SCOT BERGERACOIS

Document d'Orientation et d'Objectifs

Document provisoire

Mise en page non finalisée

Version du 10/09/2018

***Groupement CITADIA**, Even et Ecotone*

Contenu du présent DOO : mode d'emploi

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

Sommaire

Orientation 1 : Créer des quartiers d'habitat et d'affaires agréables à vivre, économes en foncier . 14

Orientation 2 : Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et privilégier un développement urbaine adapté aux mobilités « de proximité » 28

Orientation 3 : Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés 34

Orientation 4 : Optimiser la desserte interurbaine 37

Orientation 5 : Recomposer le foncier économique par la densification et l'identification de parcs dédiés 39

Orientation 6 : Organiser le développement économique et restructurer l'offre commerciale 40

Orientation 7 : Développer la production et la transformation localement (secteurs industriel, agricole, forestier et artisanal) 57

Orientation 8 : Structurer le secteur touristique 58

Orientation 9 : Programmer le développement urbain 62

Orientation 10 : Economiser les espaces agricoles, forestiers et naturels, protéger la ressource sol 81

Orientation 11 : Protéger la ressource en eau 88

Orientation 12 : Réduire la facture énergétique (bénéfice environnemental, social et économique) et participer à la lutte contre le réchauffement climatique 93

Orientation 13 : Réduire la production déchets et valoriser ceux qui peuvent l'être (plus-value environnemental, sociale et économique) 98

Orientation 14 : Limiter les risques et les nuisances incombant au développement urbain 99

Orientation 15 : Valoriser les paysages et les panoramas les plus remarquables du territoire du SCoT 103

Orientation 16 : Valoriser et préserver les Trames Vertes et Bleues (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) qui composent les paysages à caractère naturel 110

Orientation 18 : Valoriser le terroir agricole (viticulture, polyculture, maraîchage, arboriculture, élevage…) 121

Philosophie générale des objectifs et des orientations du DOO du Bergeracois

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

- Assurer une cohérence entre évolutions sociales, développement économique, et protection environnementale ;
- Elaborer une stratégie de développement au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en termes d'équipement et de qualité de vie ;

Dépasser la « culture du zoning » dans les réflexions économiques pour élaborer une stratégie économique intégrée dans un système performant « emploi / habitat / équipements / déplacements / environnement » ;

- Désenclaver le territoire et améliorer les flux internes afin de trouver un équilibre efficace « accès à l'emploi / gestion des mobilités résidentielles / accès aux équipements », dans le respect de l'environnement ;
- Préserver le capital environnement et le valoriser au profit de l'attractivité et du développement du territoire.

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

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

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

- **PREREQUIS DU PADD : Consolider le maillage des polarités urbaines du Bergeracois, profitable aux communes plus rurales**
- **AXE N°I. Organiser le développement du territoire pour maintenir voire renforcer son attractivité**
- **AXE N°II. Désenclaver le Bergeracois, lui offrir une lisibilité économique plus affirmée**
- **AXE N°III. Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles**
- **AXE N°IV. Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement**

SCoT : du PADD au DOO

Projet politique

PADD

AXE N°I. Construire un pôle accessible et lisible de niveau régional

AXE N°II. Consolider la structure multipolaire du territoire

AXE N°III. Faire du patrimoine naturel et urbain un vecteur du développement territorial

Actions réglementaires

DOO

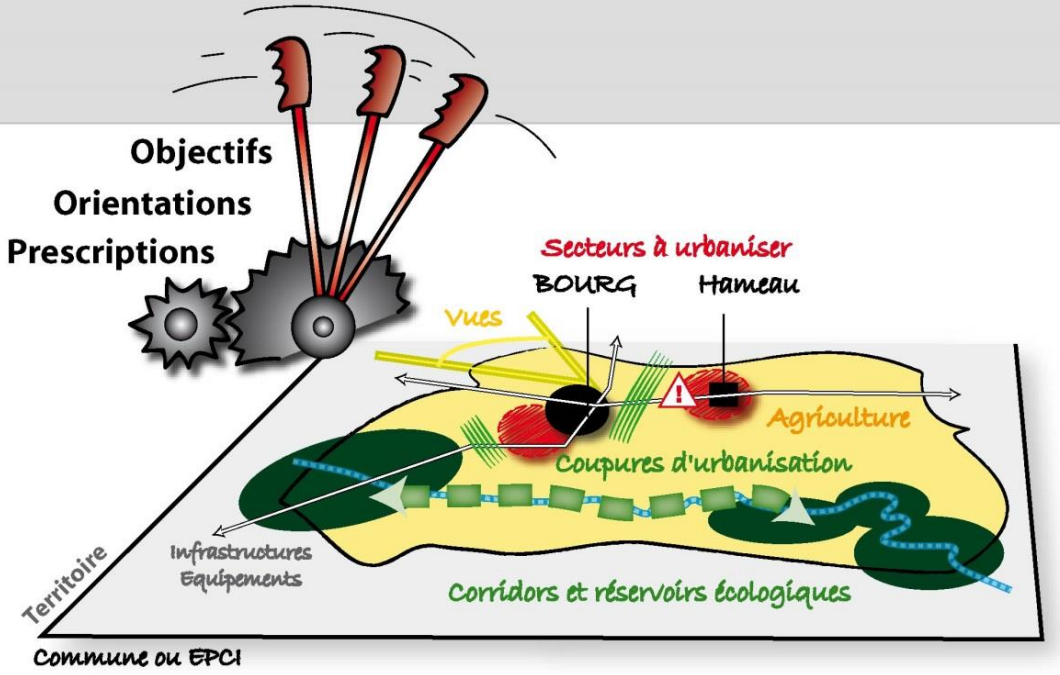
PREREQUIS DU PADD : Consolider le maillage des polarités urbaines du Bergeracois, profitable aux communes plus rurales

AXE N°I. **Organiser le développement du territoire pour maintenir voire renforcer son attractivité**

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

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

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



PLAN DU DOO

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

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

Tout en restant réaliste, le scénario de développement envisagé dans le cadre du SCoT du Bergeracois se veut volontariste. Les scénarios imaginés en réaction à cette perspective « au fil de l'eau » se sont attachés à structurer le territoire pour accueillir, dans les meilleures conditions, environ 15 000 habitants supplémentaires (sur la période 2017-2040).

La multi-polarisation est la stratégie retenue pour le Bergeracois. Elle permet à chaque partie du territoire de se développer en recherchant la complémentarité entre les différents bassins de vie. L'objectif est de concentrer une partie du développement (habitat, emplois, équipements) en priorité sur le pôle urbain et sur les pôles de proximités, puis, dans les communes rurales.

AXE N°I.

Organiser le développement du territoire pour maintenir voire renforcer son attractivité

L'objectif est d'**accompagner le développement urbain de ces prochaines années, pour qu'il véhicule une image qualitative, à la hauteur de l'héritage patrimonial qui fait la notoriété du Bergeracois.** Regrouper les constructions autour des centre-bourgs et hameaux principaux permet de recréer un dynamisme de village, de limiter les déplacements automobiles, d'optimiser les investissements des collectivités en matière d'assainissement et de voiries, d'améliorer le fonctionnement des équipements... **Le défi est donc de *recomposer* des quartiers cohérents avec l'héritage du tissu urbain ancien qu'ils prolongent**.

Pour **« intensifier » la vie en ville, dans les villages ou dans les quartiers**, le SCoT prévoit des actions orchestrées à tous les rouages de **« la chaîne des mobilités », et en particulier celui des « déplacements de proximité », en fonction du niveau de desserte et d'équipement des territoires qui composent le SCoT.** La ville centre et le pôle urbain sont amenés à se positionner sur l'amélioration d'une desserte ferroviaire plus forte et plus efficace ainsi que sur le développement de la multi-modalité. Un travail global doit être mené pour permettre aux citoyens de mieux circuler le territoire, tant pour se rendre dans le pôle urbain, les pôles de proximité que sur les communes rurales, en tenant compte de la faible densité de la population. **L'armature en commerces et services aux populations est également un facteur favorable au confort de vie, au confort de travail et à l'animation d'une vie locale, qui trouve un écho dans le projet du SCoT.**

AXE N°II.

Désenclaver le Bergeracois, lui offrir une lisibilité économique plus affirmé

Une meilleure accessibilité du territoire est gage d'attractivité économique. **Le désenclavement du Bergeracois est un défi majeur qui suppose de mettre en place une politique forte en matière de déplacements interurbains**, tout en exploitant les avantages présents : l'accès ferroviaire à Bordeaux, la desserte routière améliorée vers les grands axes .... **La démarche « inter-territoire » au-delà du SCoT est ainsi à l'honneur dans ce projet, dans un souci d'aménagement solidaire, économique et rationnel de l'espace.** Par ailleurs, **pour redonner de la lisibilité à l'armature économique, il convient de mettre en avant les atouts et potentialités du Bergeracois dans son ensemble** : le terroir viticole, agricole et arboricole, l'héritage industriel, les savoir-faire locaux, le patrimoine naturel et paysager comme support d'une économie touristique, … L'économie présentielle tient une place importante et répondra aux besoins des nouvelles populations (jeunes ménages et retraités notamment). Ainsi, le scénario de développement économique envisagé dans le cadre du SCoT du Bergeracois est volontariste tout en restant réaliste : il vise à **maintenir un équilibre entre nombre d'habitants et nombre d'emplois** et il prévoit un développement d'activités **adapté aux différents secteurs géographiques** (polarités, secteurs ruraux). **La stratégie économique foncière du Bergeracois fait l'objet d'une remise en question, vers une démarche plus « durable » et plus « proche » des préoccupations locales**. Elle s'accompagne d'une politique de « proximité » (production au plus près des ressources locales, emploi au plus près des habitants, formation au plus près des employeurs potentiels, …).

AXE N°III.

Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles

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

AXE N°IV.

Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement

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

Opposabilité et niveaux de traduction règlementaire

Le DOO définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Il détermine les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

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

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

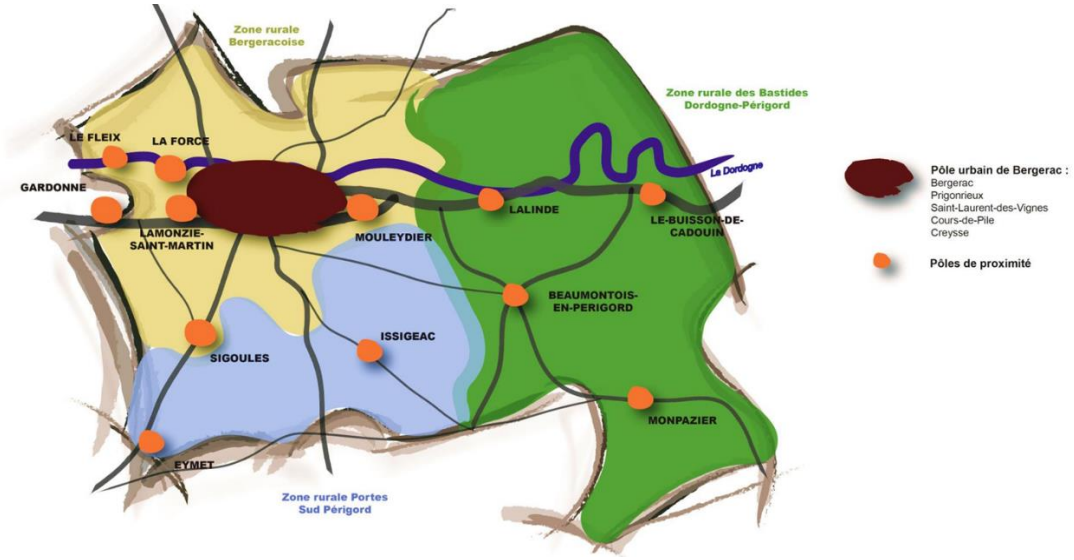
Deux niveaux de traduction ont été définis dans ce DOO :

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

PREREQUIS DU PADD : Consolider la structure multipolaire du territoire

PRE-REQUIS N°1 : Un développement polarisé

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



Le découpage en « bassins de vie » (dépendants des différentes polarités) est le fruit d'une réflexion sur le fonctionnement du territoire et d'un traitement statistique prenant en compte le poids démographique des communes, la densité des populations ainsi que les migrations pendulaires et le niveau d'équipements et de services constaté. Ce « découpage » tient également compte des problématiques de gouvernance, notamment pour simplifier la traduction des prescriptions au sein de chaque intercommunalité (dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux principalement).

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

PREREQUIS N°2 : Un développement équilibré

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

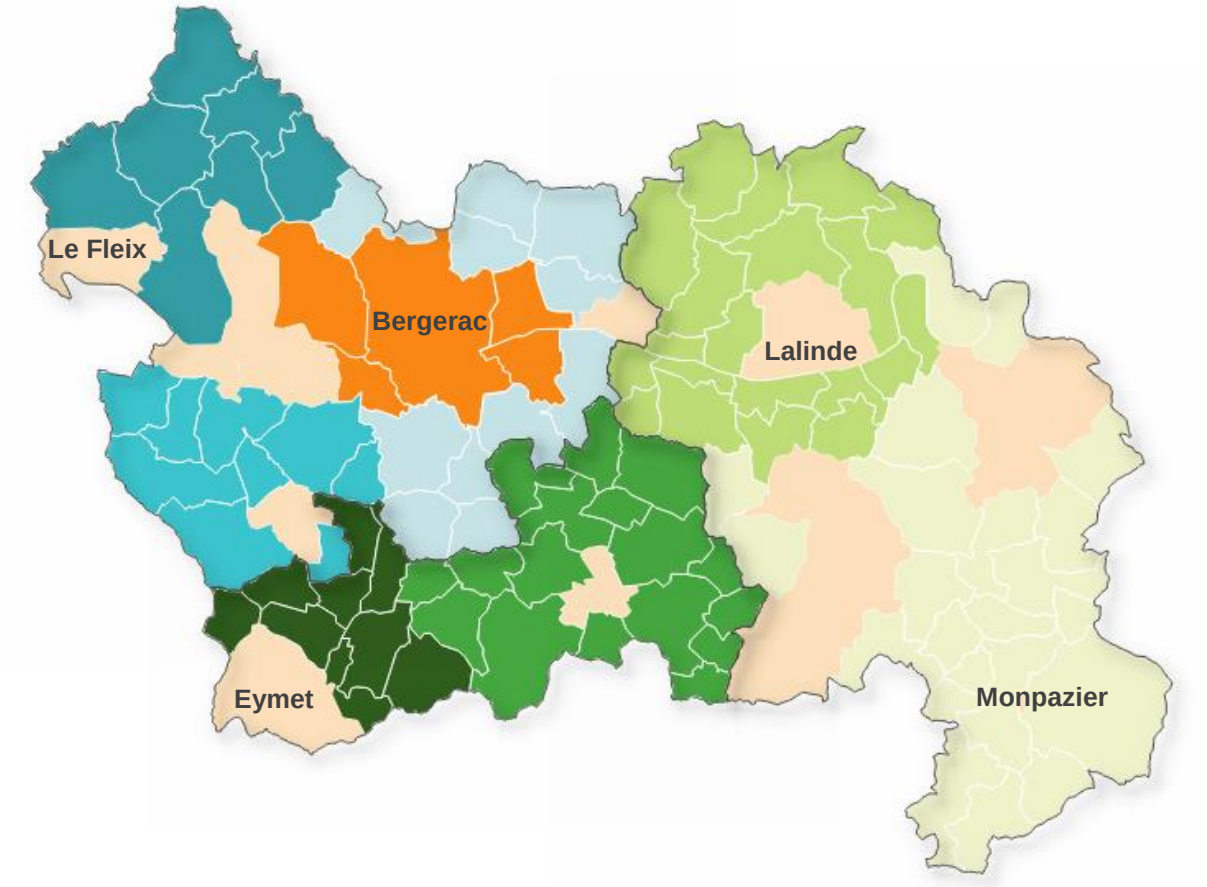
- ➔ **PÔLE URBAIN :** favoriser le développement du pôle urbain de Bergerac afin de disposer d'un pôle fort, bien équipé, qui offre un bon niveau de service. Disposer d'un pôle bien équipé (hôpital, enseignement, emplois, offre commerciale, …) permettra à l'ensemble du territoire de rester attractif ;

- ➔ **PÔLES DE PROXIMITE** : favoriser le développement des pôles de proximité pour maintenir voire renforcer les équipements liés aux besoins quotidiens ou hebdomadaires (commerces, équipements sportifs et culturels, équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance, …) ;

- ➔ **SECTEURS RURAUX** : permettre à chaque commune d'assurer le renouvellement de sa population, en proposant une offre en logements adaptée aux profils des ménages, complémentaire de l'offre proposée sur les pôles.

PRE-REQUIS N°3 : Permettre à l'horizon 2040, le développement d'environ 10300 logements supplémentaires

Nombre d'habitants attendus horizon 2040	**15 000**
Nombre de logements à produire horizon 2040	**10 300**



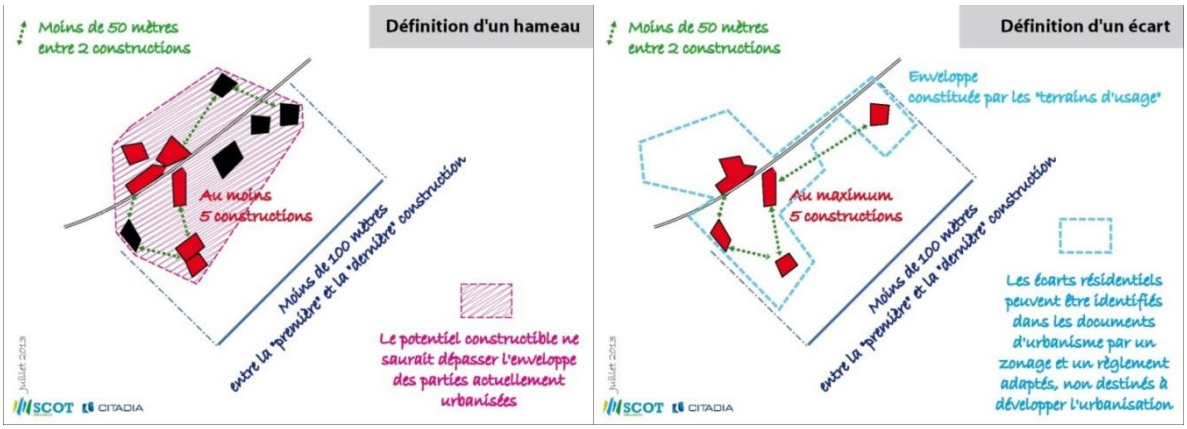
SECTEUR DU SCOT FAISANT L'OBJET DE PRESCRIPTIONS TERRITORIALISEES SPECIFIQUES	COMMUNES CONCERNEES
POLE URBAIN DE BERGERAC & sa zone d'influence	***Bergerac**, Cours-de-Pile, Creysse, Saint Laurent des Vignes, Prigonrieux,*
POLARITES DE PROXIMITE	***La Force, Le Fleix, Mouleydier, Gardonne, Lamonzie-Saint-Martin, Sigoulès***
	Eymet, Issigeac
	Lalinde, Le-Buisson-de-Cadouin, Beaumontois-en-Périgord, Monpazier
Secteur rural CAB	*Bouniagues, Bosset, Colombier, Cunèges, Fraisse, Gageac-et-Rouillac, Ginestet, Monbazillac, Mouleydier, Pomport, Lamonzie-Montastruc, Lembras, Lunas, Mescoules, Monestier, Monfaucon, Queyssac, Razac-de-Saussignac, Ribagnac, Rouffignac-de-Sigoulès, Saint-Georges-Blancaneix, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Nexans, Saint-Pierre-d'Eyraud Rouffignac-de-Sigoulès, Saint-Géry, Saint-Sauveur, Saussignac, Thénac*
Secteur rural CC PORTES SUD PERIGORD	*Bardou, Boisse, Conne-de-Labarde, Faurilles, Faux, Flaugeac, Fonroque, Monmarvès, Monmadalès, Monsaguel, Montaut, Plaisance, Razac-d'Eymet, Sadillac, Saint-Aubin-de-Cadelech, Saint-Aubin-de-Lanquais, Saint-Capraise-d'Eymet, Saint-Cernin-de-Labarde, Sainte-Eulalie-d'Eymet, Sainte-Innocence, Saint-Julien-d'Eymet, Saint-Léon-d'Issigeac, Saint-Perdoux, Sainte-Radegonde, Serres-et-Montguyard, Singleyrac,*
Secteur rural CC DES BASTIDES DORDOGNE PERIGORD	*Alles-sur-Dordogne, Badefols-sur-Dordogne, Baneuil, Bayac, Biron, Bouillac, Bourniquel, Calès, Capdrot, Cause-de-Clérans, Couze-et-Saint-Front, Gaugeac, Lalinde, Lanquais, Lavalade, Liorac-sur-Louyre, Lolme, Marsalès, Mauzac-et-Grand-Castang, Molières, Monsac, Montferrand-du-Périgord, Nauzannes, Pezuls, Pontours, Pressignac-Vicq, Rampieux, Saint-Agne, Saint-Avit-Rivière, Saint-Avit-Seinieur, Saint-Capraise-de-Lalinde, Saint-Cassien, Sainte-Croix, Saint-Félix-de-Villadeix, Sainte-Foy-de-Longas, Saint-Marcel-du-Périgord, Saint-Marcory, Saint-Romain-de-Monpazier, Soulaures, Trémolat, Urval, Varennes, Verdon*

Axe N°1 : Organiser le développement du territoire pour maintenir voire renforcer son attractivité

Orientation 1 : Créer des quartiers d'habitat et d'affaires agréables à vivre, économes en foncier

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

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



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

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

//P.1. Le SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche :

- **Des villes, bourgs et villages existants,**
- **Des hameaux existants,**
- **Des écarts existants (destinés à devenir des hameaux).**

Le renfort des secteurs d'habitat isolé est proscrit. Le développement urbain sera à plus de 60% organisé sur le bourg centre (sauf impossibilité technique ou réglementaire).

//P.2. **Les enveloppes des extensions urbaines seront définies et programmées en tenant compte des activités agricoles en place et de leurs projets de développement** afin d'éviter le morcellement des parcelles agricoles et l'enclavement des exploitations agricoles par l'urbanisation. **Les choix de zonage seront justifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.**

//P.3. **Le mitage des espaces agricoles est interdit. Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites dès lors que l'intérêt général de développer l'urbanisation n'est pas démontré comme prioritaire et indispensable à l'optimisation des investissements mis en œuvre par la collectivité. L'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet présentant une forte densité, en lien avec des réseaux et équipement en place ou à venir (cela se traduira par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare important, cohérent avec la prescription intégrée en partie IV du DOO).**

Redonner structure et sens aux extensions urbaines : étendre les villes et les villages en cohérence avec l'héritage traditionnel (urbain et architectural)

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

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

EVOLUTION DES PAYSAGES URBAINS : RECHERCHE DE LOGIQUE DE SITE

Compléments à la prescription :

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

Logiques de site à considérer :

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

Maîtriser l'étalement urbain :
- en fixant des limites constructibles au plus près des parties actuellement urbanisées
- en définissant des zones à urbaniser au plus près des centralités urbaines actuellement constituées

- **Villages de pentes, versants ou collines**
- **Villages de crêtes ou promontoires**

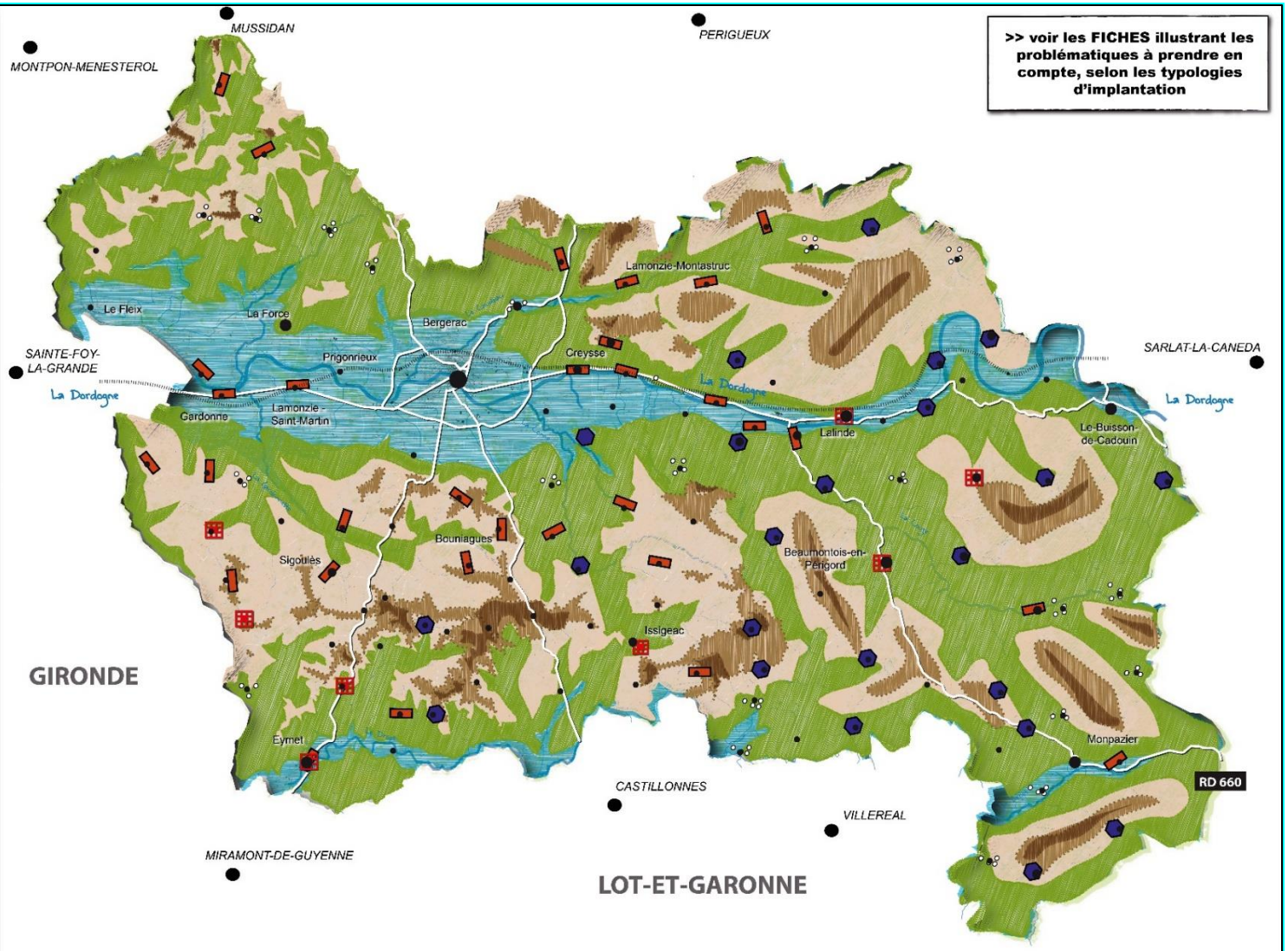
1. Maîtriser l'étalement urbain : *voir ci-dessus*
2. Favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser :
- en adaptant la composition du projet urbain au relief naturel
- en ménageant des ouvertures sur le paysage (préservation de vues lointaines)
- en aménageant des perspectives sur des éléments particuliers du paysage (points d'appels, vues, ...), grâce à un choix approprié d'implantation des constructions et d'orientation des voies structurantes

Formes urbaines spécifiques :

Proposer des extensions dont le tissu urbain (voirie, implantation des constructions, espaces publics) prolonge et s'inspire des codes de la trame bâtie historique

- **Bastide**
- **Village à la structure agglomérée**
- **Village-rue**
- **Village forestier ou de clairière, à la structure éclatée**

SCOT CITADIA Even Conseil



RECOMMANDATIONS

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

- *Les « villages-rue » pourront s'étendre de manière linéaire, dans le respect de l'agencement originel des constructions et de jardins privatifs du cœur historique (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, … seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement).*

- *Les villages agglomérés et les bastides s'étendront « en épaisseur », c'est-à-dire sur des emprises suffisamment profondes pour favoriser une organisation d'ensemble (se mettant en place progressivement, par tranches, si besoin) cohérente et connectée aux autres quartiers au niveau de plusieurs points d'ancrage. La voirie interne pourra aisément constituer des boucles, ce qui facilitera les déplacements doux d'un quartier à l'autre et le passage des engins techniques (qui peinent à faire demi-tour dans les voies en impasse). Le vocabulaire de la trame des voiries, des espaces publics et de l'implantation des constructions par rapport à ces espaces sera étudié minutieusement et s'inspirera de celui rencontré dans le cœur du village.*

- *Les villages perchés ou en ligne de crête pourront s'étendre sur le long de leur promontoire ou en seconde couronne, tant que la structure originelle de la partie ancienne est respectée et prolongée (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, … seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement). Si des vues ou des panoramas s'ouvrent sur des perspectives lointaines et dégagées du grand paysage, les aménagements devront veiller à ne pas les obstruer et à les valoriser, grâce à un choix judicieux de l'implantation des constructions et de la végétation d'agrément.*

- *Les extensions envisagées sur des pentes ou adossées à des coteaux devront particulièrement soigner les terrassements et l'orientation des constructions par rapport à la pente. La gestion des eaux pluviales est primordiale sur ces sites, du fait d'une topographie particulière et d'une artificialisation qui accélère les vitesses de ruissellement.*

- *Les villages forestiers qui se sont traditionnellement développés dans les clairières, de façon diffuse, devront respecter l'organisation originelle des bourgs et limiter le développement à proximité immédiate des massifs (risques de feux de forêt à considérer).*

EVOLUTION DES PAYSAGES URBAINS : RECHERCHE DE LOGIQUE DE SITE

>> Cette fiche illustre les principes de la carte ci-contre

Villages de pentes

Villages de crêtes

1. Maîtriser l'étalement urbain : voir ci-dessus

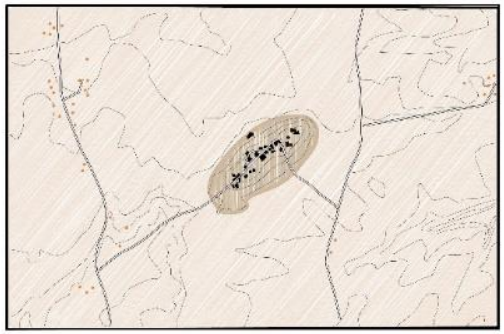
2. Favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser :

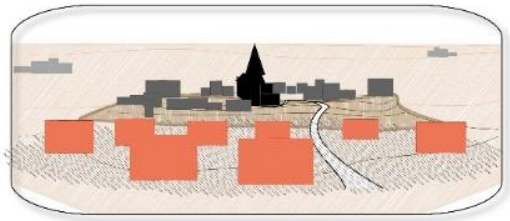
- en adaptant la composition du projet urbain au relief naturel

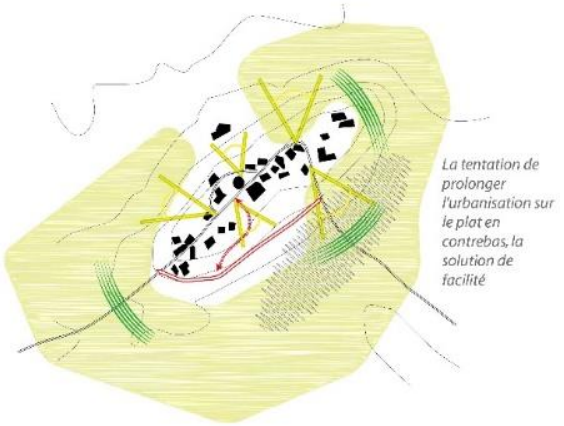
- en ménageant des ouvertures sur le paysage (préservation de vues lointaines)

- en aménageant des perspectives sur des éléments particuliers du paysage (points d'appels, vues, ...), grâce à un choix approprié d'implantation des constructions et d'orientation des voies structurantes

Les villes et villages sur relief (pente, promontoire)







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

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

Définir les enveloppes constructibles au plus près de l'existant

Préserver le glacis naturel et/ou agricole

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

Envisager une trame de voirie :

- qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)

- qui suivent les lignes topographiques

- qui ouvre un potentiel de développement pour le futur

EVOLUTION DES PAYSAGES URBAINS : RECHERCHE DE LOGIQUE DE SITE

>> Cette fiche illustre les principes de la carte ci-contre

Ville, villages de fonds de vallée

Villages de plateaux

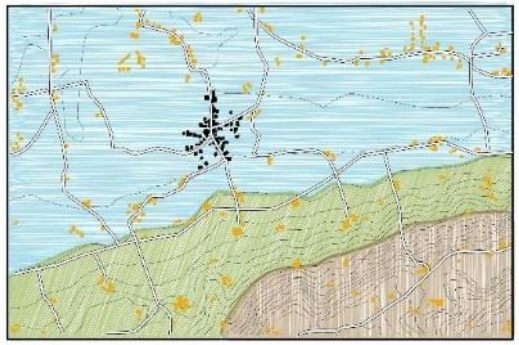
Maîtriser l'étalement urbain :

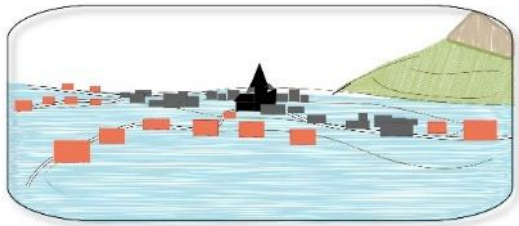
- en fixant des limites constructibles au plus près des parties actuellement urbanisées

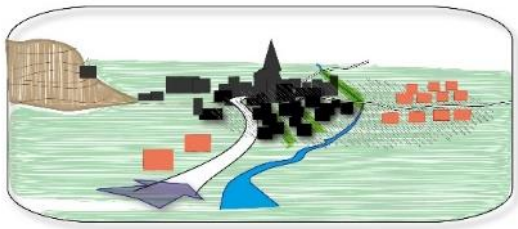
- en définissant des zones à urbaniser au plus près des centralités urbaines actuellement constituées

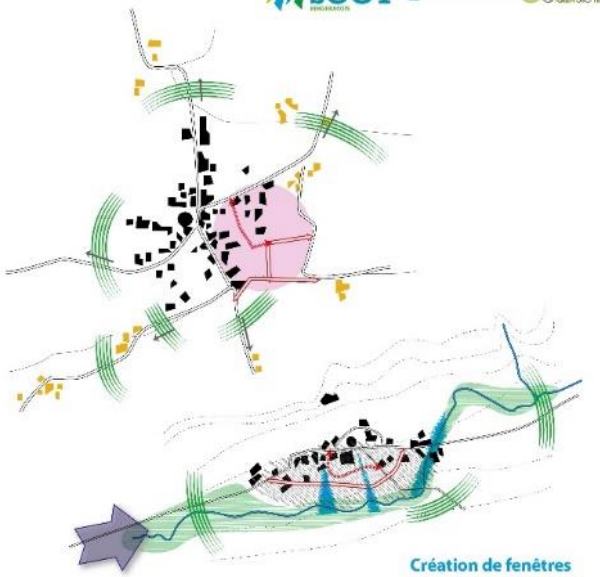
La tentation de prolonger l'urbanisation de manière linéaire, la solution de facilité

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









Définir les enveloppes constructibles au plus près de l'existant

Gérer les franges, les transitions entre "le construit" et "la campagne"

Création de fenêtres visuelles ouvertes sur le paysage et recherche d'une implantation judicieuse des constructions pour entretenir un lien avec l'eau, avec l'agriculture de plaine alluviale

Envisager une trame de voirie :

- qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)

- qui permette d'éviter l'enclavement de terrain,

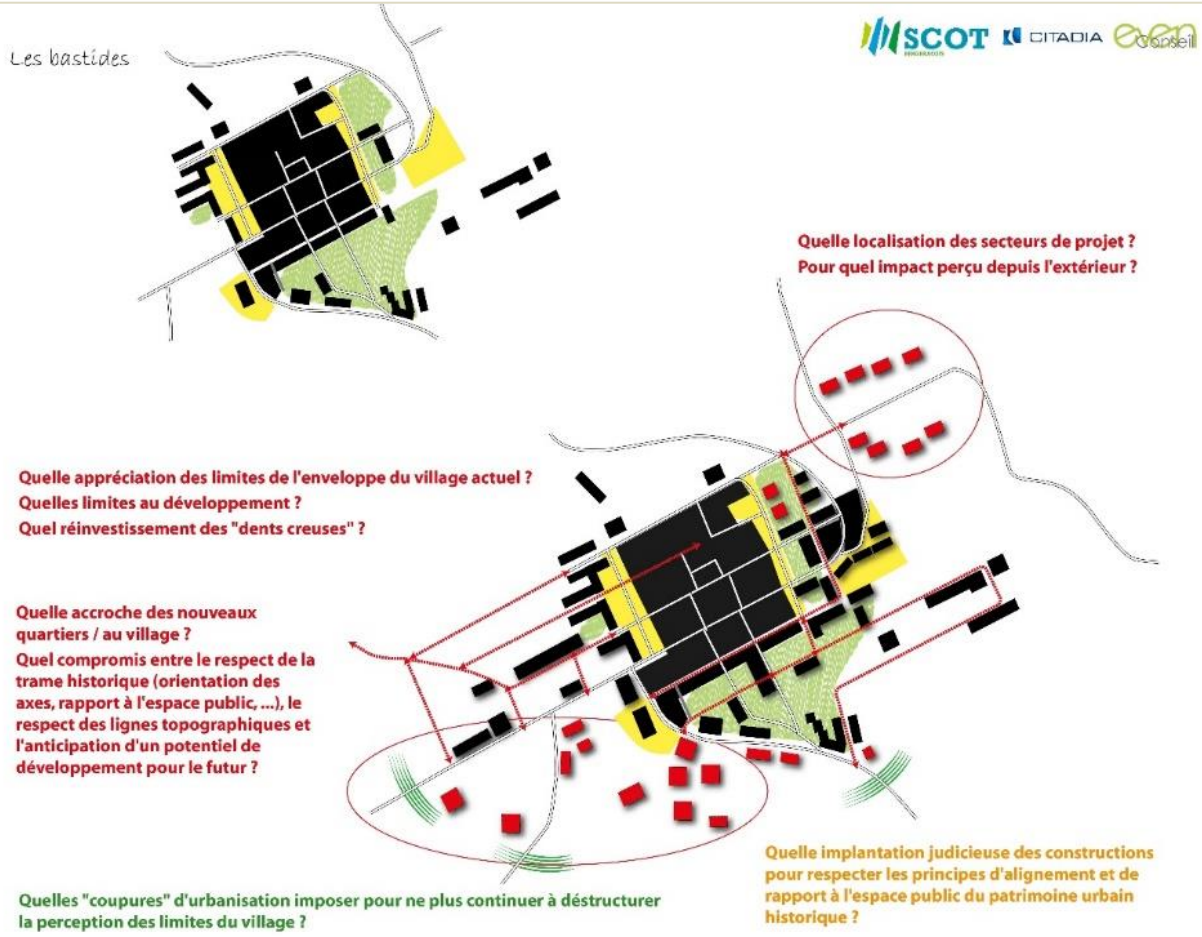
- qui ouvre un potentiel de développement pour le futur

EVOLUTION DES PAYSAGES URBAINS : RECHERCHE DE LOGIQUE DE SITE

>> Cette fiche illustre les principes de la carte ci-contre

Bastide

Les bastides s'étendront « en épaisseur », c'est-à-dire sur des emprises suffisamment profondes pour favoriser une organisation d'ensemble (se mettant en place progressivement, par tranches, si besoin) cohérente et connectée aux autres quartiers au niveau de plusieurs points d'ancrage. La voirie interne pourra aisément constituer des boucles, ce qui facilitera les déplacements doux d'un quartier à l'autre et le passage des engins techniques (qui peinent à faire demi-tour dans les voies en impasse). Le vocabulaire de la trame des voiries, des espaces publics et de l'implantation des constructions par rapport à ces espaces sera étudié minutieusement et s'inspirera de celui rencontré dans le cœur du village.



//P.5. Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est supérieure à 2 hectares, les documents d'urbanisme locaux devront faire état des dispositions[1] prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive)

- **Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores**, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- **Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent** (desserte de voiries, rapport à l'espace public, …) ;
- **Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable** (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). **La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;**
- **Proposer des espaces publics de respiration (petits espaces agricoles en milieu urbain tels que jardins partagés, sociaux ou familiaux, …) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé adapté[2] et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales** (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'ilots de chaleurs, …) **mais aussi sociales** (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, …) ;
- **Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture »** (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, …) ;
- **Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.**

[1] Les dispositions 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).

[2] Choix d'une palette végétale locale pour les aménagements en excluant les espèces ornementales ou à caractère invasif : Les essences locales sont mieux adaptées aux conditions pédoclimatiques et aux maladies. Elles sont moins exigeantes en entretien et en eau. Elles permettent également de maintenir les caractéristiques du territoire et de limiter leur banalisation. Enfin, ces essences peuvent être sous certaines conditions recolonisées par les espèces animales locales.

RECOMMANDATIONS

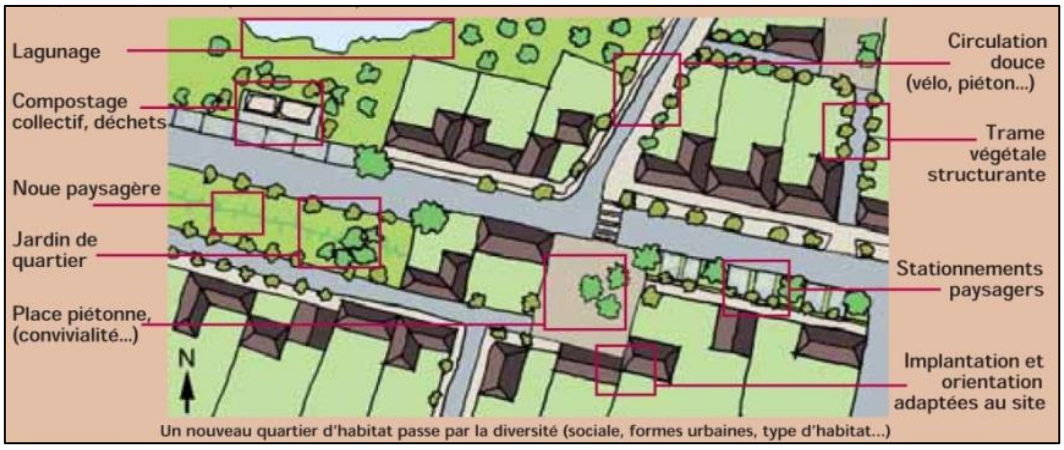
➔ *En contrepartie d'une plus forte densité et compacité attendue dans les formes urbaines qui seront produites sur le secteur du pôle urbain Bergeracois, il est important de proposer des mesures compensatrices telles que l'intégration d'espaces végétalisés, privatifs ou mutualisés (jardins partagés, …).*

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

➔ *Le terroir agricole, présent et identitaire pour le territoire du SCoT, pourra être source d'inspiration dans la conception des nouveaux quartiers.*

➔ *Intégration paysagère d'un nouveau quartier :*

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



Source : CAUE 24, Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères

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

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

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

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

Hôtel d'entreprise à Pucel (44) Architecture de qualité dialoguant avec les éléments du paysage, ici une retenue colinaire

(6) INSTAURER UNE GESTION COMMUNE AUX ESPACES OUVERTS

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

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

(1) CRÉER UN PARC FÉDÉRATEUR AUTOUR DES RUISSEAUX

Le parc des ruisseaux est à la fois limite d'urbanisation et vecteur de lien entre le Bastide et son expansion existante. Il permet de lier les différentes entités du village à travers différentes formes. Que ce soit par la création d'un espace public autour de la retenue d'eau, véritable potentiel à proximité immédiate du village, ou simplement par la continuité de l'accessibilité aux berges. Aussi, le maintien, ou la reconstitution par endroits, de la ripisylve permet de renforcer la continuité écologique.

(2) GÉRER UNE EXTENSION PROGRESSIVE AU VILLAGE

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

Partenaires

Mairie de Sigoulès

Communauté de communes des Coteaux de Sigoulès

Chambre d'agriculture de la Dordogne

Agriculteurs et propriétaires de parcelles

Chefs d'entreprises

CAUE

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

Boite à outils

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

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

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

Approche Environnementale de l'Urbanisme

SCOT BERGERACOIS

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

Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville

//P.6. **Les principaux axes traversant les zones économiques aux portes de l'agglomération et des pôles de proximité devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Le présent DOO intègre des analyses sur les principaux axes de circulation, celles-ci veillent à assurer le maintien de coupures d'urbanisation et à améliorer la perception du territoire depuis ces axes. Ces coupures d'urbanisation devront être reportées dans les documents d'urbanisme locaux.**

//P.7. **Des études « Amendement Dupont », liées à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, devront être réalisées dès lors que des constructions sont envisagées sur les principaux axes d'entrée dans l'agglomération ou à proximité des entrées de bourgs pour les autres communes.** Ces études veilleront à assurer une intégration paysagère de qualité des nouvelles constructions ou des aménagements envisagés. Leurs préconisations devront être intégrées dans les documents d'urbanisme, notamment sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

//P.8. **Un Règlement Local de Publicité Intercommunal sera réalisé a minima à l'échelle de l'agglomération Bergeracoise.**

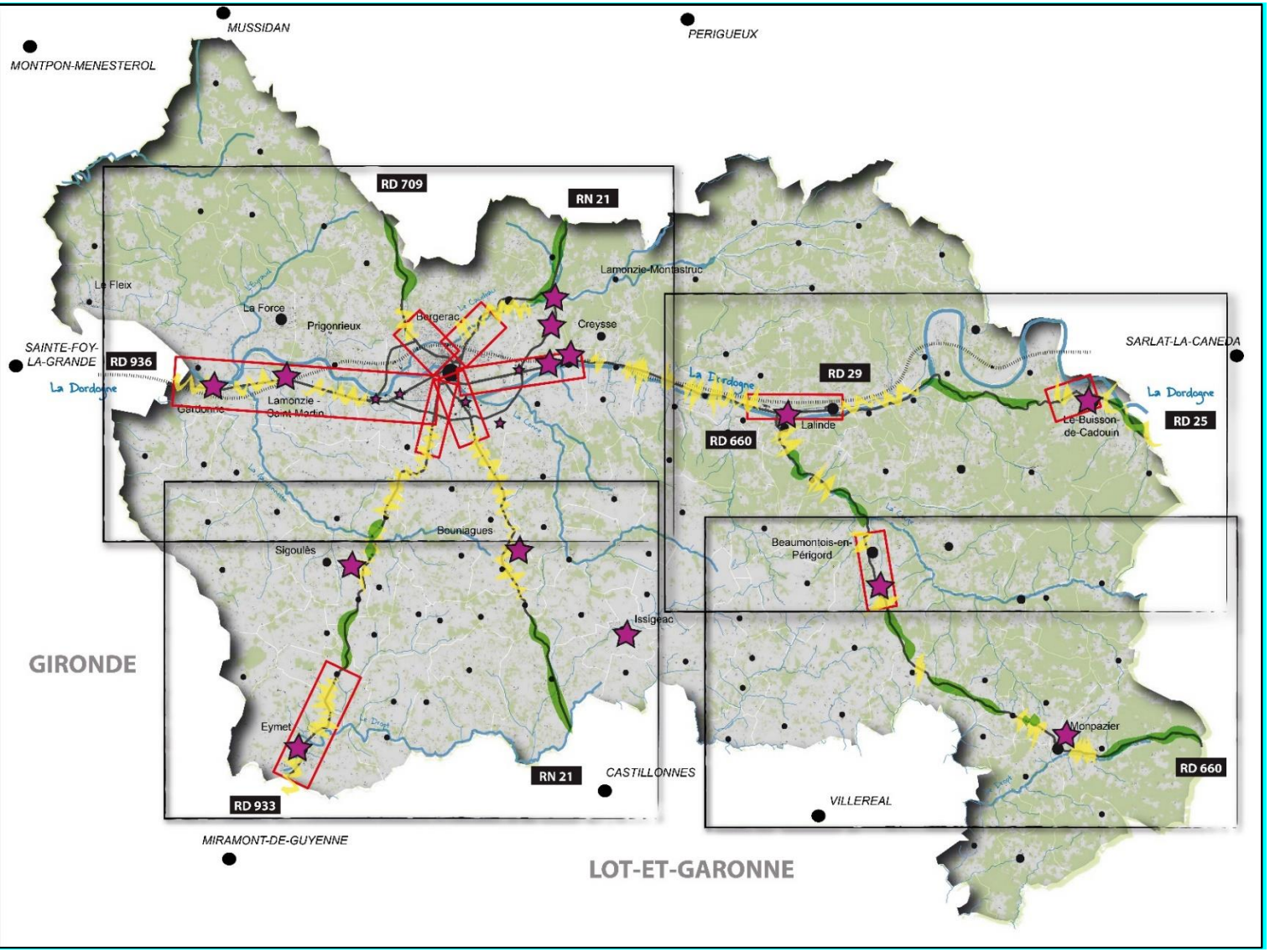
PAYSAGES ROUTIERS DES GRANDES INFRASTRUCTURES DU SCOT

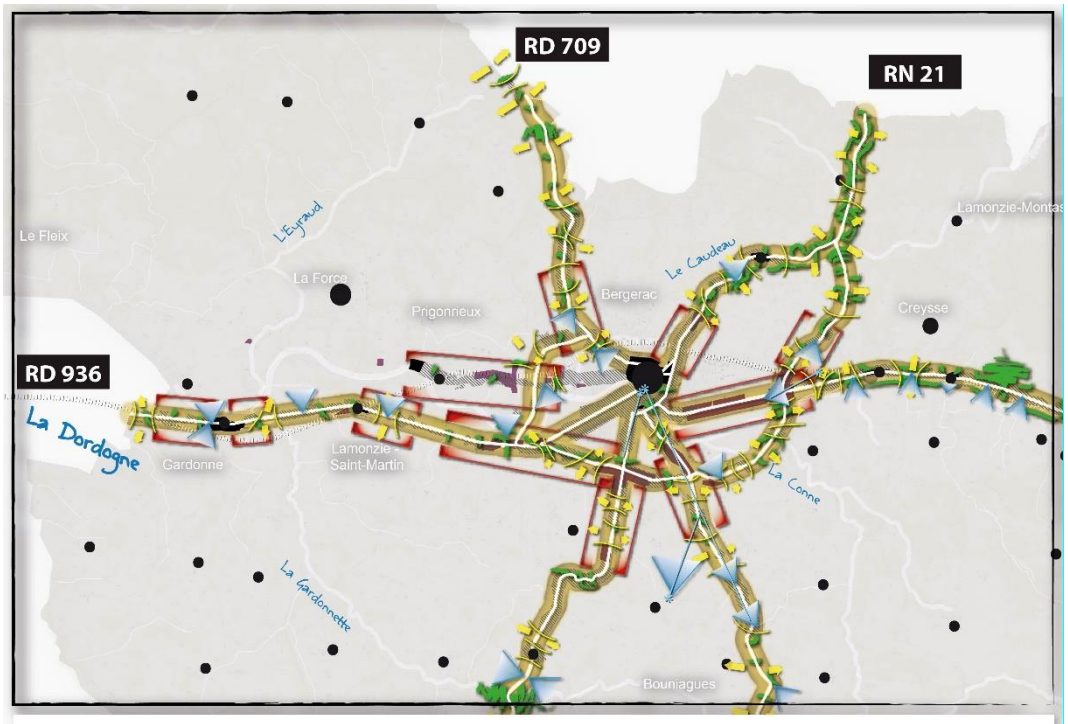
Compléments à la prescription :

Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville

- **Secteurs traversés par les infrastructures majeures du SCoT, où les entrées de ville méritent d'être requalifiées**
- **Secteurs traversés par les infrastructures majeures du SCoT, où l'urbanisation diffuse doit être maîtrisée au profit de la préservation de respirations paysagères (coupures d'urbanisation agricoles et/ou naturelles)**
- **Secteurs où les projets de ZAE proches des infrastructures majeures du SCoT ou en entrée de ville nécessitent une réflexion de recherche d'intégration paysagère**
- **Secteurs traversés par les infrastructures majeures du SCoT présentant une continuité de séquences agricoles ou naturelles à préserver**

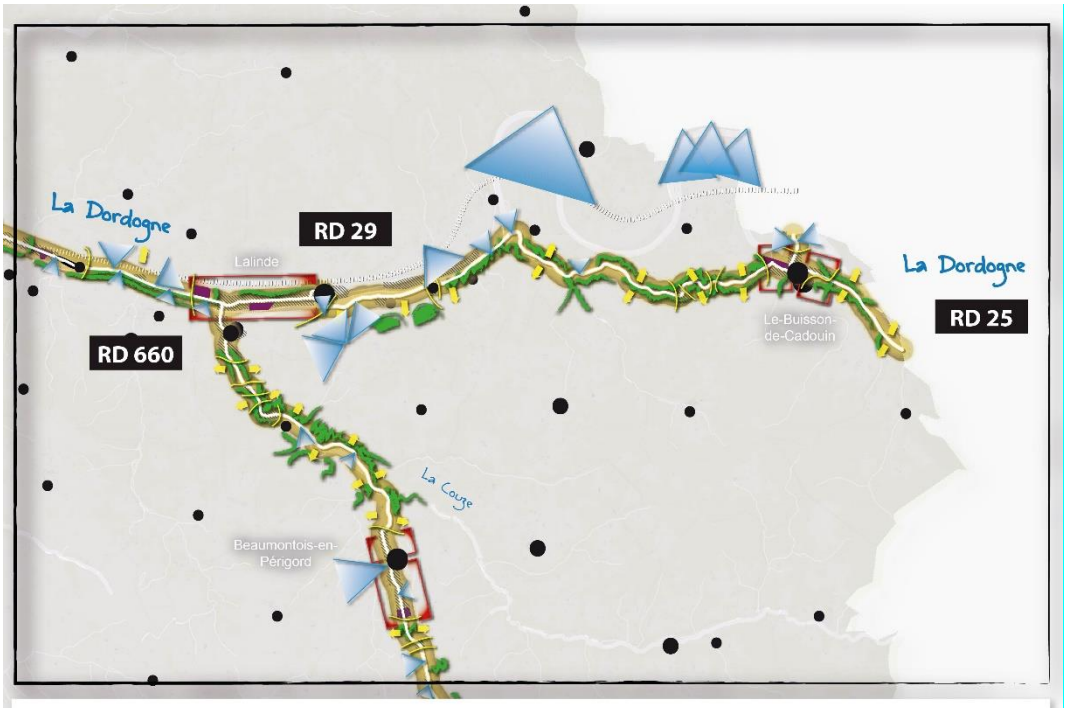
>> voir les ZOOMS précisant les intentions, secteurs par secteurs (encadrés)





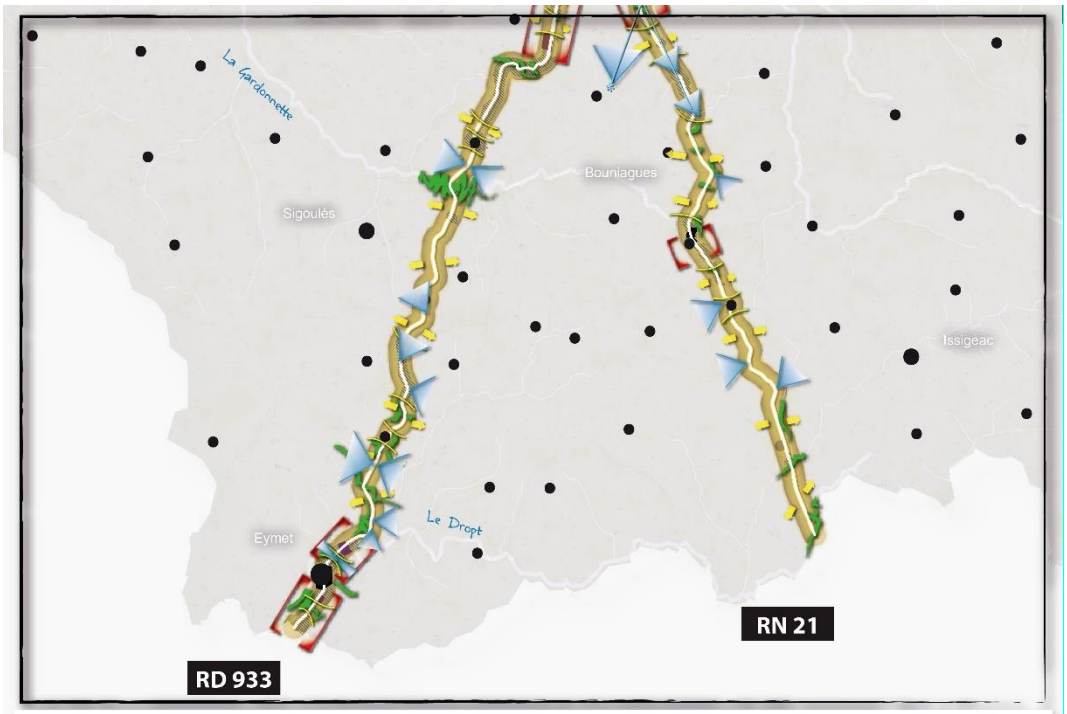
Valorisation des paysages aux abords des axes routiers, en lien avec l'urbanisme

- *Entrées de ville à requalifier : réduction de la publicité, aménagement végétalisé des espaces publics, recomposition de l'urbanisation, ...*
- *Séquences "bâties agglomérées" de villes et bourgs : urbanisation structurée et structurante à valoriser*
- *Séquences "bâties diffuses" : urbanisation à maîtriser*
- *Séquences "bâties économique" : intégration paysagère à assurer (traitement des façades, des espaces publics)*
- *Coupures d'urbanisation à préserver, urbanisation proche à contenir*
- *Potentialités de connexions et de séquences "vertes" (en lien avec les Trames Vertes et Bleues) à valoriser*
- *Potentialités de séquences "ouvertes" agricoles, à protéger en tant que respirations paysagères*
- *Vues sur la Dordogne, panoramas et perspectives paysagères à protéger*



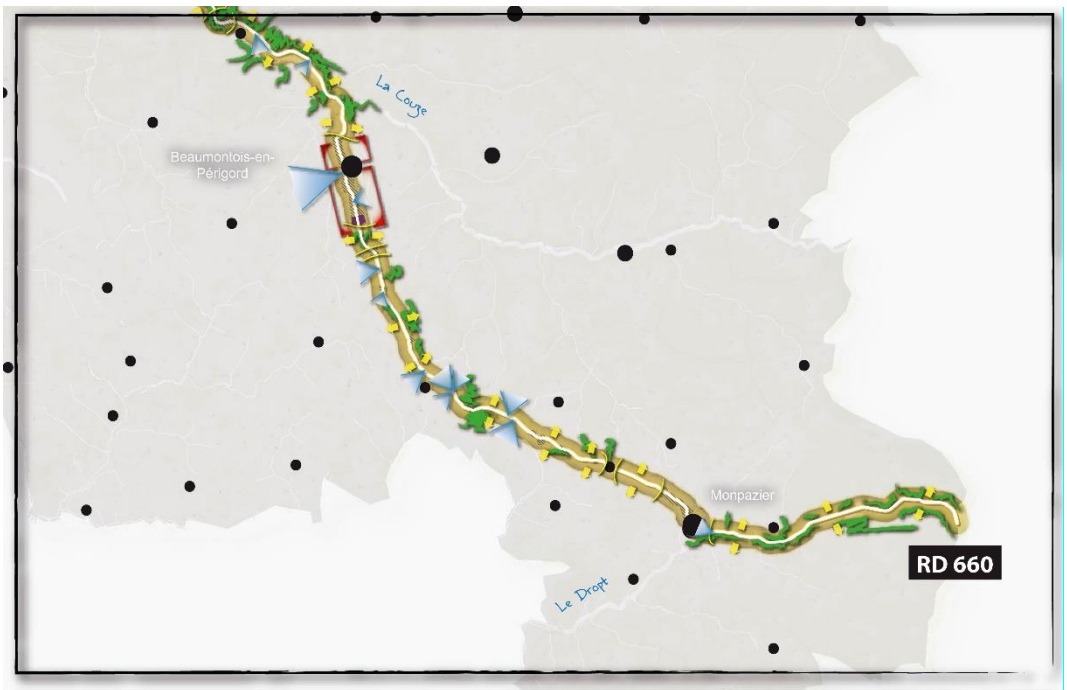
Valorisation des paysages aux abords des axes routiers, en lien avec l'urbanisme

- *Entrées de ville à requalifier : réduction de la publicité, aménagement végétalisé des espaces publics, recomposition de l'urbanisation, ...*
- *Séquences "bâties agglomérées" de villes et bourgs : urbanisation structurée et structurante à valoriser*
- *Séquences "bâties diffuses" : urbanisation à maîtriser*
- *Séquences "bâties économique" : intégration paysagère à assurer (traitement des façades, des espaces publics)*
- *Coupures d'urbanisation à préserver, urbanisation proche à contenir*
- *Potentialités de connexions et de séquences "vertes" (en lien avec les Trames Vertes et Bleues) à valoriser*
- *Potentialités de séquences "ouvertes" agricoles, à protéger en tant que respirations paysagères*
- *Vues sur la Dordogne, panoramas et perspectives paysagères à protéger*



Valorisation des paysages aux abords des axes routiers, en lien avec l'urbanisme

- *Entrées de ville à requalifier : réduction de la publicité, aménagement végétalisé des espaces publics, recomposition de l'urbanisation, ...*
- *Séquences "bâties agglomérées" de villes et bourgs : urbanisation structurée et structurante à valoriser*
- *Séquences "bâties diffuses" : urbanisation à maîtriser*
- *Séquences "bâties économique" : intégration paysagère à assurer (traitement des façades, des espaces publics)*
- *Coupures d'urbanisation à préserver, urbanisation proche à contenir*
- *Potentialités de connexions et de séquences "vertes" (en lien avec les Trames Vertes et Bleues) à valoriser*
- *Potentialités de séquences "ouvertes" agricoles, à protéger en tant que respirations paysagères*
- *Vues sur la Dordogne, panoramas et perspectives paysagères à protéger*



Valorisation des paysages aux abords des axes routiers, en lien avec l'urbanisme

- *Entrées de ville à requalifier : réduction de la publicité, aménagement végétalisé des espaces publics, recomposition de l'urbanisation, ...*
- *Séquences "bâties agglomérées" de villes et bourgs : urbanisation structurée et structurante à valoriser*
- *Séquences "bâties diffuses" : urbanisation à maîtriser*
- *Séquences "bâties économique" : intégration paysagère à assurer (traitement des façades, des espaces publics)*
- *Coupures d'urbanisation à préserver, urbanisation proche à contenir*
- *Potentialités de connexions et de séquences "vertes" (en lien avec les Trames Vertes et Bleues) à valoriser*
- *Potentialités de séquences "ouvertes" agricoles, à protéger en tant que respirations paysagères*
- *Vues sur la Dordogne, panoramas et perspectives paysagères à protéger*

Orientation 2 : Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et privilégier un développement urbaine adapté aux mobilités « de proximité »

Les déplacements sur le territoire Bergeracois, à dominante rurale, sont orientés sur « le tout voiture ». Tout en restant cohérent avec la configuration du territoire, l'objectif du SCoT est de réduire progressivement la part des déplacements individuels motorisés pour laisser plus de places aux transports collectifs (lorsque cela est possible financièrement et techniquement) et aux modes doux (piéton, vélo, …).

Optimiser le réseau ferroviaire et créer les conditions de renforcement des gares

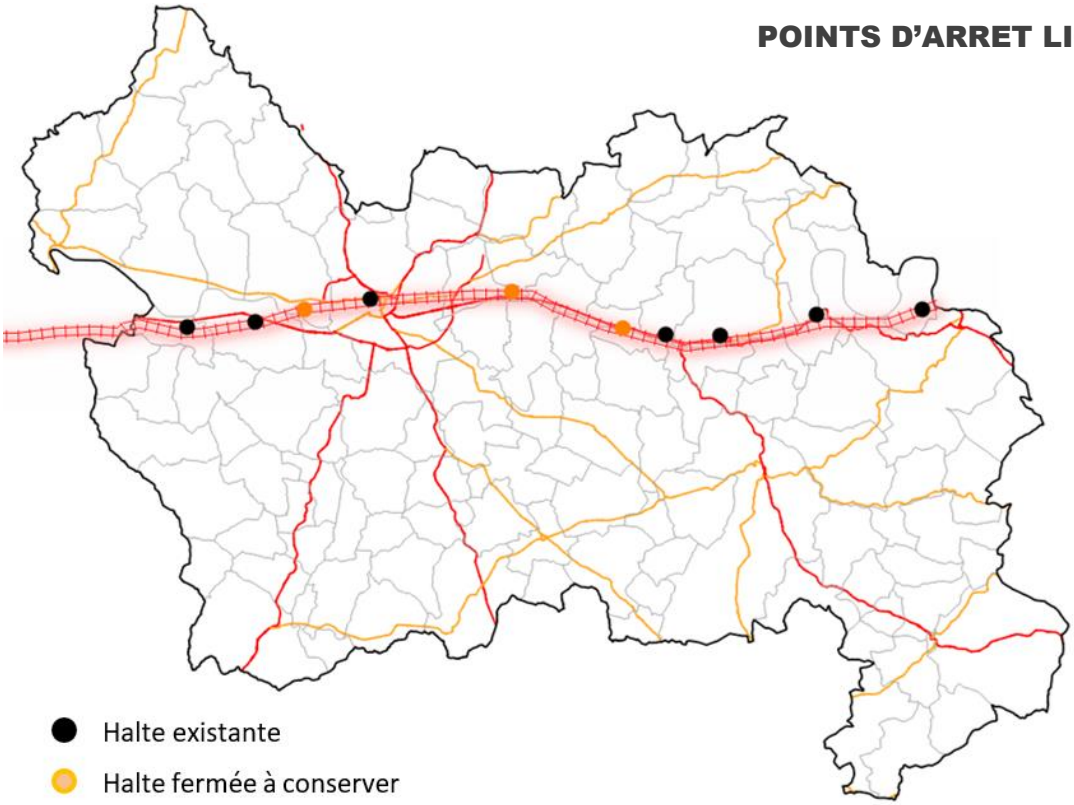
//P.9. La vocation de pôle multimodal de la gare de Bergerac devra être renforcée pour permettre le départ en mobilité douce en toute sécurité vers le centre-ville et le territoire.

//P.10. Des espaces multimodaux devront être proposés sur l'ensemble des gares du territoire.

//P.11. Les points d'arrêt (haltes) seront maintenus voire développés sur la ligne ferrée pour faire de cette voie l'axe principal de transports collectifs de la vallée de la Dordogne, en distinguant le trafic local du trafic régional. Cette réorganisation pourra être projetée sur la base du schéma suivant :

Note : Les cartes de cette partie sont en cours de reformatage afin d'être plus proches, graphiquement, des autres cartes présentes dans le DOO. Sans en changer le contenu, ces cartes seront donc modifiées au cours de la seconde quinzaine du mois de septembre 2018.

POINTS D'ARRET LIGNE TER



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

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

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

//P.12. Des parkings relais et nœuds de covoiturage seront répartis sur tout le territoire du SCoT, pour une cohérence d'ensemble, conformément au schéma suivant[3] :

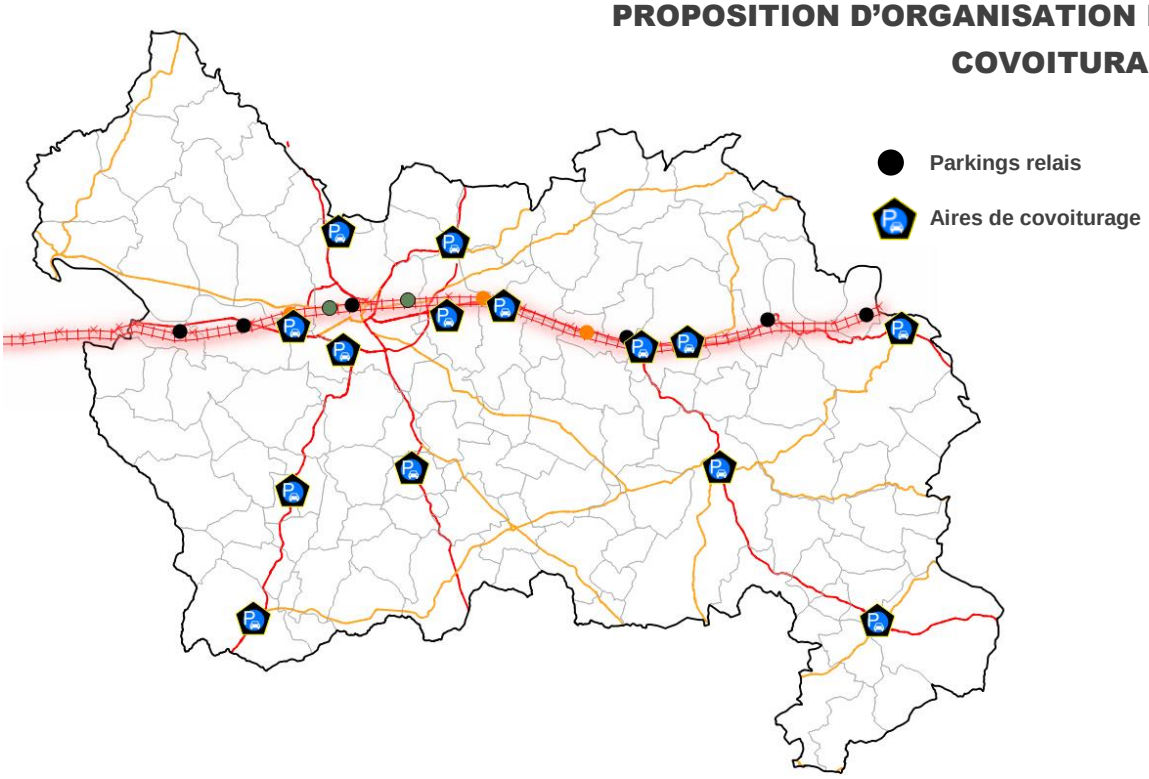
- Les **parkings relais** seront aménagés de sorte à être facilement identifiables.
- Les **aires de covoiturage** seront aménagées de sorte à être :
  - ➔ situés « au plus près » d'une gare ou d'une ligne de transport collectif ;
  - ➔ situés sur les interconnexions des axes qui attirent de nombreux déplacements ;
  - ➔ accessibles par des modes doux s'ils sont situés à proximité des bourgs.

[3] La carte des espaces multimodaux relais localise les principaux aménagements à réaliser à l'échelle du SCoT. Il s'agit d'une indication géographique de principe qui peut être adaptée en fonction des contraintes locales (acquisition foncière, accessibilité, …)

RECOMMANDATIONS

➔ *Optimiser l'utilisation des plateformes numériques de covoiturage pour faciliter la prise de contact entre covoitureurs.*

PROPOSITION D'ORGANISATION DU COVOITURAGE



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

//P.13. Les documents d'urbanisme locaux intègreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU/PLUi dans le but de réfléchir à une organisation d'ensemble des itinéraires « doux ».

Ces OAP devront notamment **apporter des réponses dans la conception des nouveaux quartiers en matière de continuités douces,** dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :*

- ***Connexions*** *:* les itinéraires doux devront faciliter les déplacements de proximité, en permettant aux usagers d'accéder facilement aux équipements de la commune ;
- ***Intermodalité*** *:* les itinéraires doux devront faciliter l'intermodalité, c'est-à-dire l'accès aux transports collectifs (arrêt de bus, gare, aire de covoiturage, …) depuis et vers : les zones d'habitat, les zones d'emploi, les bourgs, les sites touristiques, l'aéroport, …
- ***Traitement des espaces publics*** *:* l'emprise des cheminements et des pistes devra être adaptée aux usages, l'objectif étant que ces itinéraires soient efficaces et financièrement abordables pour la collectivité ;

- ***Valorisation d'espaces à caractère naturel*** *:* les « zones tampons » et les continuités écologiques à l'intérieur de la zone de projet peuvent être le support de liaisons douces dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'intégrité et le fonctionnement du milieu naturel préexistant ;
- ***Valorisation du patrimoine et promotion touristique :*** les modes doux des nouveaux quartiers devront se connecter aux itinéraires touristiques de proximité lorsqu'ils existent.

//P.14. Les collectivités veilleront à :

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

RECOMMANDATIONS

➔ Définir et mettre en œuvre un schéma des modes de déplacements actifs (vélo, marche à pied, …) à l'échelle de chaque EPCI, coordonnés à l'échelle du SCoT.

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

//P.15. **Les choix de développement urbain devront intégrer les besoins de mobilité de la population.** Les principes d'aménagement seront en lien avec le dimensionnement des opérations.

A titre d'exemple, pour une opération de 6 logements, en extension d'un village, il est possible de proposer un aménagement de type « zone 30 » pour la circulation de tous les utilisateurs sans imposer la réalisation de trottoirs et de pistes cyclables. A contrario, pour une opération de plus de 25 logements, il peut être imposé la création de mails plantés ou de cheminements cyclables et piétons détachés de la voie.

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

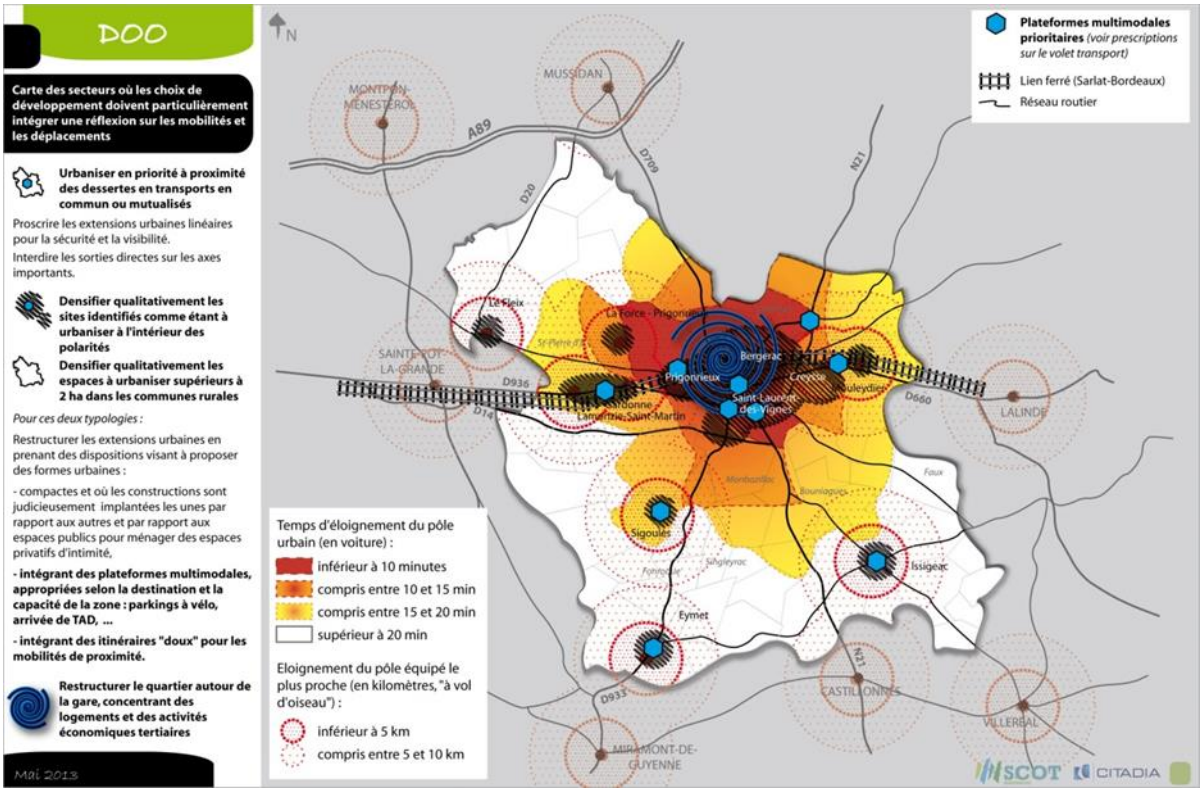
//P.17. **Tout projet à vocation commerciale générant plus de 5000 m² de surface de plancher (en un ou plusieurs établissements mais dont le site d'implantation est commun) devra être desservi, à moins de 300 mètres, par un arrêt de transport collectif.**

//P.18. Dans les zones « A Urbaniser » du pôle urbain de plus de 2 hectares (ou pouvant accueillir plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle), les opérations veilleront à intégrer une politique de déploiement du réseau de transports collectifs.

Les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dans le but de réduire les besoins en mobilités. Les OAP devront apporter des réponses dans les domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

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

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



Carte en cours de formalisation à l'échelle du nouveau SCoT (la prescription reste circonscrite aux communes pointées sur cette carte).

//P.20. Dans les communes non desservies en transports collectifs, les documents d'urbanisme locaux intègreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, dans le but de réduire les besoins en mobilités.

Cette prescription concerne les zones constructibles « ouvertes » de plus de 2 hectares ou pouvant accueillir plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

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

Orientation 3 : Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés

Le territoire du SCoT est globalement bien doté en équipements et services. L'ensemble des habitants peuvent avoir recours, à moins de 10mn de leur domicile à un premier niveau de services relativement complet (offre scolaire, commerciale, sportive, récréative, culturelle, …). Néanmoins, face aux restructurations et aux réductions budgétaires enregistrées ces dernières années, il n'est pas certain que le niveau de services perdure. Le SCoT, à travers la stratégie territoriale qu'il propose, insiste sur la nécessité de conserver une offre d'équipements et services de proximité complète afin de limiter les risques de désertification.

Favoriser le désenclavement numérique et téléphonique du territoire

Le SCoT propose de réduire la fracture numérique en offrant une qualité de service satisfaisante à l'ensemble de la population : desservir l'ensemble du territoire par une connexion haut-débit (ADSL, 4G ou 5G, fibre optique, …), mais également une desserte en téléphonie mobile de qualité.

//P.21. **Le développement des réseaux numériques sur l'ensemble du territoire devra être intégré en prévoyant notamment des fourreaux** permettant le passage de la fibre dans toutes les opérations d'aménagement.

//P.22. **Le développement des réseaux de téléphonie mobile est une nécessité pour le territoire, notamment pour l'attractivité de la zone rurale.** Les PLUi veilleront à permettre, voire favoriser, le développement des antennes relais sur les points qui peuvent permettre un rayonnement important, tout en veillant à assurer la sécurité des populations.

Renforcer la présence des équipements et des services dans les polarités

//P.23. **Les équipements et services doivent être développés prioritairement sur les polarités** (dans la mesure du possible au cœur des centres villes ou centres bourgs afin d'accroitre leur rayonnement). Sont notamment concernés :

- les **équipements médicaux** (maisons de santé, pharmacies, …),
- les **équipements sportifs** (centre aquatique, gymnases, stades, …),
- les **équipements culturels et récréatifs** (théâtre, salle de spectacle, cinémas …) etc.

3 cartes sont en cours de formalisation pour pointer, sur chaque axe d'équipement, l'organisation territoriale de l'offre

Les documents d'urbanisme locaux viseront à maintenir, voire développer, le tissu de commerces et de services dans les villes et les bourgs (types d'activités autorisées, emplacements réservés, schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation …).

Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité

//P.24. Les documents d'urbanisme locaux intègreront **des schémas ou des outils réglementaires dans le but d'intégrer de la mixité fonctionnelle et de renforcer les polarités économiques présentielles (commerces en rez-de-chaussée, maintien des linéaires commerçants, etc.).** L'objectif sera **de limiter la concurrence entre les centres et leur périphérie**, dans le respect des objectifs du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. **Une priorité devra être donnée aux centres**, sauf lorsque les activités commerciales et de services ne peuvent y être réalisées (foncier ou immobilier inadapté, besoins en stationnement trop importants, etc.).

Maintenir et mutualiser les équipements scolaires présents sur le territoire

//P.25. **Avant toute création de nouvel équipement scolaire, il est important de consolider les effectifs des équipements scolaires existants à proximité**. Les communautés de communes veilleront à maintenir, voire mutualiser les équipements scolaires existants dans les villes et les bourgs afin de maintenir un bon niveau de service. La création de nouveaux équipements devra être justifiée au regard de l'impact sur les établissements alentours. Lors de la déclinaison des objectifs chiffrés de production de logements sur les communes rurales une priorité sera donnée aux communes qui disposent d'équipements scolaires afin d'en assurer la pérennité.

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

//P.26. Le pôle urbain (et les pôles de proximité éventuellement), notamment à travers leur document d'urbanisme, veilleront à **permettre et favoriser le développement de l'offre de formation, ainsi que les équipements annexes** (logements des étudiants, desserte en transports collectifs des sites d'accueil…).

Axe N°2 : Désenclaver le Bergeracois et lui offrir une lisibilité économique plus affirmée

Orientation 4 : Optimiser la desserte interurbaine

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

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

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

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

//P.27. La ligne interurbaine vers Bordeaux devra être **cadencée à la demi-heure aux heures de pointe et à l'heure sur les périodes creuses.**

RECOMMANDATIONS

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

➔ *Une optimisation de la connexion à la LGV Bordeaux-Paris doit être recherchée.*

Repenser l'organisation et l'aménagement de la gare ferroviaire de Bergerac

//P.28. La vocation de pôle multimodal de la gare de Bergerac devra être renforcée pour permettre le départ en mobilité douce en toute sécurité vers le centre-ville.

//P.29. Le **quartier autour de la gare ferroviaire de Bergerac sera restructuré dans le cadre d'un projet urbain qui concentrera des logements et des activités économiques tertiaires** (activités nécessitant notamment de tisser des liens étroits avec les métropoles de Bordeaux et de Paris). Ce projet fera a minima l'objet d'une transcription en OAP dans le PLUi de la CAB avant 2021.

//P.30. Une **stratégie de maîtrise foncière des terrains à enjeux** devra être mise en œuvre autour de la gare ferroviaire de Bergerac pour réaliser ces projets.

Ne pas écarter la possibilité de redévelopper du fret ferroviaire dans les zones économiques actuellement embranchées

//P.31. **L'embranchement au fer des zones économiques sera préservé** (notamment les sites de l'ESCAT et de la SNPE) pour permettre de redévelopper le fret ferroviaire en cas de nécessité ou de conjoncture plus favorable.

Améliorer les flux (entrées et sorties) de transport logistique

//P.32. Un site permettant **d'accueillir une plateforme logistique doit être réservé sur le territoire du SCoT, en lien avec la ligne ferroviaire, la RD 660 ou la RD 936, l'autoroute A89** (au Nord du SCoT) et les principales zones économiques identifiées dans l'axe II du présent DOO.

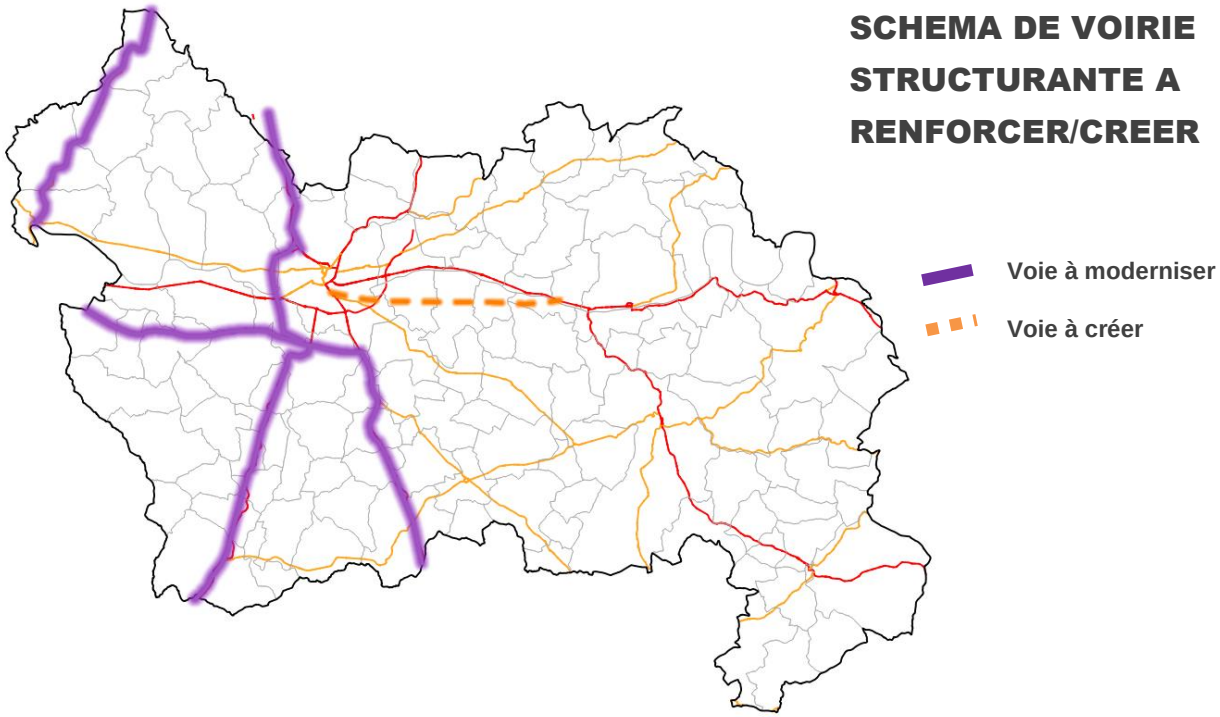
//P.33. Un **site permettant le stationnement des camions en transit devra être positionné sur le pôle urbain** (ou à proximité immédiate de celui-ci) afin d'éviter le stationnement anarchique des poids lourds sur chaussée.

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

//P.34. **Le programme des projets suivants devra être précisé dans le cadre de l'élaboration d'un schéma des infrastructures** (à l'échelle du Département ou à minima du SCoT) afin d'entrer dans une logique prospective de long terme :

- **L'amélioration des liaisons vers l'Est du territoire**, pour simplifier les liaisons avec Lalinde puis le Périgord Noir et **permettre la réorganisation des bourgs traversés par la RD 660** ;
- **La création d'une liaison Angoulême/A62 permettant de contourner l'agglomération de Bordeaux, en passant par le Bergeracois** (grand contournement Est de la métropole) ;
- **Le recalibrage ou la rénovation de la RD 14 en pied de coteaux partie Ouest pour faciliter les échanges avec le Pays Foyen et réorganiser les trafics entre Sainte-Foy-la-Grande** (Pineuilh**) et Saint-Laurent-des-Vignes** (Gabanelle) ;
- **La modernisation de la RD 933 pour connecter au Sud le territoire du SCoT à l'A62 et l'A65**. Cet axe, qui a fait l'objet de nombreux aménagements sur le département du Lot-et-Garonne (déviation de Marmande notamment), nécessite **des aménagements et des recalibrages en direction d'Eymet** ;
- **La modernisation de la RN 21, afin de faciliter les échanges avec Périgueux, le Lot-et-Garonne et plus largement les connexions avec la région toulousaine**. Cet aménagement nécessite cependant un travail important et concerté à l'échelle départementale mais aussi régionale (Agenais).

//P.35. Le SCoT **interdit le développement urbain sur les fuseaux de recalibrage ou de déviation des grands axes précités**.



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

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

//P.36. L'**équipement aéroportuaire doit être optimisé**. La création de **véritables produits « excursions », « affaires », « tourisme » doit être renforcé** par les acteurs locaux afin de faire valoir les qualités intrinsèques du territoire.

Orientation 5 : Recomposer le foncier économique par la densification et l'identification de parcs dédiés

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

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

//P.37. Un **observatoire du foncier économique devra être mis en place**, ***a minima*** **à l'échelle du SCoT**, afin d'observer et de gérer l'état de l'offre et de la demande.

//P.38. Les **projets de développement économique retenus dans les documents d'urbanisme locaux devront être élaborés suite à une analyse du potentiel de densification des zones d'activités existantes, sites anciens ou friches urbaines avant d'envisager toute extension de Zones d'Activités Economiques (ZAE).**

//P.39. Les **espaces d'accueil de parcs d'activités économiques (industrielles et artisanales) seront définis et justifiés dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de l'accessibilité, de la desserte en réseaux numériques et de l'attractivité du site**.

//P.40. Une **desserte en transports en commun de qualité (desservant le site aux heures de prises de postes et de fin de journée devra être proposée pour toutes les zones susceptibles d'accueillir plus de 300 emplois** au sein du pôle urbain.

☐ Une Zone d'Activités Economique (ZAE) désigne une concentration ou un regroupement d'activités économiques (artisanat, activités tertiaires, industrielles, logistiques, etc.) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs privés qui vont céder ou louer les terrains ou bâtiments à des entreprises.

Orientation 6 : Organiser le développement économique et restructurer l'offre commerciale

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

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

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

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Le SCoT vise à lier l'importance de l'équipement commercial à ses effets sur l'aménagement du territoire, et de permettre ainsi de répartir de manière optimale l'offre commerciale en tant que service à la population, en tenant compte des flux automobiles générés.

Le SCoT du Bergeracois a dès lors pour ambition de faire des centralités de toutes les communes le lieu privilégié des implantations commerciales pour favoriser l'animation et l'identité des bourgs, la cohésion sociale… Le développement de l'offre répondant aux besoins courants doit ainsi se produire prioritairement en proximité, au plus près des lieux de vie, en lien avec la dynamique démographique. De plus, il reste nécessaire de poursuivre les efforts engagés en matière de renouvellement urbain et en densification, afin de limiter la dévitalisation des centres villes, la consommation d'espaces agricoles et naturels en entrée de ville et l'augmentation de besoins de mobilité liés aux actes d'achats.

Une priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres villes et de centres bourgs. ***L'accueil des commerces dont l'offre de produits et la superficie sont compatibles avec l'environnement urbain et ne génèrent pas de circulations automobiles conséquentes, est privilégié dans les centres-villes, centre-bourgs et cœurs de quartiers*** *(dans la limite des conditions d'implantation définies dans le DAAC).*

☐ L'organisation commerciale est déclinée suivant la forme et les fonctions urbaines présentes sur le territoire. Sur le Bergeracois, on distingue :

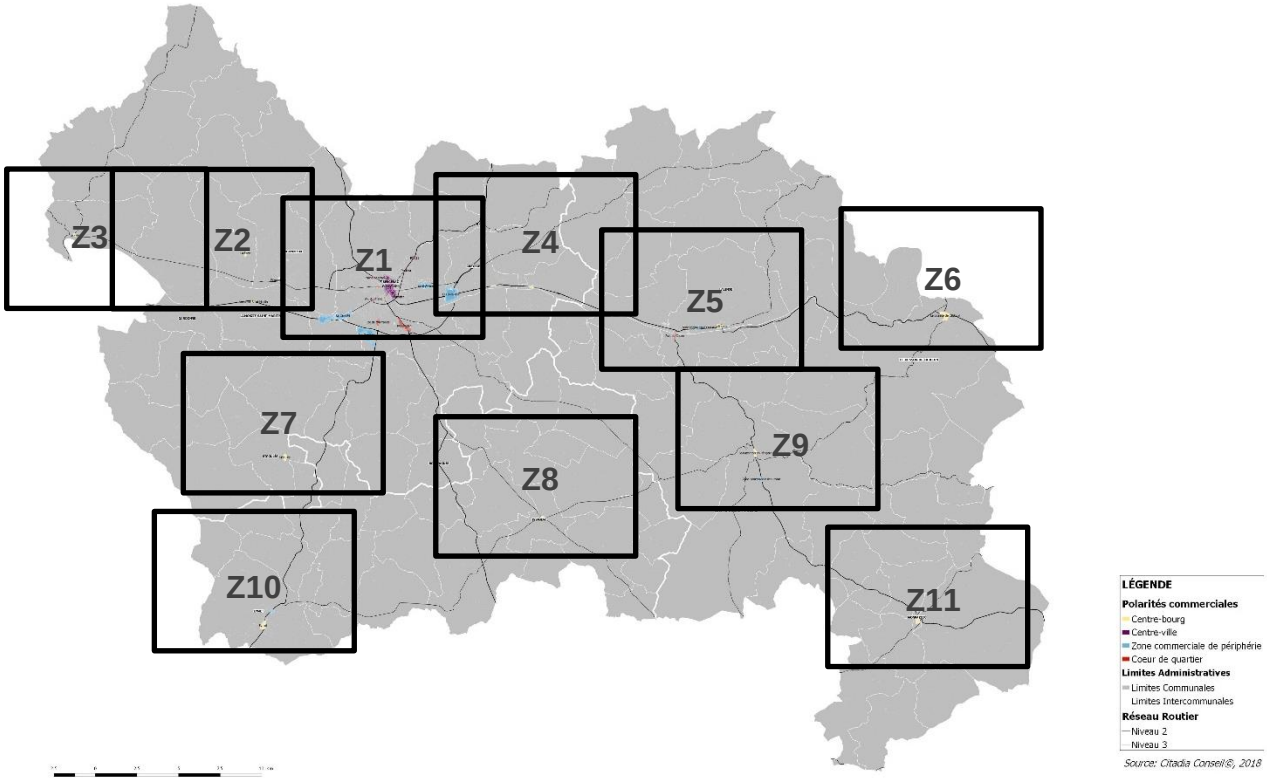
- Le centre-ville (de Bergerac), organisé principalement autour d'une desserte piétonne et dont l'attractivité commerciale est importante (offre commerciale supérieure). Il se distingue des autres centres par la multiplicité de l'offre ;

- Les centre-bourgs (des pôles urbains et de proximité) : centre-ville des communes comme Lalinde, Eymet, Le Buisson de Cadouin, (…), organisés autour d'une desserte à la fois piétonne et automobile ;

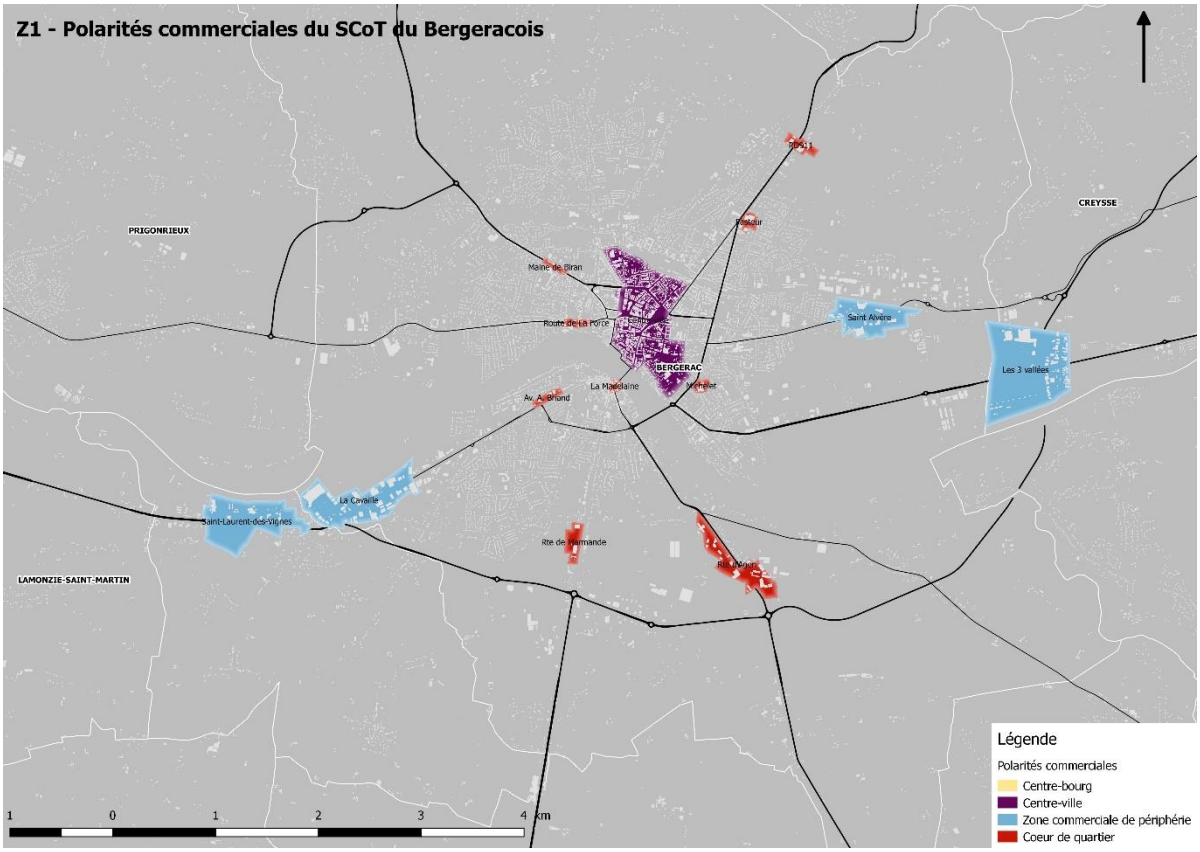
- Les cœurs de quartiers (qui correspondent à des endroits où l'on constate une concentration de petits commerces de proximité), où la desserte est souvent organisée pour le piéton et le cycle, tout en ayant du stationnement minute à proximité

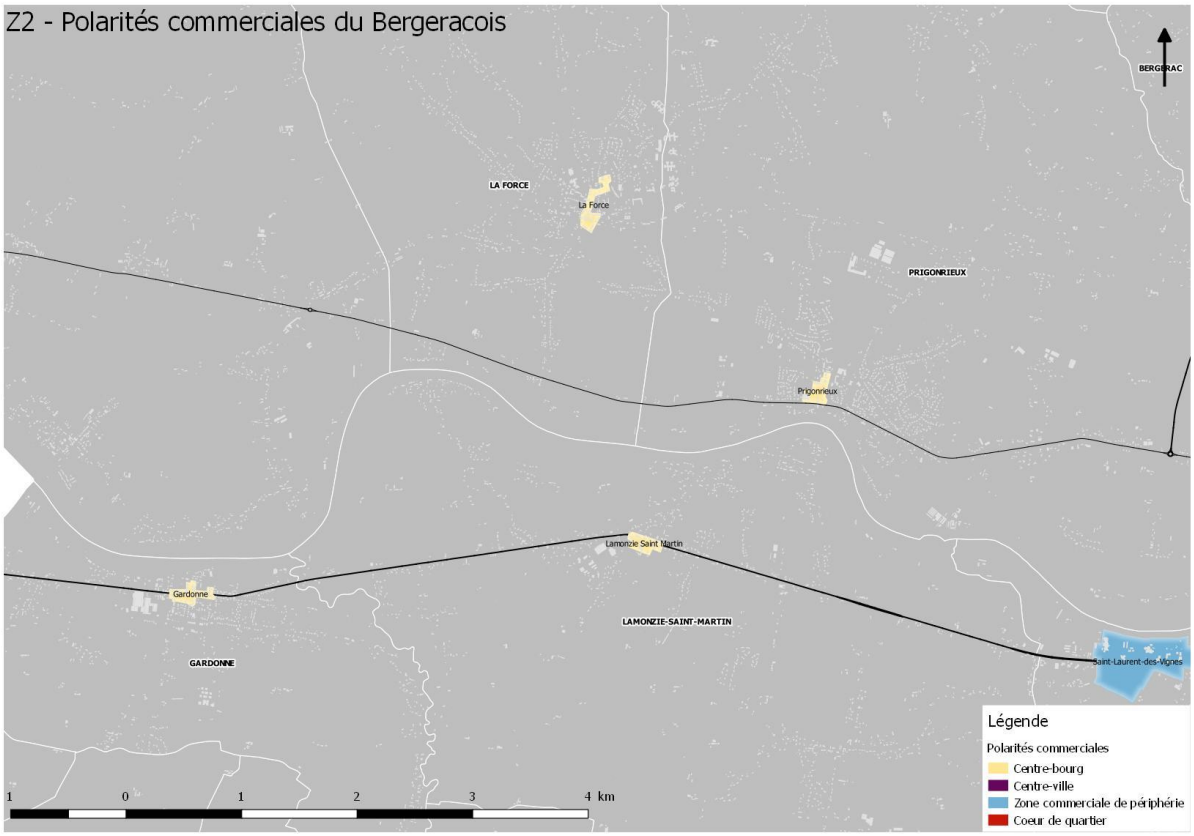
- Les secteurs commerciaux de périphérie, qui sont des regroupements de commerces, souvent de grande superficie, au sein de zones d'activités situées en périphérie de Bergerac ou des pôles de proximité. Ces zones sont déconnectées du fonctionnement du centre-ville ou centre-bourg, elles sont orientées sur une desserte principalement automobile.

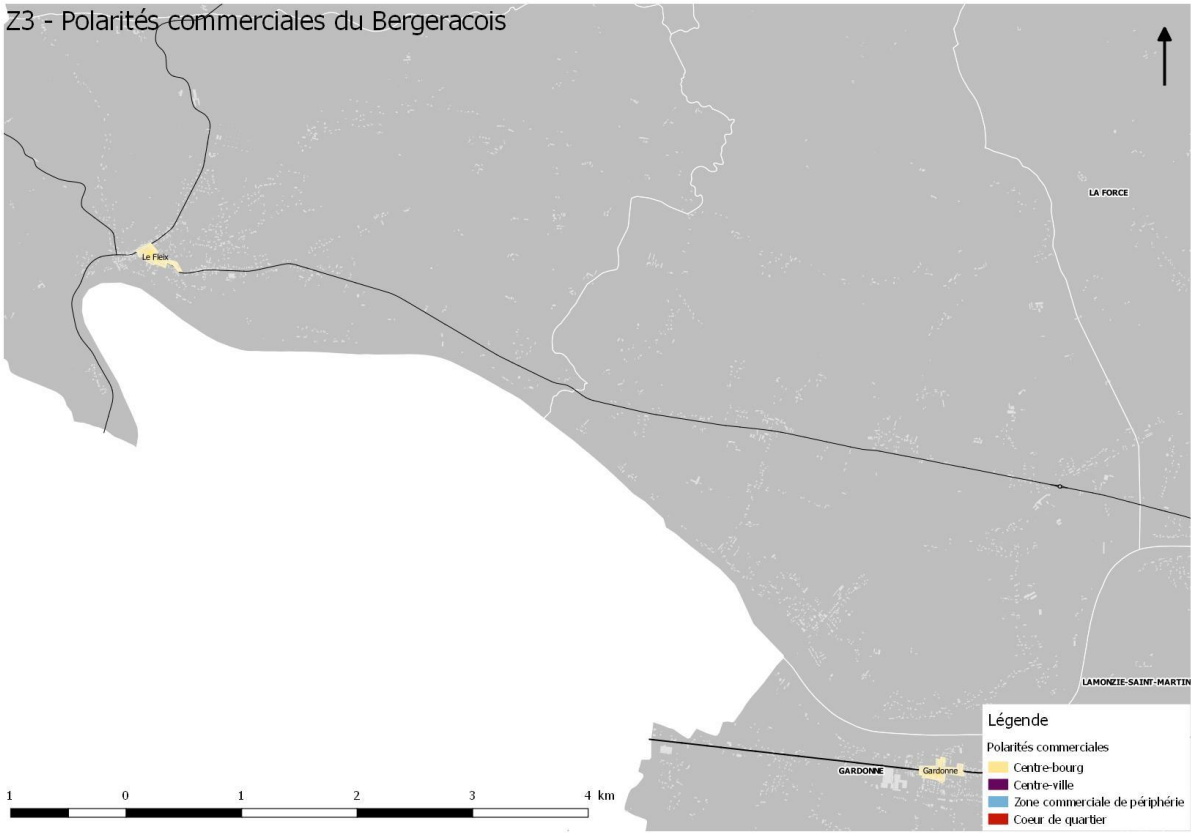
Polarités commerciales du Bergeracois

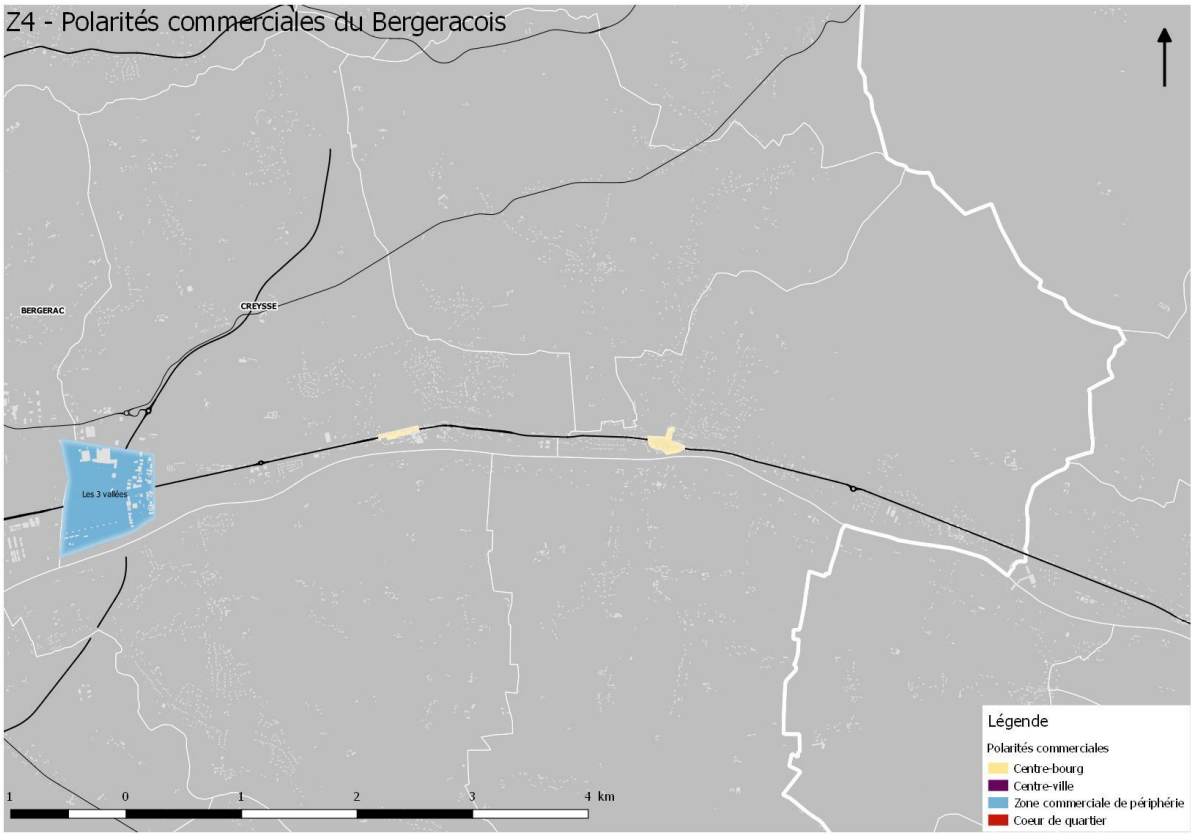


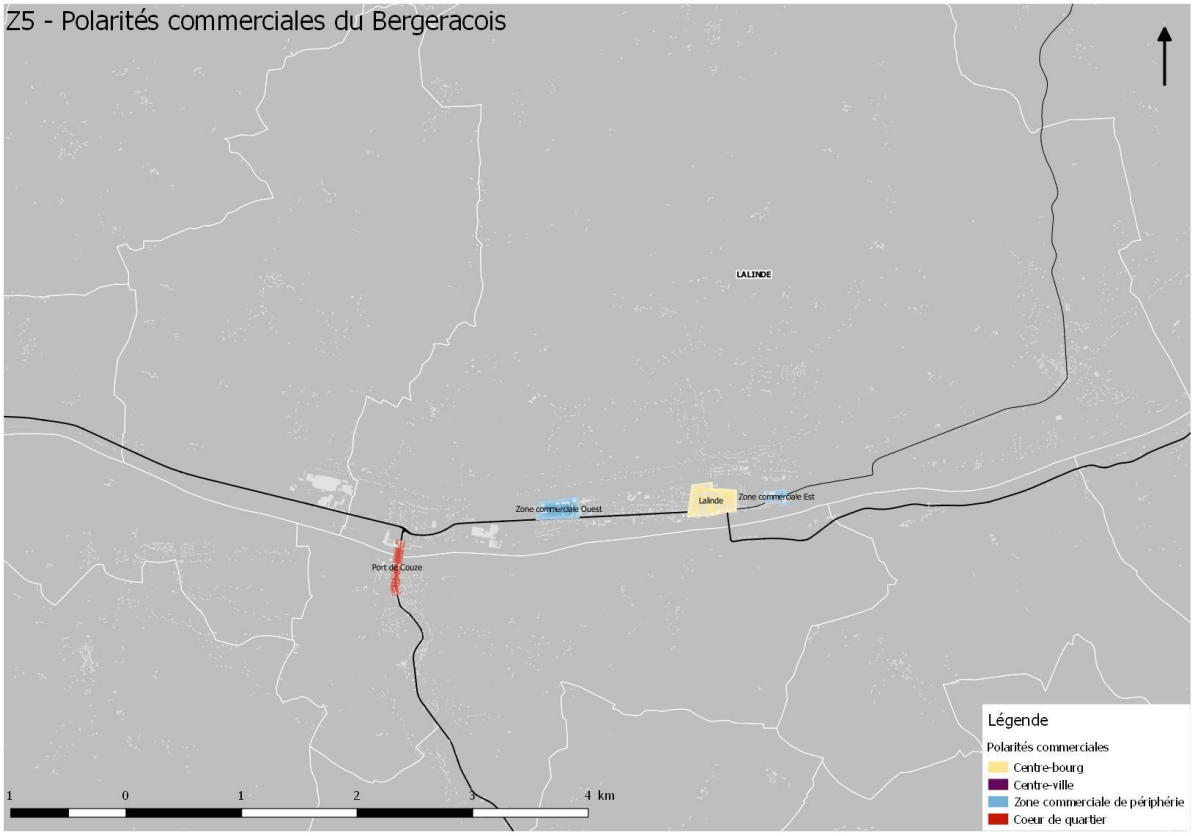
Les zooms nommés de Z1 à Z11 sont annexés en A3 en fin de document, ils sont présentés en encarts dans les pages suivantes



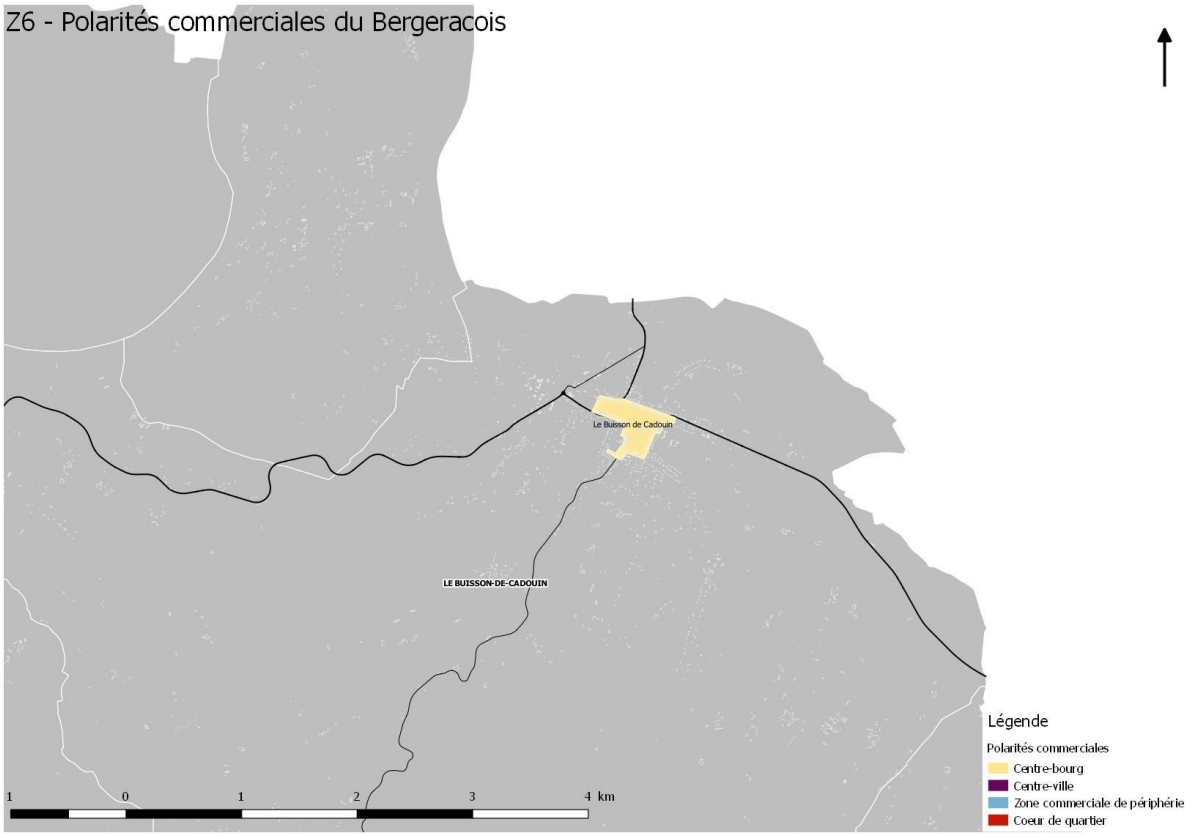

Z2 - Polarités commerciales du Bergeracois
BERGERAC
LA FORCE
La Force
PRIGONRIEUX
Prigonrieux
Lamonzie Saint Martin
Gardonne
LAMONZIE-SAINT-MARTIN
GARDONNE
Saint-Laurent-des-Vignes
1 0 1 2 3 4 km
Légende
Polarités commerciales
Centre-bourg
Centre-ville
Zone commerciale de périphérie
Coeur de quartier


Z3 - Polarités commerciales du Bergeracois
LA FORCE
Le Fleix
LAMONZIE-SAINT-MARTIN
GARDONNE
Gardonne
1 0 1 2 3 4 km
Légende
Polarités commerciales
Centre-bourg
Centre-ville
Zone commerciale de périphérie
Coeur de quartier

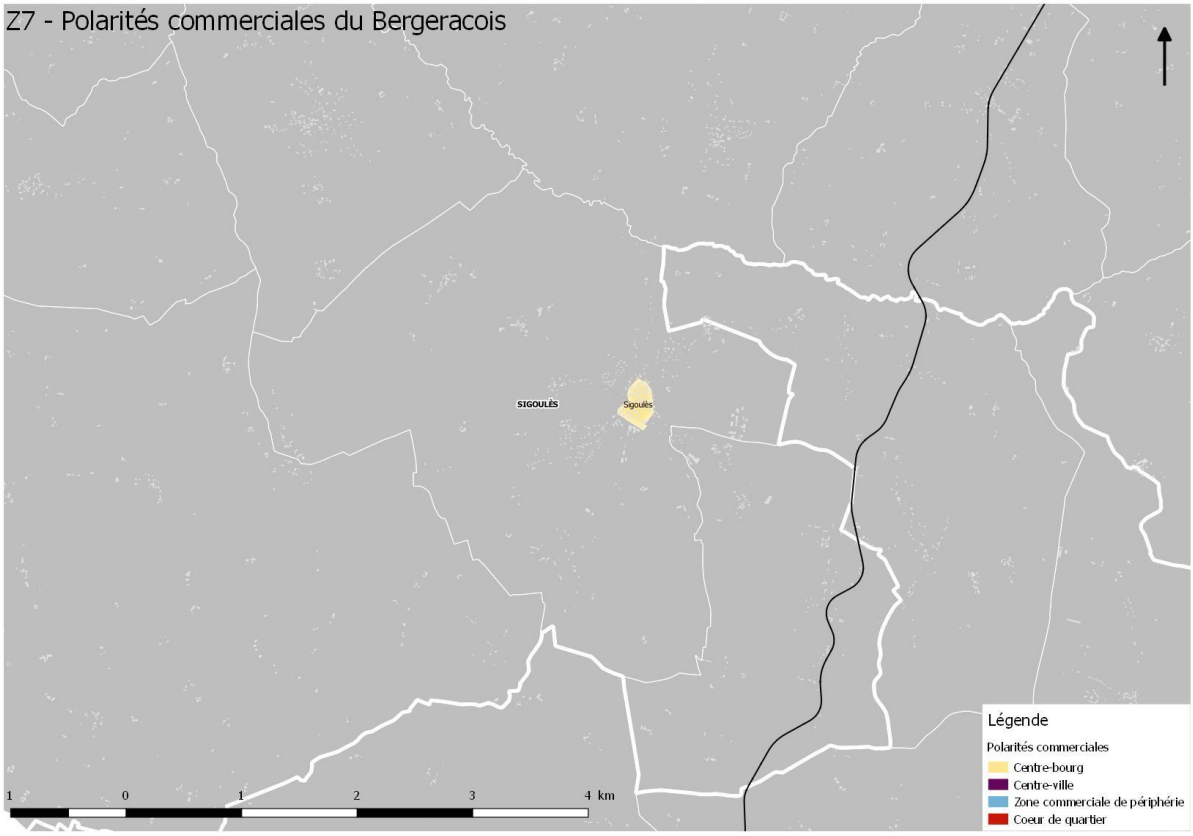

Z4 - Polarités commerciales du Bergeracois
BERGERAC
CREYSSE
Les 3 vallées
1 0 1 2 3 4 km
Légende
Polarités commerciales
Centre-bourg
Centre-ville
Zone commerciale de périphérie
Coeur de quartier

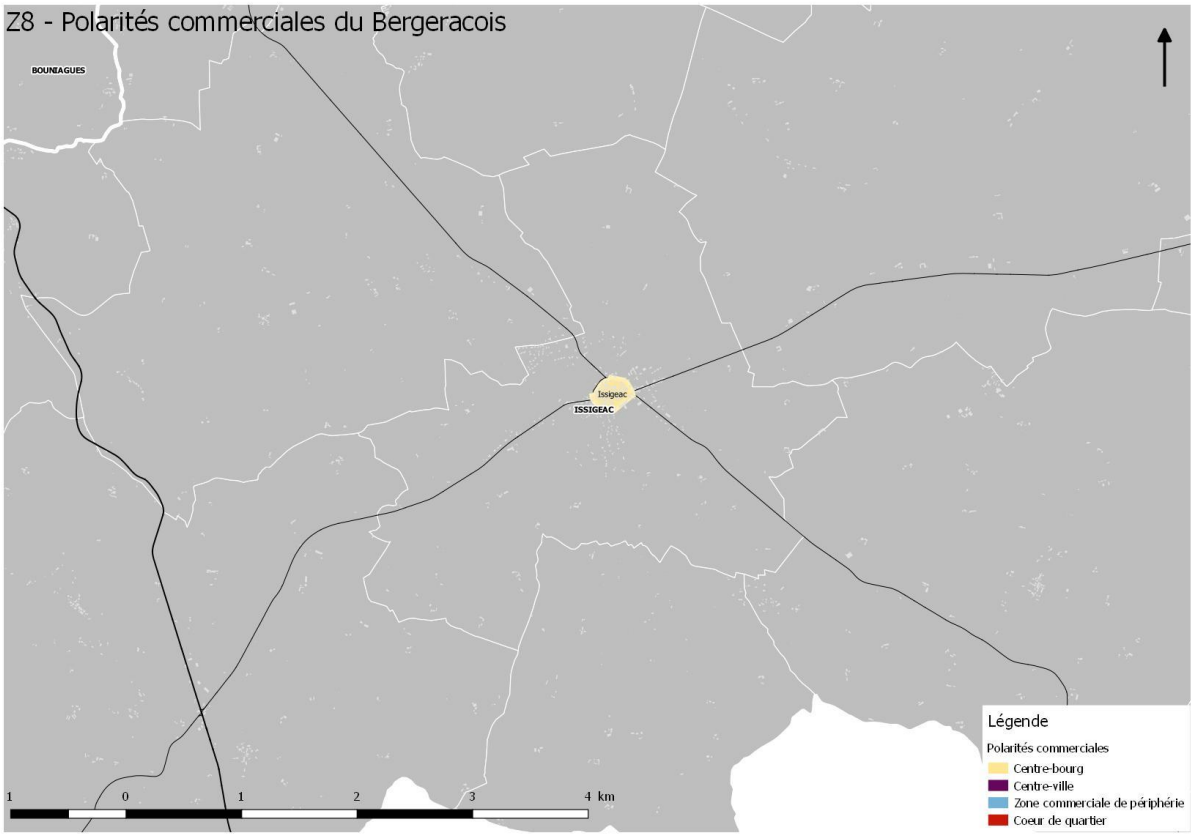

Z5 - Polarités commerciales du Bergeracois
LALINDE
Zone commerciale Ouest
Lalinde
Zone commerciale Est
Port de Couze
1 0 1 2 3 4 km
Légende
Polarités commerciales
Centre-bourg
Centre-ville
Zone commerciale de périphérie
Coeur de quartier

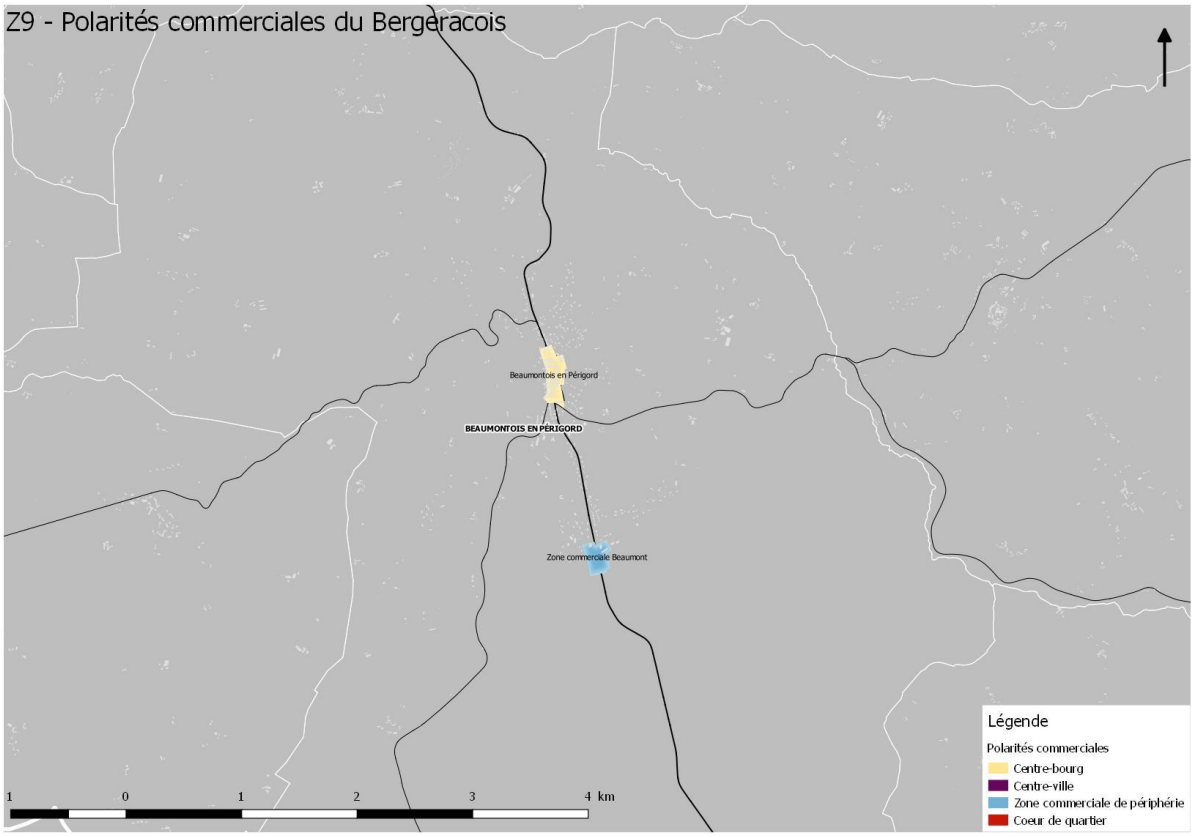
Z6 - Polarités commerciales du Bergeracois



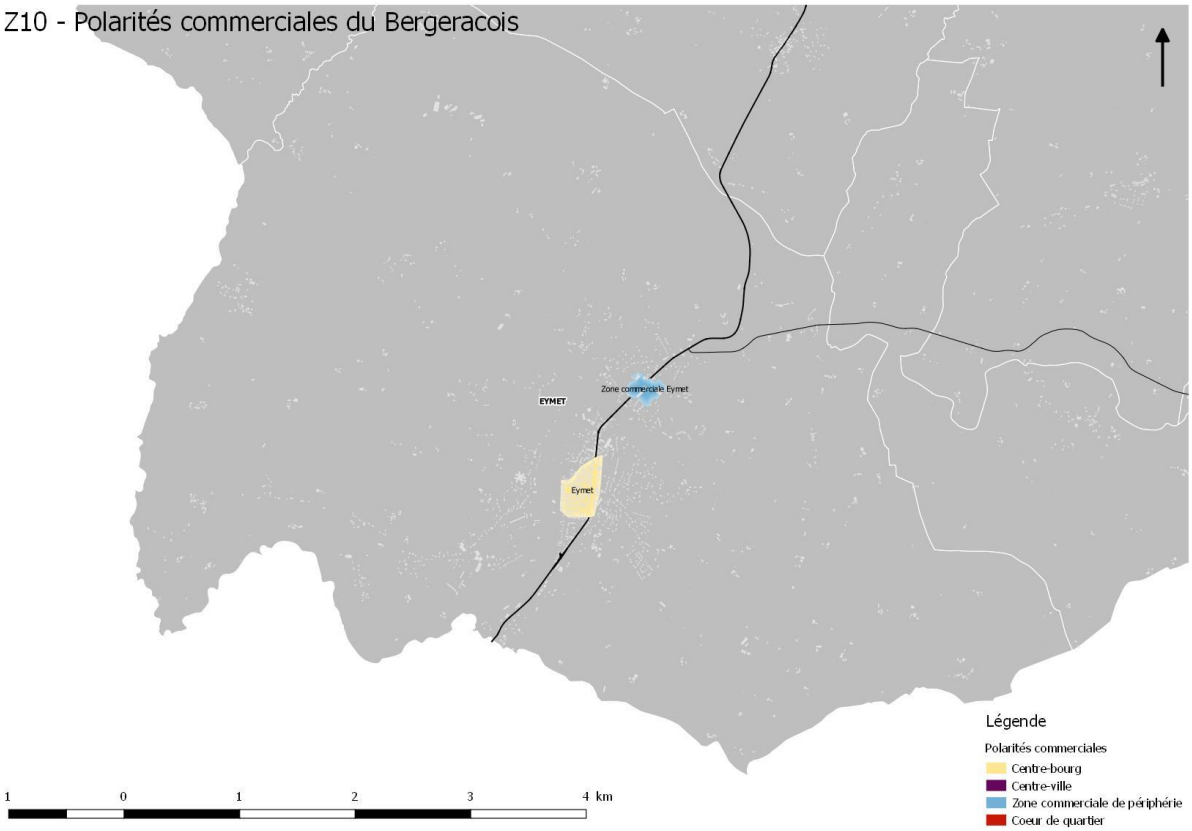
Z7 - Polarités commerciales du Bergeracois



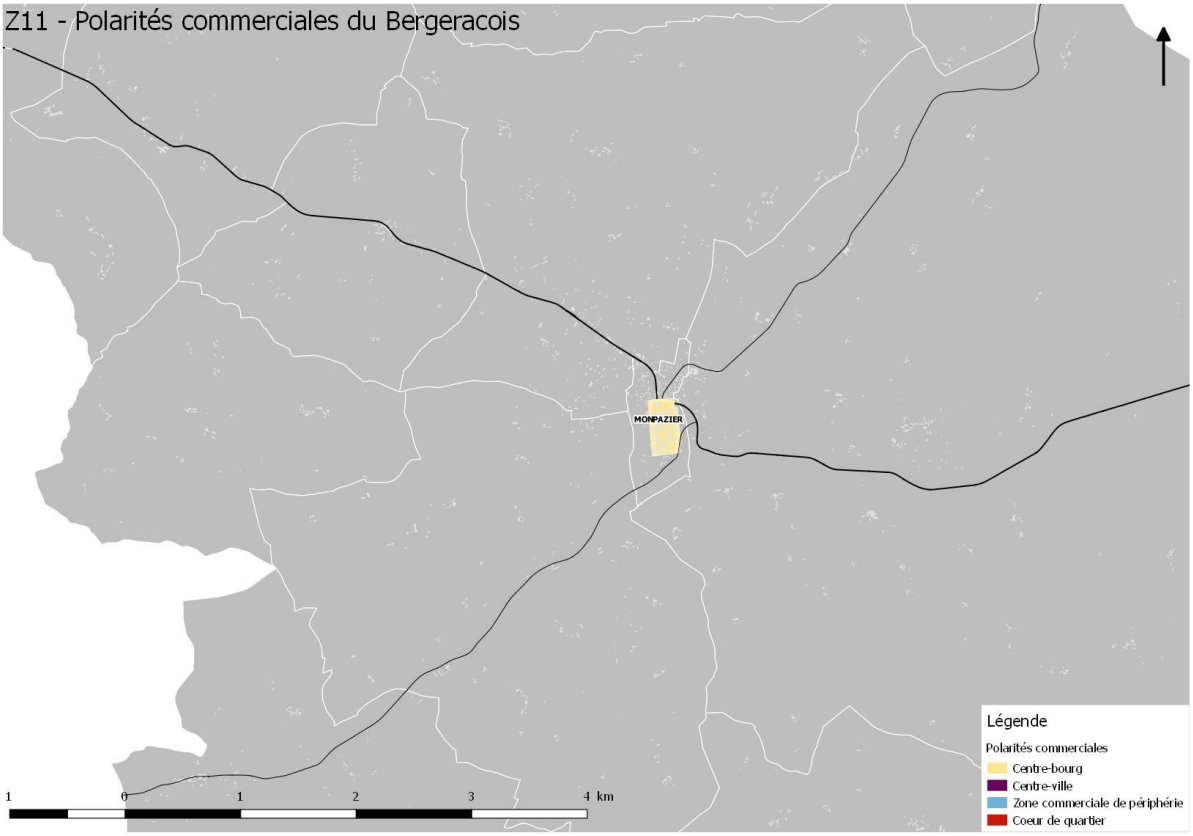

Z8 - Polarités commerciales du Bergeracois
BOUNIAGUES
Issigeac
ISSIGEAC
1 0 1 2 3 4 km
Légende
Polarités commerciales
Centre-bourg
Centre-ville
Zone commerciale de périphérie
Coeur de quartier


Z9 - Polarités commerciales du Bergeracois
Beaumontois en Périgord
BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD
Zone commerciale Beaumont
1 0 1 2 3 4 km
Légende
Polarités commerciales
Centre-bourg
Centre-ville
Zone commerciale de périphérie
Coeur de quartier

Z10 - Polarités commerciales du Bergeracois



Z11 - Polarités commerciales du Bergeracois



Les orientations du DOO relatives au commerce – comprenant celles du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) – concernent les magasins de commerce de détails et les ensembles commerciaux, à l'exclusion de l'hôtellerie-restauration, des activités de loisirs et des magasins de commerce de gros n'exerçant pas d'activité significative de commerce de détail.

Sont concernés :

- les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité d'artisanat et de commerces de détail et à caractère commercial,
- les commerces de véhicules automobiles et de motocycles,
- les drives,
- les équipements cinématographiques.

FONCTIONS COMMERCIALES

Les quatre types de fonctions commerciales se différencient suivant :

- la **fréquence d'achat** ;
- les **distances** et le **temps** que les ménages sont prêts à réaliser pour un achat ;
- la **capacité des types de commerces à s'implanter** dans l'enveloppe urbaine ;
- le **volume, l'encombrement des produits achetés**.

FONCTIONS COMMERCIALES	AIRES DE CHALANDISE	LOCALISATION PREFERENTIELLE
OFFRE COMMERCIALE DE BASE	***Besoin quotidien*** *(Alimentaire, tabac, presse, pharmacie…)* ➔ ***accessibles à moins de 5 minutes*** ➔ ***aire de chalandise de moins de 2 000 habitants***	*Dans les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartiers (et secteurs identifiés par les documents locaux d'urbanisme le cas échéant)*
OFFRE COMMERCIALE INTERMEDIAIRE	***Besoin hebdomadaire*** *(grosse épicerie, droguerie, restauration, pharmacien, coiffeur…)* ➔ ***accessibles à 5 à 20 minutes*** ➔ ***aire de chalandise de 2 000 à 5 000 habitants***	*Dans les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartiers*
OFFRE COMMERCIALE SUPERIEURE	***Besoin occasionnel*** *(Équipements de la personne, équipements de la maison, culture, loisirs, restauration…)* ➔ ***accessibles à 20 à 45 minutes*** ➔ ***aire de chalandise de 5 000 à 50 000 habitants***	*Dans les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartiers et dans les polarités commerciales périphériques*
OFFRE COMMERCIALE EXCEPTIONNELLE	***Besoin exceptionnel et spécifique*** *(Ameublement, habillement, sport, culture…)* ➔ ***accessibles à plus de 45 minutes*** ➔ ***aire de chalandise de plus de 50 000 habitants***	*Dans le centre-ville et dans les polarités commerciales périphériques du pôle urbain*

//P.41. Les orientations du DOO relatives au commerce sont encadrées par le tableau de synthèse suivant. Les **nouvelles implantations commerciales ou les extensions doivent répondre aux critères détaillés dans le tableau et les points suivants**, selon leur typologie.

Conditions d'implantation des activités commerciales

<table>
<tr><th colspan="3">TYPE D'OFFRE COMMERCIALE</th><th colspan="3">SECTEURS A VOCATION COMMERCIALE AFFIRMEE</th><th colspan="3">AUTRES SECTEURS POUR LESQUELS L'IMPLANTATION DE COMMERCES EST POSSIBLE SOUS CONDITIONS</th><th>SECTEURS SANS VOCATION COMMERCIALE</th></tr>
<tr><td rowspan="6">NOUVEAUX ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX</td><td>Réponse aux besoins</td><td>Aire de chalandise</td><td>Centre-ville (de Bergerac)</td><td>Centre-bourgs (des pôles de proximité et du pôle urbain)</td><td>Secteurs commerciaux de périphérie</td><td>Cœurs de quartiers</td><td>Sites et équipements touristiques</td><td>Zones économiques (non commerciale)</td><td>Habitat diffus, espaces naturels, ou agricoles, …</td></tr>
<tr><td>Quotidien</td><td>2 500 habitants</td><td colspan="2" rowspan="4">Possibilité d'implanter des nouveaux commerces sans limite de surface de vente et quel qu'en soit la destination</td><td>Commerces de moins de 300m² de surface de vente interdits.</td><td colspan="2">Seuls sont autorisés les commerces alimentaires et cultures loisirs, dans la limite de 150m² de surface de vente par unité commerciale. Les sites sont à délimiter spécifiquement dans les PLUi.</td><td rowspan="4">Activité commerciale autorisée uniquement si elle est liée à l'activité de production industrielle ou artisanale et qu'elle ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise.</td><td rowspan="4">Aucune activité commerciale nouvelle autorisée, hormis le commerce spécialisé lié à l'activité dominante du secteur (coopérative agricole par exemple).</td></tr>
<tr><td>Hebdomadaire</td><td>5 000 habitants</td><td rowspan="3">Seuls sont autorisés les commerces d'équipements de la maison et de la personne d'une surface de plus de 300 m² par unité de vente (galeries commerciales exclues)</td><td colspan="2" rowspan="3">Aucune activité commerciale répondant à ce type d'offre commerciale n'est autorisée.</td></tr>
<tr><td>Mensuel</td><td>50 000 habitants</td></tr>
<tr><td>Semestriel, annuel,…</td><td>Plus de 50 000 habitants</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cas particulier des extensions de commerces existants à la date d'approbation du SCoT</td><td colspan="2">Extension autorisée sans limite de surface</td><td>Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.</td><td colspan="3">Extension autorisée dans la limite de 15% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.</td></tr>
</table>

Cf. tableau en grand format annexé

//P.42. Le développement commercial situé hors des centre-ville, centres-bourgs et cœurs de quartier sera limité. Les espaces situés en dehors de ces centralités n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales. L'existence d'un commerce dans un tel espace ne pourra être retenue comme argument pour le développement d'un secteur commercial au-delà d'une adaptation du commerce existant pour ses besoins propres, dans la limite des conditions fixées par le DAAC.

//P.43. En dehors des centralités identifiées dans le DAAC, les documents locaux d'urbanisme ont également **la possibilité d'identifier des espaces supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine, où ils jugent l'installation de commerces de proximité souhaitable (cœurs de quartier, villages…).**

//P.44. Afin de préserver des niveaux de fonctions commerciales cohérentes avec l'armature urbaine, **les implantations commerciales répondront aux conditions définies dans le DAAC**. Les documents d'urbanisme locaux peuvent définir, au-delà des prescriptions du DAAC :

- des secteurs avec des règles spécifiques pour protéger ou renforcer leur vocation commerciale, notamment dans les centres-villes, centre-bourgs et cœurs de quartiers (exemple : interdiction de transformer les locaux commerciaux en rez-de-chaussée en logements) ;
- des secteurs où le commerce est interdit, notamment à proximité d'axes routiers ou de carrefours structurants afin d'éviter des implantations motivées par du captage de flux.

//P.45. À titre exceptionnel, **les documents locaux d'urbanisme peuvent toutefois autoriser, en dehors des centralités et des secteurs commerciaux de périphérie, la création de commerces strictement liés** :

- soit à des sites ou équipements touristiques ;
- soit, au sein de zones d'activités économiques uniquement s'il s'agit de la vente de la production des industriels et artisans. Dans ce cas, le commerce n'est pas l'activité principale de l'entreprise et vient en complément d'une fonction de production présente sur site (exemple des halls d'exposition des entreprises artisanales ou des magasins d'usine). Les documents locaux d'urbanisme précisent alors la nature des activités pouvant bénéficier ou non de ces dispositions.

//P.46. La **création de nouveaux équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centres-villes et centre-bourgs** afin d'y préserver l'animation culturelle qui en fait l'attractivité.

//P.47. L'accessibilité des polarités commerciales devra être analysée avec attention, tant sur le volet routier que sur la desserte cycles, piétons et bus (le cas échéant).

//P.48. **Les différentes centralités urbaines et polarités commerciales du SCoT du Bergeracois sont identifiées dans ce volet Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**, et plus précisément sur la carte « Polarités commerciales du Bergeracois », selon les principes et définitions détaillées dans le tableau de la page précédente. Les documents locaux d'urbanisme les délimitent et leur définissent des règles spécifiques, respectant les dispositions du DAAC.

//P.49. Les surfaces de vente maximales définies pour les grandes surfaces alimentaires et spécialisées s'appliquent pour la création de nouveaux commerces, ainsi que pour l'extension des commerces existants.

//P.50. Au sein des zones d'activités existantes, les changements de destination de l'artisanat, de l'industrie ou des services vers des activités » commerciales sont proscrits, sauf si la destination commerciale future de la zone est précisée sans ambiguïté dans les documents d'urbanisme locaux. Les polarités commerciales et les commerces font la ville ; ils justifient les mêmes exigences et objectifs de qualité urbaine et architecturale que l'habitat ou les activités économiques.

//P.51. Une priorité doit être accordée au renforcement de la liaison entre les centralités urbaines et les polarités commerciales là où leur proximité les rend connectables (liaisons piétonnes, voie cyclable…).

//P.52. L'emprise des parcs de stationnement (clientèle + personnel) doit être implantée pour partie à l'arrière des bâtiments commerciaux afin de limiter les effets « nappe de voitures ». Dans la mesure du possible, la mutualisation de ces espaces devra être recherchée. Les aires de stationnement devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

//P.53. Les bâtiments commerciaux (façades avant, arrière et côtés) et leurs abords devront impérativement faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif de manière à assurer leur insertion urbaine et paysagère.

//P.54. Pour les nouveaux projets commerciaux et/ou les extensions de bâtiments existants, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols de manière à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement (noues, chaussées réservoirs, chaussées perméables,…)

//P.55. Les coupures vertes existantes au sein ou en bordure des secteurs commerciaux de périphérie et traversant les routes à grande circulation seront aménagées de façon à restaurer les fonctionnalités écologiques de part et d'autre de la voie.

RECOMMANDATIONS

➔ *La surface de vente maximale indiquée s'applique à la cellule commerciale. Par exemple, pour un hypermarché avec galerie marchande, chaque cellule commerciale est prise en compte séparément.*

➔ *Les documents locaux d'urbanisme peuvent choisir d'abaisser ces plafonds en fonction des enjeux spécifiques qu'ils identifient.*

➔ *Les projets veilleront à développer, sauf impossibilité technique, une production d'énergies renouvelables et à réduire le bilan carbone des magasins nouvellement créés ou étendus*

➔ *Une gestion optimale de la ressource en eau et des déchets sera recherchée, les nouveaux projets commerciaux et les extensions de bâtiments existants (surface de vente à déterminer) devront obligatoirement apporter des réponses durables en ce qui concerne :*

- *L'intégration urbaine et paysagère des bâtiments et des installations associées,*
- *Le respect des corridors écologiques, coupures vertes et éléments naturels significatifs inscrits au SCoT et au PLU,*
- *La réutilisation au moins partielle des eaux pluviales sur le site (hors centre-ville de Bergerac), notamment pour le nettoyage ou l'arrosage des espaces verts*
- *L'économie d'eau, notamment par le choix d'essences végétales peu consommatrice d'eau lors de l'aménagement des espaces verts plantés*

Favoriser la mixité des fonctions

//P.56. **Dans les polarités du SCoT** (pôle urbain, pôles de proximité), les opérations d'aménagement orientées sur l'économie tertiaire :

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

RECOMMANDATIONS

➔ *La surface de vente maximale indiquée s'applique à la cellule commerciale. Par exemple, pour un hypermarché avec galerie marchande, chaque cellule commerciale est prise en compte séparément.*

➔ *La mise en place d'un observatoire du foncier économique nécessite d'être accompagnée d'un portail Internet permettant aux aménageurs et aux porteurs de projets d'avoir une lisibilité sur les espaces à développer.*

➔ *Le réseau numérique et le réseau urbain de transports collectifs (transport en commun, transport mutualisé) seront développés pour améliorer l'accessibilité à ces bassins d'emplois : un réseau de bus mais aussi une bonne desserte ferroviaire doivent être mis en œuvre dans la vallée de la Dordogne. Des espaces aménagés en parkings-relais pour le covoiturage seront implantés dans des secteurs stratégiques et seront desservis par des navettes urbaines.*

➔ *Il semble pertinent de développer des initiatives de type pépinière d'entreprises ou villages d'artisans pour favoriser l'installation ou la reprise d'activités (le renouvellement générationnel de nombreux artisans étant attendu à moyen terme). Il est également pertinent de développer des espaces mutualisés de transformation, de distribution, d'approvisionnement et/ou de commercialisation des productions agricoles, pour favoriser la relocalisation de l'agriculture, des activités et des services.*

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

//P.57. Le SCoT s'attache à ce que les ratios « nombre d'habitants pour un emploi » envisagés dans le premier levier stratégique de ce DOO soient en adéquation avec le foncier à mobiliser pour structurer des zones économiques. Le SCoT fixe donc **les enveloppes foncières maximales autorisées par secteur géographique** (type de pôle), dans le respect du principe de gestion équilibrée et rationnelle de l'espace :

	Enveloppe foncière affectée aux projets économiques à l'horizon du SCoT (chiffres indiqués en hectares)				
	Nombre d'emplois à créer pour maintenir les ratios habitants/emplois	**Surfaces à réserver en Zone d'Activités Economiques (ZAE)**	**Surfaces à réserver en zone préférentielle d'implantation commercial (***incluses dans les surfaces globales des ZAE)*	**INDICATION NON PRESCRIPTIVE sur une répartition possible**	
POLE URBAIN *2 habitants / emploi*	***2 700 à 3 100***	**100 en ZAE 30 en ZI**	*15*		
POLES DE PROXIMITE *2,9 habitants / emploi*	***1 000***	**30**	*8*	*Beaumontois du Périgord*	*3*
				Eymet	*3*
				Gardonne	*2*
				Issigeac	*1*
				La Force	*5*
				Lalinde	*7*
				Lamonzie-St-Martin	*4*
				Le Buisson du Cadouin	*2*
				Le Fleix	*3*
				Monpazier	*1*
				Mouleydier	*2*
				Sigoulès	*5*
COMMUNES RURALES	Il n'est pas proposé de programmation chiffrée globale. Néanmoins, tout site d'implantation économique supérieur à 1 hectare (identifiés dans les documents d'urbanisme locaux) devra être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle).				
Les surfaces évoquées ci-dessus pourront être majorées de 50% maximum afin de garantir la faisabilité des aménagements et de programmer le développement sur le long terme (rétention foncière). L'utilisation de cette majoration n'est pas systématique, celle-ci doit clairement être justifiée dans le rapport de présentation du PLUi au regard des besoins et de la capacité de mobilisation du foncier économique.					

☐ *Le ratio emploi/habitant évoqué est le rapport entre la population nouvelle attendue par secteur géographique (cf. PADD) et le nombre d'emplois à créer. L'objectif est de maintenir une cohérence entre croissance démographique et croissance économique afin de limiter les besoins de mobilité et l'interdépendance des différents bassins de vie.*

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

//P.58. Le développement linéaire des zones économiques (zones artisanales, zones commerciales) doit être limité au profit d'une urbanisation « en profondeur » et

mieux structurée, dans une logique de parc d'activités ou de « villages d'entreprises ».

//P.59. La **visibilité des enseignes depuis l'espace public doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif,** notamment dans la réalisation des parcs de stationnement et des aménagements aux abords des grands axes. Cet effort est non seulement profitable pour les entreprises (puisque le zone d'accueil devient plus attractive) mais aussi bénéfique pour le développement touristique, tant sur le pôle urbain que sur les pôles d'équilibre.

//P.60. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU** afin d'organiser les zones économiques. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- ***Accessibilité*** : par les transports collectifs, les itinéraires doux…
- ***Gestion du stationnement*** : capacité d'accueil, possibilité de mutualisation, implantation et traitement paysager particulier, mesures de gestion des eaux de ruissellement…
- Implantation et gabarit des constructions : prise en compte des perceptions depuis le site et sur le site où les bâtiments sont projetés, prise en compte de l'environnement urbain immédiat…
- ***Traitement des espaces publics*** : emprise adaptée des voiries par rapport au trafic attendu …
- ***Valorisation d'espaces à caractère naturel*** : « zones tampons » à l'interface de quartiers résidentiels, maintien d'une continuité écologique à l'intérieur de la zone de projet, … Un traitement végétal (avec des essences locales) des zones d'activités sera défini dans le permis de construire ou d'aménager, portant sur les espaces privatifs et les espaces publics.

Les cours d'eau délimitant ou traversant des Zones d'Activités Economiques seront identifiés en espaces naturels et seront exclus du périmètre d'aménagement économique.

//P.61. **Les documents d'urbanisme locaux introduiront des dispositions permettant qu'au plus 30% des terrains d'assiette des projets d'aménagement économique soient traités en espaces libres enherbés et/ou plantés afin d'optimiser l'utilisation du foncier équipé.**

//P.62. **Pour les opérations d'aménagement économique tertiaire (ou commercial) générant plus de 5000 m² de surface de plancher,**

- au moins 25% des places de stationnement devront être réalisées en superstructure (aérien, souterrain) ;

ET/OU

- au moins 75% des places de stationnement devront être couvertes en dispositifs de production énergétique (exemple : ombrières photovoltaïques).

Orientation 7 : Développer la production et la transformation localement (secteurs industriel, agricole, forestier et artisanal)

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

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

Le SCoT entend conforter et dynamiser les secteurs industriels, artisanaux, sylvicoles, agricoles et viticoles par l'effort de recomposition du foncier dédié à ces activités, par l'effort de restructuration des filières de production et par l'innovation.

Conforter et dynamiser le secteur industriel

//P.62. Les projets de développement industriel devront s'inscrire dans le schéma territorial de l'armature économique qui identifie les zones industrielles préférentielles à renforcer avant d'ouvrir d'autres espaces économiques à l'urbanisation. Dans le cas où les documents d'urbanisme locaux identifieraient d'autres secteurs non cartographiés dans ce schéma, le choix de développer ces nouvelles zones industrielles sera particulièrement motivé au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part.

Conforter et dynamiser le secteur artisanal

//P.63. Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre des dispositions visant à maintenir le maillage artisanal de proximité (possibilité d'extension des bâtiments notamment), en favorisant leur implantation ponctuelle dans les secteurs ruraux ainsi que dans des zones artisanales structurées, mais de petite dimension (moins d'un hectare).

//P.64. Les documents d'urbanisme locaux devront motiver l'ouverture de nouvelles zones artisanales au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part. L'analyse préalable des capacités résiduelles des autres zones et des capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités inoccupés sera réalisée en amont.

//P.65. Les zones d'activités, quelle que soient leur vocation, veilleront à optimiser la gestion du foncier consommé sur les espaces naturels et agricoles. Les espaces libres (non occupés par des bâtiments, espaces de manœuvre ou de stockage), ne pou

représenter plus de 30% de l'espace aménagé (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus). Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre des dispositions pour recomposer le foncier dédié aux activités agricoles. Ils pourront intégrer du bâti et des démarches facilitant l'installation et la structuration des exploitations.

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

//P.66. Afin de développer et faciliter l'exploitation de la ressource, des plateformes de stockage et des chemins d'accès au cœur du massif forestier seront mis en place. Les PLU notamment veilleront à positionner des emplacements réservés sur les emprises stratégiques pour réaliser ces équipements ou des sites de transformation en produits à plus forte valeur ajoutée.

Orientation 8 : Structurer le secteur touristique

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

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

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

//P.67. Les **actions engagées de coordination entre les acteurs du tourisme, à travers la mise en réseau des offices du tourisme sont à poursuivre**.

//P.68. La **mise en place d'un véritable observatoire touristique** pourrait permettre au territoire de :

- **prendre les bonnes décisions** en matière de gestion des flux de visiteurs, d'organisation de l'accueil, de développement de produits touristiques, de création d'équipement, de justification budgétaire ;
- **maitriser les connaissances de clientèles** et appréhender leurs attentes ;

- **développer une image commune et un positionnement clair** : il s'agit de rendre la destination « Pays de Bergerac »"identifiable" auprès des consommateurs ;
- **adapter l'offre touristique aux attentes des clientèles** dans leur diversité ;
- **favoriser le développement d'une offre hôtelière de qualité.**

//P.69. **Permettre l'implantation d'activités touristiques dans les secteurs ruraux** dès lors que ces structures favorisent le développement économique, pérennisent les exploitations agricoles ou valorisent le patrimoine naturel, paysager ou architectural (réhabilitation du patrimoine existant, mise en valeur des milieux naturels, respect des continuités écologiques, valorisation des productions agricoles locales, …).

//P.70. **L'offre en hébergements touristiques marchands** (hôtel, résidence de tourisme, gîtes, aires de camping…) - **notamment spécialisés** (camping-cars…) - devra **être développée et modernisée**.

//P.71. **Développer les activités de pleine nature et les activités permettant de satisfaire la clientèle familiale et sportive**, tout en évitant de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités.

//P.72. **Améliorer les conditions d'accueil et de fréquentation pour tous les publics**. Une attention devra être portée aux services d'accompagnement (accessibilité, stationnement, signalétique, points d'eau, toilettes…).

//P.73. **Créer un réseau des sites « espaces naturels remarquables et de connexions d'intérêt écologique » à l'échelle du SCoT,** qui doit aussi être valorisé auprès des habitants et des touristes, tout en respectant leurs spécificités. Les activités de pleine nature sont également un moyen de valorisation.

//P.74. **Revaloriser les sites touristiques et de loisirs par l'accès et les circulations en modes doux.** Les documents d'urbanisme locaux doivent offrir des alternatives pour des accès en modes de déplacements doux aux principaux sites touristiques et de loisirs. De même, il faut **pouvoir améliorer la circulation et le fonctionnement interne des espaces touristiques et de loisirs par les modes doux, dans une optique de réduction de la place de la voiture.**

//P.75. Faire du territoire une des destinations reconnues pour son cyclotourisme en proposant une **offre aboutie en développant notamment des boucles et des circuits cyclables autour de la vélo route voie verte des rives de la Dordogne**.

//P.76. **Créer les conditions de création des structures d'accueil adaptées au tourisme d'affaires et à l'organisation de séminaires** :

- **Mettre en avant l'aéroport**,
- **Mettre en adéquation l'offre d'hébergement avec la clientèle cible** (ce qui passe notamment par une amélioration qualitative et quantitative du parc hôtelier).

RECOMMANDATIONS

➔ *Il conviendra de promouvoir une valorisation globale des sites à fort potentiel touristique par :*

- *La protection ou la réhabilitation du patrimoine local (aménagements adaptés, communication in situ…),*
- *La mise en œuvre d'une signalétique adaptée,*
- *Le développement de l'animation touristique et culturelle (scénographies, évènements, labels, …).*

Axe N°3 : Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles

Orientation 9 : Programmer le développement urbain

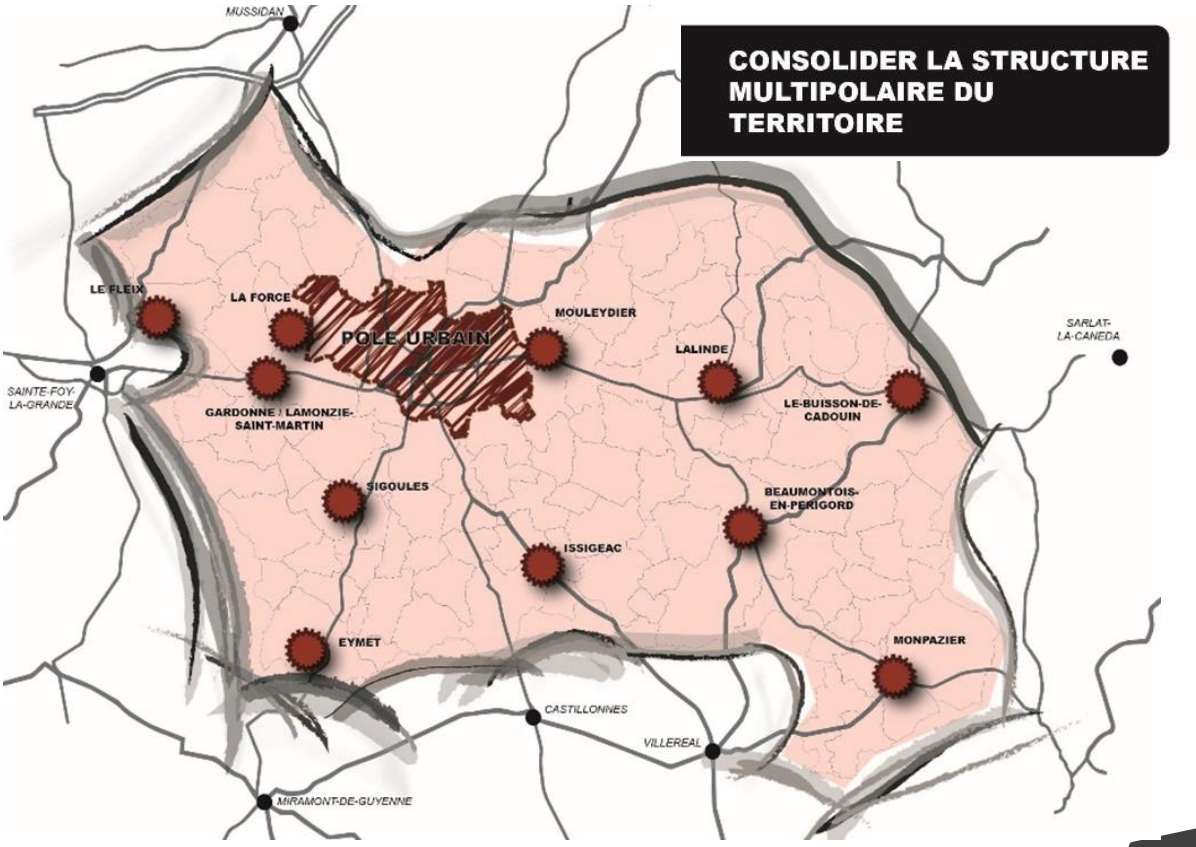
Le développement territorial du Bergeracois est multipolarisé. Il s'opère selon trois échelles emboîtées et interdépendantes les unes des autres : le pôle urbain, les polarités de proximité, les communes rurales.

Le territoire a besoin de se structurer pour accueillir dans de bonnes conditions un développement économique, démographique, résidentiel et de services à la population. Il convient dans le cadre du SCoT de définir une organisation cohérente qui s'appuie sur l'armature territoriale locale. L'objectif est de trouver une réelle complémentarité entre les communes du pôle urbain, les pôles de proximité et les communes rurales.

L'objectif est d'organiser le développement du territoire en s'appuyant sur l'armature proposée dans le SCoT, à savoir une déclinaison autour du pôle urbain, des pôles de proximité et des communes rurales.

Orientation 9.a: Structurer le pôle urbain

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 son territoire pour en faire un pôle compétitif de la Nouvelle Aquitaine.



Développer le pôle urbain bergeracois à l'horizon 2040 afin de renforcer son attractivité

//P.77. 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. Près de 45% 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 40 à 45% 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 50 à 60% de la croissance globale du SCoT**. L'objectif est de le consolider dans son rôle de pôle majeur.

POLE URBAIN BERGERACOIS	Echéance SCoT – 2017-2038/2040	
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	**Equivalent en gain sur la période 2019-2040**
DEMOGRAPHIE	De l'ordre de 45%	Environ 6 800 habitants supplémentaires
HABITAT	De l'ordre de 40 à 45%	Environ 8 900 logements
EMPLOIS	De l'ordre de 50 à 60%	Entre 2 700 et 3 100 emplois à créer

//P.78. La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2038-2040 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les tableaux suivants. Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. Une **ventilation différente des logements à produire au sein des communes du pôle urbain** peut être envisagée dans le cadre d'un PLU intercommunal, sous réserve de justifications dans le rapport de présentation (capacité foncière, enjeux environnementaux, ...).

Dimensionnement à l'échelle de temps d'un PLUi	DECOMPOSITION DU PÔLE URBAIN			
	Besoin en logements en développement	Foncier maximum à consommer (en ha)	Foncier maximum à réserver (en ha)	Part du foncier à réserver à intégrer au sein de l'enveloppe urbaine (en ha)
TOTAL POLE URBAIN	2 445	144	216	65
Bergerac (75%)	1 834	108	162	49
Cours de Pile (5%)	122	7	11	3
Creysse (5%)	122	7	11	3
Prigonrieux (11%)	269	16	24	7
Saint-Laurent-des-Vignes (4%)	98	6	9	3

Dimensionnement à l'horizon 2038/2040	DECOMPOSITION DU PÔLE URBAIN			
	Besoin en logements en développement	Foncier maximum à consommer (en ha)	Foncier maximum à réserver (en ha)	Part du foncier à réserver à intégrer au sein de l'enveloppe urbaine (en ha)
TOTAL POLE URBAIN	4890	288	432	130
Bergerac (75%)	3668	216	324	98
Cours de Pile (5%)	244	14	22	6
Creysse (5%)	144	14	22	6
Prigonrieux (11%)	538	32	48	14
Saint-Laurent-des-Vignes (4%)	196	12	18	6

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.79. **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.80. **Le projet de développement des communes du pôle urbain intègrera un objectif de sortie de vacance, afin de descendre sous la barre des 8% à l'horizon 2038-2040. 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.81. **Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain** devra être établi, notamment pour limiter la consommation de foncier agricole et naturel. **30% des besoins en logements minimum devront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.** 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.

L'enveloppe urbaine est une ligne virtuelle continue, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquelles ils forment un ensemble morphologique cohérent et présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches (de l'ordre de 50 m).

Afin de déterminer ces enveloppes et leurs limites, les communes devront prendre en compte les critères suivants :

- *l'évolution historique et la nature des constructions (un corps de ferme isolé, même de taille importante, ne constitue pas une enveloppe urbanisée).*
- *la superficie et la densité : une construction isolée ou un tissu lâche de constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs,...*

- *la perception dominante du paysage (impression de paysage fortement bâti ou de paysage naturel).*
- *la dimension des espaces interstitiels non construits.*
- *le maillage existant de réseaux (voirie, eau potable, eaux usées).*
- *la desserte par les équipements et certains services.*

***Observation** : Dans les documents d'urbanisme l'enveloppe urbaine est constituée des parties de zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) qui sont bâties.*

nite r

//P.82. Les documents d'urbanisme locaux intègreront également **des dispositions en faveur de la production de logements sociaux, aidés et/ou conventionnés en accord avec les bailleurs sociaux.** Cette prescription :

- concerne les zones constructibles « ouvertes » pouvant accueillir plus de 20 logements (ou plus de 2000 m² 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 la servitude logement social (visant à imposer la réalisation de programmes complets) pourra être mise en place dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.*

//P.83. Les documents d'urbanisme locaux intègreront 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 2 hectares. 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.

Les documents-cadres en matière de politique locale de l'habitat devront apporter 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 2038-2040.

Des opérations-pilotes, particulièrement qualitatives, devront prendre place dans le pôle urbain : éco-quartiers, cités-jardins, etc.

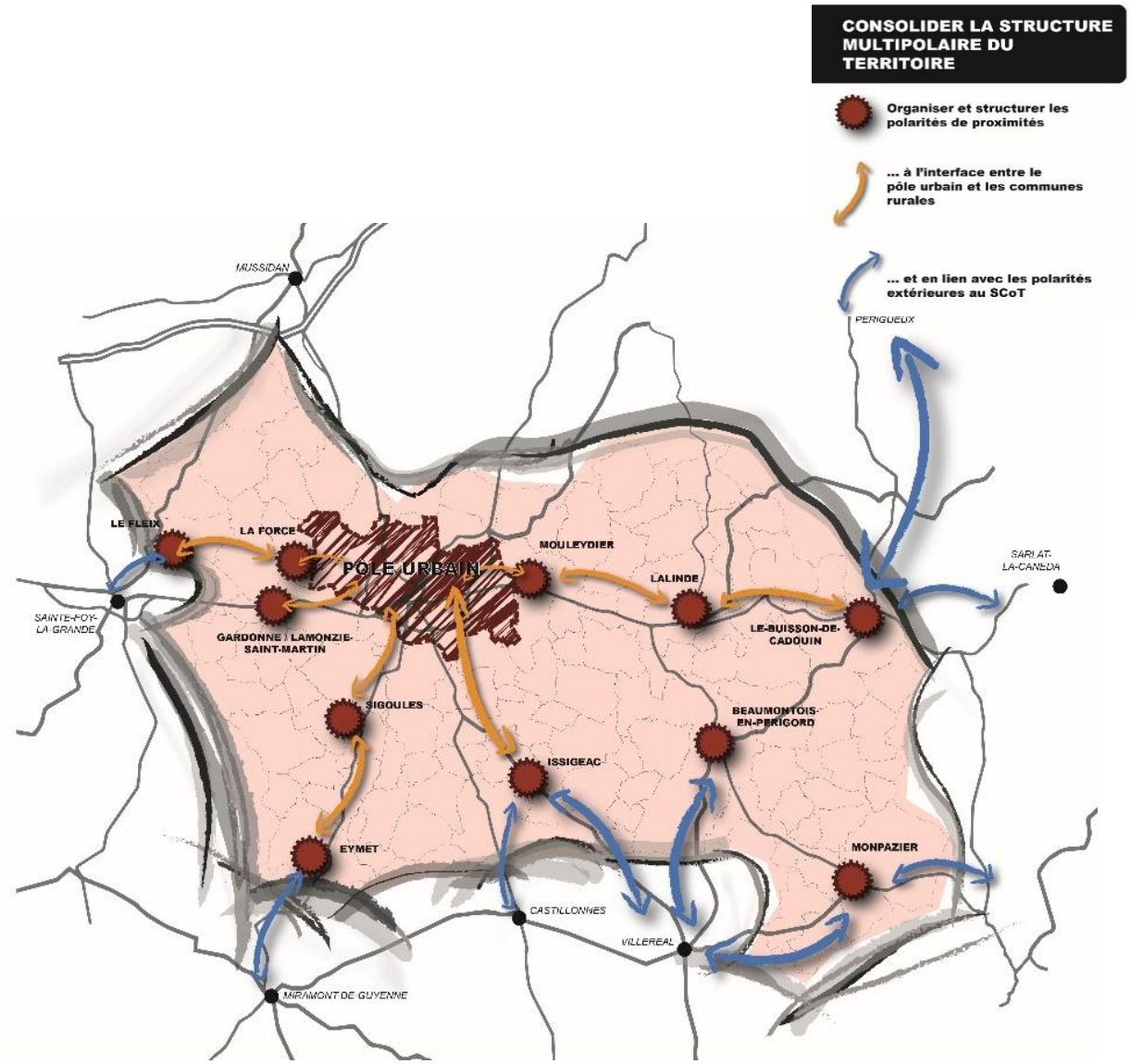
//P.84. **Les formes urbaines** qui seront produites dans les opérations d'aménagement (lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, …) **devront être moins consommatrices d'espaces** et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat intermédiaire et maisons 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.85. Les communes du pôle urbain veilleront à maintenir et renforcer leur niveau d'équipements, notamment en matière commerciale, récréative, sportive et culturelle. **Les équipements seront idéalement mutualisés et organisés prioritairement au cœur ou 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 9.b: Structurer les pôles de proximité

Les pôles de proximité sont importants dans le maillage du territoire. Ils constituent des pôles d'emplois, de services, d'équipements et de commerces majeurs pour les communes rurales environnantes. Ces pôles permettent à la population de trouver un premier niveau de service de proximité à moins de 10mn de tout point du territoire.



//P.86. La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2038-2040 (en matière de développement démographique et résidentiel) est **indiquée dans les schémas et tableaux suivants. Un rythme inférieur au rythme attendu 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.**

//P.87. Le développement des pôles de proximité 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 être structuré, pour renforcer le « poids » de cette partie du territoire par rapport à l'ensemble du SCoT**. 25% de la croissance démographique du SCoT y est prévue (sur l'ensemble des pôles de proximité) sur les 20 prochaines années.
- 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 25% 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**. Sur les pôles de proximité dans leur ensemble, la croissance du nombre de logements sera supérieure à ce qu'ils ont connus ces dernières années, notamment pour permettre un **maintien voire un renforcement des 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 de proximité 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 DE PROXIMITE	Echéance SCoT – 2017-2038/2040	
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	**Equivalent en gain sur la période 2019-2040**
DEMOGRAPHIE	De l'ordre de 25%	Environ 3 800 habitants supplémentaires
HABITAT	De l'ordre de 25%	Environ 2 700 logements
EMPLOIS	De l'ordre de 20%	Environ 1 000 emplois à créer

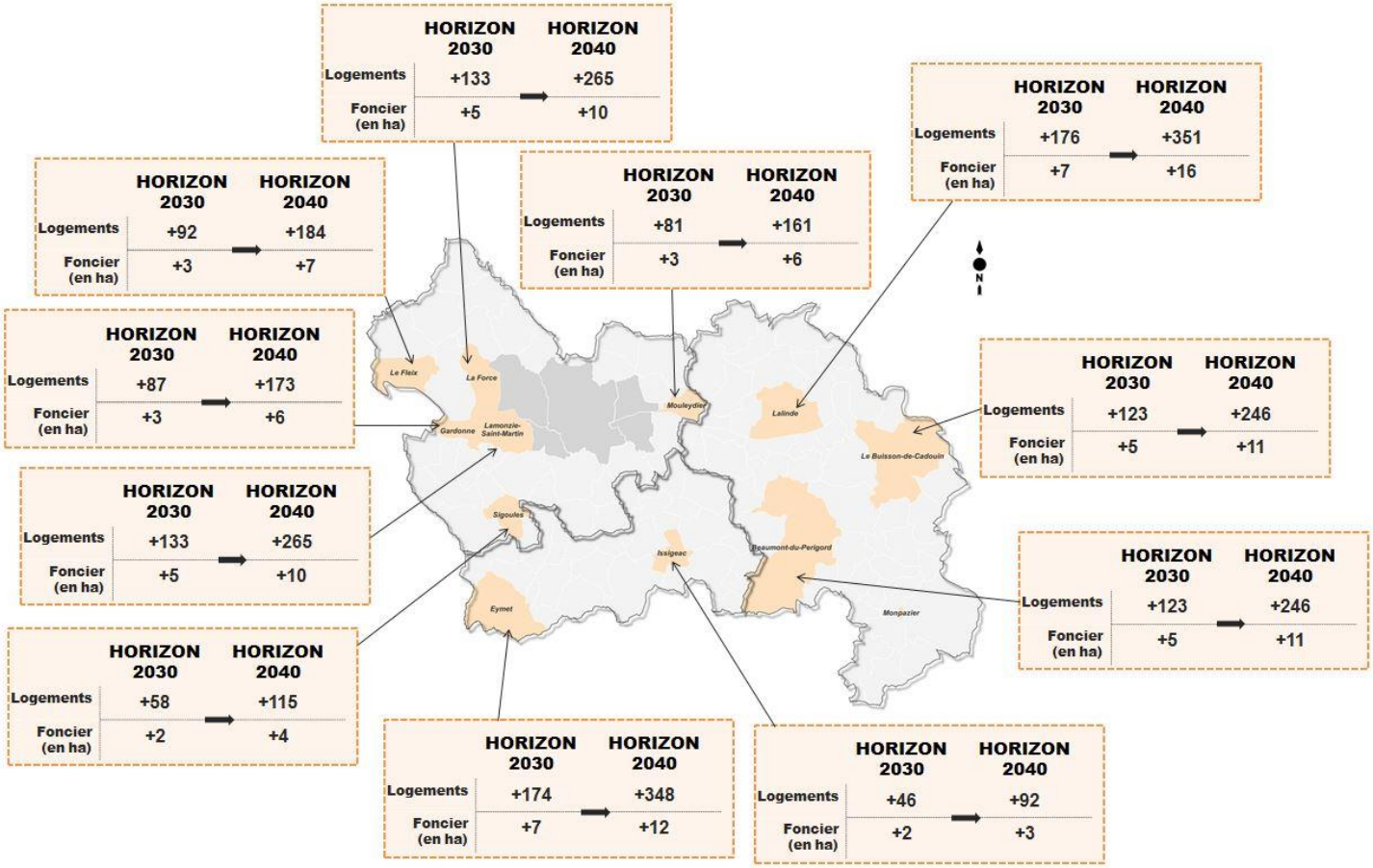
Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat sur les pôles de proximité en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale

//P.88. **La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2038-2040 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les tableaux suivants**. Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. Une **ventilation différente des logements à produire au sein des pôles de proximité d'une même intercommunalité** peut être envisagée dans le cadre d'un PLU intercommunal, sous réserve de justifications dans le rapport de présentation (capacité foncière, enjeux environnementaux, …).

Dimensionnement à l'échelle du SCoT (horizon 2038/2040)	DECOMPOSITION DES PÔLES DE PROXIMITE		
	Besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique	Foncier maximum à consommer (en ha)	Foncier maximum à réserver (en ha) en intégrant la rétention foncière
Pôles de proximité sur le territoire de la CAB	**1 150**	**96**	**125**
Le Fleix	184	15	20
Gardonne	173	14	19
La Force	265	22	29
Lamonzie Saint-Martin	265	22	29
Mouleydier	161	13	18
Sigoulès	115	10	13
Pôles de proximité de la CCBDP	**950**	**79**	**103**
Beaumontois du Périgord	246	20	27
Le Buisson de Cadouin	246	20	27
Lalinde	351	29	38
Monpazier	74	6	8
Pôles de proximité de la CC Portes Sud Périgord	**440**	**37**	**48**
Eymet	348	29	38
Issigeac	92	8	10

Dimensionnement à l'échelle d'un PLUi (10 ans)	DECOMPOSITION DES PÔLES DE PROXIMITE		
	Besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à croissance démographique	Foncier maximum à consommer (en ha)	Foncier maximum à réserver (en ha) en intégrant la rétention foncière
Pôles de proximité sur le territoire de la CAB	**584**	**48**	**72**
Le Fleix	92	8	12
Gardonne	87	7	11
La Force	133	11	17
Lamonzie Saint-Martin	133	11	17
Mouleydier	81	7	10
Sigoulès	58	5	7
Pôles de proximité de la CCBDP	**475**	**40**	**59**
Beaumontois du Périgord	123	10	15
Le Buisson de Cadouin	123	10	15
Lalinde	176	15	22
Monpazier	37	3	5
Pôles de proximité de la CC Portes Sud Périgord	**220**	**18**	**28**
Eymet	174	14	22
Issigeac	46	4	6

REPARTITION DE LA CROISSANCE RESIDENTIELLE DANS LES SECTEURS RURAUX



//P.89. Le projet de développement des pôles de proximité 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**, *a 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.90. **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.

//P.91. Les documents d'urbanisme locaux intègreront 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 2 hectares.** 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… ;
- **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.92. **Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain** devra être établi, notamment pour limiter la consommation de foncier agricole et naturel. **30% des besoins en logements minimum devront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine** *(cf. définition à la prescription P81).* Les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, déshérités et/ou en friche pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d'être mise en œuvre.

//P.93. Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun, les commerces, les services et les équipements.

RECOMMANDATIONS

➔ *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. Une desserte ferroviaire de qualité doit 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. Les atouts touristiques et agricoles seront valorisés pour améliorer l'attractivité de ces territoires et profiter au regain de développement démographique programmé.*

Orientation 9.c: Structurer le développement des communes rurales

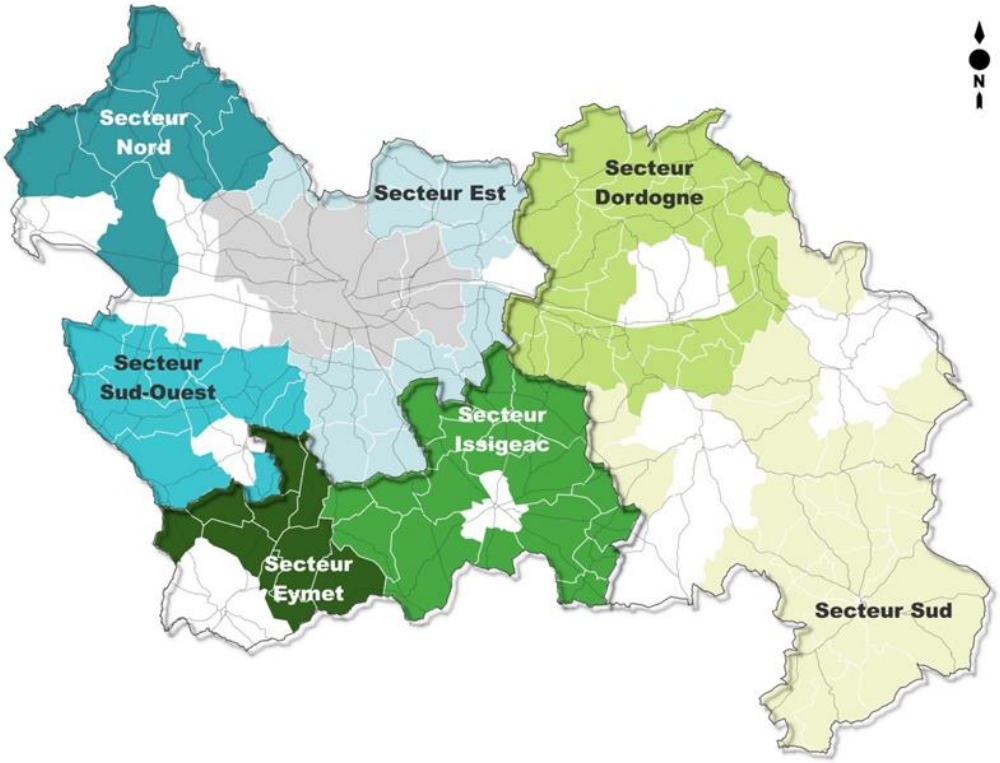
Le SCoT conforte les communes rurales dans leur rôle structurant, complémentaire aux pôles, en veillant à leur offrir une capacité de développement résidentiel et de renouvellement démographique.

Troisième entité territoriale d'intervention du SCoT, les communes rurales sont réparties en différents secteurs, pour tenir compte des influences et des dépendances avec les différents micro-bassins de vie internes et externes au SCoT.

Durant la période du premier PLUi (horizon 2030), la volonté est de maîtriser le développement démographique et résidentiel des communes rurales, dans le but de renouveler la population dans les secteurs ruraux, sans forcément l'accroître de façon importante. Ce temps sera mis à profit pour préparer les conditions d'une croissance plus soutenue lors de l'application du second PLUi (horizon 2040).

//P.94. La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2038-2040 (en matière de développement démographique et résidentiel) est **indiquée dans les schémas et tableaux suivants. Un rythme inférieur au besoin exprimé est possible.** Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que **ce rythme 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.**

Afin d'affiner la répartition par bassin de vie, les communes rurales ont été réparties par groupes de communes comme suit :



Secteur rural CAB	**Secteur Nord**	*Bosset, Fraisse, Lunas, Monfaucon, Saint-Georges-Blancaneix, Saint-Géry, Saint-Pierre-d'Eyraud.*
	Secteur Est	*Bouniagues, Colombier, Ginestet, Lamonzie-Montastruc, Lembras, Monbazillac, Queyssac, Ribagnac, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Nexans, Saint-Sauveur.*
	Secteur Sud-Ouest	*Cunèges, Gageac-et-Rouillac, Mescoules, Monestier, Pomport, Razac-de-Saussignac, Rouffignac-de-Sigoulès, Saussignac, Thénac.*

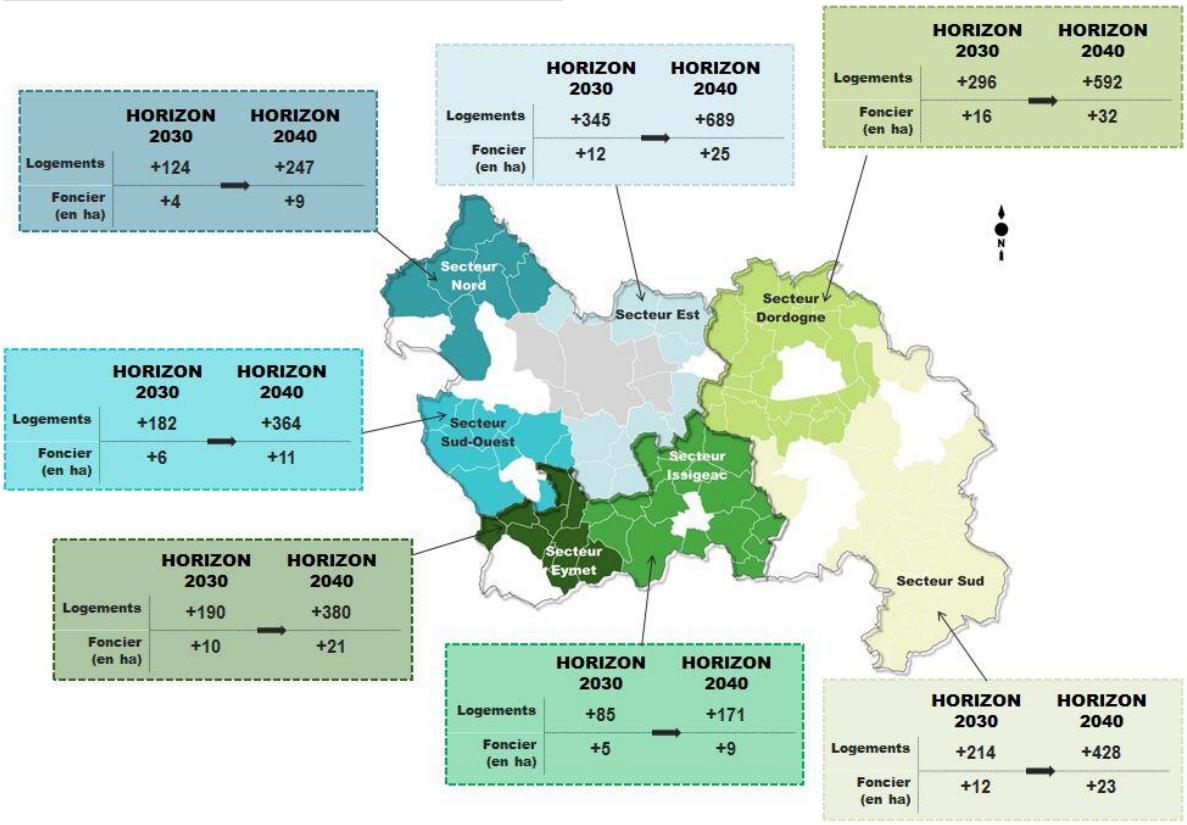
Secteur rural CC PORTES SUD PERIGORD	**Secteur Eymet** (hors Eymet)	*Flaugeac, Fonroque, Razac-d'Eymet, Saint-Aubin-de-Cadelech, Sainte-Eulalie-d'Eymet, Sainte-Innocence, Saint-Julien-d'Eymet, Serres-et-Montguyard, Singleyrac,*
	Secteur Issigeac (hors Issigeac)	*Bardou, Boisse, Conne-de-Labarde, Faurilles, Faux, Monmarvès, Monmadalès, Monsaguel, Montaut, Plaisance, Sadillac, Saint-Aubin-de-Lanquais, Saint-Capraise-d'Eymet, Saint-Cernin-de-Labarde, Saint-Léon-d'Issigeac, Saint-Perdoux, Sainte-Radegonde.*

Secteur rural CC DES BASTIDES DORDOGNE PERIGORD	**Secteur Dordogne**	*Badefols-sur-Dordogne, Baneuil, Bayac, Bourniquel, Calès, Cause-de-Clérans, Couze-et-Saint-Front, Lanquais, Liorac-sur-Louyre, Mauzac-et-Grand-Castang, Pezuls, Pontours, Pressignac-Vicq, Saint-Agne, Saint-Capraise-de-Lalinde, Saint-Félix-de-Villadeix, Sainte-Foy-de-Longas, Saint-Marcel-du-Périgord, Varennes, Verdon.*
	Secteur Sud	*Alles-sur-Dordogne, Biron, Bouillac, Capdrot, Gaugeac, Lavalade, Lolme, Marsalès, Molières, Monsac, Montferrand-du-Périgord, Nauzannes, Rampieux, Saint-Avit-Rivière, Saint-Avit-Seinieur, Saint-Cassien, Sainte-Croix, Saint-Marcory, Saint-Romain-de-Monpazier, Soulaures, Trémolat, Urval, Vergt-de-Biron.*

Organisation du développement échéance SCoT (horizon 2038/2040)	DECOMPOSITION DES COMMUNES RURALES		
	Besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à croissance démographique	Foncier maximum à consommer (en ha)	Foncier maximum à réserver (en ha) en intégrant la rétention foncière
Communes rurales sur le territoire de la CAB	**1 300**	**104**	**135**
Secteur Nord (19%)	247	20	30
Secteur Est (53%)	689	55	83
Secteur Sud-Ouest (28%)	364	29	38
Communes rurales de la CCBDP	**1 020**	**128**	**166**
Secteur Dordogne (58%)	592	74	96
Secteur Sud (42%)	428	54	70
Communes rurales de la CC Portes Sud Périgord	**550**	**69**	**89**
Secteur Eymet	380	48	61
Secteur Issigeac	171	21	28

Période du premier PLUi (10 ans)	DECOMPOSITION DES COMMUNES RURALES		
	Besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à croissance démographique	Foncier maximum à consommer (en ha)	Foncier maximum à réserver (en ha) en intégrant la rétention foncière
Communes rurales sur le territoire de la CAB	**650**	**52**	**68**
Secteur Nord (19%)	124	10	15
Secteur Est (53%)	345	28	41
Secteur Sud-Ouest (28%)	182	15	19
Communes rurales de la CCBDP	**510**	**64**	**83**
Secteur Dordogne (58%)	296	37	48
Secteur Sud (42%)	214	27	35
Communes rurales de la CC Portes Sud Périgord	**275**	**35**	**45**
Secteur Eymet	190	24	31
Secteur Issigeac	85	11	14

REPARTITION DE LA CROISSANCE RESIDENTIELLE DANS LES SECTEURS RURAUX



//P.95. 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. **30% au moins du développement devra être réalisé au sein des enveloppes urbaines à l'échelle du document d'urbanisme (cf. définition associée à la P81).**

//P.96. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront 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 m² 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).

//P.97. Les documents d'urbanisme locaux intègreront 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.

//P.98. Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (lotissements, 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.

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 amélior ée, 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.*

Orientation 10 : Economiser les espaces agricoles, forestiers et naturels, protéger la ressource sol

L'évolution au « fil de l'eau » de la consommation foncière consisterait à utiliser plus de 1700 ha pour produire 10300 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.

Le SCoT projette d'économiser de l'ordre de 50% de foncier par rapport à la décennie passée. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation entre 2017 et 2038/2040 (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. Afin de raisonner la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins d'habitat, le SCoT se fixe pour objectif de diminuer de l'ordre de 50% le nombre d'hectares artificialisés sur le territoire du SCoT au cours des 12 dernières années (2005-2017).

HYPOTHESE « AU FIL DE L'EAU » DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS mais maîtrise des enveloppes foncières constructibles	
Avant le SCoT	**Application du SCoT**
MOYENNES OBSERVEES : 85 ha consommés pour produire 580 logements (moyenne annuelle) Une surface moyenne de foncier consommé par logement de 1470 m²	**Utiliser EN MOYENNE une enveloppe de l'ordre de 800 ha pour produire 10300 logements** **Utiliser EN MOYENNE 780 m² de foncier pour produire 1 logement**

L'évolution au « fil de l'eau » de la consommation foncière consisterait à utiliser 1442 ha pour produire 10300 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.

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

//P.99. Les documents d'urbanisme locaux veilleront à décliner leur projet pour que les nouvelles opérations respectent **les densités minimales** suivantes :

- 17 logements / ha sur le pôle urbain,
- 12 logements / ha sur les pôles de proximité,
- 8 logements / ha sur les communes rurales.

Les déclinaisons chiffrées, en nombre de logements par secteur sont proposées dans les tableaux des orientations 9a, 9b et 9c.

☐ *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.*

//P.100. 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 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.

HABITAT	2015-2033 Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE		
Bergerac	1834	Log → ha :	162
Cours-de-Pile	122	Log → ha :	11
Creysse	122	Log → ha :	11
Prigonrieux	269	Log → ha :	24
Saint-Laurent-des-Vignes	98	Log → ha :	9
Pôle urbain de Bergerac	**2445**	Log → ha :	**216**

- **Pour les pôles de proximité**, une enveloppe foncière maximale est attribuée à l'ensemble des communes. La ventilation entre les pôles au sein de chaque intercommunalité sera réalisée dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou d'un Programme Local de l'Habitat.

HABITAT	2015-2033 Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE		
Pôles de proximité sur le territoire de la CAB			
Le Fleix	184	Log → ha :	20
Gardonne	173	Log → ha :	19
La Force	265	Log → ha :	29
Lamonzie Saint-Martin	265	Log → ha :	29
Mouleydier	161	Log → ha :	18
Sigoulès	115	Log → ha :	13
Pôles de proximité sur le territoire de la CCBDP			
Beaumontois du Périgord	246	Log → ha :	27
Le Buisson de Cadouin	246	Log → ha :	27
Lalinde	351	Log → ha :	38
Monpazier	74	Log → ha :	8
Pôles de proximité sur le territoire de la CC Portes Sud Périgord			
Eymet	348	Log → ha :	38
Issigeac	92	Log → ha :	10
Pôles de proximité	**2540**	Log → ha :	**99**

- **Pour les communes rurales**, une enveloppe foncière maximale est fixée pour l'ensemble des communes rurales d'une même intercommunalité. La déclinaison à l'échelle communale se fera en tenant compte de l'attractivité des communes (proximité des pôles d'emplois et services, accessibilité,…), de leur niveau d'équipement (écoles, services, assainissement, …) et des ambitions de développement à l'échelle intercommunale. La déclinaison de ces objectifs et enveloppes foncières sera réalisée dans le cadre des PLUi ou PLH.

HABITAT		2015-2033 Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE		
Communes rurales sur le territoire de la CAB	Secteur Nord	247	Log → ha :	30
	Secteur Est	689	Log → ha :	83
	Secteur Sud Ouest	364	Log → ha :	38
Communes rurales sur le territoire de la CCBDP	Secteur Dordogne	592	Log → ha :	96
	Secteur Sud	428	Log → ha :	70
Communes rurales sur le territoire de la CC Portes Sud Périgord	Secteur Eymet	380	Log → ha :	61
	Secteur Issigeac	171	Log → ha :	28
Communes rurales		**2871**	**Log → ha :**	**406**

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 présentés dans les 3 pages qui précèdent.*

➔ *Les communes devront tendre vers les densités préconisées par le SCoT, suivant la méthodologie suivante :*

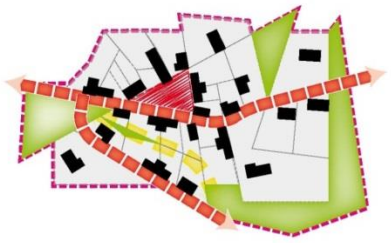
- *La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune.*
- *Les schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas) préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone.*
- *Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs.*
- *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)

1 construction = 1 logement ou +

Terrain utile pour accueillir 1 construction



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*

40 log

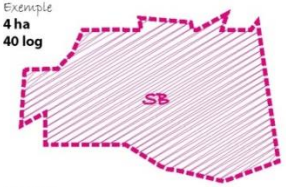
4 ha

Août 2013

SCOT CITADIA

Prescription du DOO

Exemple
4 ha
40 log



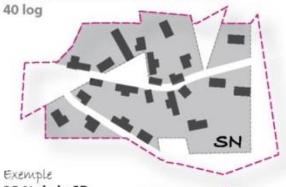
Surface BRUTE consommée (artificialisée) :

Supercifie 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

Exemple
75 % de la SB : 30000 m² (soit 3 ha)
40 log

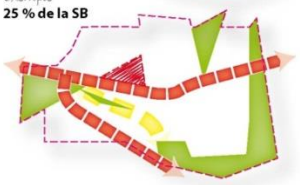


Surface NETTE consommée :

Superficie nécessaire à la production de logements (les espaces publics, voiries, espaces verts, ... ne sont pas comptés)

-> voir ci-dessous :

Exemple
25 % de la SB



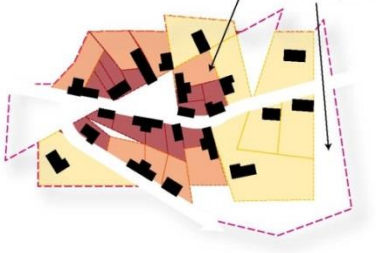
- Emprises affectées aux voiries et réseaux divers
- Emprises affectées aux espaces publics (placettes, ...)
- Emprises affectées aux espaces verts (publics ou privatifs tels que jardins partagés, ...)
- Gestion du pluvial, corridor écologique, ...

Définition de la densité BRUTE dans le SCoT

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

75 % de l'emprise brute affectée aux logements

25 % de l'emprise brute dédiée aux espaces publics et aux espaces verts



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*

40 log

4 ha

Août 2013

SCOT CITADIA

Prescription du DOO

Exemple
4 ha
40 log

SB

Surface BRUTE consommée (artificialisée) :

Supercifie 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)

Recommandations

Exemple
75 % de la SB : 30000 m² (soit 3 ha)
40 log

SN

Surfaces NETTES consommées

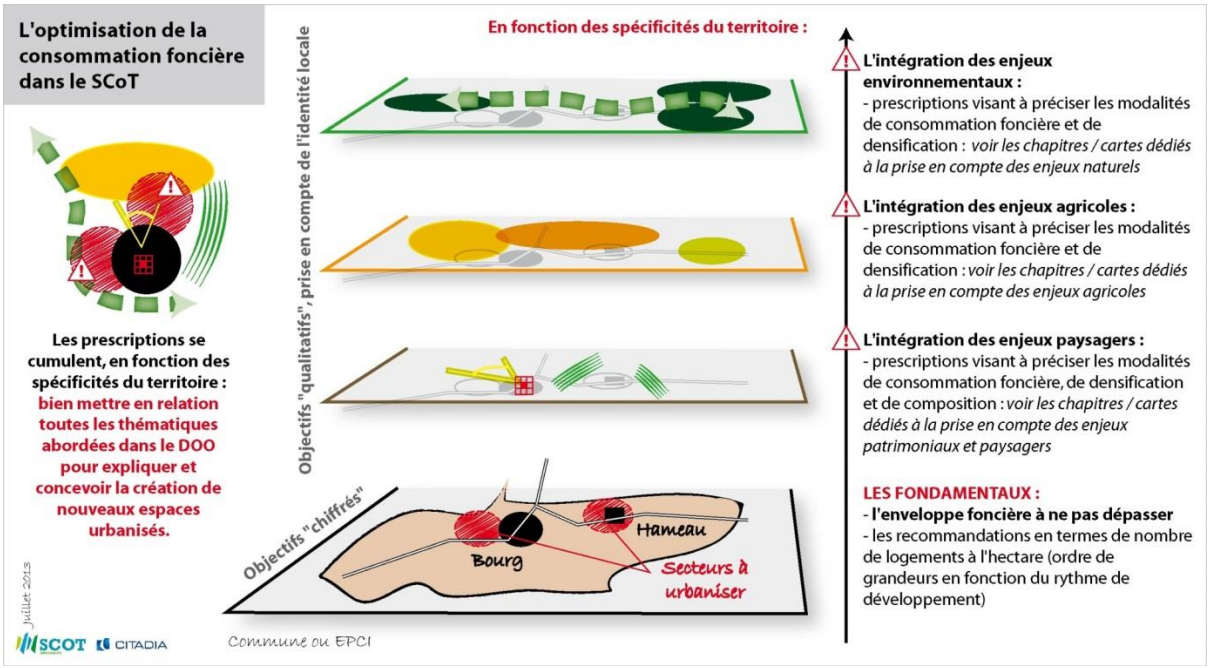
Densité moyenne : **10 logements par hectare (10 log/ha)**
Foncier moyen consommé par logement : 750 m²
Jardin privatif par logement : de l'ordre de 500 m² à 650 m²

Secteurs îlots relativement denses (exemple : coeurs de quartier, hameaux structurés)
Densité moyenne de l'îlot : 25 log/ha
Foncier moyen consommé par logement : 300 à 400 m² environ
Note : des logements de plein-pied 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 m² environ

Secteurs très peu denses (exemple : pavillons excentrés)
Densité moyenne de l'îlot : 4 log/ha
Foncier moyen consommé par logement : 1900 à 2100 m² environ

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



//P.101. Compenser la nécessaire densification des espaces résidentiels et économiques par des mesures visant à valoriser les nouveaux quartiers et à partager une identité

//P.102. Economiser 25% 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 160 ha.**

	Enveloppe foncière affectée aux projets économiques à l'horizon du SCoT (chiffres indiqués en hectares)				
	Nombre d'emplois à créer pour maintenir les ratios habitants/emplois	**Surfaces à réserver en Zone d'Activités Economiques (ZAE)**	**Surfaces à réserver en zone préférentielle d'implantation commercial** (*incluses dans les surfaces globales des ZAE)*	**INDICATION NON PRESCRIPTIVE sur une répartition possible**	
POLE URBAIN *2 habitants / emploi*	***2 700 à 3 100***	**100 en ZAE 30 en ZI**	*15*		
POLES DE PROXIMITE *2,9 habitants / emploi*	***1 000***	**30**	*8*	*Beaumontois du Périgord*	*3*
				Eymet	*3*
				Gardonne	*2*
				Issigeac	*1*
				La Force	*5*
				Lalinde	*7*
				Lamonzie-St-Martin	*4*
				Le Buisson du Cadouin	*2*
				Le Fleix	*3*
				Monpazier	*1*
				Mouleydier	*2*
				Sigoulès	*5*
COMMUNES RURALES	Il n'est pas proposé de programmation chiffrée globale. Néanmoins, tout site d'implantation économique supérieur à 1 hectare (identifiés dans les documents d'urbanisme locaux) devra être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle).				

Les surfaces évoquées ci-dessus pourront être majorées de 50% maximum afin de garantir la faisabilité des aménagements et de programmer le développement sur le long terme (rétention foncière). L'utilisation de cette majoration n'est pas systématique, celle-ci doit clairement être justifiée dans le rapport de présentation du PLUi au regard des besoins et de la capacité de mobilisation du foncier économique.

//P.103. 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.

- ***Renouvellement urbain*** *: en urbanisme, forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même.*

//P.104. Les **installations de fermes photovoltaïques au sol sont interdites sur les terres agricoles exploitées ou facilement exploitables.**

Les serres photovoltaïques (PV) permettent, sur zone agricole, de coupler une production d'électricité d'origine photovoltaïque avec une production agricole principale. Néanmoins, les serres PV sur terrain agricole sont des structures complexes à réaliser et à exploiter d'un point de vue agronomique.

Chaque projet d'implantation de serre doit présenter ses propres caractéristiques associées à un projet cultural local justifiant sa réalisation.

Les projets de construction de serre PV sans visée agricole principale, doivent se tourner vers d'autres structures (hangars, habitations…) où la production photovoltaïque pourra être optimisée sans la problématique du partage lumineux avec les cultures.

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.*

Orientation 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 biodiversité. 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.105. 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, **en particulier pour les affluents les plus vulnérables (Caudeau, Louyre, Lidoire, Eyraud, Seignal).**

//P.106. Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les mesures permettant d'appliquer les dispositions retenues :

- Dans le SAGE Isle Dronne,
- Dans le SAGE Dropt,
- Dans le SAGE Dordogne Atlantique,
- Dans le SAGE Dordogne Amont,
- Dans le SAGE Nappes profondes de Gironde.

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

//P.107. 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.108. 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.109. 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.110. La **mise en place de périmètres de protection pour l'ensemble des sites de captage d'eau doit être poursuivie,** conformément à la réglementation.

//P.111. 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.

//P.112. Les **travaux de renouvellement des réseaux de distribution** doivent être poursuivis, afin de limiter les fuites et d'améliorer les rendements.

Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement

//P.113. 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 2022. Sont visés en particulier les vallons de coteaux et les bas de coteaux des communes situées au nord de la rivière Dordogne.** La définition de ces schémas devra tenir compte des limites de bassins versants.

//P.114. **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.115. 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, stockage dans des réservoirs permettant un réemploi pour l'arrosage, …).

//P.116. 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 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.117. **Pour toute nouvelle opération d'aménagement comprenant au minimum 1000m² de surface imperméabilisée,** des dispositifs permettant la collecte, le traitement des eaux pluviales ou le stockage en prévision d'une réutilisation conforme à la règlementation (arrosage, …) 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.*
- ➔ *Il est important de veiller à ce que les espaces ouverts de rétention des eaux pluviales (noues, bassins, …) ne soient pas implantées trop près d'habitations pour éviter les nuisances générées par les moustiques.*

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*

Source : EVEN

➔ *Exemple du PLUi de Toulouse-Métropole : intégration de principes de gestion du pluvial dans le rédactionnel de l'OAP*

Source : Citadia/EVEN

Sécuriser l'approvisionnement en eau des activités agricoles tout en maîtrisant les aménagements pouvant faire obstacle aux continuités des cours d'eau : barrages et retenues collinaires

//P.118. Le SCoT **proscrit l'aménagement de barrages et de retenues collinaires en tête de bassins versants**, afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre hydrologique des bassins versants. Le débit des cours d'eau ne sera devra pas être altéré par les retenues en période sèche ou de faible pluviométrie. **Seules les retenues collinaires « déconnectées » du cours d'eau pourront être autorisées, si elles sont compatibles avec les orientations du SDAGE, les prescriptions des SAGE, 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 et environnementale.

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, ….*

Orientation 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

Un « Plan Climat Air Energie Territorial » (PCAET) a été 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 actions du plan climat devront être mises en œuvre dans les stratégies de développement inscrites dans les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques.

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

//P.119. La part des énergies renouvelables produites sur le territoire du SCoT devra augmenter.

//P.120. 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 de faisabilité préalables (secteur du Landais, plateau d'Issigeac).

//P.121. 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 16).

//P.122. 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.*

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

//P.123. Pour les opérations d'aménagement économique générant plus de 5000 m² de surface de plancher à vocation tertiaire ou plus de 2000 m² à vocation industrielle, les bâtiments et/ou les espaces de stationnement intègreront des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour alimenter le système de chauffage et/ou pour la production d'eau chaude.

//P.124. 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 seront idéalement à énergie positive (production d'énergie supérieure aux consommations énergétiques réglementaires).*

Maîtriser la demande en énergie dans le bâti existant

//P.125. Les collectivités locales du pôle urbain et des pôles de proximité devront s'engager **d'ici 2023** :

- **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

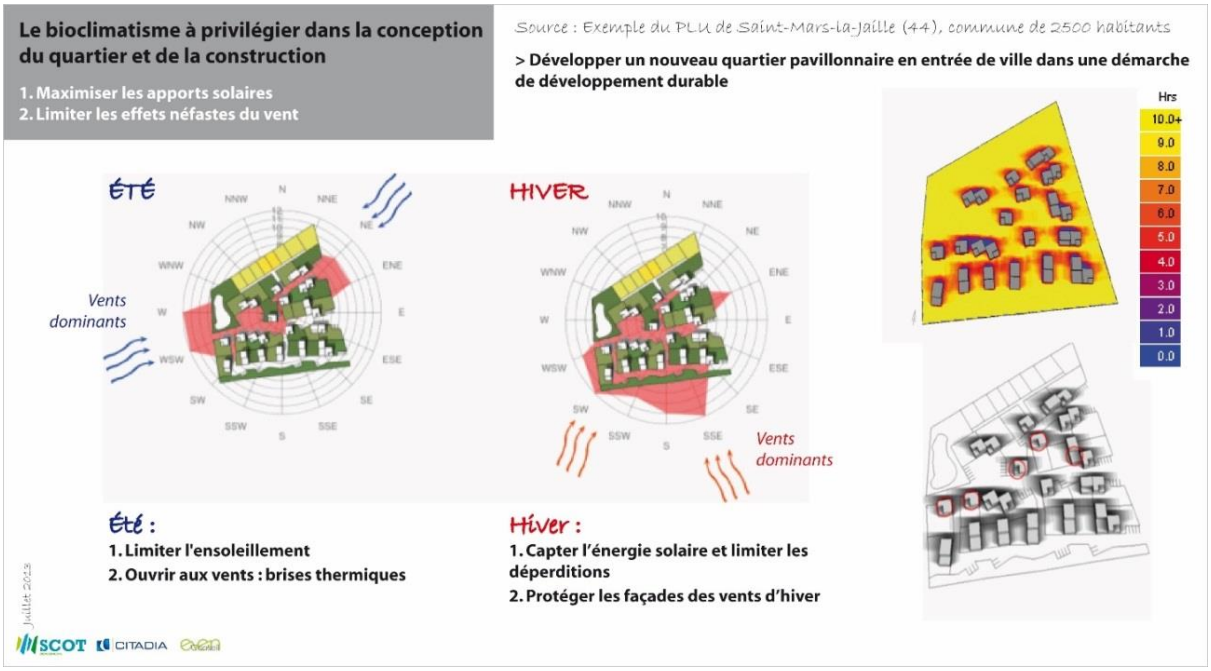
//P.126. Afin d'améliorer la performance énergétique des nouveaux quartiers tout en préservant les identités locales, les documents d'urbanisme locaux devront compenser la densification des espaces à urbaniser en :

- **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.127. 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.128. 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



INTEGRATION PAYSAGERE DES DISPOSITIFS INDIVIDUELS DE PRODUCTIONS D'ENERGIES

➔ *Illustrations de types d'installations autorisés*

➔ *Illustrations de types d'installations non-autorisés*

Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables

//P.129. **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.130. **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 alimentés par des énergies renouvelables, lorsque cela est réalisable techniquement, dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique des ménages*

Orientation 13 : Réduire la production déchets et valoriser ceux qui peuvent l'être (plus-value environnemental, 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.131. 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.132. Le territoire du SCoT devra **prévoir un (ou plusieurs) site(s) favorable(s) à l'implantation d'une structure de stockage et de traitement (partiel ou complet) des déchets inertes du bâtiment et des travaux publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une gestion des impacts environnementaux**. Ils seront géographiquement bien répartis pour couvrir les besoins du territoire du SCoT.

//P.133. **Favoriser le développement de déchetteries de proximité pour faciliter la collecte**, puis le traitement et le recyclage des déchets.

//P.134. .**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.*

Orientation 14 : Limiter les risques et les nuisances incombant au développement urbain

Au-delà de la règlementation 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.135. 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, la restauration de ripisylve, le maintien de haies existantes plantées, etc. notamment dans les zones d'expansion des crues ;
- De protection des zones humides, quelle que soit leur surface, bénéfiques de par leur capacité de stockage. .

//P.136. Sur les communes couvertes par un atlas des zones inondables, **en l'absence d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) approuvé**, les documents d'urbanisme devront prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa. Ils devront également préserver les espaces de mobilité des cours d'eau (y compris pour ceux de moindre importance) et les champs d'expansion des crues par un classement approprié (zone naturelle ou zone agricole).

//P.137. En l'absence de PPRI ou d'éléments de connaissance suffisants pour qualifier l'aléa, les communes s'efforceront de réaliser une étude de caractérisation du risque inondation (étude hydraulique, hydrogéomorphologique fine voire étude d'aléa) pour affiner la prise en compte du risque et de son intensité et adapter la réglementation locale aux risques réels. Cette étude pourra être faite à l'échelle de la commune lors de la révision ou de l'élaboration du PLU, sur des secteurs à enjeux ou à l'échelle du bassin versant pour une gestion globale du risque.

Se protéger contre les risques de mouvements de terrain

//P.138. En l'absence de Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain, prendre en compte l'état des connaissances sur les aléas de retraits-gonflements des argiles dans les PLU.

Se protéger contre les feux de forêts

//P.139. **Tout développement urbain devra être limité dans les documents d'urbanisme locaux à proximité immédiate des sites les plus vulnérables** (l'état initial de l'environnement identifie et localise ces sites).

//P.140. **Au sein des zones sensibles, qui correspondent aux zones boisées et à une zone tampon de 200 mètres autour des massifs,** les documents d'urbanisme locaux analyseront l'impact de l'urbanisation sur l'aggravation du risque incendie. La dispersion des constructions, la présence ou non de lisières aménagées, de voies d'accès aux secours, etc. sera justifiée. Les modalités précises à prendre en compte sont définies dans le respect de la charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers de la Dordogne.

//P.141. **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).*

➔ *Rappel Législatif : Les propriétaires de constructions et installations de toute nature situées à moins de 200 mètres des bois et forêts ont l"obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé leurs terrains et les abords des voies d'accès, suivant les modalités fixées par l'article L.134-6 du Code forestier.*

Se protéger contre des risques technologiques

//P.142. 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.

//P.143. Les documents d'urbanisme locaux intégreront les risques liés aux transports de matières dangereuses (Transports de Matières Dangereuses et conduites de gaz).

Lutter contre les nuisances sonores générées par les transports

//P.144. 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.

//P.145. Aux abords des axes à forte circulation (en particulier ceux définis dans les catégories 1 à 3 par le classement sonore des infrastructures de transport), les opérations d'aménagement devront privilégier la continuité bâtie de façon à préserver les cœurs d'ilots, arrière-cours et jardins 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°4 : Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement

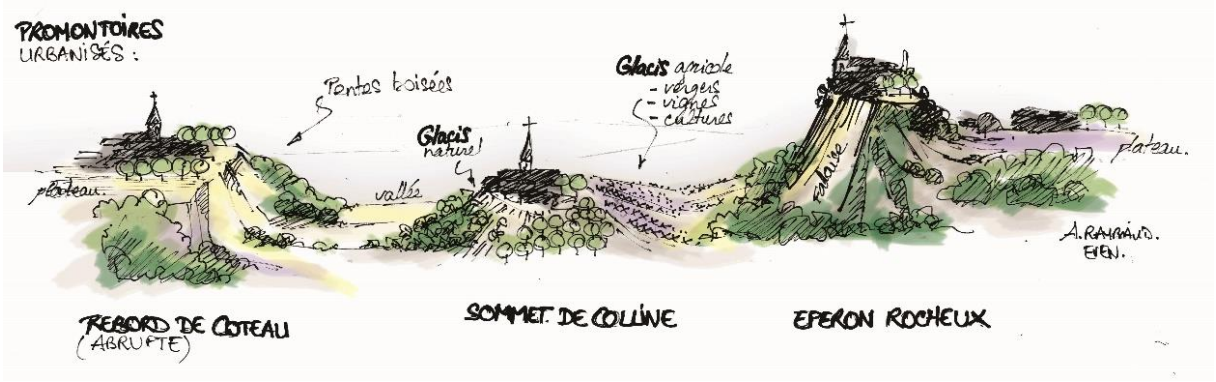
Orientation 15 : Valoriser les paysages et les panoramas les plus remarquables du territoire du SCoT

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

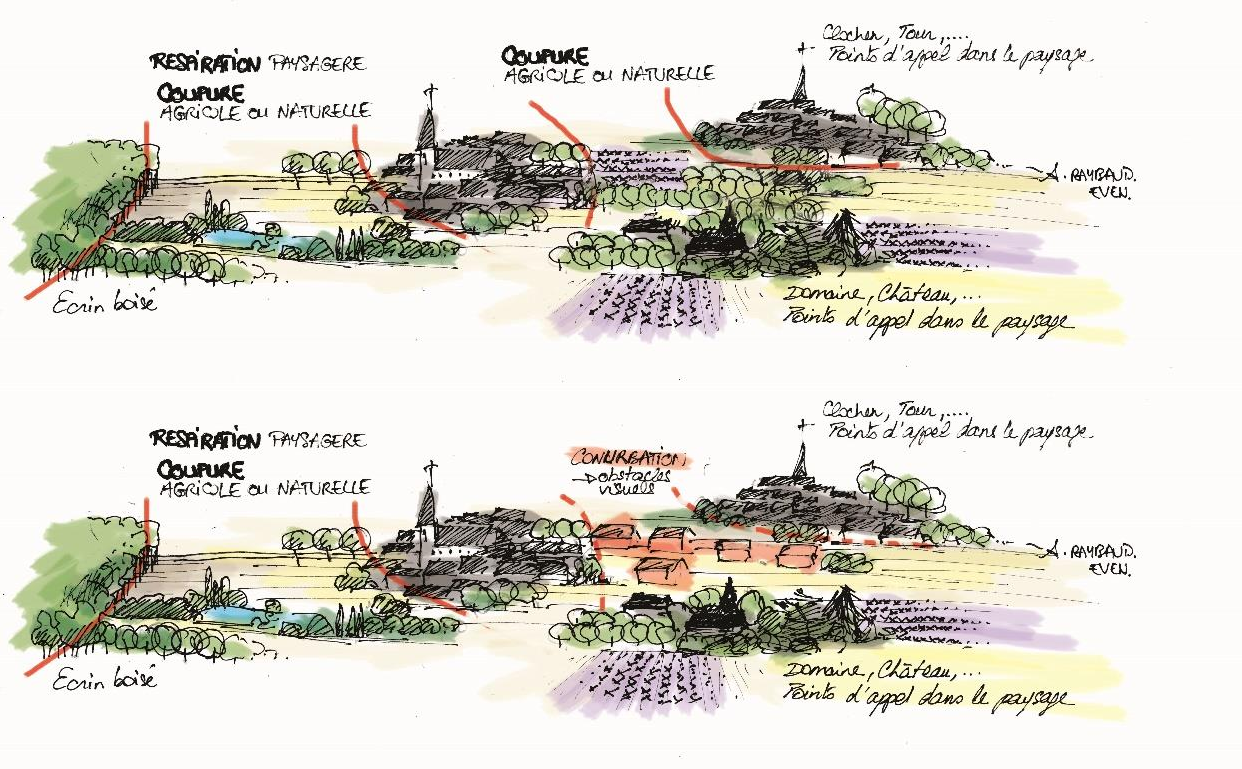
- *Les « points forts » du paysage sont les espaces qui appellent le regard et qui fondent l'image du territoire.*

  - ➔ Une « aménité paysagère » correspond à une ambiance ou à un paysage qui procure une source d'agrément ou d'attraction.



  - ➔ Les « promontoires » sont des points hauts du relief tels que les sommets de collines, les rebords de plateau ou de coteaux surplombant des vallées dont elles sont séparées par des pentes relativement fortes.

  - ➔ Le « glacis » correspond aux pentes douces qui descendent sur les versants des collines et qui accompagnent les silhouettes bâties perchées sur des promontoires. Le glacis est qualifié d'agricole lorsqu'il est composé d'espaces de cultures ou de prairies et le glacis est qualifié de naturel lorsqu'il est occupé par un espace boisé ou des milieux naturels autres.



- *Les **« coupures » d'urbanisation** sont des espaces à préserver comme zones inconstructibles ou peu constructibles (« coupures agricoles, « coupures vertes ou naturelles »). Le fait de ne pas accueillir d'urbanisation nouvelle dans ces secteurs permet de ne pas multiplier les obstacles visuels qui pourraient empêcher de voir les points forts paysagers ou concurrencer les points d'appel du paysage : ainsi des « respirations paysagères » sont ménagées. Les « coupures vertes » formées par des boisements ou des espaces naturels peuvent avoir un rôle paysager mais aussi répondre aux enjeux écologiques des Trames Vertes et Bleues (orientation 16).*

- *La **« conurbation »** est le phénomène d'urbanisation d'anciennes « coupures » agricoles ou naturelles entre deux entités urbaines qui tendent ainsi à se rejoindre.*

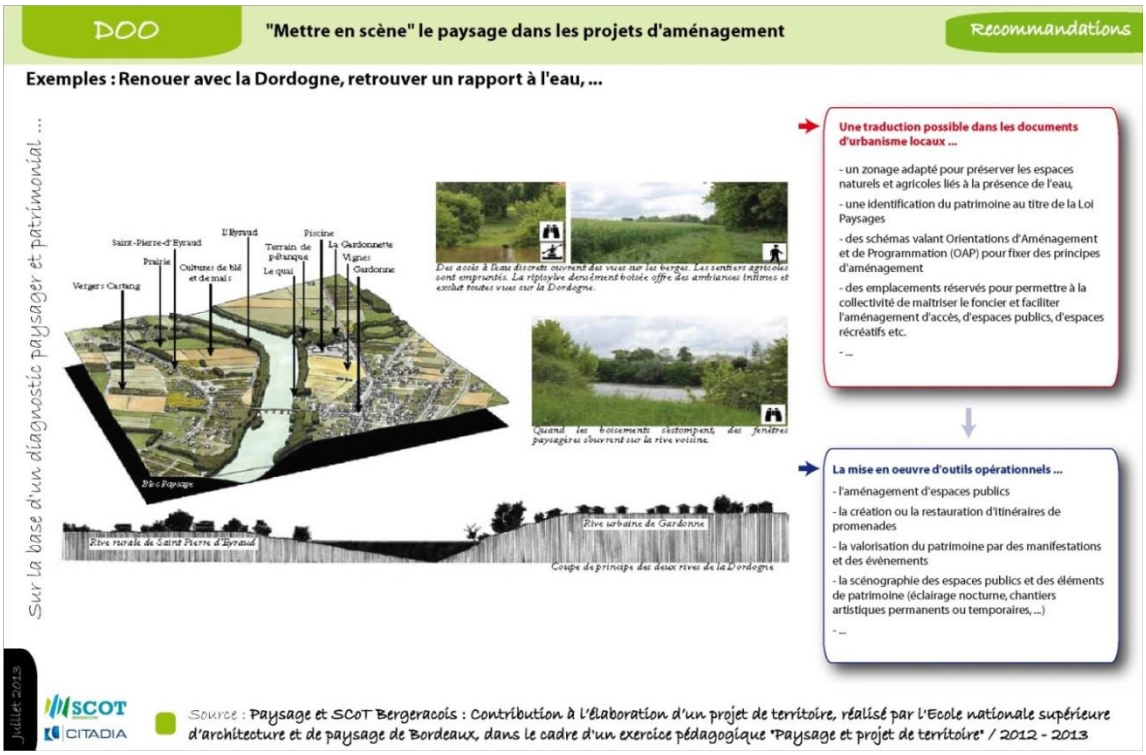
//P.146. Les documents d'urbanisme locaux **devront intégrer dans leur choix de développement les « points forts » du paysage et devront notamment faire état des dispositions[4] prévues dans les registres suivants** (*a minima*, la liste n'étant pas exhaustive) :

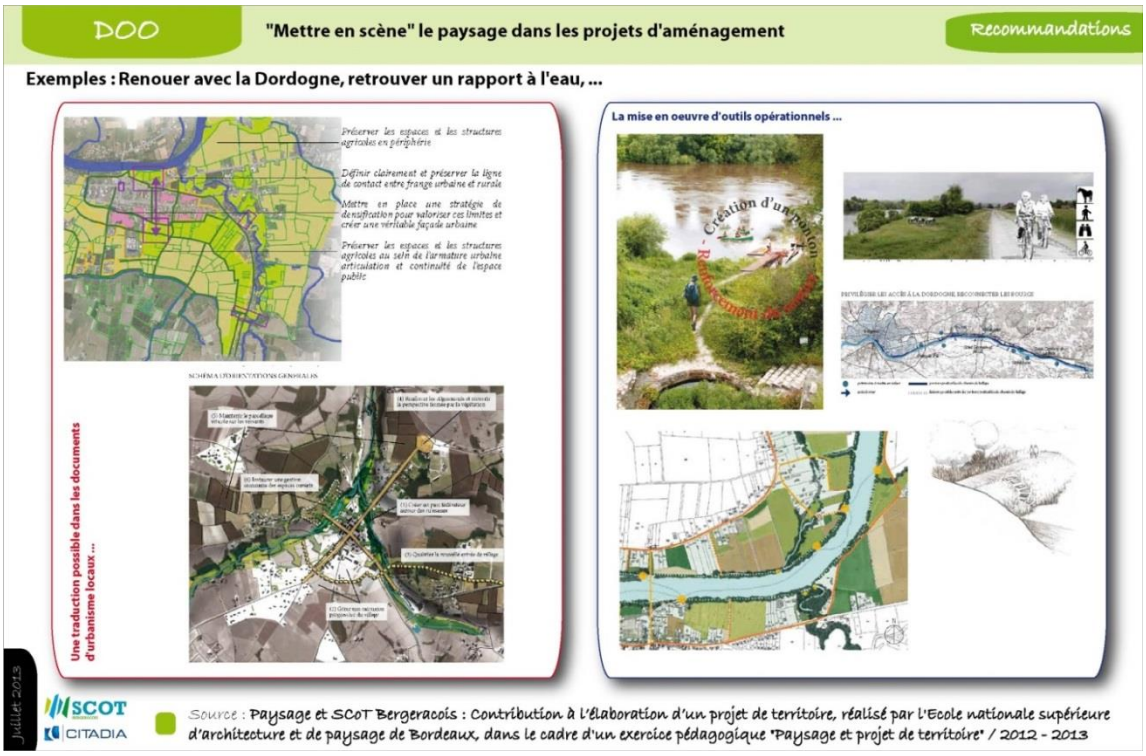
- les éléments structurants du relief ;
- les effets de perception (perspectives, panorama, fenêtres ouvertes sur le paysage ou sur des éléments de patrimoine) ;
- les éléments identitaires du patrimoine bâti (vernaculaire, urbain, historique, architectural, …) ou naturel ;
- les sites agricoles/naturels 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.

[4] 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).

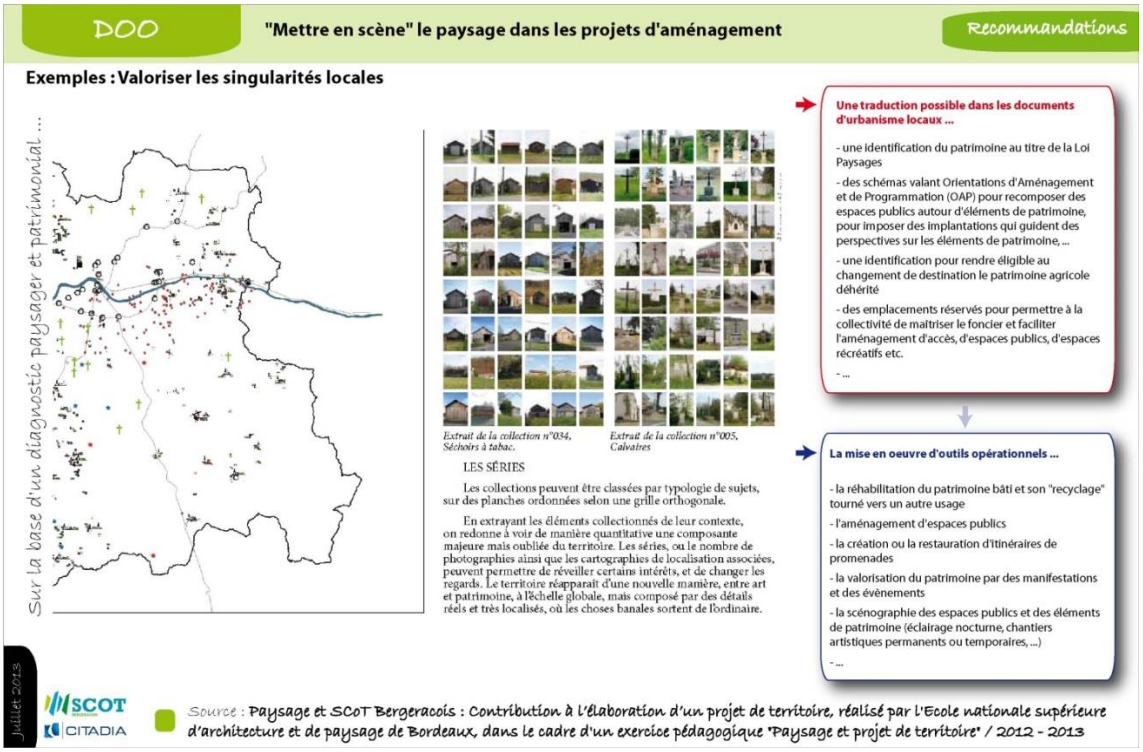
RECOMMANDATIONS

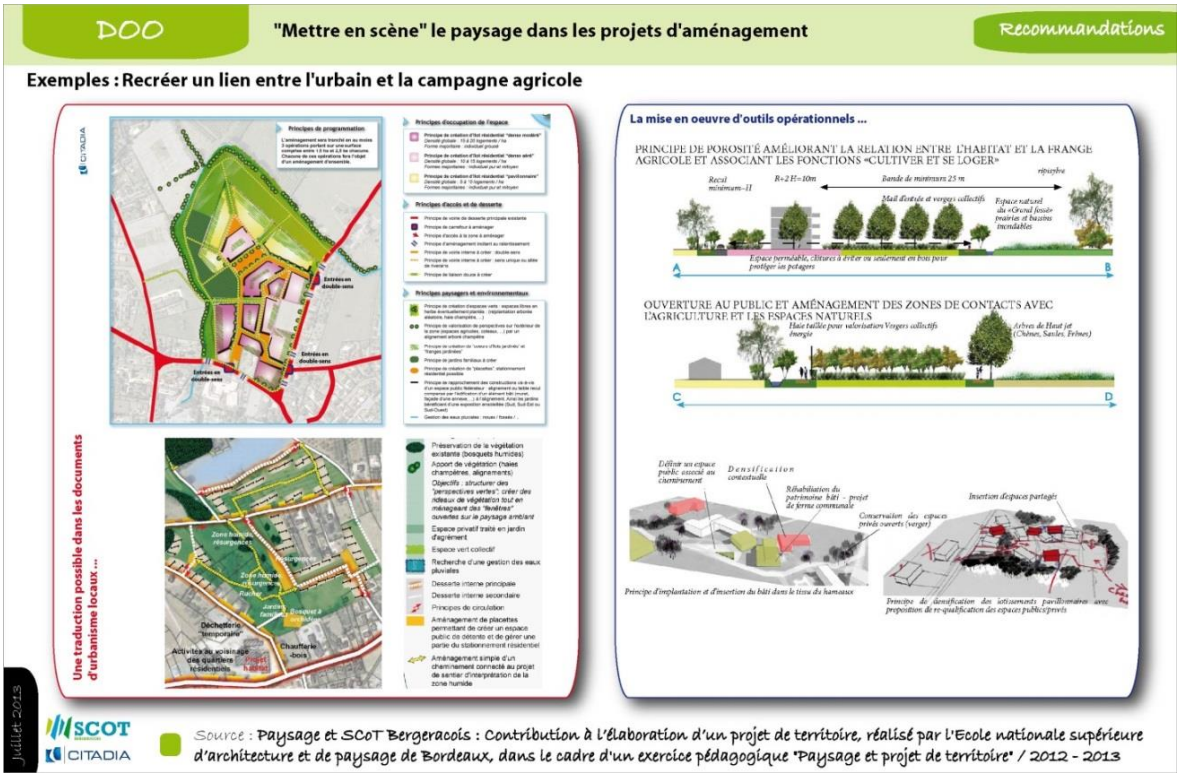
➔ *Les « points forts » du paysage sont par exemple identifiés dans les Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères réalisées par le CAUE. Des préconisations sont indiquées dans ces cahiers et pourront utilement accompagner les documents à portée réglementaire.*





➔ *Les « points forts » du paysage sont 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.*





//P.147. 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.148. Dans les Bastides, les documents d'urbanisme locaux devront impérativement respecter les silhouettes villageoises et renforcer la qualité du paysage urbain. Ils devront proscrire les formes bâties nouvelles en rupture par rapport au paysage perçu et porter une attention particulière à la qualité des aménagements et à l'architecture des bâtiments en entrée de ville, en frange urbaine, sur le promontoire et le glacis associés.

//P.149. Les secteurs pour lesquels les enjeux paysagers sont particulièrement forts, sont identifiés sur la carte suivante. Les documents d'urbanisme locaux devront notamment faire état des dispositions5 visant à répondre aux domaines présentés dans la légende. Le rapport de présentation sera particulièrement motivé afin de justifier les choix.

- Paysages emblématiques remarquables et patrimoine urbain à forte valeur identitaire :
  - Le développement de l'urbanisation (résidentielle, économique, touristique ou liée aux grandes infrastructures) devra être maîtrisé et projeté de manière à ce que ces paysages emblématiques et patrimoniaux soient valorisés.

[5] 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).

- Secteurs de cônes de vues remarquables (panoramas et perspectives visuelles) :
  - La carte du SCoT identifie les vues remarquables majeures à l'échelle du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux doivent réaliser un inventaire plus exhaustif des perspectives et panoramas d'intérêt à mettre en valeur et/ou à préserver.
  - Le développement de l'urbanisation (résidentielle, économique, touristique ou liée aux grandes infrastructures) devra garantir la préservation des vues les plus remarquables du territoire.
- Secteurs de relief exposés aux vues et/ou en covisibilité (coteaux et points hauts) :
  - La constructibilité de ces secteurs devra être limitée.
  - Tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte des sensibilités paysagères. Des dispositions particulières devront indiquer les implantations préférentielles des constructions visant à ne pas dénaturer le relief, à privilégier une exposition bioclimatique, à ne pas dénaturer la trame bâtie originelle des hameaux existants (ancrage des extensions nouvelles), à ne pas obstruer les vues lointaines valorisantes pour le site.
- Secteurs sensibles, traversés par les infrastructures majeures du SCoT :
  - Le développement de l'urbanisation (résidentielle, économique, touristique ou liée aux grandes infrastructures) devra être limité de manière à préserver des coupures naturelles ou agricoles, en tant que respirations paysagères.
  - Le SCoT identifie des entrées de ville / villages / bourgs à requalifier pour des raisons paysagères.

EVOLUTION DES PAYSAGES URBAINS : RECHERCHE DE LOGIQUE DE SITE

Compléments à la prescription :

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

Paysages emblématiques à valoriser :

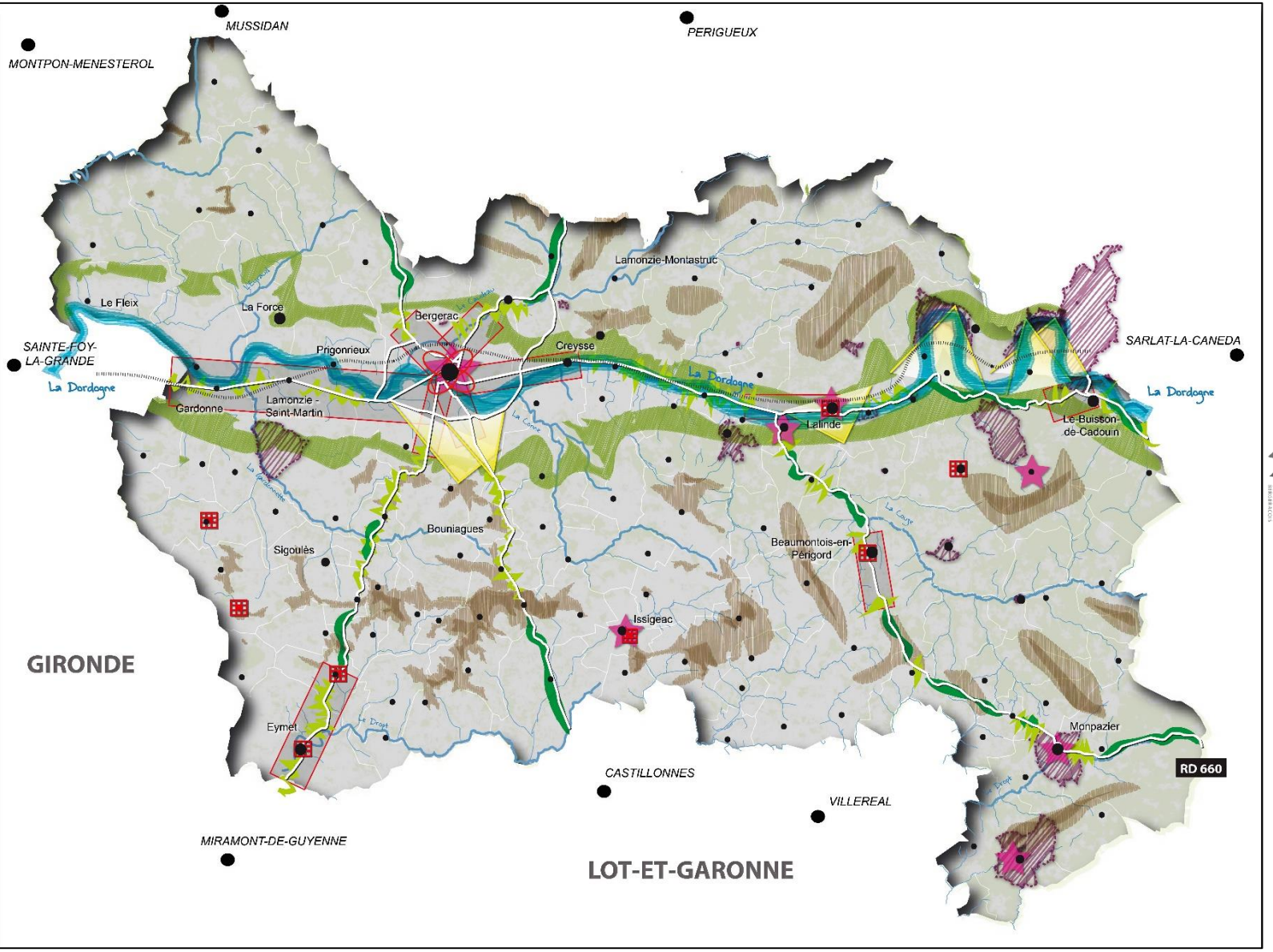
- **Vallée de la Dordogne**
- **Sites Inscrits et Classés**
- **Sites urbains protégés (AVAP, ZPPAUP, UNESCO)**

Patrimoine urbain identitaire à valoriser :

- **Ville de Bergerac**
- **Bastide**

Secteurs sensibles où l'urbanisation doit être maîtrisée et accompagnée :

- **Panoramas et perspectives visuelles à prendre en compte dans les choix de développement**
- **Coteaux, écrins paysagers de la Dordogne**
- **Points hauts et promontoires**
- **Secteurs traversés par les infrastructures majeures du SCoT présentant une continuité de séquences agricoles ou naturelles à préserver**
- **Secteurs traversés par les infrastructures majeures du SCoT, où les entrées de ville méritent d'être requalifiées**
- **Secteurs traversés par les infrastructures majeures du SCoT, où l'urbanisation diffuse doit être maîtrisée au profit de la préservation de respirations paysagères (coupures d'urbanisation agricoles et/ou naturelles)**



Orientation 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.150. La cartographie opposable des Trames Vertes et Bleues (annexée au DOO) devra être traduite localement dans les documents d'urbanisme.

- 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 000e 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. Il est créé une distinction entre les réservoirs à la biodiversité avérée et les réservoirs écopaysagers. Les réservoirs de biodiversité avérée, définis dans le SCoT sont inconstructibles à l'exception des bâtiments nécessaire à la gestion des espaces naturels. Les réservoirs écopaysagers, potentiellement vecteurs de biodiversité feront l'objet d'un diagnostic environnemental déterminant leur capacité d'ouverture à l'urbanisation au regard des enjeux. Les conclusions de l'étude seront traduites dans le document d'urbanisme lors de son élaboration (au minimum au niveau des zones AU et des zones de projet).
- Les documents d'urbanisme 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.

Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus. On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,…) ;
- les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,…) ;
- les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

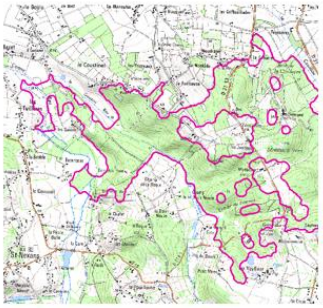
Il est créé une distinction entre les corridors écologiques et la zone tampon éco-paysagère (abords des habitats d'espèces).
La continuité écologique doit être maintenu dès lors que la présence d'un corridor écologique ou d'un effet de lisière est avérée.

Tableau récapitulatif des cas de figure pouvant être rencontrés dans le cadre de la Trame verte et bleu du SCoT :

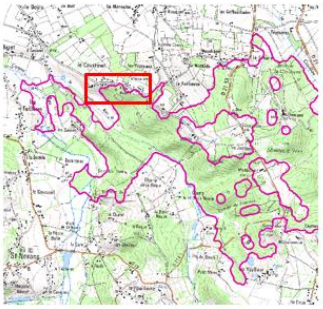
<table>
<tr><th colspan="8">Aide à la déclinaison de la Trame Verte et Bleue du SCoT dans les PLUi/PLU
(cas des zones AU et des zones de projets pressenties)</th></tr>
<tr><th colspan="3">Présence de réservoirs de biodiversité</th><th colspan="5">Présence de corridors écologiques</th></tr>
<tr><td>Avérés</td><td colspan="2">Ecopaysagers</td><td colspan="3">Eléments structurants</td><td colspan="2">Matrice écopaysagère</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td colspan="7">Identification/description par un passage de terrain d'un naturaliste des éléments potentiels</td></tr>
<tr><td colspan="2">Démonstration de la présence d'éléments avérés</td><td colspan="2">Démonstration de la présence d'éléments avérés</td><td colspan="2">Démonstration de la présence d'éléments avérés</td><td>Démonstration de l'absence d'impact sur des éléments de la TVB</td></tr>
<tr><td colspan="2">Recherche d'une solution de moindre impact</td><td colspan="2">Recherche d'une solution de moindre impact</td><td colspan="2">Recherche d'une solution de moindre impact</td><td></td></tr>
<tr><td>Solution trouvée ailleurs</td><td>Pas d'autre solution (nécessite une justification et la protection d'un maximum d'éléments)</td><td>Solution trouvée ailleurs</td><td>Pas d'autre solution (nécessite une justification, la protection d'un maximum d'éléments et maintien de la continuité écologique)</td><td>Solution trouvée ailleurs</td><td>Pas d'autre solution (nécessite une justification, la protection d'un maximum d'éléments et maintien de la continuité écologique)</td><td></td></tr>
<tr><td>Application d'un zonage adapté à la vocation du sol : agricole ou naturel indicés. Ils doivent être inconstructibles à l'exception des bâtiments nécessaire à la gestion des espaces (*)[7]</td><td colspan="2">Application d'un zonage approprié</td><td>(*)</td><td colspan="2">Application d'un zonage approprié</td><td>(*)</td><td>Application d'un zonage approprié</td></tr>
<tr><td colspan="8">Application éventuelle d'un sur-zonage (EBC ou L151-23 ou L151-19)</td></tr>
</table>

[7] Exceptions :
- Zone humide potentielle : secteur totalement inconstructible à l'exception d'apporter la preuve de l'absence de zones humides au regard de la réglementation en vigueur.
- Réservoirs à la biodiversité avérée (vignobles et vergers/cultures annuelles) : secteur inconstructible à l'exception d'apporter la preuve de l'absence d'impact sur les espèces protégées notamment par un passage de terrain d'un naturaliste.

Exemple de déclinaison de la Trame verte et bleue dans les PLUi/PLU :



Exemple d'un réservoir de biodiversité existant de type milieux forestiers



Localisation du zoom

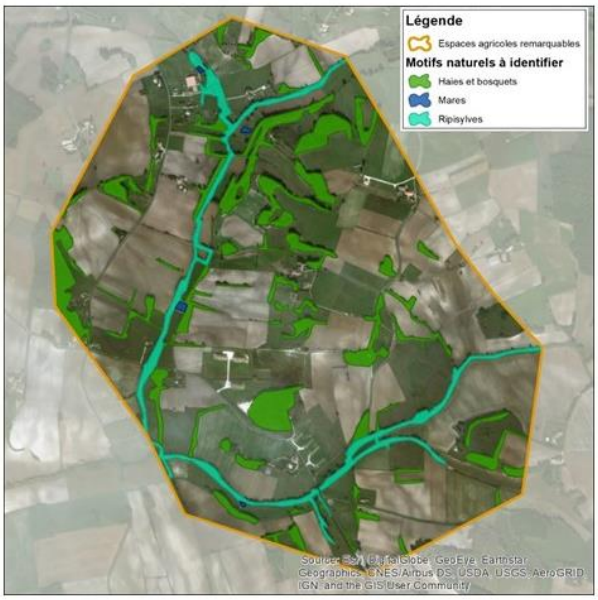
Zoom à la parcelle

Ajustement du réservoir

Application d'un zonage approprié

Source : SCoT du Bergeracois approuvé, PLU de Cours-de-Pile

Exemple de motifs naturels pouvant être préservés dans les documents d'urbanisme locaux par l'application de sur-zonage (EBC, L151-19, L151-23, etc.) :



Source : *SCoT du Bergeracois approuvé*
Localisation : *Communes de Singleyrac, Sadillac, Razac-d'Eymet et Saint-Capraise-d'Eymet*

Protéger les « réservoirs de biodiversité » (forestiers, agricoles, de pelouses et de landes sèches, de milieux humides et de milieux aquatiques)

//P.151. 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.152. La pérennité des milieux identifiés en qualité de « réservoir à la biodiversité avérée » 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 négatives 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 à la biodiversité avérée.
- 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 est notable sur le réservoir à la biodiversité avérée.

RECOMMANDATIONS

➔ *Les documents d'urbanisme locaux veilleront à protéger, valoriser et/ou restaurer les éléments des Trames verte et bleue :*

- *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.151-19° (motif paysager) ou du L.151-23° (motif écologique) du Code de l'Urbanisme.*

➔ *La retranscription des éléments des Trames verte et bleue dans les documents d'urbanisme locaux, assortie de mesures de protection/valorisation/restauration, sera réalisée en partenariat avec les acteurs locaux notamment de la profession agricole.*

//P.153. Lorsque **des constructions sont incluses dans les espaces naturels identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité (avérés et écopaysagers) » dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue**, les documents d'urbanisme locaux veilleront à limiter la constructibilité. Ils permettront l'extension des constructions existantes si celle-ci est limitée et s'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'impacts négatifs significatifs affectant la faune et la flore alentours.

RECOMMANDATIONS

➔ *Des zonages agricole et naturel indicés, sont à privilégier pour les réservoirs de biodiversité avérés et écopaysagers. Concernant les hameaux et les écarts, il est conseillé de privilégier les zonages classiques agricole ou naturel, au pastillage et de n'y permettre que certaines extensions.*

//P.154. Lorsqu'une zone à urbaniser jouxte un milieu identifié en qualité de « réservoir de biodiversité (avérés et écopaysagers) » 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 de ce milieu (préservation de l'effet de lisière). Les documents d'urbanisme locaux feront état des dispositions prévues.

//P.155. Dans le cas des zones bâties existantes comprises au sein des milieux identifiés en qualité « de réservoirs de biodiversité des milieux agricoles avérés (cultures annuelles, vignobles et vergers)» 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[8] 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.

//P.156. Dans les milieux identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » et « corridor écologique » dans les cartes opposables des Trames Verte et Bleue, les motifs naturels, notamment les haies, **les mares, les ripisylves,** les bosquets, devront être préservés dans les documents d'urbanisme locaux.

//P.157. 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.

RECOMMANDATIONS

➔ *La protection des motifs naturels peut passer par l'application d'un zonage adapté voire d'un sur-zonage (EBC, L151-19, L151-23, etc.).*

➔ *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 landes et pelouses calcaires.*

[8] 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).

- *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.*

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

//P.158. Les continuités écologiques aquatiques et humides, identifiées dans la carte des Trames Vertes et Bleues, devront être préservées et restaurées à l'échéance du SCoT.

//P.159. Les documents d'urbanisme locaux devront déterminer et protéger les zones humides sur la base :

- *a minima* de la carte opposable de la Trame Bleue du SCoT,
- ou d'informations connues (données EPIDOR/EPIDROPT, CEN Aquitaine, SDAGE, ZNIEFF, DDT 24, Agence de l'eau Adour-Garonne, etc.).

Lorsque les futures zones à urbaniser, les zones de projet ou projets d'aménagement se situent dans ou au contact des secteurs de zones humides potentielles mis en évidence par EPIDOR, EPIDROPT, etc. ou des réservoirs de biodiversité potentiellement humides identifiés dans la carte opposable de la Trame Bleue, des inventaires spécifiques devront être menés afin de préciser la fonctionnalité des zones humides avérées et leur périmètre, et de les protéger strictement. La constructibilité ne peut être permise qu'en cas de démonstration de l'absence de zones humides au regard de la réglementation en vigueur.

//P.160. 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.161. 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.162. 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 maintenue ou rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés, en plus des mesures d'évitement et de réduction préalables.

- de faire appliquer[9] un recul de l'urbanisation de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non 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. Une largeur de recul minimum de l'urbanisation sera appliquée depuis la crête des berges des cours d'eau :

  - 5 m pour les cours d'eau identifiés comme corridors écologiques ou hors Trame bleue du SCOT,

  - 15 m pour les cours d'eau identifiés comme réservoirs de biodiversité.

//P.163. 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 :

- fassent **appliquer[11] 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. (cf. prescription précédente).

- **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.164. 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 :

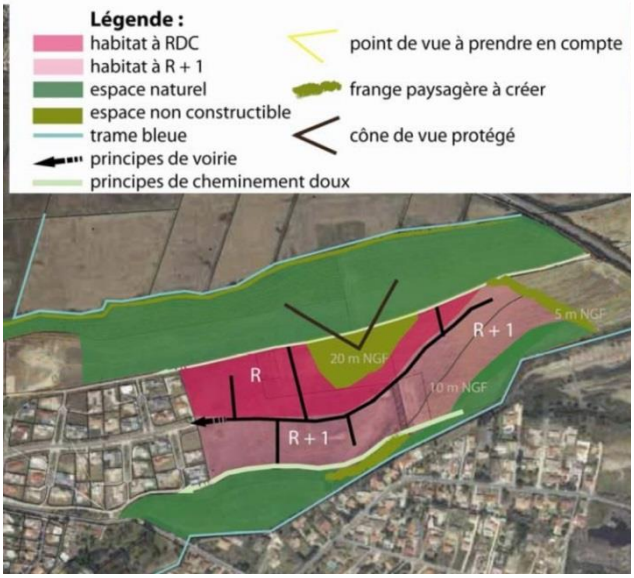
- **Dans le cas de la rivière Dordogne,** cet espace sera a minima de 20 mètres depuis la crête des berges du cours d'eau, y compris lorsque le règlement du PPRi permet initialement la construction.
- **Dans les autres cas, le report précisé précédemment à la prescription P.162 est appliqué.**

[9] 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).

[11] 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).

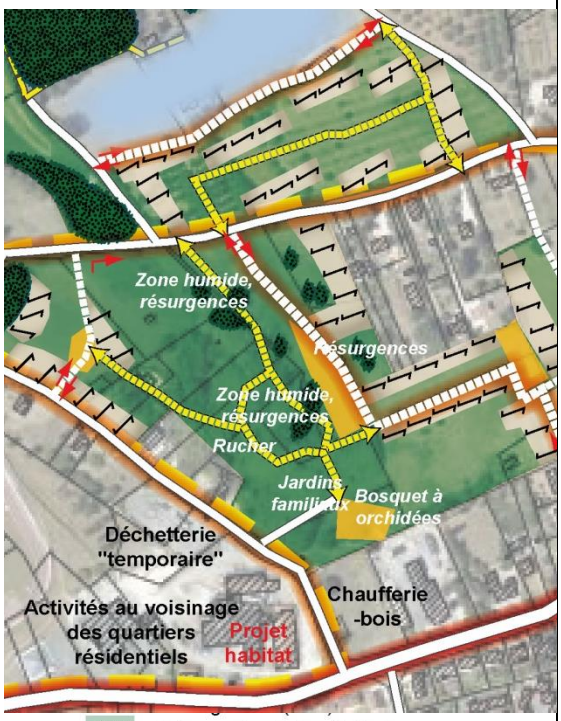
Préservation des Trames Vertes et Bleues en milieu urbain

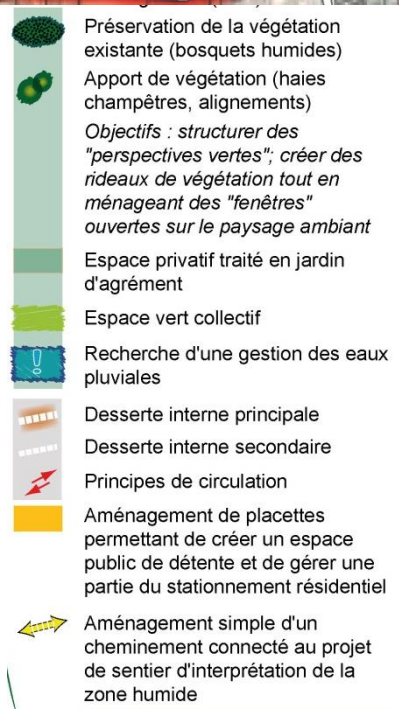
→ *Exemple du PLU de Châtelaillon-Plage : OAP qui ménage un espace tampon entre la future zone à urbaniser et les marais littoraux*



Source : BIOTOPE

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





Source : Citadia

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 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 et aquatiques existants ou créés (sous réserve de ne pas porter atteinte à leur intégrité écologique)*

Protéger les corridors écologiques des milieux forestiers, agricoles et de pelouses et de landes sèches

//P.165. 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.

RECOMMANDATIONS

➔ *Des zonages agricole et naturel indicés, en fonction de la vocation du sol, sont à privilégier pour les éléments structurants les corridors et la matrice paysagère. Concernant les hameaux et les écarts il est conseillé de privilégier les zonages classiques agricole ou naturel, au pastillage et de n'y permettre que certaines extensions.*

//P.166. La construction de nouveaux bâtiments en discontinuité des constructions existantes (non agricoles) sera limitée et motivée :

- aux abords des pelouses et landes sèches identifiées dans la TVB du SCoT,
- aux abords des milieux forestiers identifiés dans la TVB du SCoT,
- aux abords des milieux agricoles identifiés dans la TVB du SCoT.

La continuité écologique sera maintenue a minima dès lors que la présence d'un corridor écologique ou d'un effet de lisière est avérée.

Les impacts sur les éléments structurants les corridors des milieux agricoles et des milieux forestiers devront être limités.

//P.167. L'implantation de bâtiments agricoles au sein des réservoirs de biodiversité écopaysagers ou des corridors identifiés sur la carte des Trames Vertes et Bleues, devra **faire l'objet d'un examen au cas par cas**. Elle sera autorisée sous réserve d'en justifier la nécessité (pour des raisons techniques liées au fonctionnement de l'exploitation) et de garantir le maintien de la fonctionnalité des milieux et des corridors.

//P.168. 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**.

//P.169. **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.170. **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, en plus des mesures d'évitement et de réduction préalables.

//P.171. 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, mares, clairières, vergers, vignes, …), Le maintien et 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, mares, vergers, vignes, …).

//P.172. **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 durablement la fonctionnalité écologique des réservoirs et des corridors, et d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et de compensations (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 et privés (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, haies bocagères…) 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…).*

Orientation 18 : 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.173. 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** ;
- **Prise en compte des enjeux agricoles pour les cultures pérennes** (arboriculture et viticulture) et/ou le maraîchage afin de préserver et de valoriser les investissements importants liés au foncier dans ce type de productions.

//P.174. La carte précédente (Cf atlas joint pour le moment**) 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[12] prévues pour prendre en compte la **multifonctionnalité des espaces agricoles** et pour maîtriser l'urbanisation. Hormis pour les équipements d'agro-tourisme, de tourisme vert et de commercialisation en circuit court, qui pourront présenter des densités inférieures, les règles suivantes seront appliquées :

[12] 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).

- ➔ ***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 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 12 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 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 8 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.175. **Autour des bâtiments d'élevage**, de leurs équipements de gestion des effluents, de leurs annexes et des secteurs concernés par les plans d'épandage (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux), **un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 100 mètres sera mis en place (sous réserve de faisabilité).** A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage », **les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation agricole.**

//P.176. **Autour des chais viticoles et de leurs équipements de gestion des effluents** (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux) **un espace inconstructible d'une largeur de l'ordre de 50 mètres sera identifié (sous réserve de faisabilité).** A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage **», les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation agricole.**

//P.177. **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, merlon paysager, …) 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.178. 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 règlementation 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 et naturel.

//P.179. 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 règlementaires 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.