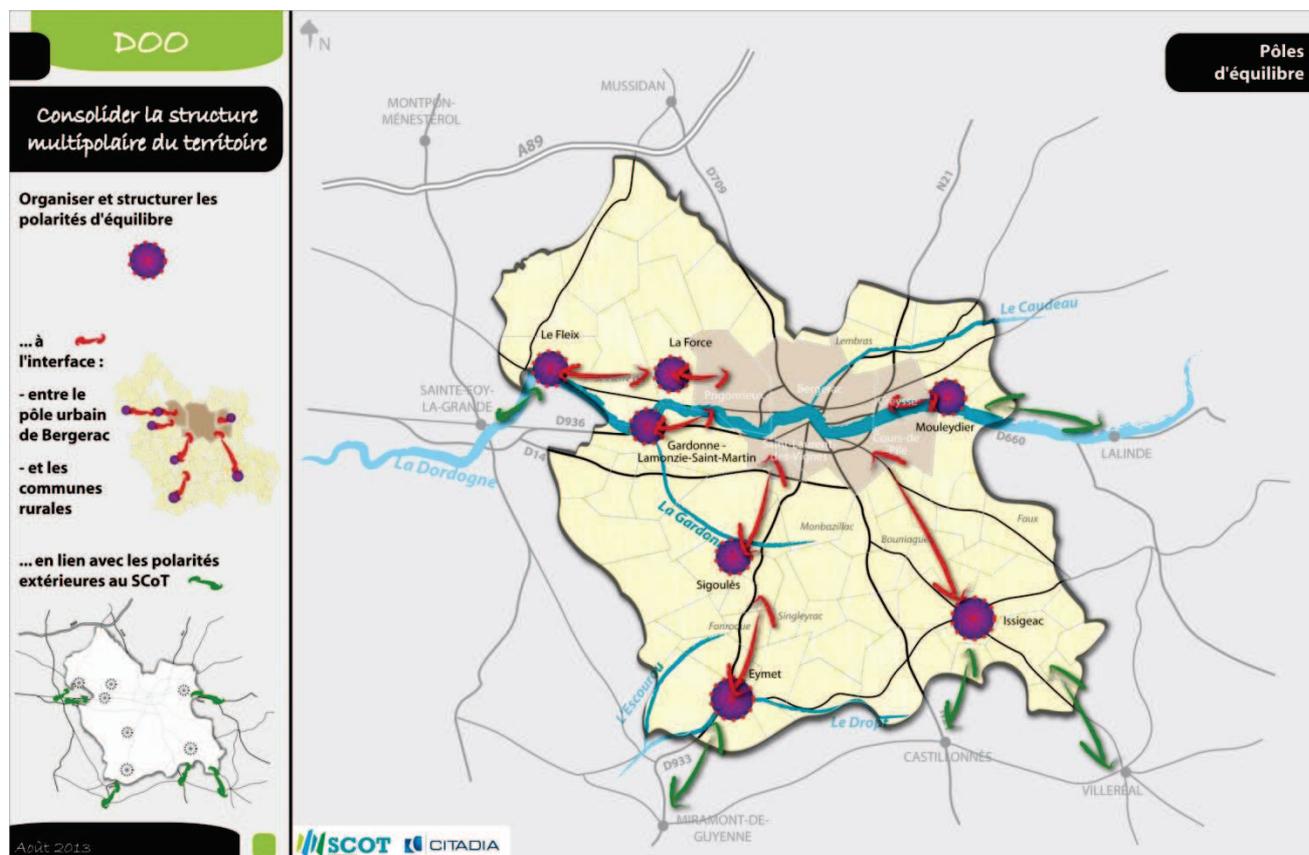
- Il est important que les documents-cadres en matière de politique locale de l'habitat apportent des réponses au logement de populations spécifiques :
- Evaluation et propositions visant à adapter l'offre de logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées,
  - Evaluation et propositions pour l'accueil des personnes en situation de handicap,
  - Evaluation et définition d'un objectif de création de logements étudiants et de logements pour jeunes travailleurs d'ici 2030.
- Il est souhaitable que des opérations-pilotes, particulièrement qualitatives, prennent place dans le pôle urbain : éco-quartiers, cités-jardins, etc.

**# P.67.** Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (*lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, ...*) devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat intermédiaire et maisons de ville, maisons accolées ou habitat individuel groupé, petits collectifs, ...



**Mettre en œuvre une politique solidaire de l'habitat sur le pôle urbain bergeracois en développant les équipements et en facilitant leur accessibilité**

**# P.68.** Les communes du pôle urbain veilleront à maintenir et développer leur niveau d'équipements, notamment en matière commerciale, récréative, sportive et culturelle. Les équipements seront idéalement mutualisés et organisés prioritairement à proximité du centre-ville ou des centre-bourgs. Ces équipements devront par ailleurs être accessibles en modes doux et/ou en transports collectifs.



**Orientation**

Les polarités d'équilibre ont une influence sur plusieurs communes, à l'interface entre le pôle urbain et les communes rurales. Il est donc nécessaire d'envisager un développement démographique et résidentiel maîtrisé dans un premier temps, pour consolider l'armature en équipements, services et emplois, avant de relancer une croissance plus soutenue après 2020. Le défi consiste à conforter les polarités d'équilibre de manière à pérenniser les équipements, services et commerces de proximité en place et de créer les conditions visant à permettre leurs éventuelles extensions. Ce « bon niveau d'équipement » profitera aux communes rurales environnantes et facilitera leur développement.

**Orientation**

La politique de l'habitat nécessite la mise en œuvre d'une stratégie publique de développement urbain pour maîtriser les projets (financement et/ou conception d'aménagement).



**Développer les pôles d'équilibre en 3 temps entre 2015 et 2033, de manière à ce que leur structure soit lisible et profitable aux communes rurales qui en dépendent**

**# P.69.** Le développement des pôles d'équilibre envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec les 3 hypothèses de croissance explicitées ci-après :

- Le développement démographique doit d'abord être maîtrisé avant d'être relancé dès 2020, pour renforcer le « poids » de cette partie du territoire par rapport à l'ensemble du SCoT. Entre 25 et 30% de la croissance démographique du SCoT y est prévue (sur l'ensemble des pôles d'équilibre) à l'horizon SCoT.
- Le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique doit être absorbé de manière à consommer le moins d'espace possible, en veillant à accueillir environ 20% de la croissance du nombre de logements du SCoT. L'objectif est de remplacer progressivement le modèle de développement urbain linéaire (habitat standard sans caractère ni identité) ou anarchique (« au coup par coup de manière opportuniste ») par un modèle plus structuré, moins consommateur d'espace, mais aussi plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages. La croissance du nombre de logements, bien qu'inférieure à la croissance connue jusqu'à aujourd'hui, sera suffisante pour accueillir des nouvelles populations et « faire vivre les équipements ».
- Le développement économique sera encouragé pour maintenir le ratio actuel habitants / emplois. Ainsi, la croissance du nombre d'emplois à créer sur l'ensemble des pôles d'équilibre représentera de l'ordre de 20% de la croissance globale du SCoT. L'objectif est d'insuffler une dynamique locale et une « vie de village », profitable aux communes rurales environnantes.

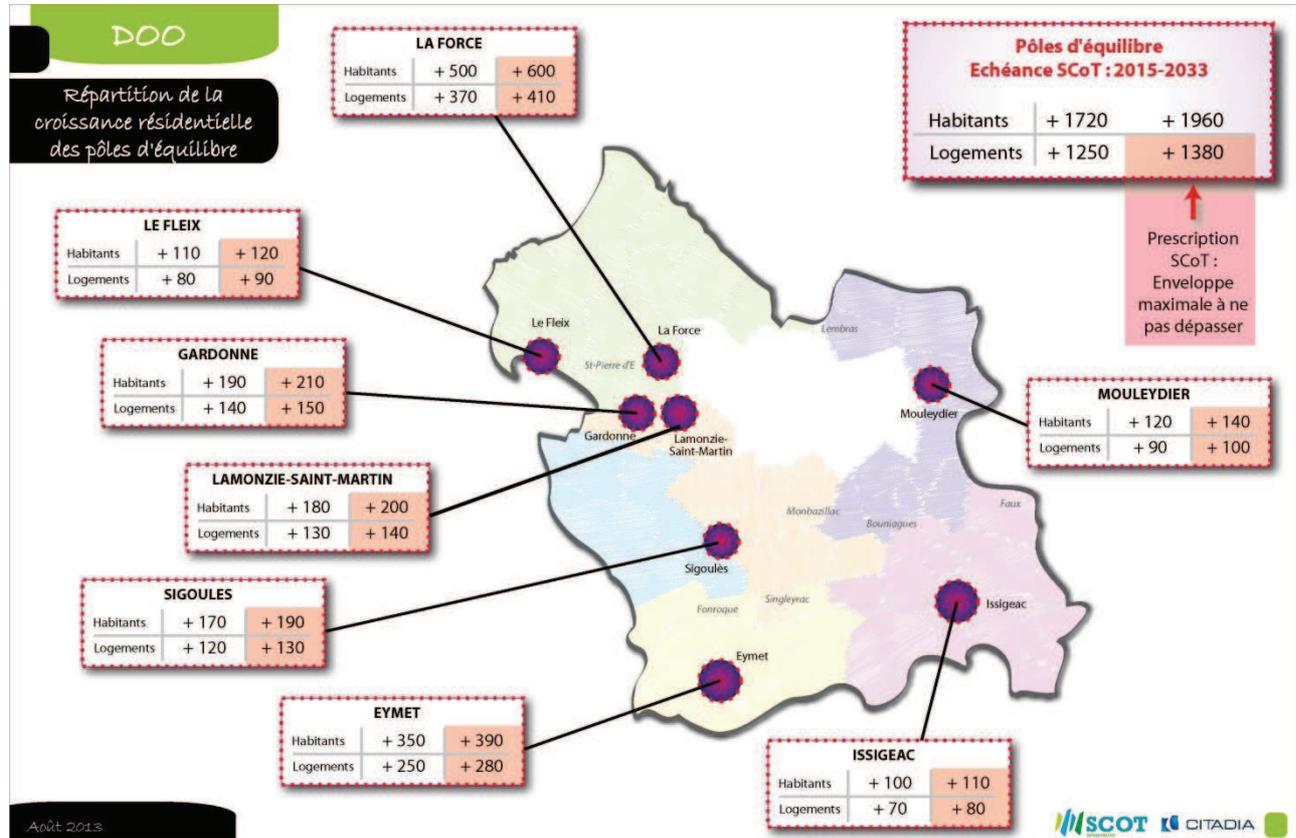
POLES D'EQUILIBRE	Echéance SCoT – 2015-2033		Période durant laquelle la croissance devra être plus soutenue
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	Equivalent en gain sur la période 2015-2033	
<b>DEMOGRAPHIE</b>	De l'ordre de 25 à 30%	Entre 1720 et 1960 habitants supplémentaires	Temps 2 : 2022-2027
<b>HABITAT</b>	De l'ordre de 21 à 23%	Entre 1250 et 1380 logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)	Temps 2 : 2022-2027
<b>EMPLOIS</b>	De l'ordre de 21 à 26%	Entre 500 et 800 emplois à créer	Temps 2 : 2022-2027

## Recommandations

- **Il semble indispensable de favoriser l'adhésion à une réflexion intercommunale de l'aménagement.** L'orientation vers des PLU intercommunaux est préférable dans le sens où cela permet de poser les bases d'un projet solidaire, de mettre en place des outils pré-opérationnels d'aménagement (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et également de réduire les coûts d'étude.
- **Il est primordial que ces pôles conservent leur autonomie et leur rayonnement.**
- Le choix d'accueillir de manière plus soutenue de nouvelles populations et de nouveaux emplois nécessite de renforcer l'attractivité des bourgs, notamment en diversifiant la production des logements, en maintenant les commerces et services présents.
- Les zones de développement urbain envisagées pour accueillir les nouveaux arrivants (populations, entreprises non nuisantes) s'implanteront au plus près des centralités (bourgs, hameaux) et seront facilement accessibles par les nouveaux moyens de transports mis en place.
- Le recours à de nouvelles formes urbaines et à de nouvelles façons d'habiter (espaces publics, ...) tant sur le bâti existant que sur les secteurs à développer est primordial pour atteindre cet objectif.
- La concentration des investissements publics d'équipement est nécessaire.
- L'organisation actuelle des déplacements sera améliorée, notamment en matière de « déplacements de proximité » pour le quotidien des habitants et des actifs.
- Le réseau urbain de transports collectifs (transport en commun, transport mutualisé) sera développé afin de faciliter l'accessibilité à la ville-centre et aux bassins d'emplois : un réseau de bus mais aussi une desserte ferroviaire de qualité 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.
- Les atouts touristiques et agricoles seront valorisés pour améliorer l'attractivité de ces territoires et profiter au regain de développement démographique prévu dès 2020.

**# P.70.** La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2033 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les schémas et tableaux suivants. Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La programmation dans le temps est indiquée en tant qu'ordre de grandeur : la répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explication nécessaires dans le rapport de présentation.

# DOO



← Carte	HABITAT	Répartition ↕ emplois	2015 - 2033			Moyenne
			Nombre d'unités-logements à produire (mini - maxi)			
	La Force	30%	370	à	410	390
	Le Fleix	6%	80	à	90	81
	Mouleydier	7%	90	à	100	92
	Gardonne	11%	140	à	150	145
	Lamonzie-Saint-Martin	10%	130	à	140	135
	Sigoulès	10%	120	à	130	126
	Eymet	20%	250	à	280	264
	Issigeac	6%	70	à	80	77
	<b>Pôles d'équilibre</b>	100%	<b>1 250</b>	<b>à</b>	<b>1 380</b>	<b>1 310</b>

**Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat sur les pôles d'équilibre en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale**

**# P.71.** Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun, les commerces, les services et les équipements.

**# P.72.** Le projet de développement des pôles d'équilibre intègrera un objectif de sortie de vacance, fondé sur une analyse réalisée au sein du PLH ou, à défaut, des documents d'urbanisme locaux :

- Cet objectif sera assorti de dispositions visant à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux argumenteront dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.
- Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements, *a minima* 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation à l'horizon 2033.
- Cette prescription sera notamment traduite par un document d'urbanisme local intégrant des dispositions de type Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Cette prescription pourra se traduire par la mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (PLH), ou d'outils d'accompagnement (type OPAH, ...).

**# P.73.** Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain devra être réalisé. Les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, déshérités et/ou en « friche urbaine » pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d'être mise en œuvre.

**# P.74.** Les documents d'urbanisme locaux intégreront également des dispositions en faveur de la production de logements sociaux, aidés et/ou conventionnés. Cette prescription :

- concerne les zones constructibles « ouvertes » pouvant accueillir plus de 20 logements ou plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation résidentielle ;
- fixe à 20 % le seuil minimal que devra représenter la part du parc social produit (par rapport à l'ensemble du neuf) avant 2020 ;
- fixe à 25 % le seuil minimal que devra représenter la part du parc social produit (par rapport à l'ensemble du neuf) après 2020.

### Recommandations

→ Pour favoriser la production de logements sociaux, l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) pourra être mis en place dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.

**# P.75.** Les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP traiteront des domaines suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...
- L'implantation sur les parcelles
- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, ...
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.

### Recommandations

→ *Il est important que les documents-cadres en matière de politique locale de l'habitat apporte des réponses au logement de populations spécifiques :*

- *Evaluation et propositions visant à adapter l'offre de logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées,*
- *Evaluation et propositions pour l'accueil des personnes en situation de handicap,*
- *Evaluation et définition d'un objectif de création de logements pour jeunes travailleurs d'ici 2030.*

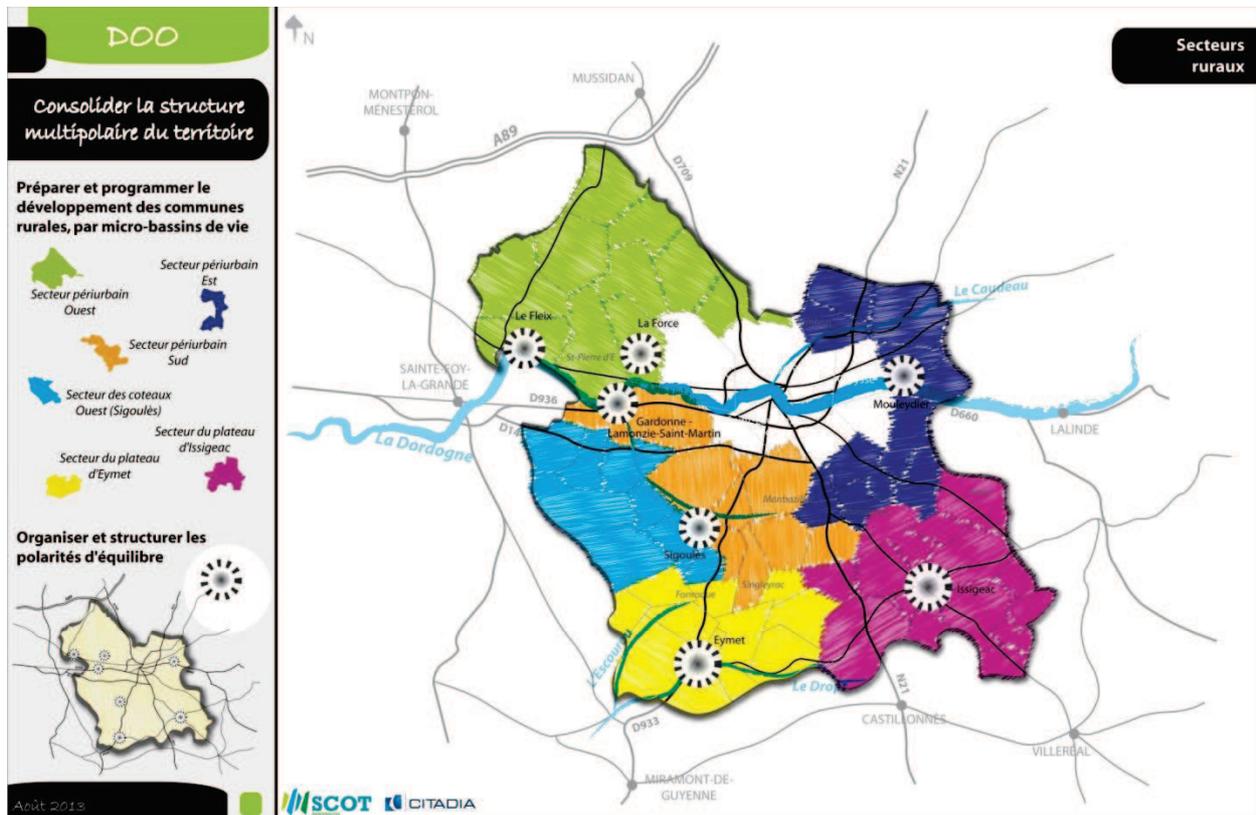
→ *Il est attendu que des opérations-pilotes, particulièrement qualitatives, prennent place dans le pôle urbain : éco-quartiers, cités-jardins, etc.*

**# P.76.** Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (*lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, ...*) devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat intermédiaire et maisons de ville, maisons accolées ou l'habitat individuel groupé, petits collectifs,...



**Mettre en œuvre une politique solidaire de l'habitat sur les polarités d'équilibre en pérennisant les équipements et en facilitant leur accessibilité**

**# P.77.** Les pôles d'équilibre veilleront à maintenir et développer leur niveau d'équipements, notamment en matière commerciale, récréative, sportive et culturelle. Les équipements seront idéalement mutualisés et organisés prioritairement à proximité des bourgs des pôles d'équilibre.



**# P.78.** Les communes rurales représentent la troisième entité territoriale d'intervention du SCoT. Elles sont réparties en différents secteurs, pour tenir compte des influences et des dépendances avec les différents micro-bassins de vie, tant sur le SCoT qu'à l'extérieur. Le développement démographique et résidentiel des communes rurales sera maîtrisé dans un premier temps : la stratégie s'attache à maintenir le niveau de population dans les secteurs ruraux, sans forcément l'accroître. Ce temps sera mis à profit pour préparer les conditions d'une croissance plus soutenue après 2026.



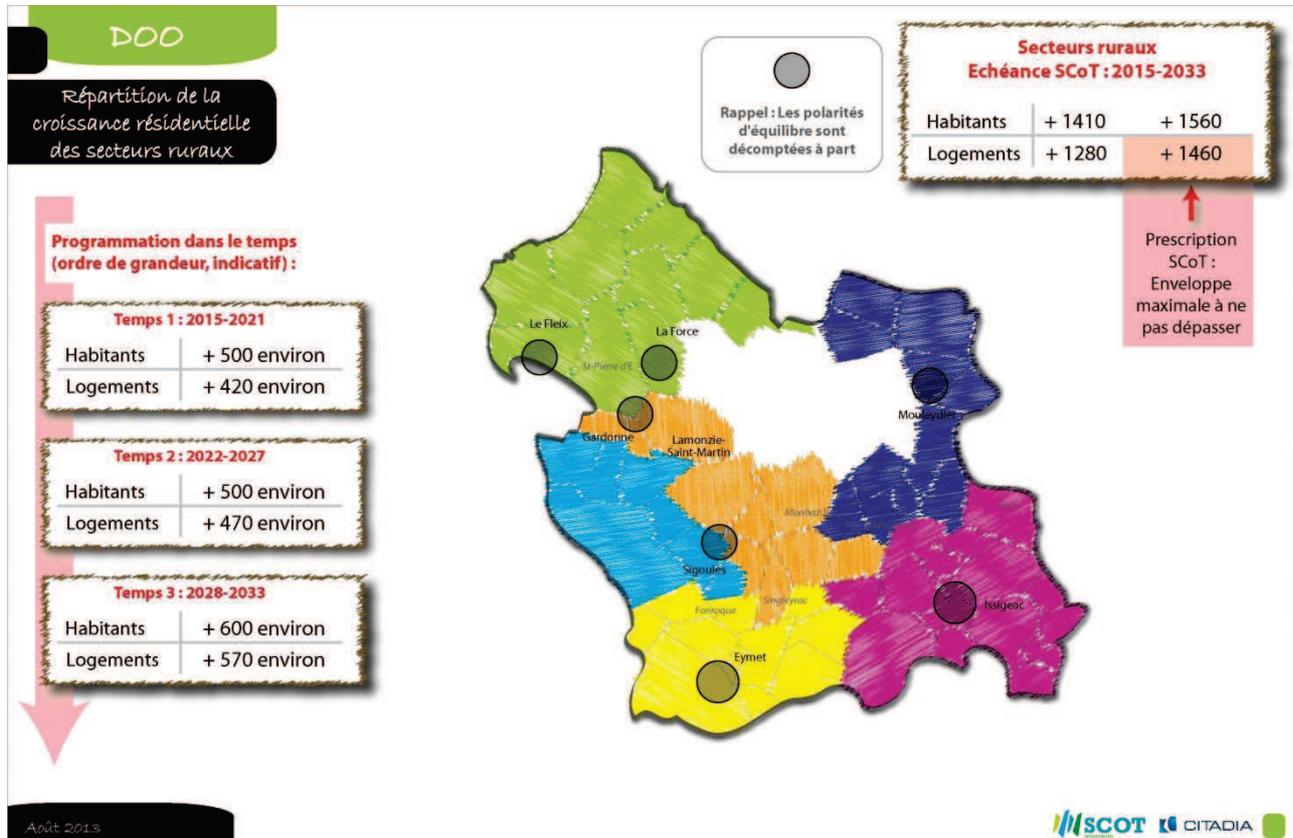
***Développer les communes rurales en 3 temps entre 2015 et 2033, de manière à ce que leurs villages, dépendants de polarités mieux équipées, continuent d'être attractifs et d'offrir d'autres choix résidentiels***

**# P.79.** Le développement des communes rurales envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec les 3 hypothèses de croissance explicitées ci-après :

- Le développement démographique est d'abord maîtrisé sans compromettre le maintien des équipements communaux existants, avant d'être relancé dès 2026. De l'ordre de 20 à 25% de la croissance démographique du SCoT y est prévue (sur l'ensemble des communes rurales).
- Le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique est maîtrisé, en cohérence avec l'effort globalement attendu dans ce domaine sur tout le territoire du SCoT. Il est néanmoins prévu que les communes rurales puissent accueillir de l'ordre de 25% de la croissance du nombre de logements du SCoT (soit un rythme moyen de 1 à 3 logements par an suivant la taille et le dynamisme des communes). La croissance du nombre de logements, bien qu'inférieure à la croissance connue jusqu'à aujourd'hui, sera suffisante pour accueillir des nouvelles populations et « faire vivre les équipements » communaux déjà en place. Les secteurs ruraux, dont le cadre de vie est particulièrement prisé et adapté à l'accueil de résidences pavillonnaires, seront urbanisés de manière à ne pas porter atteinte à leurs attractivité et qualité de vie. L'objectif est de proposer, de manière progressive et adaptée, un développement résidentiel plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages originels : cela supposera de rechercher des alternatives au modèle de développement urbain linéaire (habitat standard sans caractère ni identité) ou anarchique (« au coup par coup de manière opportuniste »).
- Le développement économique sera également encouragé pour tirer parti des atouts et des richesses des territoires ruraux. Ainsi, environ 10% de la croissance du nombre d'emplois seront créés en zone rurale, pour insuffler une dynamique locale et une « vie de village » et pour proposer aux entreprises désireuses de venir sur le territoire du SCoT une offre complémentaire à celle proposée sur les polarités plus urbaines.

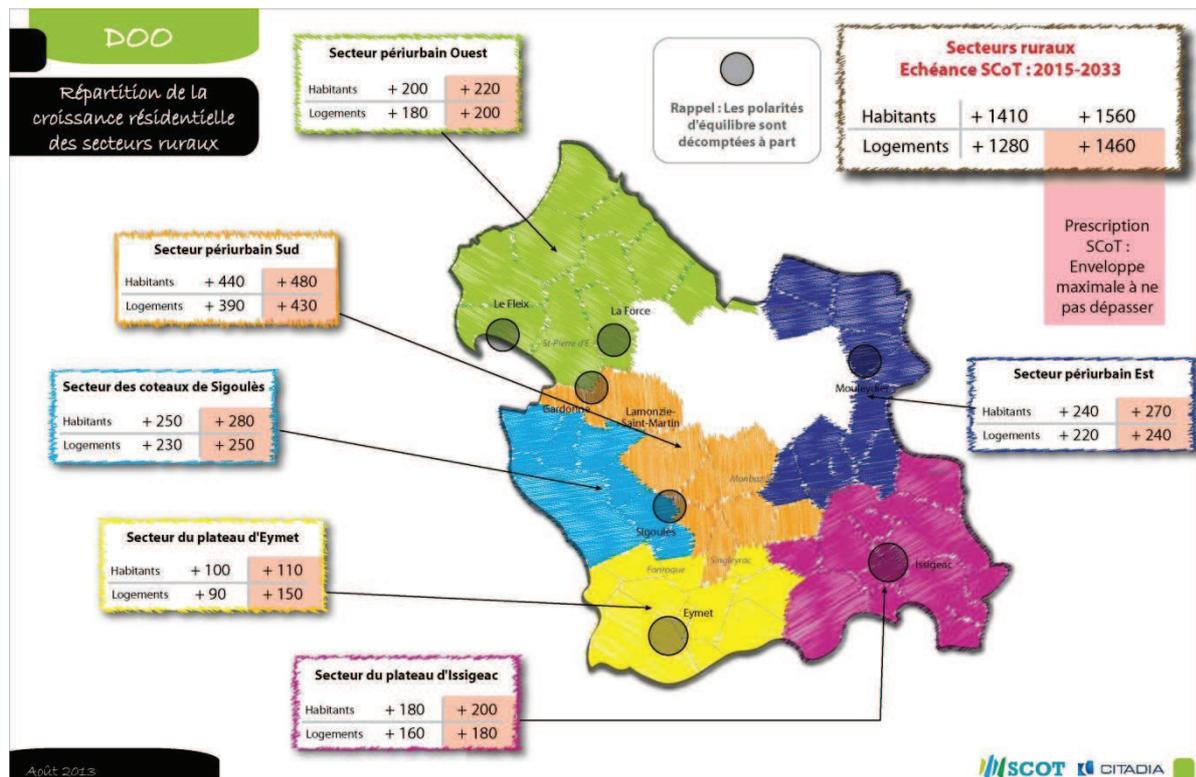
SECTEURS RURAUX	Echéance SCoT – 2015-2033		Période durant laquelle la croissance devra être plus soutenue
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	Equivalent en gain sur la période 2015-2033	
<b>DEMOGRAPHIE</b>	De l'ordre de 20 à 25%	Entre 1330 et 1580 habitants supplémentaires	Temps 3 : 2028-2033
<b>HABITAT</b>	De l'ordre de 21 à 28%	Entre 1280 et 1450 logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)	Temps 3 : 2028-2033
<b>EMPLOIS</b>	De l'ordre de 9 à 12%	Entre 250 et 500 emplois à créer	Temps 3 : 2028-2033

**# P.80.** La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2033 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les tableaux suivants. Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La programmation dans le temps est indiquée en tant qu'ordre de grandeur : la répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explication nécessaires dans le rapport de présentation.



Recommandations

- Il est primordial que ces communes conservent leurs spécificités.
- L'accueil de nouvelles populations et de nouveaux emplois nécessite de renforcer l'attractivité des bourgs, notamment en diversifiant la production des logements, en maintenant les équipements et services existants (nécessaires à la vie locale).
- Les zones de développement urbain envisagées pour accueillir les nouveaux arrivants (populations, entreprises non nuisantes) s'implanteront au plus près des centralités (bourgs, hameaux).
- Le recours à de nouvelles formes urbaines tant sur le bâti existant que sur les secteurs à développer est primordial pour économiser le foncier tout en gardant un cadre de vie attractif.
- L'organisation actuelle des déplacements sera améliorée, notamment en matière de « déplacements de proximité » pour le quotidien des habitants et des actifs. Afin de limiter le recours à la voiture individuelle, les voies douces seront développées dans les zones existantes et les nouvelles zones d'habitat.
- Les atouts paysagers, touristiques et agricoles seront valorisés pour améliorer l'attractivité de ces territoires et profiter au regain de développement démographique envisagé.



← Carte	HABITAT	Répartition ↕ emplois	2015 - 2033			Moyenne
			Nombre d'unités-logements à produire (mini - maxi)			
	Secteur périurbain OUEST (hors La Force et Le Fleix)	14%	180	à	200	181
	Secteur périurbain EST (hors Mouleydier)	21%	220	à	240	278
	Secteur périurbain SUD (hors Gardonne et Lamonzie-St-M.)	30%	390	à	430	395
	Secteur des coteaux Ouest (hors Sigoulès)	17%	230	à	250	228
	Secteur du plateau d'Eymet (hors Eymet)	7%	100	à	150	90
	Secteur du plateau d'Issigeac (hors Issigeac)	12%	160	à	180	161
	<b>Communes rurales</b>	<b>100%</b>	<b>1 280</b>	<b>à</b>	<b>1 450</b>	<b>1 334</b>



**Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat dans les secteurs ruraux en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale**

**# P.81.** Le projet de développement des communes rurales intègrera un objectif de sortie de vacance, fondé sur l'analyse des capacités d'accueil des documents d'urbanisme locaux.

- Cet objectif sera assorti de dispositions visant à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux argumenteront dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.
- Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements, à minima 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation.
- Cette prescription sera notamment traduite par un document d'urbanisme local intégrant des dispositions sous forme de schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU).
- Cette prescription pourra se traduire par la mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (PLH).

**# P.82.** 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 diversifier le parc de logements. Cette prescription concerne les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...
- L'implantation sur la parcelle
- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, ...
- Dimension des logements : *du studio au T5 et plus.*

**# P.83.** Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (*lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, ...*) devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et maisons de village, maisons accolées ou habitat individuel groupé, petits collectifs.

## O.10. Economiser les espaces agricoles et naturels, protéger la ressource sol

L'évolution au « fil de l'eau » de la consommation foncière consisterait à utiliser 1500 ha pour produire 6000 logements : cela n'est pas envisageable. Les dispositions du SCoT visent à réduire la consommation foncière à des fins urbaines, que la destination en soit l'habitat (et les équipements associés) ou l'activité économique.

### Hypothèse "au fil de l'eau" de la production de logements mais maîtrise des enveloppes foncières constructibles

AVANT LE SCoT	APPLICATION DU SCoT
MOYENNE OBSERVEE : 500 ha consommés pour produire 2000 logements	Utiliser EN MOYENNE une enveloppe de l'ordre de 270 ha pour produire 2100 logements
MOYENNE OBSERVEE : 2500 m <sup>2</sup> de foncier consommé pour produire 1 logement	Utiliser EN MOYENNE 900 m <sup>2</sup> de foncier pour produire 1 logement

Le foncier économique consommé (foncier équipé ayant accueilli des entreprises), a représenté 55 ha à l'échelle du SCoT entre 2001 et 2009, soit un peu moins de 7ha par an en moyenne. Le foncier réservé est bien plus important (plus de 300 ha), de nombreuses zones étant classées à des fins économiques dans les documents d'urbanisme. Alors que la consommation foncière « au fil de l'eau » serait de l'ordre de 125 ha, les espaces réservés au sein des documents d'urbanisme de l'ordre de 188 ha si l'on intègre un coefficient de rétention de 1,5.

- ☐ Le coefficient de rétention foncière est un coefficient multiplicateur qui peut être utilisé pour tenir compte de la rétention foncière ou de situations de blocage qui peuvent rendre difficile la « mise sur le marché » du foncier réservé à des fins urbaines. Ce coefficient ne saurait être supérieur à 1,5 sur le territoire du SCoT.



Le SCoT envisage d'économiser a minima 50% de foncier par rapport à la décennie passée. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation entre 2015 et 2033 (dans les zones à urbaniser et dans les espaces résiduels des zones urbaines) ne doivent pas dépasser les surfaces qui ont été consommées durant la dernière décennie.



**Mettre en place des règles communes et concertées pour réduire l'artificialisation des terres agricoles et forestières**

Afin de raisonner la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins d'habitat, le SCoT se fixe pour objectif de diminuer d'au moins 50% le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation par an, passant ainsi d'une consommation MOYENNE de 2500 m<sup>2</sup> de foncier par nouveau logement produit à une MOYENNE de l'ordre de 1250 m<sup>2</sup> de foncier par nouveau logement produit.

APPLICATION DU SCoT		Temps 1 - 2015-2021	Temps 2 - 2022-2027	Temps 3 - 2028-2033	Total 2015-2033
Production INDICATIVE de logements par période T1, T2, T3	SCoT	2150	2050	2100	6300
	Pôle urbain de Bergerac	1300	1100	1100	3500
	Pôles d'équilibre	450	500	450	1400
	Communes rurales	420	470	570	1460
	(total précis)	2170	2070	2120	
Enveloppe foncière maximale (ha) pour absorber la production de logements : surface BRUTE	SCoT	300	270	230	800
	Pôle urbain de Bergerac	120	80	60	260
	Pôles d'équilibre	60	60	40	160
	Communes rurales	85	95	95	275

**# P.84.** Les documents d'urbanisme locaux devront inscrire leurs projets de développement territorial dans le respect des enveloppes foncières suivantes (retranscrites dans les tableaux ci-après) :

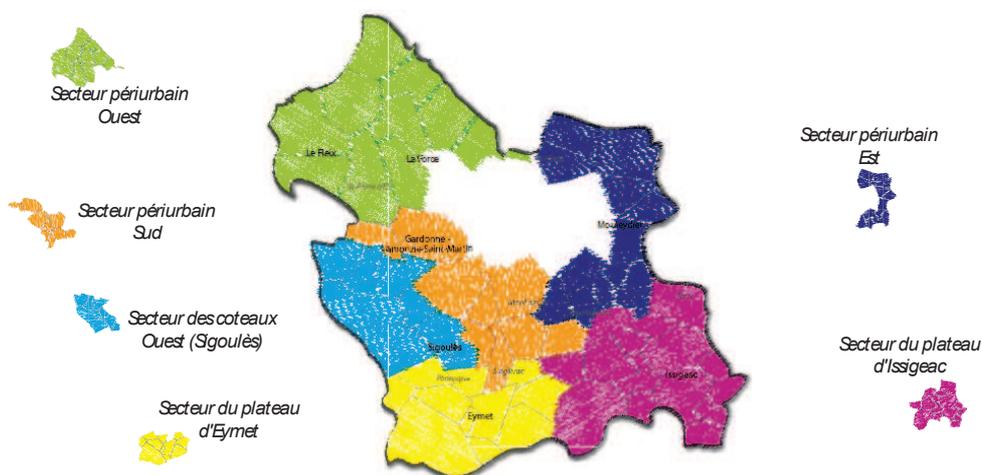
- Pour le pôle urbain de Bergerac, une enveloppe foncière maximale de 260 ha est attribuée à l'ensemble des communes. La ventilation proposée entre les communes ci-dessous peut être adaptée, dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou d'un Programme Local de l'Habitat.

← Carte	2015 - 2033			
	HABITAT	Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE		
	Bergerac	2 600	log --> ha :	173
	Cours-de-Pile	160	log --> ha :	16
	Creyse	210	log --> ha :	21
	Prigonrieux	380	log --> ha :	37
	Saint-Laurent-des-Vignes	130	log --> ha :	13
	<b>Pôle urbain de Bergerac</b>	<b>3 480</b>	<b>log --&gt; ha :</b>	<b>259</b>

- Pour les pôles d'équilibre, une enveloppe foncière maximale est attribuée comme suit :

← Carte	2015 - 2033			
	HABITAT	Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE		
	La Force	410	log --> ha :	<b>48</b>
	Le Fleix	90	log --> ha :	<b>10</b>
	Mouleydier	100	log --> ha :	<b>11</b>
	Gardonne	150	log --> ha :	<b>18</b>
	Lamonzie-Saint-Martin	140	log --> ha :	<b>16</b>
	Sigoulès	130	log --> ha :	<b>15</b>
	Eymet	280	log --> ha :	<b>32</b>
	Issigeac	80	log --> ha :	<b>9</b>
	<b>Pôles d'équilibre</b>	<b>1 380</b>	<b>log --&gt; ha :</b>	<b>160</b>

- Pour les communes rurales, une enveloppe foncière maximale est attribuée comme suit :



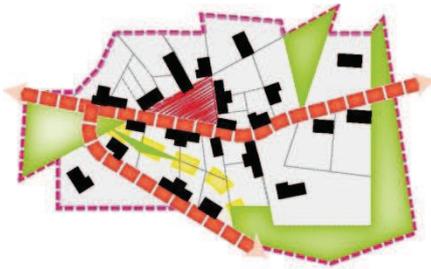
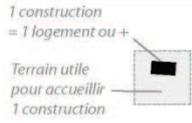
← Carte	2015 - 2033			
	HABITAT	Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE		
	Secteur périurbain OUEST (hors La Force et Le Fleix)	200	log --> ha :	<b>35</b>
	Secteur périurbain EST (hors Mouleydier)	240	log --> ha :	<b>54</b>
	Secteur périurbain SUD (hors Gardonne et Lamonzie-St-M.)	430	log --> ha :	<b>77</b>
	Secteur des coteaux Ouest (hors Sigoulès)	250	log --> ha :	<b>45</b>
	Secteur du plateau d'Eymet (hors Eymet)	150	log --> ha :	<b>26</b>
	Secteur du plateau d'Issigeac (hors Issigeac)	180	log --> ha :	<b>31</b>
	<b>Communes rurales</b>	<b>1 450</b>	<b>log --&gt; ha :</b>	<b>268</b>

## Recommandations

- Le SCoT préconise une densité moyenne minimale de logements à l'hectare pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines et à urbaniser) inscrites aux documents d'urbanisme. Ces densités moyennes sont précisées en dernière colonne des tableaux présentées dans les 3 pages qui précèdent.
- Les communes devront tendre vers ces densités, suivant la méthodologie suivante :
1. La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune.
  2. Les schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas) préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone.
  3. Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs.
  4. Dans le cas où une commune aurait connu, lors des dix dernières années, une densité plus élevée, cette dernière devra a minima avoir pour objectif de maintenir cette densité (hors opérations spécifiques : résidences de tourisme, ...).

**Définition de la densité BRUTE dans le SCoT**

(et des surfaces NETTES de foncier pour produire 1 logement)



**Exemple**

**Densité BRUTE de 10 log/ha :**

- le nombre de logements créés n'est pas nécessairement le nombre de constructions
- la surface de référence correspond à la superficie BRUTE



AUGUT 2015



**Prescription du DOO**

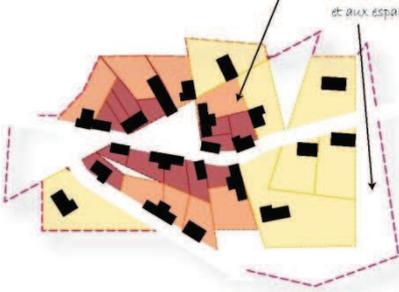
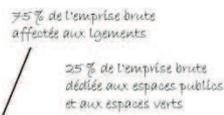
**Surface BRUTE consommée (artificialisée) :**  
Superficie utilisée par l'opération d'aménagement = foncier pour la production de logements + espaces publics + voiries + espaces verts (paysagers, de gestion du pluvial, ...)  
= enveloppe foncière du SCoT pour l'habitat

**Recommandations**

- Surface NETTE consommée :**  
Superficie nécessaire à la production de logements (les espaces publics, voiries, espaces verts, ... ne sont pas comptés)  
-> voir ci-dessous :
- Emprises affectées aux voiries et réseaux divers
- Emprises affectées aux espaces publics (placettes, ...)
- Emprises affectées aux espaces verts (publics ou privés tels que jardins partagés, ...)
- Gestion du pluvial, corridor écologique, ...

**Définition de la densité BRUTE dans le SCoT**

(et des surfaces NETTES de foncier pour produire 1 logement)



**Exemple**

**Densité BRUTE de 10 log/ha :**

- le nombre de logements créés n'est pas nécessairement le nombre de constructions
- la surface de référence correspond à la superficie BRUTE



AUGUT 2015



**Prescription du DOO**

Exemple  
4 ha  
40 log



**Surface BRUTE consommée (artificialisée) :**

Superficie utilisée par l'opération d'aménagement = foncier pour la production de logements + espaces publics + voiries + espaces verts (paysagers, de gestion du pluvial, ...)  
= enveloppe foncière du SCoT pour l'habitat

=> permet de déduire la densité BRUTE (en divisant cette surface par le nombre de logements attendu dans l'opération)

Exemple  
75 % de la SB : 30000 m<sup>2</sup> (soit 3 ha)  
40 log



**Recommandations**

**Surfaces NETTES consommées**

- Densité moyenne : 10 logements par hectare (10 log/ha)**  
Foncier moyen consommé par logement : 750 m<sup>2</sup>  
Jardin privatif par logement : de l'ordre de 500 m<sup>2</sup> à 650 m<sup>2</sup>
- Secteurs ilots relativement denses (exemple : coeurs de quartier, hameaux structurés)**  
Densité moyenne de l'îlot : 25 log/ha  
Foncier moyen consommé par logement : 300 à 400 m<sup>2</sup> environ  
Note : des logements de plein-pled ont des petits jardins, des appartements en sont dépourvus
- Secteurs modérément denses (exemple : extensions proches du bourg)**  
Densité moyenne de l'îlot : 10 à 12 log/ha  
Foncier moyen consommé par logement : 650 à 750 m<sup>2</sup> environ
- Secteurs très peu denses (exemple : pavillons excentrés)**  
Densité moyenne de l'îlot : 4 log/ha  
Foncier moyen consommé par logement : 1900 à 2100 m<sup>2</sup> environ

objectif



**Compenser la nécessaire densification des espaces résidentiels et économiques par des mesures visant à valoriser les nouveaux quartiers et à partager une identité**

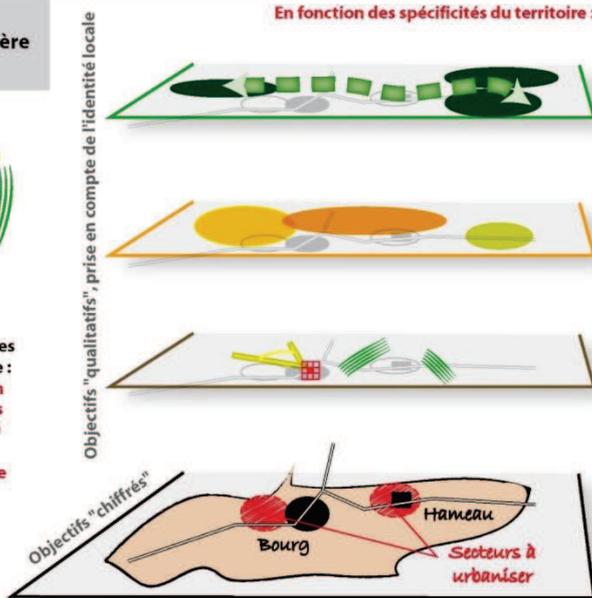
L'optimisation de la consommation foncière dans le SCoT



Les prescriptions se cumulent, en fonction des spécificités du territoire : bien mettre en relation toutes les thématiques abordées dans le DOO pour expliquer et concevoir la création de nouveaux espaces urbanisés.

juillet 2023

SCOT CITADIA



COMMUNES ou EPCI

- ▲ **L'intégration des enjeux environnementaux :**
    - prescriptions visant à préciser les modalités de consommation foncière et de densification : voir les chapitres / cartes dédiés à la prise en compte des enjeux naturels
  - ▲ **L'intégration des enjeux agricoles :**
    - prescriptions visant à préciser les modalités de consommation foncière, de densification et de composition : voir les chapitres / cartes dédiés à la prise en compte des enjeux agricoles
  - ▲ **L'intégration des enjeux paysagers :**
    - prescriptions visant à préciser les modalités de consommation foncière et de composition : voir les chapitres / cartes dédiés à la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers
- LES FONDAMENTAUX :**
- l'enveloppe foncière à ne pas dépasser
  - les recommandations en termes de nombre de logements à l'hectare (ordre de grandeurs en fonction du rythme de développement)

**# P.85. Economiser 25% à 30% de surfaces artificialisées à des fins économiques.** Cette économie de foncier passe par plusieurs dispositions présentées dans le chapitre II du présent DOO (densification des ZA existantes, optimisation du foncier déjà équipé, développer des espaces urbains mixtes, ...) mais également par une programmation maximale de foncier à des fins économiques. **Le SCoT fixe l'enveloppe foncière maximale réservée à des fins économiques à 135 ha, répartie comme suit :**

	Nombre d'emplois attendus horizon SCoT	Surface à réserver à l'horizon SCoT (ZAE)	Surface à réserver à l'horizon SCoT (ZI)
<b>Pôle urbain</b>	<b>2000</b>	<b>80</b>	<b>30</b>
Eymet	50	3	
Faux	20	1	
Gardonne	35	2	
Issigeac	20	1	
La Force	90	5	
Lamonzie-Saint-Martin	70	4	
Le Fleix	50	3	
Mouleydier	35	2	
Sigoulès	90	5	
<b>Polarités secondaires</b>	<b>460</b>	<b>25</b>	



**Rationaliser la consommation éventuelle de foncier agricole par une gestion équilibrée et équitable entre les usages du sol**

**# P.86.** Pour les secteurs identifiés et justifiés comme pouvant accueillir le développement urbain, la limite de l'urbanisation projetée au contact des espaces agricoles sera fixée de manière à :

- Prioriser le renouvellement urbain avant ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ;
- Justifier les extensions au regard des capacités d'accueil des zones urbaines et à urbaniser et du potentiel de densification des zones bâties ;
- Proposer une programmation du foncier destiné au développement résidentiel, économique et commerciale dans le temps.

**# P.87.** Les installations de fermes photovoltaïques sont interdites sur les terres agricoles de rang 1, 1bis, 2 et 2 bis (carte associée à la P148, annexée en grand format au DOO).

**Recommandations**

→ *Sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité des paysages, le SCoT recommande de privilégier les installations photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, les espaces artificialisés ou les friches non exploitables d'un point de vue agricole et sans intérêt écologique.*

☐ Renouvellement urbain : en urbanisme, forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

## O.11. Protéger la ressource en eau

La ressource en eau est soumise à de très fortes pressions quantitatives et qualitatives sur le territoire. Pourtant, il s'agit d'une ressource essentielle dont dépendent très fortement les activités humaines mais aussi la faune et la flore. De nombreux cours d'eau et nappes phréatiques, s'ils sont indispensables aux habitants ou aux activités agricoles (irrigation) et industrielles, constituent aussi et surtout un axe de migration pour des espèces emblématiques comme le saumon, l'anguille ou encore les lamproies.



**Le SCoT a pour objectif de mettre en œuvre une politique de gestion qualitative de la ressource visant à réduire les rejets et pollutions de toute nature tant dans les cours d'eau superficiels que dans le sol (protection des nappes souterraines).**



**Tenir compte de la disponibilité de la ressource afin de ne pas aggraver les déficits de certains cours d'eau ou nappes souterraines**

- # P.88. Une réflexion devra être menée sur l'adéquation entre les besoins en eau des usagers (alimentation en eau potable et agriculture notamment) et la disponibilité de la ressource, en tenant compte également des besoins pour le maintien des habitats aquatiques et humides et de la biodiversité qu'ils abritent. Cela pourra passer par la création d'un SAGE.
- # P.89. Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les mesures permettant d'appliquer les dispositions retenues dans le SAGE Isle Dronne (qui concerne actuellement 3 communes : Saint-Géry, Bosset et Fraisse) et dans les SAGE à venir.



**Améliorer le niveau d'assainissement des eaux domestiques rejetées et prévoir une urbanisation cohérente avec les possibilités d'assainissement**

- # P.90. Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la définition et/ou le maintien de zones d'extensions urbaines (pour l'habitat et/ou pour les activités économiques) :
  - doivent intégrer les conclusions des schémas d'assainissement ;
  - et doivent être justifiés au regard de l'adéquation avec la capacité existante ou potentielle des réseaux et avec la capacité de la station d'épuration (existante ou projetée) à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.

- # P.91.** Dans les zones à urbaniser ou les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à édicter des prescriptions environnementales permettant de garantir un bon niveau d'assainissement, voire de l'améliorer. Par ailleurs, le choix des formes urbaines et de leur localisation sera guidé par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (extension des réseaux, contrôle des systèmes d'assainissement autonome, ...).
- # P.92.** Le SCoT proscrit tout futur développement urbain dans les secteurs dont les conditions (relief, nature du sol, absence d'exutoire après traitement, absence de réseau collectif, ...) ne permettent pas de mettre en place un système d'assainissement, qu'il soit autonome ou collectif.

### Recommandations

- Les solutions d'assainissement collectif de petite taille ou individuel regroupé pour les secteurs destinés à se développer seront privilégiées.
- En partenariat avec les Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC), il conviendra de conseiller les particuliers pour la création de dispositifs d'assainissement autonomes compatibles avec la nature des sols (difficultés liées aux argiles), exutoire....



### Sécuriser et optimiser l'alimentation en eau potable

- # P.93.** Poursuivre la mise en place, conformément à la réglementation, de périmètres de protection pour l'ensemble des sites de captage d'eau.
- # P.94.** Les documents d'urbanisme doivent être conformes aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique lorsque ceux-ci sont établis et dans tous les cas, les documents d'urbanisme doivent envisager des mesures de protection autour des captages Adduction d'Eau Potable (AEP), notamment par un classement en zone N ou A immédiatement en amont de la source ou du captage. L'utilisation à des fins agricoles doit être compatible avec la protection édictée.



### Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement

- # P.95.** Des schémas de gestion des eaux pluviales devront être mis en œuvre sur les zones du territoire les plus sensibles au ruissellement, à l'horizon 2021. Sont visés en particulier les vallons de coteaux et les bas de coteaux des communes de Bergerac, Creysse, Mouleydier, Saint-Nexans, Monbazillac, Saint-Laurent-des-Vignes, Le Fleix, Saint-Pierre-d'Eyraud. La définition de ces schémas devra tenir compte des limites de bassins versants.

- # P.96.** Toute imperméabilisation du sol liée à l'urbanisation devra intégrer un objectif de rétention des eaux en vue de réduire les rejets des eaux pluviales dans le réseau public. Des dispositifs adaptés doivent être mis en place afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.
- # P.97.** Pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans le règlement les dispositions suivantes, applicables aux nouvelles opérations d'aménagement mais également aux projets de renouvellement urbain :
- Imposer l'infiltration naturelle des eaux pluviales si les conditions techniques (nature du sol, taille de la parcelle) le permettent,
  - Prévoir la rétention des eaux avant rejet dans le réseau par la mise en place de techniques intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement (espaces d'épandage des crues ponctuelles liées aux ruissellements, espaces de rétention et de stockage des eaux de pluie, noues ou fossés destinés à ralentir le débit des écoulements, ...).
- # P.98.** Afin de limiter le risque d'érosion et de ruissellement sur les secteurs de coteaux, les documents d'urbanisme demanderont la mise en œuvre des mesures suivantes:
- protection des principales haies existantes, qui suivent prioritairement les courbes de niveaux
  - protection ou création de zones « tampons » nécessaires à la rétention des eaux en période de crues.
- # P.99.** Pour toute nouvelle opération d'aménagement comprenant au minimum 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, des dispositifs permettant la collecte, voire le traitement des eaux pluviales devront être réalisés.

#### Recommandations

- Il convient de généraliser la mise en œuvre de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.
- Il est recommandé de s'assurer au préalable que les opérations de densification urbaine soient adaptées à la capacité des réseaux existants en cas d'impossibilité technique d'infiltration
- Il est recommandé, dans les zones à urbaniser, de prévoir en amont du projet l'emprise nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

## Gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme

→ Exemple du PLU de Blois : OAP intégrant les principes de gestion des eaux pluviales dans l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation

→ Exemple de gestion des eaux pluviales dans les articles 13 et 4 du PLU



Source : EVEN

**Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales**

**Coefficient d'espace vert (art 13 du PLU):**  
 « Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins les trois quarts en pleine terre. »  
 « Dans les zones de projets en **extension urbaine**, au moins 20% du secteur doit être traité en espace vert non imperméabilisé. »

**Les techniques de gestion (art 4 du PLU)**  
 « Les eaux pluviales doivent être prioritairement **infiltrées** dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. L'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un **débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha**.  
 Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum **décennale**.  
 Les eaux issues des surfaces de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un **prétraitement** sous contrôle du gestionnaire du réseau. »

Tout aménagement interdits, exceptés ceux permettant de lever le risque de ruissellement

— Axes de ruissellement et sens d'écoulement  
 — Secteurs soumis aux risques de ruissellement

Source : Citadia/EVEN

PB fond et qualité



### Sécuriser l'approvisionnement des activités agricoles existantes en eau

# P.100. Le SCoT proscrit l'aménagement de barrages collinaires en têtes de bassins versants, afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre hydrologique des bassins versants. Seules les retenues collinaires pourront être autorisées, si elles sont compatibles avec les orientations du SDAGE et sous réserve de ne pas porter une atteinte préjudiciable à l'équilibre hydrologique, biologique et écologique des bassins versants. Ces retenues devront par ailleurs faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

#### Recommandations

→ Il est important d'aider l'agriculture locale dans ses changements de gestion de la ressource : systèmes d'irrigation économe, réduction dans la mesure du possible de l'utilisation de produits phytosanitaires, ....

## O.12. Réduire la facture énergétique (bénéfice environnemental, social et économique) et participer à la lutte contre le réchauffement climatique



Le SCoT a pour objectif de réunir les conditions visant à maîtriser la demande croissante en énergies d'une part et à produire localement des sources d'énergie d'autre part.



*Se doter d'un document-cadre à l'échelle du SCoT sur le volet énergétique, pour favoriser la déclinaison d'outils locaux et opérationnels*

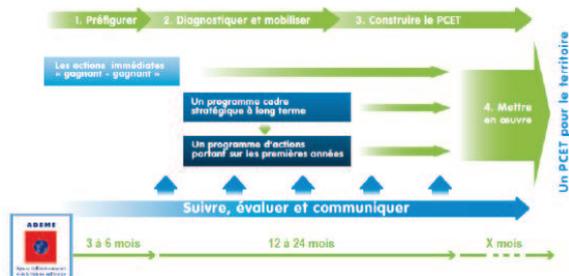
### Outil : Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)

Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est un **projet territorial de développement durable** dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Le PCET vise deux objectifs :

- **atténuation / Réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre**, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 les émissions d'ici 2050) ;
- **adaptation au changement climatique**, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Un PCET se caractérise également par des ambitions chiffrées de réduction des émissions de GES et par la définition dorénavant d'une stratégie d'adaptation du territoire (basée sur des orientations fortes en termes de réduction de la vulnérabilité et de créations d'opportunités), dans des contraintes de temps.



**# P.101.** Un « Plan Climat Energie Territorial » (PCET) sera élaboré à l'échelle du SCoT pour mettre en œuvre des outils opérationnels pour réduire les consommations en énergies et pour guider les choix de développement dans les documents d'urbanisme locaux et dans les plans de déplacements urbains. Les volets suivants devront être traités en priorité :

- Identification de la demande en énergies dans les secteurs du bâtiment et du transport (en particulier mais non exclusivement) ;
- Diagnostic prospectif de diversification de l'offre en énergies renouvelables :
  - permettant de préciser l'état initial « T-zéro » de la production sur le territoire ;
  - permettant de qualifier le potentiel local, en particulier sur les filières bois, sur la géothermie et sur la valorisation de la biomasse produite localement (bois, déchets des exploitations agricoles, déchets verts des collectivités et des particuliers, ...).



**Maîtriser la demande en énergie dans le bâti existant**

**# P.102.** Les collectivités locales du pôle urbain et des pôles d'équilibre devront s'engager d'ici les 6 ans qui suivent l'entrée en vigueur du SCoT :

- dans la réalisation d'un diagnostic énergétique de leur parc bâti ;
- suivi d'une identification des secteurs de réhabilitation thermique prioritaires
- et d'un plan de rénovation visant les bâtiments publics les plus énergivores.

**Recommandations**

- Les documents d'urbanisme locaux devront faciliter la mise en œuvre des outils adaptés (OPAH, PIG « précarité énergétique », ...).
- Il est conseillé aux communes rurales de s'engager dans la réalisation d'un diagnostic énergétique de leur parc bâti public suivi d'un plan de rénovation visant les bâtiments les plus énergivores. Selon les difficultés techniques et/ou financières, des solutions alternatives prenant en compte le taux d'occupation des bâtiments sont fortement conseillées comme la mutualisation des bâtiments. Cette démarche de limitation des gaz à effet de serre doit être initiée par les collectivités publiques, dans un souci d'exemplarité.



**Maîtriser la demande en énergie dans la construction neuve et dans les futurs aménagements urbains**

**# P.103.** Afin d'améliorer la performance énergétique des nouveaux quartiers tout en préservant les identités locales, les documents d'urbanisme locaux devront compenser la densification des espaces à urbaniser en :

- Veillant à ce que l'implantation des espaces dédiés à accueillir les nouvelles constructions soit cohérente avec les caractéristiques climatiques du site (ensoleillement, vents dominants, ...);
- Identifiant les espaces verts (parcs, jardins, squares, alignements arborés, ...) à préserver ou à restaurer ou à créer pour contribuer à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (protection solaire des locaux en été, la protection contre les vents dominants en hiver et le confort climatique des espaces extérieurs publics);
- Intégrant un volet « performance énergétique », qui peut se traduire dans le règlement d'urbanisme et/ou dans des schémas (*Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas*): principes bioclimatiques, principes d'intervention de rénovation thermique de bâtiments existants...

**# P.104.** Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation de toitures végétalisées et de sur-toitures, à l'exception des secteurs où l'intérêt patrimonial des toitures le justifie.

**# P.105.** Les communes du SCOT devront s'engager d'ici les 12 ans qui suivent l'entrée en vigueur du SCOT dans la réhabilitation et l'optimisation du réseau d'éclairage public de manière à réduire une partie de la facture énergétique (réduction des plages horaires ou de la densité du dispositif, ...).

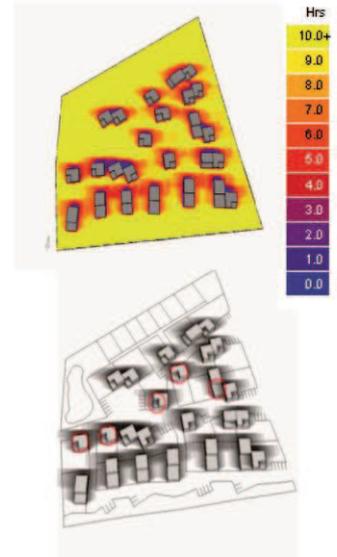
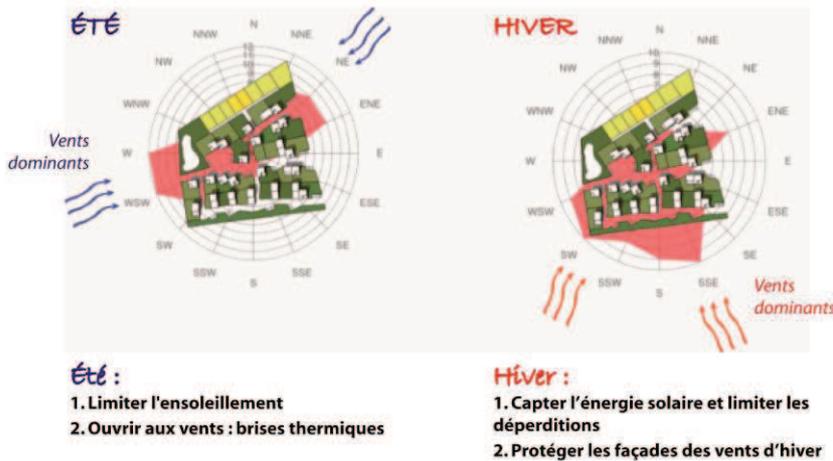
Recommandations

**Le bioclimatisme à privilégier dans la conception du quartier et de la construction**

- 1. Maximiser les apports solaires
- 2. Limiter les effets néfastes du vent

Source : Exemple du PLU de Saint-Mars-la-Jaille (44), commune de 2500 habitants

> Développer un nouveau quartier pavillonnaire en entrée de ville dans une démarche de développement durable



Juillet 2018



objectif



**Encadrer l'intégration des dispositifs individuels de production d'énergies**

- # P.106. Pour les opérations d'aménagement économique générant plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation tertiaire ou plus de 2000 m<sup>2</sup> à vocation industrielle, les bâtiments et/ou les espaces de stationnement intégreront des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour alimenter le système de chauffage et/ou pour la production d'eau chaude.
- # P.107. Les dispositifs individuels de productions d'énergies devront s'intégrer dans leur environnement, tant urbain que paysager.

Recommandations

→ Dans le domaine de la production d'énergies renouvelables, les collectivités devront faire preuve d'exemplarité : les bâtiments neufs des collectivités sur le SCoT du Bergeracois et de leurs organismes rattachés essaieront d'être à énergie positive (production d'énergie supérieure aux consommations énergétique réglementaires).

## Intégration paysagère des dispositifs individuels de productions d'énergies



→ Illustrations de types d'installations autorisés

→ Illustrations de types d'installations non-autorisés

objectif



**Permettre le développement de filières de productions d'énergies « propres » et renouvelables**

- # P.108. La part des énergies renouvelables sur le territoire du SCoT devra augmenter.
- # P.109. Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier des secteurs à l'intérieur desquels seront autorisées les implantations d'éoliennes, sous réserve des résultats des études préalables menées dans le cadre des Zones de Développement Eolien (secteur du Landais, plateau d'Issigeac).
- # P.110. Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ne sont autorisés que sur les bâtiments agricoles, les espaces artificialisés ou les friches non exploitables d'un point de vue agricole et sans intérêt écologique (bâtiments, surfaces bitumées, ...), dans le but de préserver les espaces agricoles et les milieux naturels les plus riches. Ils sont notamment interdits au sein des espaces identifiés sur la carte de la Trame Verte et Bleue et sur la carte des « espaces agricoles remarquables » (Axe4 Orientation 2).
- # P.111. La filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture seront facilitées. Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des dispositions dans ce sens :
  - Permettre l'accès aux forêts de production ;
  - Permettre le stockage des matières premières ;
  - Permettre l'installation d'usines de transformation ou de méthanisation (et leurs annexes).

### Recommandations

- Réserver des espaces, dans les documents d'urbanisme des communes situées à proximité d'un gisement forestier mobilisable pour le bois-énergie (plateau du Landais), pour les projets d'implantation de plates-formes d'approvisionnement collectives.
- Il convient de promouvoir des systèmes de méthanisation à l'échelle des groupements d'agriculteurs pour réduire les coûts d'investissements et assurer une alimentation régulière de l'installation.
- Le développement de la filière solaire photovoltaïque est encouragé mais il est nécessaire de recourir à un encadrement ferme des pratiques pour ne pas porter atteinte aux espaces agricoles.
- Le réinvestissement de sites désaffectés et artificialisés ou impropres à l'activité agricole, et ne présentant pas un intérêt stratégique pour le développement urbain (friche industrielle, ancienne décharge, délaissés routiers, ...) sont notamment privilégiés pour accueillir des structures de production énergétique sur le territoire.



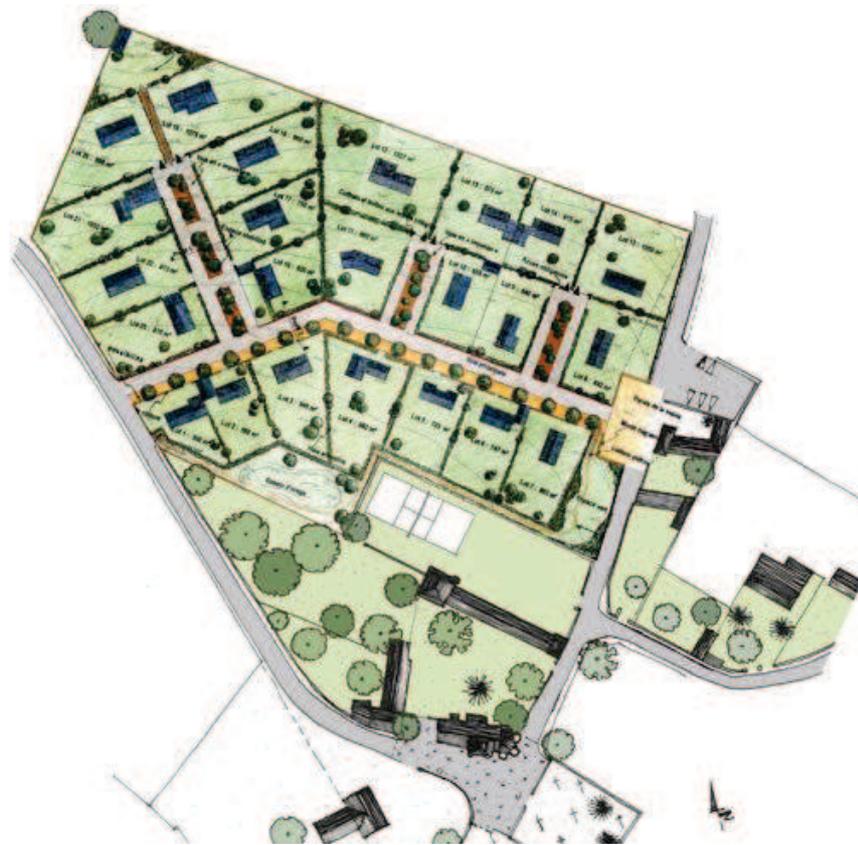
### Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables

- # P.112.** Le potentiel de développement de réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables devra être systématiquement étudié dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble présentant une densité supérieure à 50 logements/hectare.
- # P.113.** Privilégier le développement urbain et la densification de zones raccordées (ou raccordables) au réseau de chaleur urbain lorsqu'il existe ou qu'il est en projet.

### Recommandations

- Encourager le raccordement des immeubles de logements sociaux aux réseaux de chaleur EnR, lorsque cela est réalisable techniquement, dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique des ménages

Implantation d'une chaudière biomasse et réseau de chaleur



→ Exemple du PLU de Saint-Mars-la-Jaille (44), commune de 2 500 habitants : développer un nouveau quartier pavillonnaire en entrée de ville dans une démarche de développement durable

**O.13. Réduire la production déchets et valoriser ceux qui peuvent l'être (plus-value environnementale, sociale et économique)**



Le SCoT entend valoriser les déchets au plus près de leur lieu de production, pour limiter le déplacement des déchets (couteux et impactant pour l'environnement) et également pour bénéficier au développement socio-économique du territoire.



*Valoriser les déchets générant une biomasse pouvant être transformée en fertilisants, en énergie électrique ou en chaleur*

- # P.114. Les documents d'urbanisme locaux devront autoriser, dans des espaces dédiés, les installations de structures permettant de valoriser la biomasse (méthaniseurs, plateforme de compostage, ...).

**Recommandations**

→ Il convient d'encourager le compostage individuel et collectif sur le territoire du SCoT.



*Gérer les déchets spécifiques locaux, notamment les déchets inertes à l'échelle du territoire*

- # P.115. Le territoire du SCoT devra prévoir un site favorable à l'implantation d'une structure de stockage et de traitement (partiel ou complet) des déchets inertes du bâtiment, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une gestion des impacts environnementaux.
- # P.116. Favoriser le développement de déchetteries de proximité pour faciliter la collecte, puis le traitement et le recyclage des déchets.
- # P.117. Des emplacements spécifiques pour les points de regroupement des déchets ménagers devront être intégrés dans les OAP en veillant à leur accessibilité pour le service de collecte (notamment pour les immeubles collectifs). Des emplacements spécifiques pour les points de regroupement des déchets assimilés aux déchets ménagers devront être réservés dans les zones d'activités d'importance.

**Recommandations**

→ Le réinvestissement de sites désaffectés et artificialisés ou impropres à l'activité agricole, et ne présentant pas un intérêt stratégique pour le développement urbain (friche industrielle, anciennes carrières, délaissés routiers, ...) sont notamment privilégiés pour accueillir des structures de traitement des déchets sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une gestion des impacts environnementaux.

## O.14. Limiter les risques et les nuisances incombant au développement urbain



Au-delà de la réglementation en matière de risques, de nuisances et de pollutions, le SCoT entend maîtriser le développement urbain dans des secteurs particulièrement sensibles.



*Mettre en œuvre une politique globale de gestion du ruissellement pluvial pour réduire les risques d'inondations localisées*

- # P.118.** Tout secteur situé sur pentes (coteaux) en surplomb d'espaces urbanisés ne pourra se développer que sous réserve de prévoir des dispositions visant à garantir la gestion du ruissellement sur les secteurs de coteaux. Les documents d'urbanisme locaux devront être à même d'indiquer, pour les secteurs concernés, les mesures :
- De réduction des surfaces imperméabilisées en amont et en aval du ruissellement ;
  - De gestion des eaux de pluie à la parcelle en amont et en aval du ruissellement ;
  - De mise en place d'actions opérationnelles de lutte contre les micro-inondations, telles que la création de bandes enherbées, le maintien de haies plantées, etc. dans les zones d'épandage des crues ;
  - De protection des zones humides aux capacités de stockage suffisantes.
- # P.119.** Sur les communes situées en zone inondable, en l'absence d'un PPRI inondation approuvé, les documents d'urbanisme devront prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa. Ils devront également préserver les champs d'expansion des crues par un classement approprié (N ou A).



*Se protéger contre les feux de forêt*

- # P.120.** Tout développement urbain devra être limité dans les documents d'urbanisme locaux à proximité immédiate des sites les plus sensibles (l'état initial de l'environnement identifie et localise ces sites dans le chapitre IV.5.1). Des zones tampons le long des lisières forestières, visant à protéger les biens et les personnes, devront être maintenues et entretenues.

### Recommandations

- Un Atlas Départemental du Risque d'Incendie de Forêt a été élaboré sur la Dordogne (12 recommandations y sont édictées et classées selon 3 niveaux de priorité) : il est à consulter (se rapprocher de la DDT24).

objectif



description

### *Se protéger des risques technologiques*

- # P.121.** Les activités nouvelles générant des risques importants (type SEVESO) et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), ne relevant pas de services de proximité, sont localisés dans des zones dédiées, situées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser et des réservoirs de biodiversité. Elles font l'objet de mesure d'intégration paysagère (création de zones tampon) et de mesures de limitation des risques à la source.

objectif



description

### *Lutter contre les nuisances sonores générées par les transports*

- # P.122.** Le développement urbain devra être maîtrisé aux abords des axes de transport à forte circulation. Des aménagements adaptés devront être prévus pour réduire l'exposition des occupants du site vis-à-vis des nuisances sonores.

### *Recommandations*

- *Evaluer les éventuelles nuisances et impacts sonores dans le cadre de la création ou extension de toute zone d'activité économique et envisager des aménagements permettant d'en limiter ou d'en réduire les nuisances.*

---

**Axe n°IV.      PROMOUVOIR LE « CAPITAL  
NATURE » COMME FACTEUR  
D'ATTRACTIVITE ET VECTEUR  
DE DEVELOPPEMENT**

---

## O.15. Valoriser les paysages et les perceptions les plus remarquables du territoire du SCoT



Prendre en compte les atouts paysagers dans le choix de définition des espaces constructibles, afin de rendre le territoire attractif tout en respectant l'héritage patrimonial du passé.



**Faire des atouts paysagers et patrimoniaux un enjeu à intégrer dans les projets de développement urbain**

**# P.123.** Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans leur choix de développement les « points forts » du paysage et devront notamment faire état des dispositions<sup>2</sup> prévues dans les registres suivants (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- les éléments structurants du relief ;
- les effets de perception (perspectives, panorama, fenêtres ouvertes sur le paysage ou sur des éléments de patrimoine) ;
- les éléments identitaires du patrimoine bâti (vernaculaire, urbain, historique, architectural, ...) ou naturel ;
- les sites naturels à valoriser / préserver au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager ;
- les coupures vertes à maintenir / restaurer / créer au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager.

### Recommandations

→ Les « points forts » du paysage sont par exemple identifiés dans les Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères réalisées par le CAUE. Des préconisations sont indiquées dans ces cahiers et pourront utilement accompagner les documents à portée réglementaire.



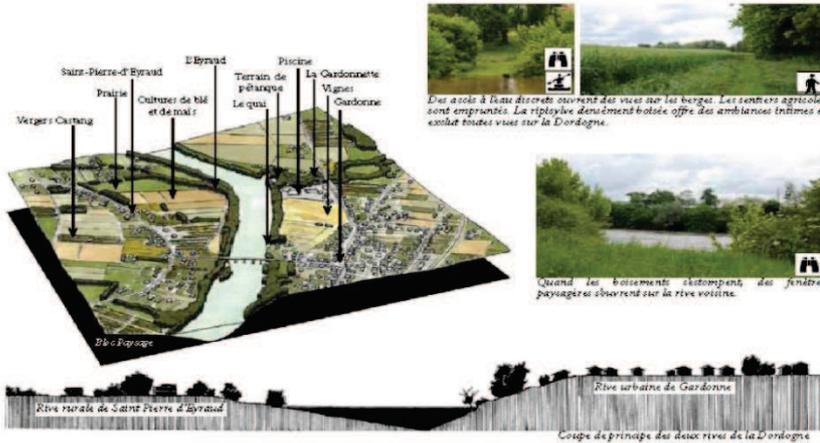
Les points forts du paysage sont les espaces majeurs, qui appellent le regard et qui fondent l'image du territoire.

<sup>2</sup> Les dispositions règlementaires 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 règlementaire 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).

DOO "Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement Recommandations

Exemples : Renouer avec la Dordogne, retrouver un rapport à l'eau, ...

Sur la base d'un diagnostic paysager et patrimonial ...



**Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...**

- un zonage adapté pour préserver les espaces naturels et agricoles liés à la présence de l'eau,
- une identification du patrimoine au titre de la Loi Paysages
- des schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour fixer des principes d'aménagement
- des emplacements réservés pour permettre à la collectivité de maîtriser le foncier et faciliter l'aménagement d'accès, d'espaces publics, d'espaces récréatifs etc.

**La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...**

- l'aménagement d'espaces publics
- la création ou la restauration d'itinéraires de promenades
- la valorisation du patrimoine par des manifestations et des événements
- la scénographie des espaces publics et des éléments de patrimoine (éclairage nocturne, chantiers artistiques permanents ou temporaires, ...)

juillet 2013



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

DOO "Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement Recommandations

Exemples : Renouer avec la Dordogne, retrouver un rapport à l'eau, ...

**Préserver les espaces et les structures agricoles en périphérie**

**Définir clairement et préserver la ligne de contact entre frange urbaine et rurale**

**Mettre en place une stratégie de désactivation pour valoriser ces limites et créer une véritable façade urbaine**

**Préserver les espaces et les structures agricoles au sein de l'armature urbaine**  
articulation et continuité de l'espace public.

**SCHEMA D'ORIENTATIONS GENERALES**

**Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...**

**La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...**

**Création d'un ponton**

**PRESERVER LES ACCÈS À LA DIVISION, RECONSTRUIRE L'ESPACE**

juillet 2013



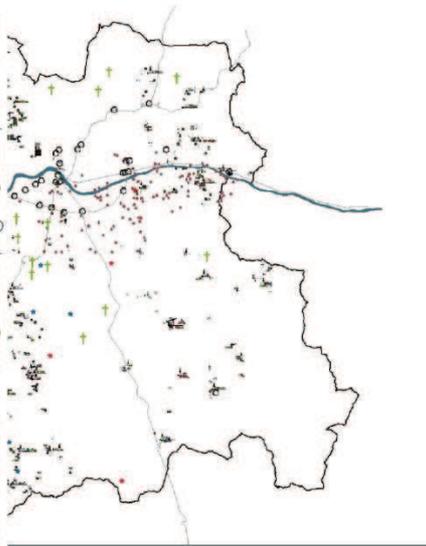
Source : Paysage et SCOT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

Contenu du présent DOO : Mode d'emploi

DOO "Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement Recommandations

Exemples : Valoriser les singularités locales

Sur la base d'un diagnostic paysager et patrimonial ...



**LES SÉRIES**  
Les collections peuvent être classées par typologie de sujets, sur des planches ordonnées selon une grille orthogonale.  
En extrayant les éléments collectionnés de leur contexte, on redonne à voir de manière quantitative une composante majeure mais oubliée du territoire. Les séries, ou le nombre de photographies ainsi que les cartographies de localisation associées, peuvent permettre de réveiller certains intérêts, et de changer les regards. Le territoire réapparaît d'une nouvelle manière, entre art et patrimoine, à l'échelle globale, mais composé par des détails réels et très localisés, où les choses banales sortent de l'ordinaire.

**Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...**

- une identification du patrimoine au titre de la Loi Paysages
- des schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour recomposer des espaces publics autour d'éléments de patrimoine, pour imposer des implantations qui guident des perspectives sur les éléments de patrimoine, ...
- une identification pour rendre éligible au changement de destination le patrimoine agricole déshérité
- des emplacements réservés pour permettre à la collectivité de maîtriser le foncier et faciliter l'aménagement d'accès, d'espaces publics, d'espaces récréatifs etc.

**La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...**

- la réhabilitation du patrimoine bâti et son "recyclage" tourné vers un autre usage
- l'aménagement d'espaces publics
- la création ou la restauration d'itinéraires de promenades
- la valorisation du patrimoine par des manifestations et des événements
- la scénographie des espaces publics et des éléments de patrimoine (éclairage nocturne, chantiers artistiques permanents ou temporaires, ...)

Juillet 2013



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

DOO "Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement Recommandations

Exemples : Valoriser les singularités locales

**Dispositions réglementaires**

**Chartreuse**

**Dispositions applicatives aux différents éléments et contextes d'éléments**

- Les édifices seront conservés en l'état. Les restaurations, agrandissements et transformations des édifices devront respecter le caractère architectural originel de la construction.
- Les réalisations situées dans le cadre des protections paysagères devront s'intégrer avec la couleur nature et patrimoniale de ces sites. Les aménagements paysagers contemporains devront être compatibles avec la mesure ou la contribution à mettre en valeur les édifices.

**Dispositions applicatives aux plantations et espaces verts ou jardins**

- Les plantations seront compatibles avec les dispositions réglementaires applicatives aux plantations et espaces verts ou jardins.
- Les espaces verts réalisés en valeur les édifices seront autorisés.
- Si des aménagements sont réalisés, ceux-ci devront être à la fois destructifs (réouvrir le paysage de manière contrôlée) et compatibles avec les dispositions réglementaires applicatives aux plantations et espaces verts ou jardins.

**La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...**

**EXEMPLE D'INSTALLATION TEMPORAIRE SUR LES SÉCHOURS À TABAC AUX ALENTOURS DE L'AMOUREUX SAINT MARTIN**

**Sécheres by night**

**EXEMPLE D'ITINÉRAIRE POSSIBLE : LA BOUSSE DE LANGOZZE SAINT MARTIN**

**Le territoire nocturne**

**Le territoire de nuit**

**Informations**

Juillet 2013



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

Exemples : Recréer un lien entre l'urbain et la campagne agricole

Sur la base d'un diagnostic paysager et patrimonial ...

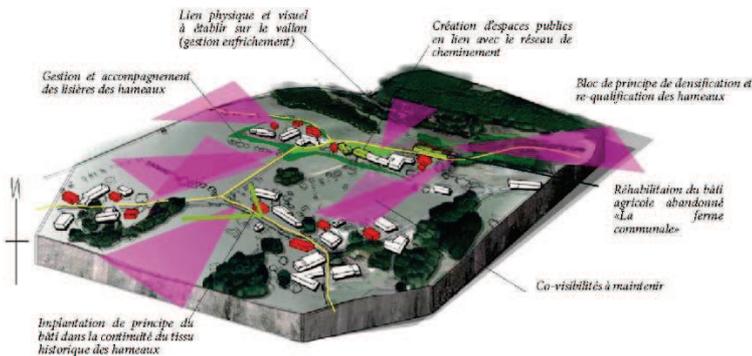
LIMITE ENTRE PAYSAGE URBAIN ET RURAL :



Gardonne vers 1969. Une structure de village se développant le long de la D936. Une urbanisation compacte et avec une structure agricole peu traversante.



Gardonne de nos jours. Une urbanisation déstructurée autour du bourg ancien. Des extensions récentes brouillant les qualités du paysage agricole.



**Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...**

- un zonage cohérent qui établit des limites claires entre les espaces à préserver (naturels, agricoles) et les espaces à développer (zones urbaines, zones à urbaniser)
- l'identification de coupures d'urbanisation
- le maintien de zones tampons pour préserver les îlots résidentiels des activités agricoles et réciproquement
- des schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour recomposer des transitions douces entre la campagne jardinée et la ville habitée, pour protéger de toute construction des panoramas ouverts sur la campagne, ...

**La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...**

- l'aménagement d'espaces publics fédérateurs et s'ouvrant sur la campagne
- la création ou la restauration de coeurs d'îlots jardinés
- l'accueil d'installation de circuits-courts de proximité et d'exploitations agricoles compatibles avec le milieu urbain



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

Exemples : Recréer un lien entre l'urbain et la campagne agricole

Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...

**Principes de programmation**

- Principe de densification de l'existant
- Principe de maintien de l'existant
- Principe de création de nouvelles zones

**Principes d'occupation de l'espace**

- Principe de densification de l'existant
- Principe de maintien de l'existant
- Principe de création de nouvelles zones

**Principes d'espaces et de dispositifs**

- Principe de densification de l'existant
- Principe de maintien de l'existant
- Principe de création de nouvelles zones

**Principes paysagers et environnementaux**

- Principe de densification de l'existant
- Principe de maintien de l'existant
- Principe de création de nouvelles zones

**Principes de circulation**

- Principe de densification de l'existant
- Principe de maintien de l'existant
- Principe de création de nouvelles zones

**La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...**

**PRINCIPE DE POROSITÉ AMÉLIORANT LA RELATION ENTRE L'HABITAT ET LA FRANGE AGRICOLE ET ASSOCIANT LES FONCTIONS « CULTIVER ET SE LOGER »**

**OUVERTURE AU PUBLIC ET AMÉNAGEMENT DES ZONES DE CONTACTS AVEC L'AGRICULTURE ET LES ESPACES NATURELS**

**Principe d'implantation et d'insertion du bâti dans le tissu de l'habitat**

**Principe de re-qualification des lotissements parcellaires avec proposition de re-qualification des espaces publics/verts**

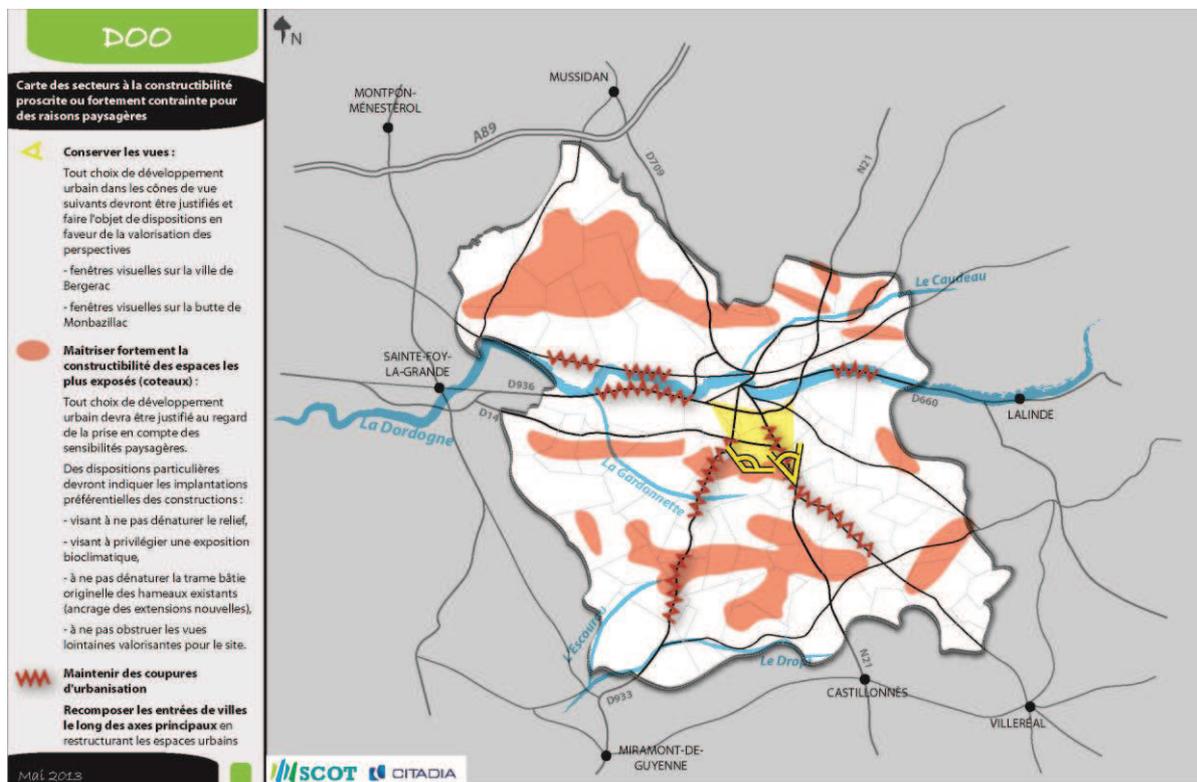


Source : Paysage et SCOT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

# P.124. Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires majeurs de découverte du territoire. Le développement linéaire le long des autres axes routiers sera limité et devra être justifié en garantissant l'intérêt général.

# P.125. Dans les secteurs identifiés sur la carte suivante, pour lesquels les enjeux paysagers sont particulièrement forts :

- Le développement de l'urbanisation (résidentielle, économique, touristique ou liée aux grandes infrastructures) devra être maîtrisé de manière à préserver les vues les plus remarquables du territoire et à préserver des coupures naturelles ou agricoles.
- Les documents d'urbanisme locaux devront notamment faire état des dispositions<sup>3</sup> visant à répondre aux domaines présentés dans la légende. Le rapport de présentation sera particulièrement motivé.



<sup>3</sup> 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 comme telles. 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).

## O.16. Valoriser et préserver les Trames Vertes et Bleues (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) qui composent les paysages à caractère naturel



Le SCOT veille à ce que le patrimoine écologique du Bergeracois soit protégé. La cartographie des Trames Verte et Bleue permet la pérennité à long terme d'une nature tant remarquable qu'ordinaire, des aménités qu'elle génère et a pour corollaire, *in fine*, la reconnaissance des services qu'elle rend au territoire. La Trame Verte et Bleue du SCOT devra être traduite localement dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.



*Assurer une cohérence écologique des différents niveaux territoriaux*

- # P.126. La cartographie opposable des Trames Verte et Bleue devra être traduite localement dans les documents d'urbanisme de niveau inférieur.
- a/ Les documents d'urbanisme locaux préciseront, à leur échelle, la délimitation des « réservoirs de biodiversité » identifiés à l'échelle du SCOT et établis au 1/25 000<sup>e</sup> dans la carte opposable. Ils pourront également proposer de nouveaux réservoirs de biodiversité, adaptés aux enjeux territoriaux locaux, en complément et en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCOT.
  - b/ Les documents d'urbanisme « inférieurs » devront retranscrire et spatialiser les « corridors écologiques » de la carte opposable de la Trame Verte et Bleue du SCOT. Ils pourront également proposer de nouveaux corridors écologiques adaptés aux enjeux territoriaux locaux, en complément et en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCOT.



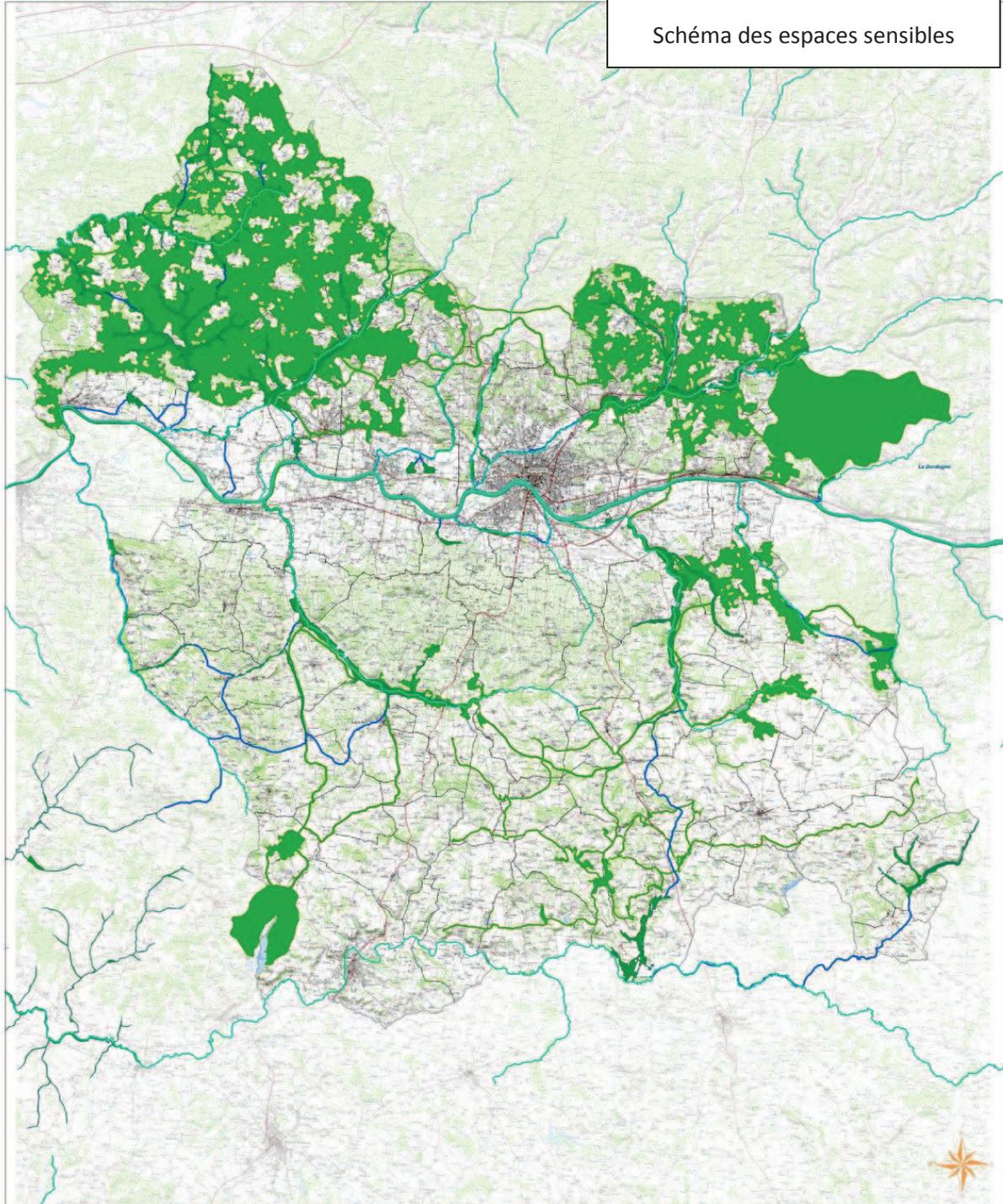
**Protéger strictement les « réservoirs de biodiversité » (forestiers, ouverts/semi ouverts agricoles ou liés à l'eau) et les « espaces agricoles remarquables »**

**# P.127.** Les documents d'urbanisme locaux préciseront à leur échelle la délimitation des « réservoirs de biodiversité » identifiés dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue, établie au 1/25000 dans le SCOT.

**# P.128.** La pérennité des milieux identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue devra être préservée :

- **Toute nouvelle urbanisation devra être interdite dans ces secteurs, à l'exception :**
  - des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, sous réserve que la nature de l'activité et les aménagements induits soient adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences significatives.
  - des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs, sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets, ainsi que les mesures « d'évitement », de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces. La construction de centrales solaires photovoltaïques n'est pas autorisée au sein des réservoirs de biodiversité (se référer à l'orientation intégrée au volet « énergies »).
- **La réalisation d'une étude d'impact, prévue par l'article L.122-1 du code de l'Environnement, peut être exigée (en application de l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme, IV, 2°) si l'impact sur le corridor ou le réservoir est notable.**

Schéma des espaces sensibles



Légende

-  Territoire du SCoT
-  Limite communale

Trame Verte

-  Corridor écologique
-  Réservoir de Biodiversité

Trame Bleue

-  Réservoir de Biodiversité
-  Corridor écologique
-  Aquatique strict (Habitats et Espèces)



Cf. ATLAS. Fig 19.

## Recommandations

Les documents d'urbanisme locaux devront protéger, valoriser et/ou restaurer ces espaces :

- soit en zone « Naturelle »,
- soit en zone « Agricole »,
- soit en procédant à un classement en Espace Boisé Classé (EBC),
- soit en procédant à l'inventaire en vertu du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, au titre de la Loi Paysages.

**# P.129.** Lorsque des constructions sont incluses dans les espaces naturels identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue, les documents d'urbanisme locaux permettront l'extension des constructions existantes si celle-ci est limitée et s'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'impacts significatifs affectant la faune et la flore.

**# P.130.** Lorsqu'une zone à urbaniser jouxte un milieu identifié en qualité de « réservoir de biodiversité » dans les cartes opposables des Trames Verte et Bleue, un espace « tampon » à caractère naturel, dont l'épaisseur et l'emprise seront appréciées au cas par cas, devra être maintenu ou créé afin de limiter les pressions exercées par l'artificialisation humaine sur ce milieu.

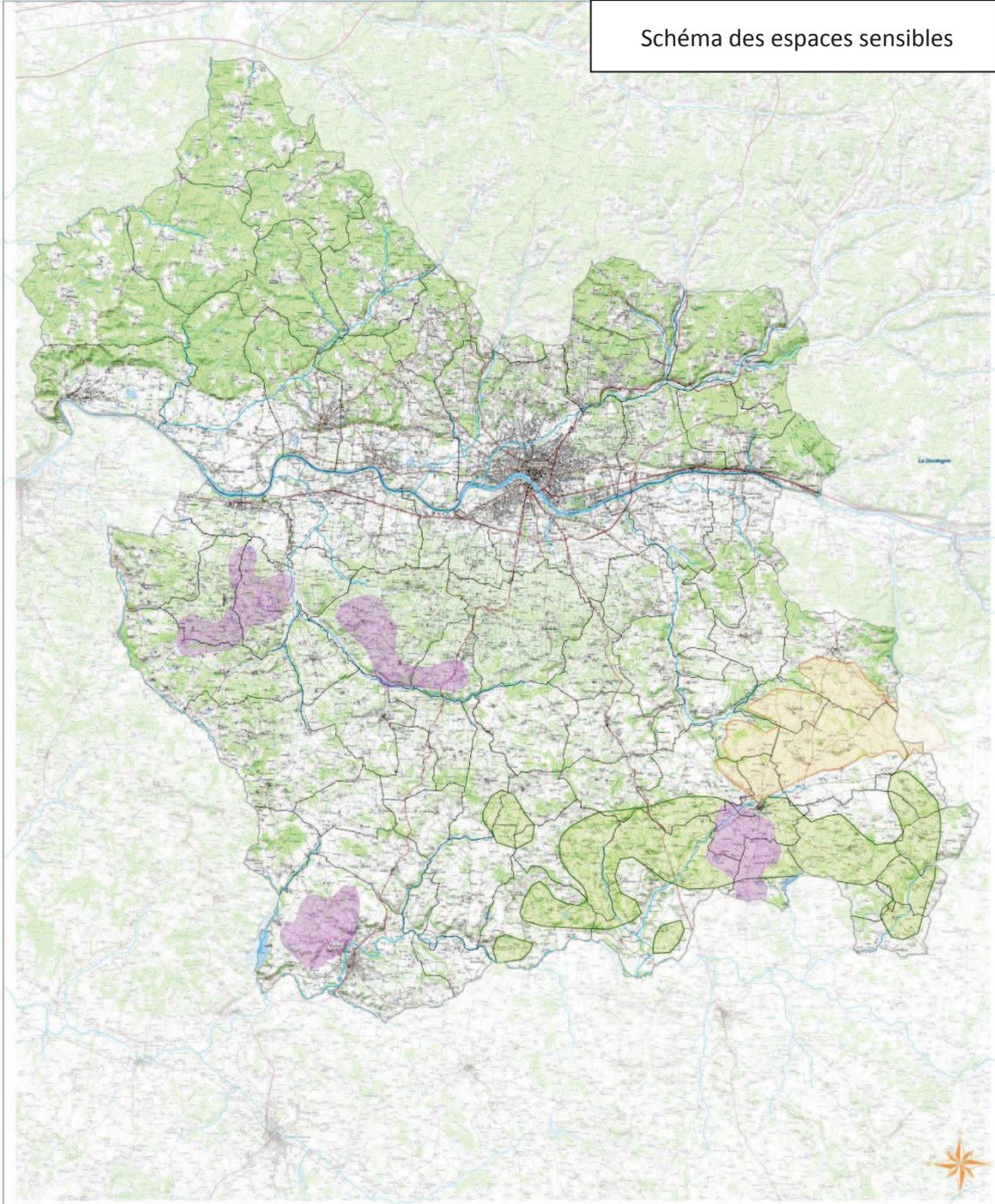
**# P.131.** Dans le cas des zones bâties existantes comprises au sein des milieux identifiés en qualité « d'espaces agricoles remarquables » dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue, les extensions urbaines en continuité de celles-ci ne sont pas exclues, sous réserve que les documents d'urbanisme locaux fassent état des dispositions<sup>4</sup> prévues dans l'objectif de :

- Garantir le fonctionnement écologique d'ensemble et la qualité paysagère associée ;
- Ne pas porter atteinte à une espèce rare ou protégée remettant en cause l'intérêt du site.

---

<sup>4</sup> Les dispositions règlementaires 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 règlementaire 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).

Schéma des espaces sensibles



**Légende**

-  Territoire du SCoT
-  Limite communale
-  Hydrographie

**Milieus agricoles remarquables**

-  Plateau d'Issigeac : oiseaux de plaine
-  Vignes : zones denses en tulipes
-  Bocage : zones denses en haies

*Cf. Atlas Figure 20.*

- # P.132.** Dans les milieux identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » et « espaces agricoles remarquables » dans les cartes opposables des Trames Verte et Bleue, les motifs naturels, notamment les haies et les bosquets, devront être préservés dans les documents d'urbanisme locaux.
- # P.133.** Dans les territoires fortement urbanisés (zones périurbaines, vallée de la Dordogne), les documents d'urbanisme locaux chercheront à préserver les espaces naturels relictuels d'intérêt écologique, en complément des réservoirs de biodiversité déjà identifiés dans la cartographie opposable de la Trame Verte et Bleue du SCOT. Des inventaires spécifiques pourront être menés afin de définir le niveau de patrimonialité de ces espaces.

### Recommandations

*Les prescriptions du SCoT peuvent s'accompagner de mesures de gestion appropriées au maintien et à la valorisation des milieux naturels sensibles :*

- Maintenir l'ouverture des cœurs de biodiversité de type « milieux calcicoles » par des modes de gestion adaptés afin de permettre la pérennité des friches et pelouses calcaires.*
- Encourager la diversité des cultures sur le plateau d'Issigeac au regard de l'avifaune patrimoniale présente sur ce secteur.*
- Promouvoir et soutenir les projets de conversion en agriculture biologique ou d'agriculture raisonnée ou extensive afin de permettre la préservation des espèces inféodées aux milieux agricoles qui constituent les secteurs identifiés en « espaces agricoles remarquables ».*

objectif



Prescription

**Préserver les continuités écologiques inféodées à la présence de l'eau (Trame Bleue)**

- # P.134.** Les continuités écologiques aquatiques et humides, identifiées dans la carte des Trames Vertes et Bleues, devront être préservées ou restaurées à l'échéance du SCoT.
- # P.135.** Les documents d'urbanisme locaux devront déterminer et protéger les zones humides à préserver sur la base :
- a/ *a minima* de la carte opposable de la Trame Bleue du SCoT,
- b/ ou d'informations connues, notamment sur la base d'informations fournies par l'Etablissement Public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) établies à l'échelle 1/50000).
- Lorsque les futurs zones à urbaniser ou projets d'aménagement se situent dans ou au contact des secteurs de zones humides potentielles mis en évidence par EPIDOR ou des réservoirs de biodiversité identifiés dans la carte opposable de la Trame Bleue, des inventaires spécifiques devront être menés afin de préciser la fonctionnalité des zones humides et leur périmètre, et de les protéger strictement.
- # P.136.** Les zones humides devront être protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction. Dans le cas contraire, des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux sont exigées.
- # P.137.** Des espaces « tampons » à dominante naturelle ou à faible niveau d'artificialisation devront être maintenus ou créés entre les espaces qui seront urbanisés et les zones humides situées à proximité, pour éviter les phénomènes de pollutions directes des eaux et limiter les perturbations des flux hydrauliques.

**# P.138.** Lorsque les secteurs d'urbanisation future intersectent des « corridors écologiques de la Trame Bleue », les projets d'urbanisation pourront être autorisés, sous réserves :

- de réaliser et de prendre en compte les résultats d'une étude d'impacts orientée vers le maintien, le renforcement et/ou la restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Aucune interruption par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur ces corridors écologiques sans que la continuité écologique ne soit rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés.
- de faire appliquer<sup>5</sup> un recul de l'urbanisation de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés dans la Trame Bleue afin de permettre la préservation de cet écosystème, l'entretien des berges et d'œuvrer à la protection des personnes et des biens. La profondeur minimum du recul sera calculée selon l'indice déterminé dans le tableau A – cas A (tableau ci-après).

**Tableau A : Espace tampon à ménager de part et d'autres du lit mineur depuis le haut de la berge**

Cas A : cours d'eau identifié en tant qu'élément de la Trame Bleue dans la carte opposable de la TVB.		Cas B : cours d'eau hors Trame Bleue	
Largeur du fond du lit « L »	Espace tampon à ménager depuis l'axe du cours d'eau*	Largeur du fond du lit « L »	Espace tampon à ménager depuis l'axe du cours d'eau*
$L < 1 m$	5,5 m	$L < 2 m$	5,5 m
$1 \leq L < 5 m$	$(6xL + 5 m)/2$	$2 m \geq L < 15 m$	$(2,5xL + 7 m)/2$
$L \geq 5 m$	$(L + 30 m)/2$	-	-
Si cours d'eau couvert par un PPRi ou un Atlas des Zones Inondables	Application du PPRi ou de l'AZI	-	-

Dans les zones densément bâties, la largeur de l'espace tampon peut être adaptée à la configuration des constructions pour autant que la préservation des milieux naturels aquatiques et humides, ainsi que la protection des personnes et des biens, soient garanties.

\* espace tampon pouvant se répartir de façon dissymétrique en fonction de la configuration de la vallée.

**# P.139.** Les extensions urbaines en continuité des zones bâties existantes sont possibles à proximité des cours d'eau, sous réserve que les documents d'urbanisme locaux :

<sup>5</sup> Les dispositions règlementaires 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 règlementaire 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).

- **fassent appliquer<sup>6</sup> un recul de l'urbanisation de part et d'autre des berges des cours d'eau** qu'ils soient identifiés ou non dans la Trame Bleue, afin de permettre, à l'échelle du territoire, la préservation de cet écosystème, l'entretien des berges et de contribuer à la préservation des personnes et des biens. **La profondeur minimum du recul sera calculée selon l'indice déterminé dans le tableau A (voir prescription précédente).**
  - extension à proximité d'un cours d'eau identifié dans la carte opposable de la Trame Bleue : cas A du tableau
  - extension à proximité d'un cours d'eau hors Trame Bleue : cas B du tableau
- **limitent les aménagements de franchissement des cours d'eau.** Si les franchissements ne peuvent être évités, les ouvrages doivent être conçus de façon à ne pas altérer le fonctionnement de l'écosystème et à permettre la libre circulation des espèces (transparence de l'ouvrage). Le gabarit hydraulique de l'ouvrage ne devra pas constituer d'obstacle à l'écoulement des crues.

**# P.140. La construction de nouveaux bâtiments en discontinuité du bâti existant, y compris à usage agricole, est proscrite le long des cours d'eau dans une bande tampon :**

- **Dans le cas de la rivière Dordogne, cet espace sera a minima de 20 mètres depuis la crête des berges du cours d'eau, y compris lorsque le règlement du PPRi permet initialement la construction.**
- **La profondeur de la bande tampon est définie selon l'indice déterminé dans le tableau A dans les autres cas (voir prescription précédente).**
  - cours d'eau identifié dans la cartographie opposable de la trame Bleue : cas A du tableau A,
  - cours d'eau hors Trame Bleue : cas B du tableau A.

### Recommandations

- *Les prescriptions du SCoT peuvent s'accompagner de mesures de gestion appropriées au maintien et à la valorisation des milieux humides sensibles : mise en œuvre des plans de gestion des Syndicats de Bassins Versants lorsqu'ils existent (Gardonnette, Conne, ...) notamment.*
- *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent par exemple préciser les espaces naturels « tampons » inconstructibles en donnant les principes d'éloignement des nouvelles constructions et des principes de valorisation des milieux humides (sous réserve de ne pas porter atteinte à leur intégrité écologique)*

<sup>6</sup> Les dispositions règlementaires 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 comme telles. Dans le cas où aucune disposition règlementaire 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).

Préservation des Trames Vertes et Bleues en milieu urbain

→ Exemple du PLU de Gourdon : OAP qui ménage un espace tampon entre la future zone à urbaniser et les zones humides

→ Exemple du PLU de Châtelailon-Plage : OAP qui ménage un espace tampon entre la future zone à urbaniser et les marais littoraux



Source : BIOTOPE



- Préservation de la végétation existante (bosquets humides)
- Apport de végétation (haies champêtres, alignements)
- Objectifs : structurer des "perspectives vertes"; créer des rideaux de végétation tout en ménageant des "fenêtres" ouvertes sur le paysage ambiant*
- Espace privatif traité en jardin d'agrément
- Espace vert collectif
- Recherche d'une gestion des eaux pluviales
- Desserte interne principale
- Desserte interne secondaire
- Principes de circulation
- Aménagement de placettes permettant de créer un espace public de détente et de gérer une partie du stationnement résidentiel
- Aménagement simple d'un cheminement connecté au projet de sentier d'interprétation de la zone humide

Source : Citadia



**Préserver les continuités écologiques composées des milieux ouverts/semi-ouverts et forestiers (feuillus-mixte, conifères)**

- # P.141.** Le caractère naturel et/ou agricole des espaces identifiés en qualité de « corridors écologiques » dans la cartographie opposable des Trames Verte et Bleue devra être préservé par un classement en zone « Agricole » ou « Naturelle », strict (inconstructible) ou indicé en tant que secteur particulier où des tolérances vis-à-vis de la constructibilité seront explicitées et règlementées.
- # P.142.** La construction de nouveaux bâtiments, y compris à usage agricole, sera limitée en discontinuité des constructions existantes :
- Dans les milieux calcicoles à identifier dans la sous-trame des milieux ouverts / semi-ouverts de la carte des Trames Vertes et Bleues,
  - Dans les milieux forestiers à identifier dans la sous-trame des milieux boisés (feuillus et mixtes / conifères) de la carte des Trames Vertes et Bleues.
- # P.143.** La fonctionnalité des corridors écologiques identifiés dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue devra être préservée en évitant le développement de nouvelles zones bâties ou la densification de celles existantes lorsque cela tend à interrompre les corridors écologiques en formant des obstacles continus.
- Dans les secteurs fortement urbanisés (zones périurbaines, vallée de la Dordogne) où les espaces sont fortement fragmentés, les coupures d'urbanisation doivent être préservées visant à ménager des perméabilités environnementales complémentaires des corridors écologiques identifiés dans le SCOT.
- # P.144.** Aucune coupure par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur les corridors écologiques sans que la continuité écologique soit rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés.
- # P.145.** Seront conservés les motifs naturels :
- constitutifs des « corridors écologiques » et des « lisières » des « réservoirs de biodiversité », qu'ils soient situés dans des espaces à caractère naturel ou agricole (haies, bosquets, ripisylves, clairières, vergers, ...), Le développement du réseau bocager est encouragé.
  - situés dans les zones urbaines existantes (haies, bosquets, jardins, vergers, parcs, ...)
  - situés dans des secteurs destinés à s'urbaniser (haies, bosquets, ripisylves, vergers, ...).

**# P.146.** Les infrastructures nouvelles majeures à l'origine des phénomènes de fragmentation seront implantées prioritairement en dehors des continuités écologiques. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité des corridors et d'intégrer des mesures compensatoires (passage à faune, ...).

#### Recommandations

- Afin de permettre la préservation et la diversification de la petite faune locale, les communes encourageront la gestion différenciée des espaces verts publics (adaptation de l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leurs usages).
- Favoriser l'accueil de la petite faune dans les zones urbaines (parcs, jardins, espaces interstitiels entre les zones bâties, ...) par la création de gîtes de substitution (hôtels à insectes, ruchers, pierriers...) afin de développer les structures propices à la pérennité des espèces et sensibiliser le grand public à la préservation de la biodiversité en ville et à son rôle dans la qualité du cadre de vie (formations pédagogiques à destination des scolaires, promotion d'un jardinage éco-responsable, campagnes de sensibilisation...).

## O.17. Valoriser le terroir agricole (viticulture, polyculture, maraîchage, arboriculture, élevage,...)



Le SCOT entend conforter et dynamiser le secteur agricole par la préservation du foncier utile aux exploitations, par l'effort de restructuration des filières de production, par la diversification et par l'innovation.

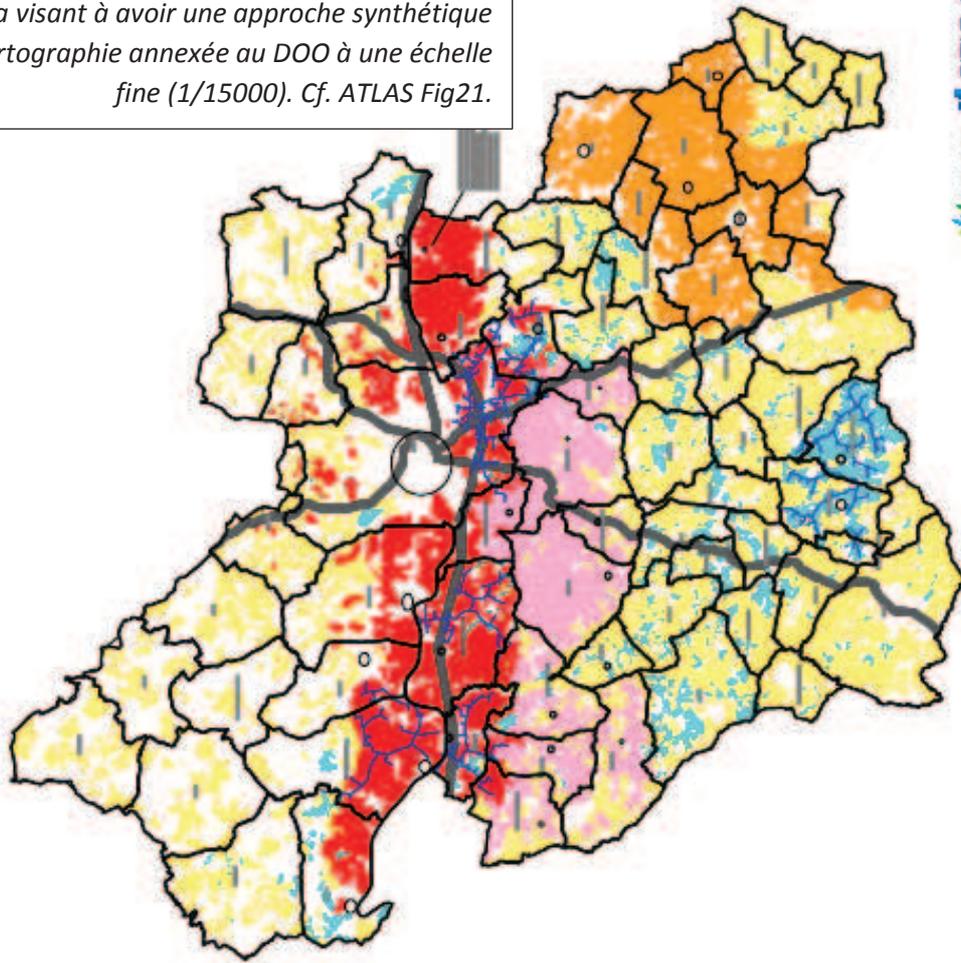


**Maintenir les espaces (diversifiés) de productions agricoles**

**# P.147.** Un diagnostic agricole sera réalisé en concertation avec les acteurs de la profession agricole, à l'occasion de la réalisation de documents d'urbanisme locaux. Les thèmes suivants seront particulièrement analysés afin d'élaborer des zonages et des règlements cohérents avec les enjeux de l'agriculture (*a minima, la liste n'étant pas exhaustive*) :

- Identification et caractérisation des exploitations et des filières en place : état des lieux des projets agricoles (diversification, extension ou constructions de bâtiments agricoles, ...), prospective sur l'évolution des exploitations, prospective sur le potentiel de transmission des exploitations, ... ;
- Analyse fonctionnelle du foncier agricole selon une approche multicritères : prise en compte des terroirs faisant l'objet d'une distinction particulière (IGP, AOC, ...), prise en compte du niveau de morcellement du foncier, prise en compte du relief, appréciation de la qualité agronomique des sols, état des lieux des équipements et les investissements d'aménagement (drainage, système d'irrigation, ...), appréciation de la place du foncier agricole dans les enjeux économiques locaux, ... ;
- Caractérisation de la plus-value paysagère et écologique des terres agricoles.

Schéma visant à avoir une approche synthétique de la cartographie annexée au DOO à une échelle fine (1/15000). Cf. ATLAS Fig21.



ISCOT CITAD A

DOO

**Proposition d'une hiérarchisation des espaces agricoles**  
**Objectif: Proposer des niveaux de protection différents**

- **Rang 1:**  
Espaces agricoles reposant sur des sols de très bon potentiel, mécanisables, cultures à valeur ajoutée, parcelles irrigables, cultures (arboriculture, maraîchage et vignes) créatrices d'emplois, vignes AOC de renommée (Rosette, Pécharmant), sous pression foncière.
- **Rang 1 bis:**  
Vignes AOC de renommées, à forte valeur ajoutée (Monbazillac, Saussignac), valeur patrimoniale, paysagère et touristique, créatrice d'emploi, potentiellement soumises à une pression foncière.
- **Rang 2:**  
terres de grande culture de "qualité", bon potentiel agricole, plus-value de l'agriculture importante, valeur paysagère et écologique du plateau issigeacois
- **Rang 2 bis:**  
Espaces agricoles dont la valeur est moindre que les espaces de rang 1 mais dont le niveau d'investissement ou d'équipement est important:  
vignes AOC de plus faible notoriété, arboriculture à l'extérieur de la vallée, terres irrigables (secteur de Razac-d'Eymet, Saint-Aubin-de-Cadelech)
- **Rang 3:**  
Espaces agricoles dont les enjeux sont moins importants cultures et prairies, niveau d'équipement et d'investissement plus faible, enjeu plus faible sur l'emploi ou la notoriété, peu de pression foncière  
Mais des enjeux paysager et environnemental (biodiversité) importants
- Principaux axes routiers
- Réseaux d'irrigation collectifs
- Localisation du bourg

**# P.148.** La carte précédente identifie les espaces agricoles en fonction de leurs caractéristiques et de leurs enjeux principaux : elle a pour objectif de définir les enjeux agricoles dans les projets de territoire :

- Le diagnostic agricole attendu lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux devra être approfondi pour répondre aux préoccupations identifiées sur la cartographie ;
- Les documents d'urbanisme locaux devront faire état des dispositions<sup>7</sup> prévues pour prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agricoles et pour maîtriser l'urbanisation :
  - **Espaces classés « de rang 1 » sur la carte annexée au DOO :** tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Toute implantation de construction devra veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, ne pas fragmenter davantage l'espace agricole et viticole et à respecter l'identité patrimoniale. Une densité minimale de 20 logements par hectare ou de 30 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 1 est concerné par un projet de développement.
  - **Espaces classés « de rang 1 bis » sur la carte annexée au DOO :** tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte de la qualité du terroir, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Toute implantation de construction devra veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, ne pas fragmenter davantage l'espace viticole et à respecter l'identité patrimoniale. Une densité minimale de 20 logements par hectare ou de 30 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 1bis est concerné par un projet de développement.

---

<sup>7</sup> 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 comme telles. 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).

- Espaces classés « de rang 2 » sur la carte annexée : les choix de développement urbain devront être justifiés au regard de leurs impacts sur la structuration foncière agricole et sur les pratiques agricoles, ainsi que leurs impacts sur les paysages et la biodiversité liés à ces espaces. Une densité minimale de 15 logements par hectare ou de 25 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 est concerné par un projet de développement.
- Espaces classés « de rang 2 bis » sur la carte annexée : les choix de développement urbain devront être justifiés au regard du niveau d'équipements dont bénéficient ces espaces. Une densité minimale de 15 logements par hectare ou de 25 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2bis est concerné par un projet de développement.
- Espaces classés « de rang 3 » sur la carte annexée : les choix de développement urbain veilleront à respecter les pratiques agricoles pour assurer à la pérennité de l'activité sur ces territoires, et à la morphologie de clairière au nord du territoire. Une densité minimale de 10 logements par hectare ou de 20 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 3 est concerné par un projet de développement.

**# P.149.** Autour des bâtiments d'élevage, leurs annexes et les secteurs concernés par les plans d'épandage (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux) un espace inconstructible d'un rayon minimal de 100 mètres sera mis en place. A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront nécessaires à l'exploitation agricole.

**# P.150.** Autour des chais viticoles et les espaces de gestion des effluents (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux) un espace inconstructible d'un rayon minimal de 50 mètres sera identifié. A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront nécessaires à l'exploitation agricole.

**# P.151.** A la périphérie des espaces viticoles et arboricoles (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux) un espace naturel « tampon » inconstructible d'une largeur minimale de 30 mètres sera mis en place. L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être inférieure dès lors qu'il est démontré qu'un écran de végétation d'une dizaine de mètres d'emprise (bosquet, haie arborée dense) permet de gérer les « conflits de voisinage ».

## Recommandations

Dans le but de valoriser, préserver et exploiter le foncier utile au développement des activités agricoles, il est important de :

- *Mettre en place un système collectif de gestion du foncier entre la SAFER et la Collectivité afin de constituer des réserves de foncier agricole pour assurer un accès à du foncier agricole adapté (mécanisable, de qualité suffisante, accès à l'eau,...).*
- *Consulter les organismes en charge de la formation d'agriculteurs (Lycée agricole, ADEAR, MFR, ...) lors de l'élaboration des documents d'urbanisme afin d'identifier et de considérer les projets d'installation sur le territoire dans l'élaboration notamment du zonage.*

Pour maîtriser la spéculation foncière des espaces agricoles, les communes concernées pourront notamment utiliser :

- *Des Zones Agricoles Protégées (ZAP) : servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique.*
- *Des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) : instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.*



**Permettre la diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles**

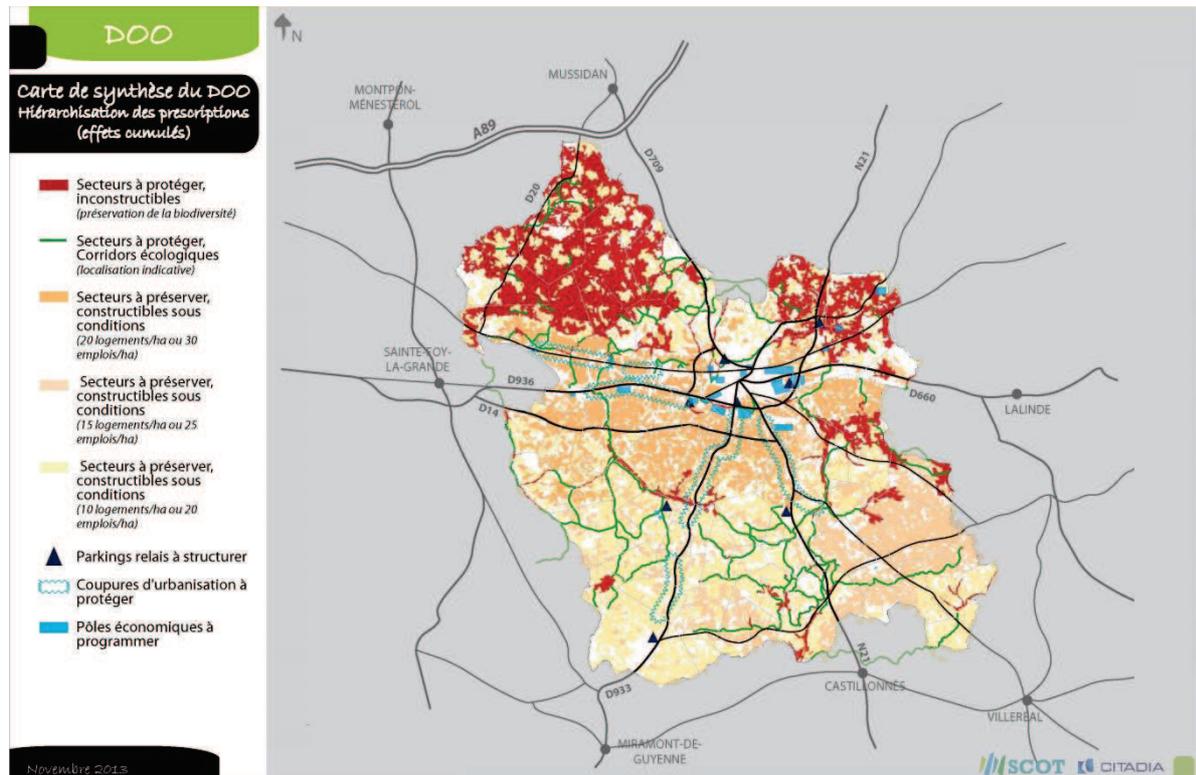
**# P.152.** Les documents d'urbanisme locaux devront permettre de développer l'agritourisme. Les secteurs susceptibles d'accueillir des projets agritouristiques feront l'objet d'un zonage et d'une réglementation adaptés au vu de la prise en compte :

- des possibilités de développement de l'activité agricole, qui devra rester l'activité principale de la zone ;
- de la sensibilité des paysages et des écosystèmes à proximité ;
- du patrimoine bâti.

**# P.153.** Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites potentiels d'accueil de structures utiles à la mise en œuvre de filières courtes de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation :

- Le choix des sites ne devra pas compromettre le développement des activités agricoles ;
- Les dispositions réglementaires pourront autoriser l'implantation de structures **spécifiques** : atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles associées, espaces de vente des produits de l'exploitation agricole ou des exploitations agricoles associées, ... ;
- La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et voirie devront être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire.

# CARTE DE SYNTHÈSE DU DOO : HIERARCHISATION DES PRESCRIPTIONS (EFFETS CUMULES)



Cf. ATLAS. Fig. 27

## **ANNEXES INFORMATIVES**

---

## Annexe n°1 : Définition de termes techniques utilisés

Aire de covoiturage

*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.*

Bioclimatisme

*Les principes bioclimatiques intégrés dans la conception des opérations d'aménagement permettent de maximiser les apports solaires naturels en hiver et la ventilation naturelle en été : orientation adéquate des parcelles et des bâtiments (en fonction du relief, des vents dominants, de l'exposition au soleil, ...), utilisation du végétal de façon à réguler les températures près des constructions, etc.*

Cohérence écologique

*La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Il s'agit d'un maillage écologique qui existe à différents niveaux territoriaux et doit donc s'articuler de façon cohérente. Chacune apporte une réponse aux enjeux de son territoire en matière de biodiversité et contribue à répondre aux enjeux des niveaux supérieurs.*

Communes rurales

*Les communes rurales sont les moins bien desservies en équipements et services, c'est pourquoi elles dépendent des pôles d'équilibre et du pôle urbain Bergeracois (ainsi que de polarités extérieures au SCOT).*

Continuité écologique

*Il s'agit de l'ensemble des éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L.371-1 et suivants du Code de l'Environnement, cette expression correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, les cours d'eau et les canaux.*

Corridor écologique

*Les corridors écologiques sont des voies de déplacement et / ou de dispersion empruntées par les espèces faunistiques et floristiques pour se déplacer entre les réservoirs de biodiversité.*

Dent creuse

*Les « dents creuses » sont définies dans ce DOO comme des terrains non bâtis situés en zone urbaine des PLU ou constructibles des Cartes Communales, hors jardins d'agrément des actuelles habitations actuelles et hors espaces dédiés à des équipements publics (équipements sportifs ou culturels, espaces verts, équipements scolaires, ...).*

Ecart

*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*

☐ **Economie  
présentielle**

constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.

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.

☐ **Enveloppe  
foncière**

Les « enveloppes maximales de foncier affectées au logement », dans ce DOO, s'entendent en surface consommé à l'échéance du SCoT pour tous les secteurs géographiques. Les collectivités peuvent néanmoins réserver du foncier pour anticiper les équipements à réaliser en utilisant un coefficient de rétention foncière qui ne pourra pas dépasser 1,5.

Seront comptées dans cette enveloppe maximale majorée de 50% maximum, toutes les zones constructibles de la commune (ou de l'intercommunalité en cas de PLUi), à savoir :

- Les terrains non bâtis situés en zone Urbaine des PLU ou constructibles des Cartes Communales, hors jardins d'agrément des actuelles habitations
- Les terrains non bâtis situés en zone A Urbaniser « ouvertes » des PLU, hors jardins d'agrément des habitations actuelles et espaces dédiés à des équipements publics (équipements sportifs ou culturels, espaces verts, équipements scolaires, ...)
- Les terrains situés en zone A Urbaniser « fermée » (zones 2AU ou AU0).

☐ **Espace Boisé  
Classé (EBC)**

Conformément aux articles L.130-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Un classement en EBC induit l'inconstructibilité du terrain concerné, le refus de demande d'autorisation de défrichement, l'interdiction d'exploitation de gisements miniers, l'interdiction de caravanes ainsi que l'obligation de déclaration de coupes et d'abattages. Néanmoins, un classement en EBC permet l'entretien du boisement (tout ce qui est abattu devant être replanté ou devant pouvoir se régénérer) et les coupes et abattages déclarés et autorisés (Code de l'urbanisme, article R.130-1).

- Espèce patrimoniale** *C'est une espèce protégée, menacée, rare ou ayant un intérêt scientifique ou symbolique.*
- Fragmentation (des espaces naturels)** *Cet effet est créé par des barrières au déplacement des espèces. Ces éléments fragmentant peuvent être multiples sur un territoire : autoroute, voies rapides et autres axes routiers de grande circulation, principales voies ferrées, principaux cours d'eau et canaux... Les zones urbanisées peuvent aussi participer à la fragmentation des milieux (selon l'importance de l'effet de barrière).*
- Hameau** *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.*
- Inventaire L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme** *Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Une identification au titre de cet inventaire induit l'obligation de demande de permis de démolir (Code de l'urbanisme, article R.421-28). Des règles spécifiques peuvent compléter le règlement du PLU.*
- Inventaire Loi Paysages**
- Lisière (de réservoir de biodiversité)** *Les lisières des réservoirs de biodiversité sont des espaces de transition entre un réservoir de biodiversité et le milieu environnant. Il s'agit de milieux différents (exemple : boisement et espaces agricoles), qui disposent de conditions écologiques propres, qui accueillent au niveau de cette transition des espèces caractéristiques des deux types de milieux, ainsi que certaines spécifiques à la lisière. Cette zone d'interface est donc une importante source de richesse biologique.*
- Logement social** *Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. L'expression sert aussi à désigner le secteur économique constitué par ce marché immobilier et les politiques d'économie sociale qui président à son administration.*
- Mixité fonctionnelle** *La mixité fonctionnelle ou urbaine désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logements, activités, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs, ...*
- Mixité urbaine**
- Mixité sociale** *La mixité sociale est souvent envisagée comme LA réponse à une meilleure cohésion sociale permettant de lutter contre la ségrégation, forcée ou choisie, et la ghettoïsation grandissante des cités.*
- Mode « doux »** *Les modes doux sont des modes de déplacements non motorisés : cheminements pour piétons ou pistes pour cycles.*
- Mode « actif »**

### ☐ Opération d'aménagement

*Les opérations d'aménagement sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme par des objectifs : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

*La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.*

*L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI, ...), les aménageurs (établissements publics, SEML, SPL, aménageurs privés, ...) et les modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).*

### ☐ Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent accompagner le règlement et le plan de zonage en fixant des principes opposables supplémentaires. Toutes les zones A Urbaniser ouvertes à l'urbanisation doivent faire l'objet d'OAP. Les OAP sont facultatives sur les autres zones. Le contenu des OAP est déterminé par le législateur (article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »*

*Par souci de pragmatisme et de clarté, les OAP sont généralement graphiques assorties d'une explication des intentions. Elles peuvent toutefois être littérales.*

*Les OAP sont juridiquement opposables, au même titre que le règlement ou que le zonage du PLU.*

### ☐ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

*Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradés), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes*

**Parking relais**

*Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-Anah » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes).*

*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).*

**Pôle d'équilibre**

*Un pôle d'équilibre exerce un rayonnement sur les communes limitrophes. Il propose un niveau de services et d'équipements pour des besoins journaliers ou hebdomadaires relativement étoffé et offre une concentration d'activités économiques et d'emplois drainant de nombreux actifs du bassin de vie dans lequel il se situe. L'objectif est d'asseoir les pôles d'équilibre (identifiés au regard de leur niveau d'équipements) dans leur rôle structurant à l'échelle des sous-bassins de vie.*

*Sont identifiées comme polarités d'équilibre les communes suivantes : Eymet, Gardonne, Issigeac, La Force (en lien avec Prigonrieux), Lamonzie-Saint-Martin, Le Fleix, Mouleydier (en lien avec Creysse), Sigoulès*

**Pôle urbain**

*Le pôle urbain constitue le « moteur » du territoire et concentre une grande partie des emplois, des équipements majeurs et des services.*

*Le pôle urbain du territoire de ce SCoT est constitué par les communes de Bergerac, Prigonrieux, Saint-Laurent-des-Vignes, Creysse et Cours-de-Pile.*

**Réservoir de biodiversité**

*Un réservoir de biodiversité est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction) et où les milieux naturels sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou des espaces susceptibles d'accueillir de nouveaux individus ou de nouvelles populations d'espèces.*

**Sous-trame**

*Sur un territoire donné, une sous-trame est l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu naturel (forêt, zone humides...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Elle est ainsi composée de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-*

### **Tampon**

*trame pour le type de milieu correspondant.*

*Un espace « tampon » a une vocation naturelle ou faiblement artificialisé permettant de limiter les incidences négatives directes et indirectes induites par l'urbanisation sur un milieu naturel ou agricole. Les zones tampons enherbées et boisées (bandes enherbées, friches, haies, ripisylves...) sont les plus communes.*

### **Trame Verte et Bleue (TVB)**

*La Trame Verte est le réseau formé par les continuités écologiques terrestres (y compris humides).*

*La Trame Bleue est le réseau formé par les continuités écologiques aquatiques et humides.*

## Annexe n°2 : Extraits utiles du Code de l'Urbanisme

### *L'équilibre du projet de territoire, recherché à travers les orientations du SCoT*

#### *Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme*

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° **L'équilibre** entre :

- a) Le **renouvellement urbain**, le **développement urbain maîtrisé**, la **restructuration des espaces urbanisés**, la **revitalisation des centres urbains et ruraux** ;
- b) **L'utilisation économe des espaces naturels**, la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières**, et la **protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
- c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables** ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## **Le contenu du DOO conformément au Code de l'Urbanisme**

### **Article R.122-3 du Code de l'Urbanisme**

« Le **document d'orientation et d'objectifs comprend les éléments mentionnés aux articles L.122-1-4 à L.122-1-10.**

Le document graphique du document d'aménagement commercial doit permettre d'identifier les terrains situés dans les zones d'aménagement commercial délimitées en application de l'article L.122-1-9.

Lorsque les documents graphiques délimitent :

- a) En application du II de l'article L.122-1-5, des espaces ou sites à protéger ;
- b) En application du VIII de l'article L.122-1-5, des secteurs à l'intérieur desquels la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu,

ils doivent permettre d'identifier les terrains situés dans ces secteurs. [...] »

## **Les intentions générales du DOO**

### **Article L.122-1-4 du Code de l'Urbanisme**

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.** Il définit 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 document d'orientation et d'objectifs **assure la cohérence d'ensemble des orientations** arrêtées dans ces différents domaines. »

### **Article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme**

« I. — **Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement.**

**Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.**

II. — Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il *peut* en définir la localisation ou la délimitation.

Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il *peut* déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Il *peut* étendre l'application de l'article L.111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

IV. — Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L.122-1-4, il *peut*, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.111-4 ;

2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

V. — Il *peut* définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :

1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;

2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VI. — Il définit les grands projets d'équipements et de services.

VII. — Il *peut* également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

VIII. — Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il *peut* déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification.

Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur.

IX. Le document d'orientation et d'objectifs *peut*, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction. »

### Article L.122-1-6 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs *peut*, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. »

### Article L.122-1-7 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat** au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé. »

### Article L.122-1-8 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements**. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Il *peut* préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;

2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme comprenant un plan de déplacements urbains.»

### Article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces** afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L.752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. **Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.** »

## La conformité du DOO avec le Code de l'Urbanisme

Pour chaque orientation du DOO, il est indiqué à quelle disposition du Code de l'Urbanisme des réponses sont notamment apportées.

Les dispositions relèvent tantôt d'une obligation légale, tantôt d'une possibilité offerte par le nouveau contexte législatif. Elles renvoient aux articles L.122-1-4 à L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme. Dans la rédaction, des encadrés sont notifiés :

### Les réponses à l'article L.122-1-4 du Code de l'Urbanisme

- ④ Réponse à l'objectif de d'organisation de l'espace et de recherche des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ④ Réponse à l'objectif de mise en œuvre des conditions d'un développement urbain maîtrisé et des principes de restructuration des espaces urbanisés. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ④ Réponse à l'objectif de revitalisation des centres urbains et ruraux. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ④ Réponse à l'objectif de mise en œuvre des conditions de mise en valeur des entrées de ville. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ④ Réponse à l'objectif de valorisation des paysages. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ④ Réponse à l'objectif de prévention des risques. (Article L.122-1-4 du C.U.)

### Les réponses à l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme

- ⑤ Réponse à l'objectif de mise en œuvre d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. (Article L.122-1-5 §I du C.U.)
- ⑤ Réponse à l'objectif de protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains. (Article L.122-1-5 §II du C.U.)
- ⑤ Réponse à l'objectif de de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. (Article L.122-1-5 §II du C.U.)
- ⑤ Réponse à l'objectif chiffré de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (Article L.122-1-5 §II du C.U.)
- ⑤ Réponse à l'objectif de priorisation de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que du désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent (Article L.122-1-5 §III du C.U.)
- ⑤ Réponse à la possibilité de déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs. (Article L.122-1-5 §III du C.U.)
- ⑤ Réponse à la possibilité d'étendre l'application de l'article L.111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article. (Article L.122-1-5 §III du C.U.)
- ⑤ Réponse à la possibilité d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.111-4. (Article L.122-1-5 §IV 1° du C.U.)

- 5 Réponse à la possibilité d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau la réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L.122-1 du code de l'environnement. (Article L.122-1-5 §IV 2° du C.U.)
- 5 Réponse à la possibilité d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. (Article L.122-1-5 §IV 3° du C.U.)
- 5 Réponse à la possibilité de définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. (Article L.122-1-5 §V 1° du C.U.)
- 5 Réponse à la possibilité de définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. (Article L.122-1-5 §V 2° du C.U.)
- 5 Réponse à l'objectif de définition des grands projets d'équipements et de services. (Article L.122-1-5 §VI du C.U.)
- 5 Réponse à la possibilité de définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. (Article L.122-1-5 §VII du C.U.)
- 5 Réponse à la possibilité de déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. (Article L.122-1-5 §VIII du C.U.)
- 5 Réponse à la possibilité de définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction. (Article L.122-1-5 §IX du C.U.)

### **Les réponses à l'article L.122-1-6 du Code de l'Urbanisme**

- 6 Réponse à la possibilité de définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. (Article L.122-1-6 du C.U.)

### **Les réponses à l'article L.122-1-7 du Code de l'Urbanisme**

- 7 Réponse à l'objectif de définition des objectifs et les principes de la politique de l'habitat (intervention sur l'offre en nouveaux logements et sur le parc de logements vacants) au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. (Article L.122-1-7 du C.U.)

### **Les réponses à l'article L.122-1-8 du Code de l'Urbanisme**

- 8 Réponse à l'objectif d'organisation de l'équipement commercial et artisanal et de définition des localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. (Article L.122-1-8 du C.U.)

### **Les réponses à l'article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme**

- 9 Réponse à l'objectif de définition des grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. (Article L.122-1-9 du C.U.)

**Annexe n°3 : Portée réglementaire du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)**

***La notion de compatibilité***

***Article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme***

« Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L.143-1, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L.752-1 du code de commerce et l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains, ces derniers sont, le cas échéant, rendus compatibles dans un délai de trois ans. »

***L'appréciation de la compatibilité des documents devant être compatibles avec le SCoT***

La compatibilité s'effectuera au regard des seuls orientations et objectifs.

La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme : la norme « inférieure » ne doit pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme qui lui est immédiatement « supérieure ».

***Le SCoT et les documents des collectivités locales (PLU, PLH, PDU, ...)***

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Plans Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU), ... ainsi que les décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) doivent être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT.

### **Le SCoT et les autres projets de développement urbain**

Selon l'article R.122-5 du Code de l'Urbanisme, certains projets doivent également être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT. Il s'agit notamment des opérations foncières et des opérations d'aménagement mentionnées au dernier alinéa de l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de planchers de plus de 5 000 mètres carrés ;
- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.

### **L'opposabilité du SCoT**

**Les prescriptions (rédigées et/ou graphiques) de ce DOO sont opposables.**

**Les recommandations de ce DOO (rédigées et/ou graphiques) doivent être prises en compte au regard de la compatibilité codifiée à l'article L.122-1.15 du Code de l'Urbanisme. Cependant, leur « non prise en compte » ne génère pas obligatoirement d'illégalité. Ainsi, un document d'urbanisme de rang inférieur au SCoT doit se poser la question du niveau de considération des recommandations et, en cas de « non prise en compte », il doit être en mesure d'en justifier les raisons.**