

Schéma de Cohérence SCoT Bergeracois

Echange en Comité Syndical

Le DOO du SCoT Bergeracois

28 novembre 2013

Rappel déroulement élaboration partagée du DOO

- Présentation des orientations du PADD en EPCI (février 2013), concertation PPA-PPC (mars 2013)
- PADD débattu en Conseil Syndical (29 mai 2013)
- PADD → **DOO** :
 - ❑ Série de commissions **thématiques** attentes du DOO (avril 2013)
 - ❑ Série de commissions **thématiques** / écriture du DOO (juin 2013)

Rédaction d'une première version de DOO (document de travail)

- ❑ Série de commissions **territoriales** / évaluation des effets et précision des conditions de développement (septembre 2013)
- ❑ Commission transversale fin octobre
- ❑ Travail technique début novembre
- ❑ Bureau, puis PPA, ... Comité Syndical

Le contenu du DOO a été débattu avant, pendant la rédaction et maintenant après diffusion du document de travail

- Hiérarchie entre prescriptions et recommandations
- Précision des termes employés
- Travail de cartographie

Toute intention du PADD est traduite dans le DOO

Le DOO proposé est prescriptif. Des recommandations à portée pédagogique ont été introduites pour mieux appréhender les prescriptions du DOO, sous forme de « mise en situation », d'exemples, d'illustrations, de suggestions de traduction, ...

Le Document d'Objectifs et d'Orientations



Document diffusé :

- 5 axes de travail (objectifs généraux à partir du PADD adopté)
- 21 orientations
- 146 prescriptions
- Moins de 30 recommandations

Le Document d'Objectifs et d'Orientations

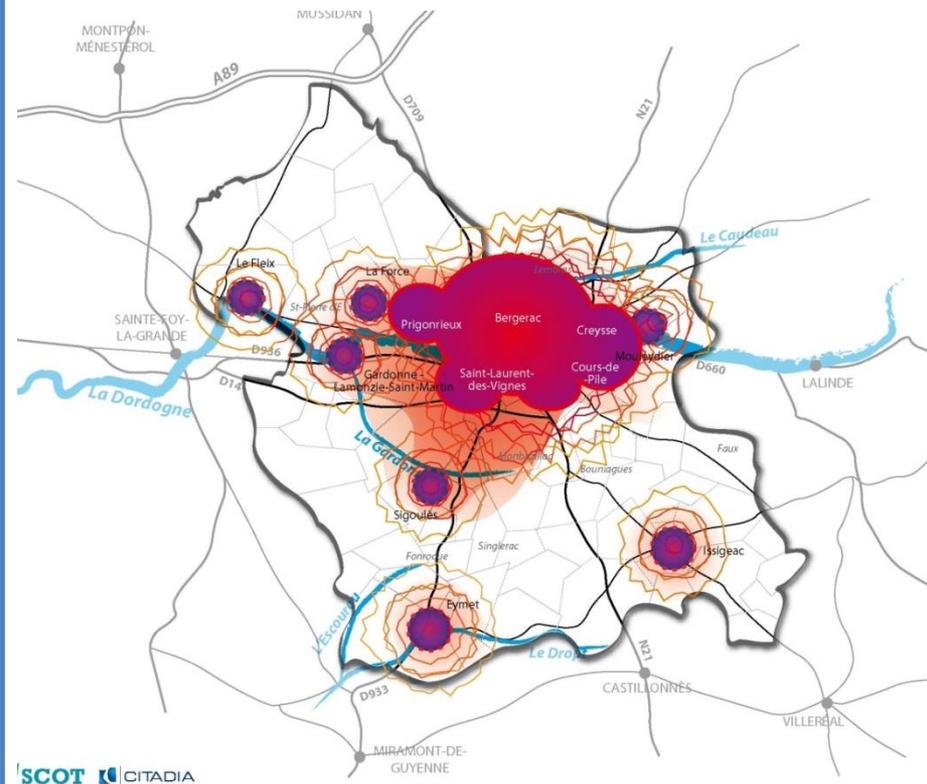
Document restructuré :

- **STRUCTURATION TERRITORIALE : CONSOLIDER LE MAILLAGE DES POLARITÉS URBAINES DU BERGERACOIS, PROFITABLE AUX COMMUNES PLUS RURALES**
- **AXE N°I. PROMOUVOIR LE « CAPITAL NATURE » COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ET VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT**
- **AXE N°II. RECENTRER LE PROJET DE TERRITOIRE SUR L'AMÉLIORATION DE LA « VIE QUOTIDIENNE**
- **AXE N°III. DÉSENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITÉ ÉCONOMIQUE PLUS AFFIRMÉE**
- **AXE N°IV. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES**
- **+ APPORT D'UNE CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DE HIÉRARCHISATION DES ESPACES CONCERNÉS PAR LES PRESCRIPTIONS (TVB, PAYSAGE, AGRICULTURE, ...)**

Pré-requis. CONSOLIDER LA STRUCTURE MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE

L'hypothèse fondée sur les objectifs en matière d'emploi est plutôt privilégiée / secteurs

- L'idée est de rendre opposable les chiffres globaux en matière de logements à produire uniquement
- Les chiffres correspondants à la création d'emplois nécessaire pour tenir un développement équilibré est donné à titre indicatif (recommandation)
- La répartition interne est également indicative pour laisser aux EPCI le soin de s'accorder en fonction d'un projet partagé (notamment dans le cadre de PLUi)



- **Le SCoT fixe des rythmes minimums et maximums de développement de l'habitat à l'échelle des bassins de vie du territoire.**
 - Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible.
 - **Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé.**
 - Ces rythmes ont été fixés directement en lien avec le scénario de multi-polarisation retenu de manière à renforcer le pôle urbain, les pôles secondaires et à structurer le développement de l'habitat au cœur de chaque bassin de vie.
- **Les documents d'urbanisme locaux concernés sont : les Plans Locaux d'Urbanisme communaux et intercommunaux , les Cartes Communales mais aussi les PLH (pour les secteurs qui en sont dotés)**

Prescriptions DOO

DOO

Projet global de croissance résidentielle à l'échelle du SCOT

Programmation dans le temps (ordre de grandeur, indicatif) :

Temps 1 : 2015-2021

Habitants	+ 2400 environ
Logements	+ 2050 environ

Temps 2 : 2022-2027

Habitants	+ 2500 environ
Logements	+ 2150 environ

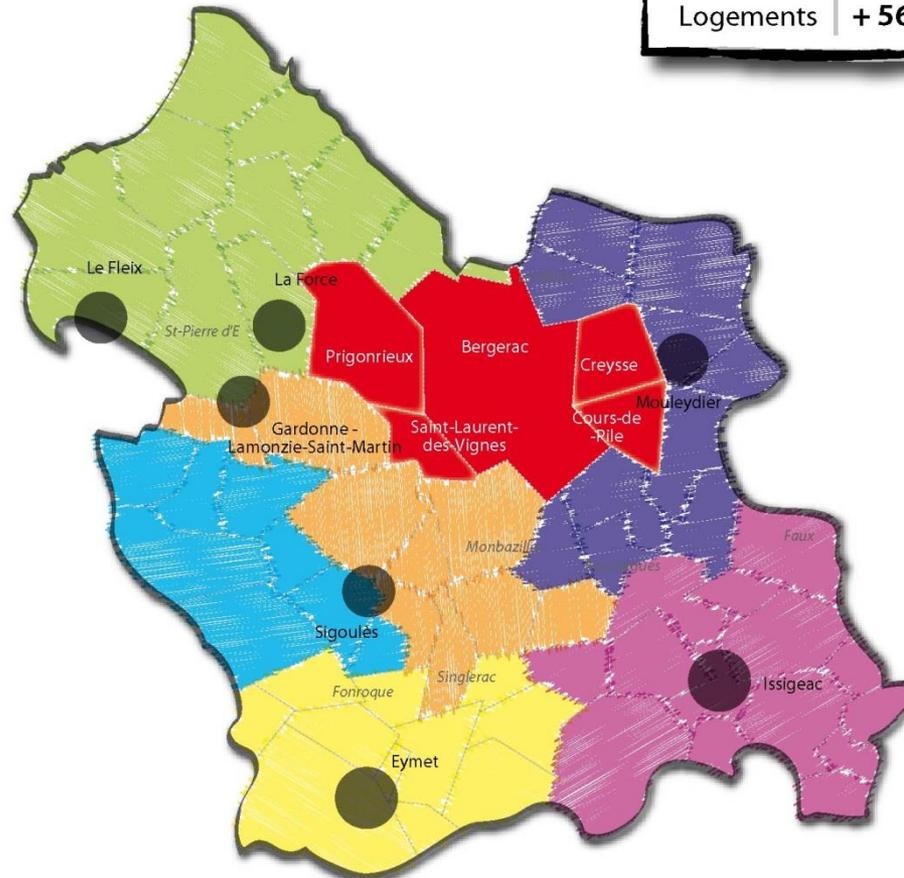
Temps 3 : 2028-2033

Habitants	+ 2400 environ
Logements	+ 2200 environ

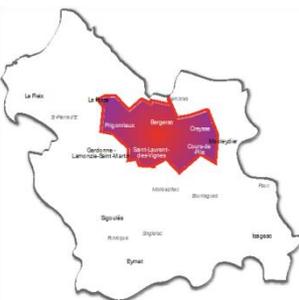
SCoT Bergeracois
Echéance SCoT : 2015-2033

Habitants	+ 6360	+ 7150
Logements	+ 5630	+ 6260

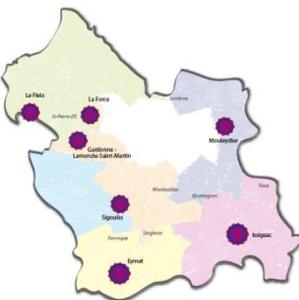
↑
Prescription SCoT :
Enveloppe maximale à ne pas dépasser



Prescriptions DOO



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



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



SECTEURS RURAUX	Echéance SCoT – 2015-2033		Période durant laquelle la croissance devra être plus soutenue
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	Equivalent en gain sur la période 2015-2033	
DEMOGRAPHIE	De l'ordre de 20 à 25%	Entre 1330 et 1580 habitants supplémentaires	Temps 3 : 2028-2033
HABITAT	De l'ordre de 21 à 28%	Entre 1230 et 1420 logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)	Temps 3 : 2028-2033
EMPLOIS	De l'ordre de 9 à 12%	Entre 250 et 500 emplois à créer	Temps 3 : 2028-2033

Prescriptions DOO

DOO

Répartition de la croissance résidentielle du pôle urbain

Programmation dans le temps (ordre de grandeur, indicatif) :

Temps 1 : 2015-2021

Habitants	+ 1300 environ
Logements	+ 1200 environ

Temps 2 : 2022-2027

Habitants	+ 1200 environ
Logements	+ 1200 environ

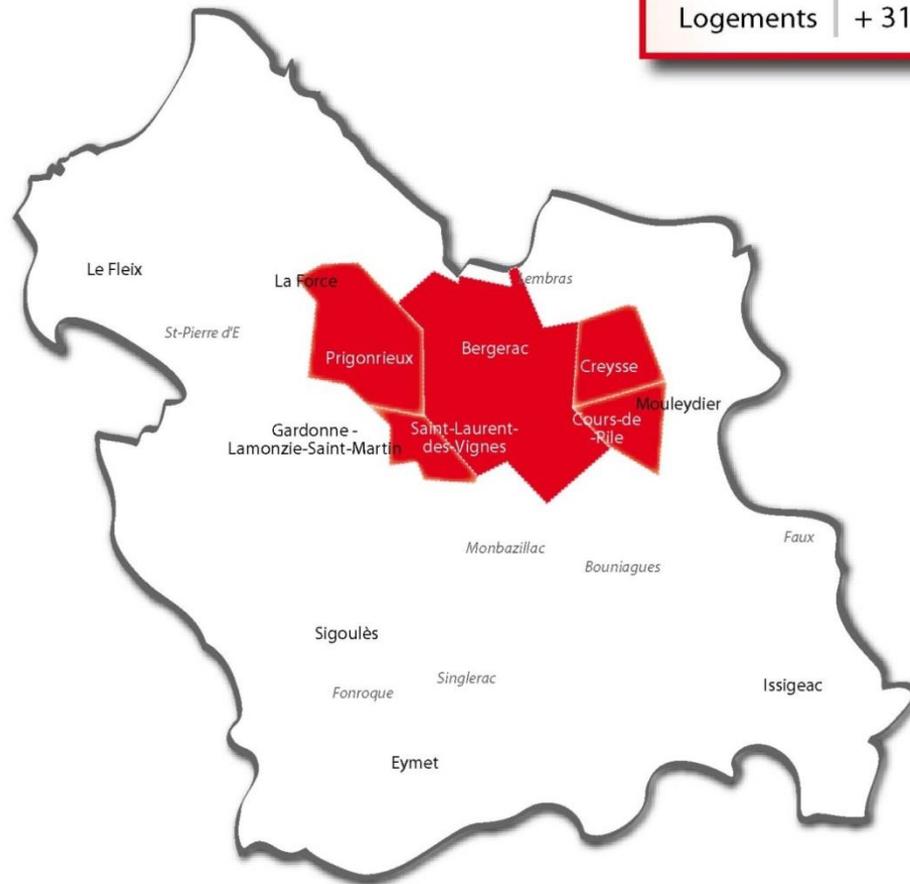
Temps 3 : 2028-2033

Habitants	+ 1200 environ
Logements	+ 1200 environ

Pôle Urbain
Echéance SCoT : 2015-2033

Habitants	+ 3230	+ 3630
Logements	+ 3110	+ 3480

↑
Prescription SCoT :
Enveloppe maximale à ne pas dépasser



Recommandation ou Prescription du DOO ?

DOO

Répartition de la croissance résidentielle du pôle urbain

BERGERAC

Habitants	+ 2400	+ 2700
Logements	+ 2300	+ 2600

Pôle Urbain Echéance SCoT : 2015-2033

Habitants	+ 3230	+ 3630
Logements	+ 3110	+ 3480

↑
Prescription SCoT :
Enveloppe maximale à ne pas dépasser

Répartition spatiale (Echéance SCoT 2033) :

CREYSSE

Habitants	+ 190	+ 220
Logements	+ 190	+ 210

COURS-DE-PILE

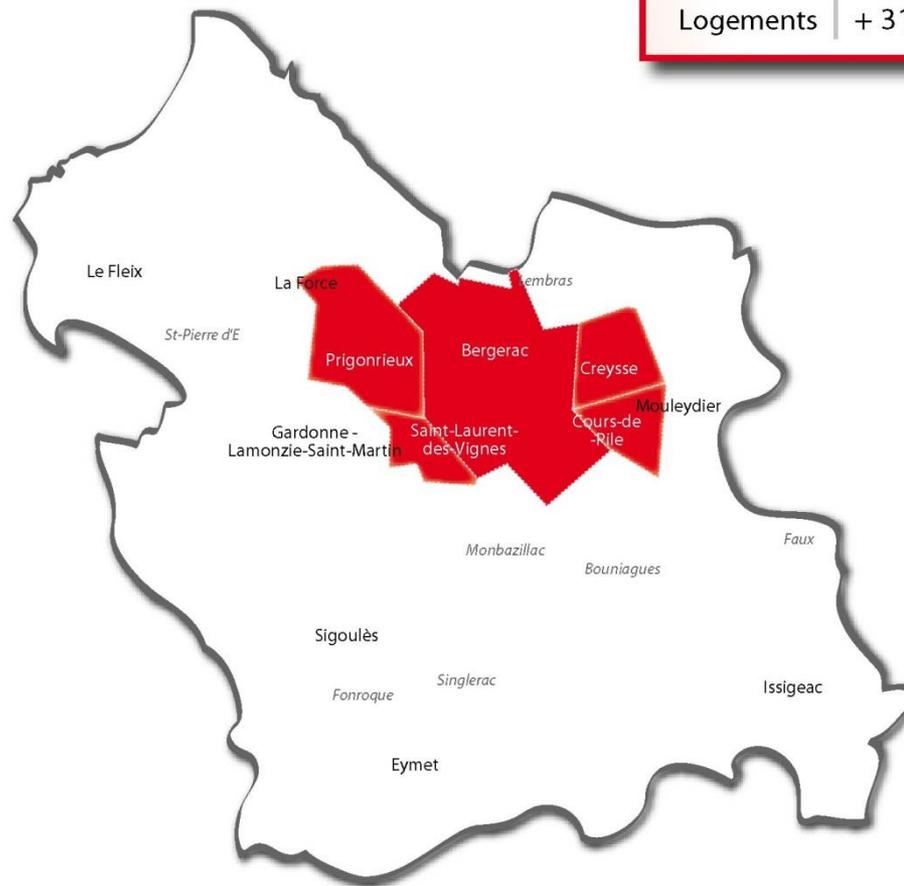
Habitants	+ 150	+ 170
Logements	+ 150	+ 160

PRIGONRIEUX

Habitants	+ 370	+ 400
Logements	+ 350	+ 380

SAINT-LAURENT-DES-VIGNES

Habitants	+ 120	+ 140
Logements	+ 120	+ 130



Prescriptions DOO

DOO

Répartition de la
croissance résidentielle
des pôles d'équilibre

Programmation dans le temps
(ordre de grandeur, indicatif) :

Temps 1 : 2015-2021

Habitants	+ 660 environ
Logements	+ 450 environ

Temps 2 : 2022-2027

Habitants	+ 800 environ
Logements	+ 500 environ

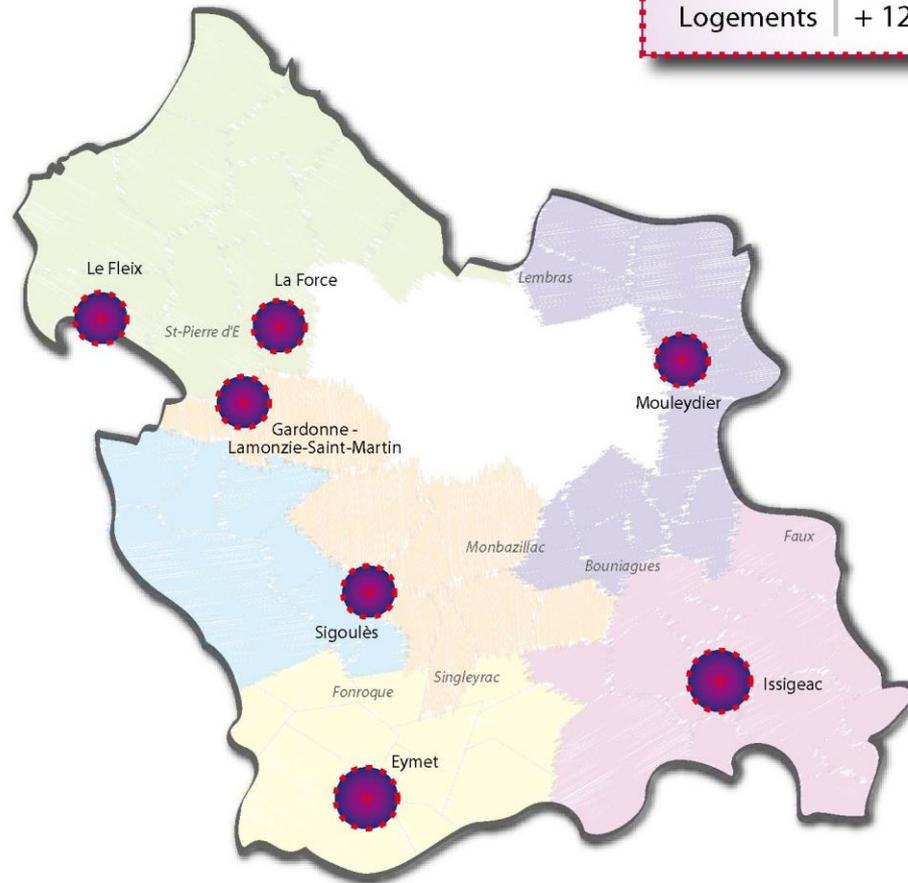
Temps 3 : 2028-2033

Habitants	+ 650 environ
Logements	+ 450 environ

Pôles d'équilibre
Echéance SCoT : 2015-2033

Habitants	+ 1720	+ 1960
Logements	+ 1250	+ 1380

↑
Prescription
SCoT :
Enveloppe
maximale à ne
pas dépasser



Recommandation du DCO

DCO

Répartition de la croissance résidentielle des pôles d'équilibre

LA FORCE		
Habitants	+ 500	+ 600
Logements	+ 370	+ 410

Pôles d'équilibre Echéance SCoT : 2015-2033		
Habitants	+ 1720	+ 1960
Logements	+ 1250	+ 1380

↑
Prescription
SCoT :
Enveloppe
maximale à ne
pas dépasser

LE FLEIX		
Habitants	+ 110	+ 120
Logements	+ 80	+ 90

GARDONNE		
Habitants	+ 190	+ 210
Logements	+ 140	+ 150

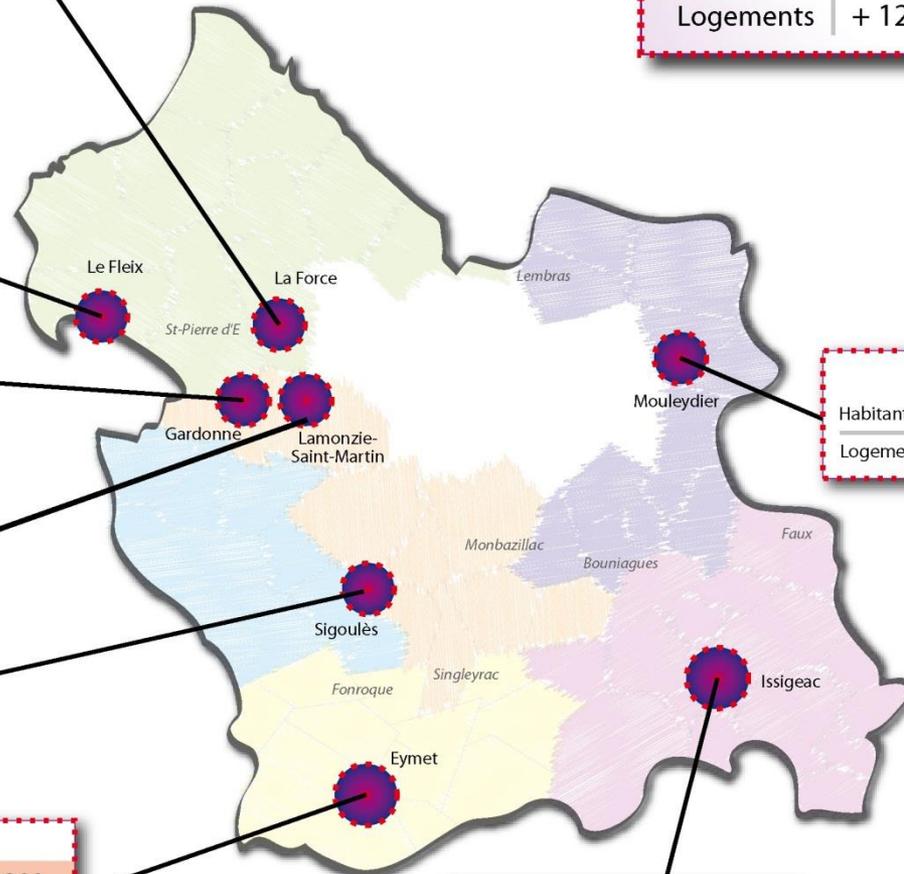
LAMONZIE-SAINT-MARTIN		
Habitants	+ 180	+ 200
Logements	+ 130	+ 140

SIGOULES		
Habitants	+ 170	+ 190
Logements	+ 120	+ 130

EYMET		
Habitants	+ 350	+ 390
Logements	+ 250	+ 280

ISSIGEAC		
Habitants	+ 100	+ 110
Logements	+ 70	+ 80

MOULEYDIER		
Habitants	+ 120	+ 140
Logements	+ 90	+ 100



Prescriptions DOO

DOO

Répartition de la croissance résidentielle des secteurs ruraux

Programmation dans le temps (ordre de grandeur, indicatif) :

Temps 1 : 2015-2021

Habitants	+ 500 environ
Logements	+ 400 environ

Temps 2 : 2022-2027

Habitants	+ 500 environ
Logements	+ 450 environ

Temps 3 : 2028-2033

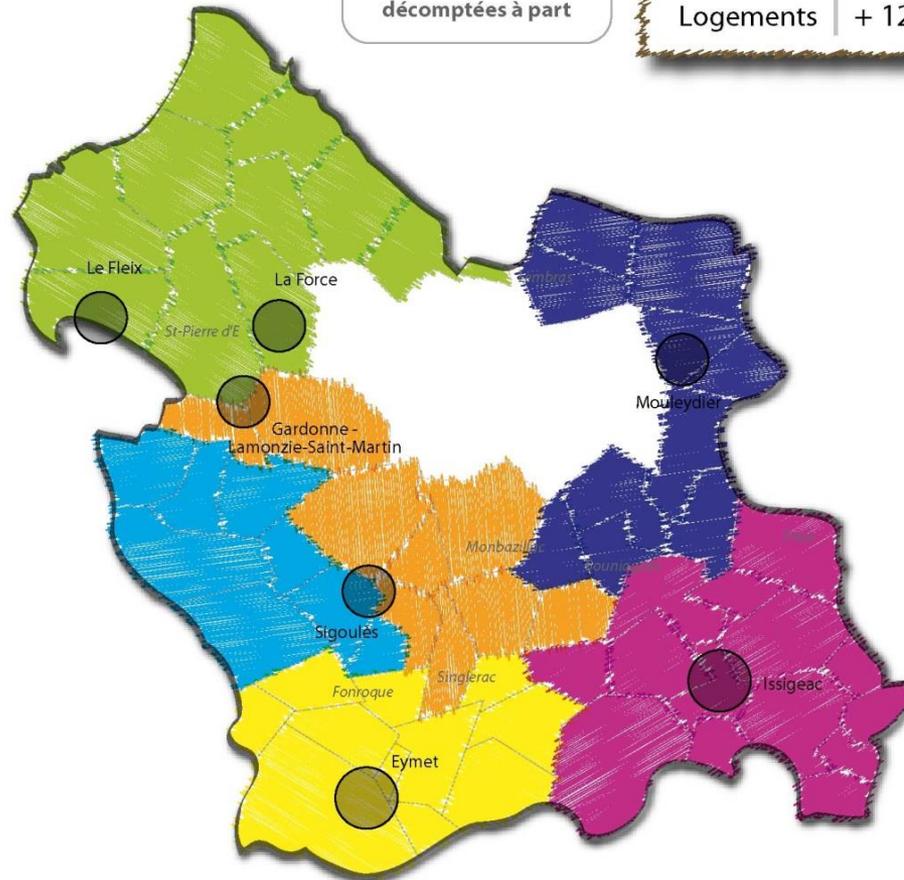
Habitants	+ 600 environ
Logements	+ 550 environ

Rappel : Les polarités d'équilibre sont décomptées à part

Secteurs ruraux
Echéance SCoT : 2015-2033

Habitants	+ 1410	+ 1560
Logements	+ 1270	+ 1400

↑
Prescription SCoT : Enveloppe maximale à ne pas dépasser



Recommandation du DCO

DCO

Répartition de la croissance résidentielle des secteurs ruraux

Secteur périurbain Ouest

Habitants	+ 200	+ 220
Logements	+ 180	+ 200



Rappel : Les polarités d'équilibre sont décomptées à part

Secteurs ruraux Echéance SCoT : 2015-2033

Habitants	+ 1410	+ 1560
Logements	+ 1270	+ 1400

Prescription SCoT :
Enveloppe maximale à ne pas dépasser

Secteur périurbain Sud

Habitants	+ 440	+ 480
Logements	+ 390	+ 430

Secteur des coteaux de Sigoulès

Habitants	+ 250	+ 280
Logements	+ 230	+ 250

Secteur du plateau d'Eymet

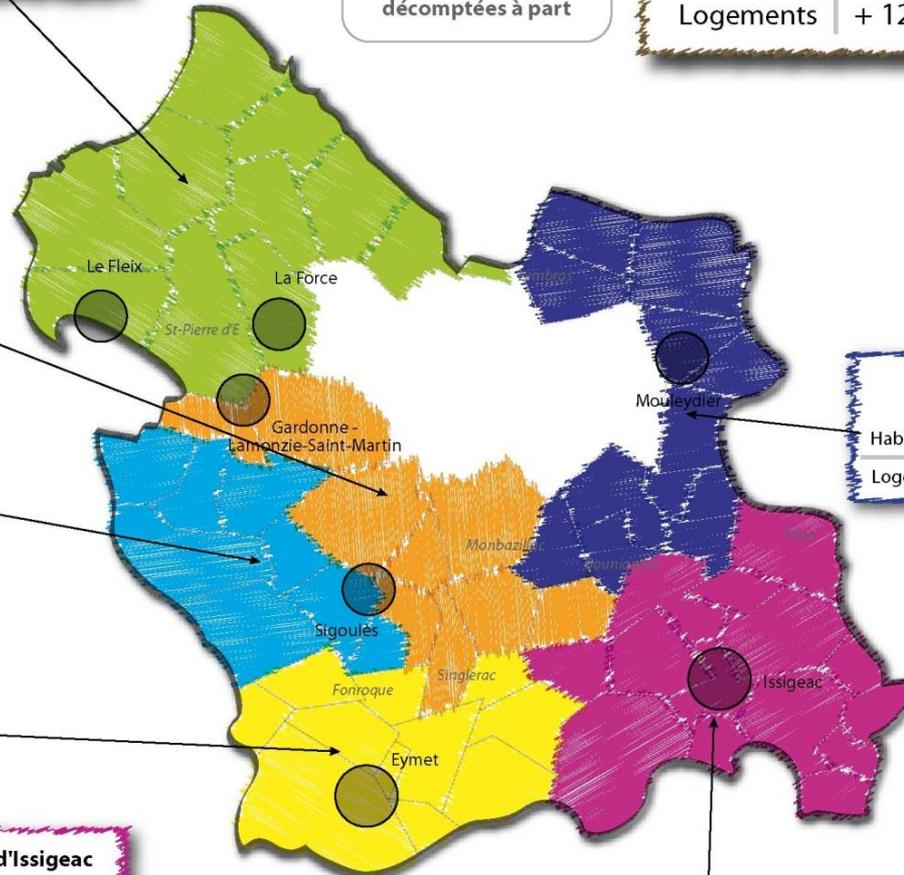
Habitants	+ 100	+ 110
Logements	+ 90	+ 100

Secteur du plateau d'Issigeac

Habitants	+ 180	+ 200
Logements	+ 160	+ 180

Secteur périurbain Est

Habitants	+ 240	+ 270
Logements	+ 220	+ 240



Prescriptions DOO

POLE URBAIN

Objectif de sortie de vacance

→ descendre sous la barre des 7% à l'horizon 2030. Les capacités d'accueil des documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de cet objectif

- Argumentation des RP
- OAP

POLES EQUILIBRE

→ fondé sur une analyse réalisée au sein du PLH ou, à défaut, des documents d'urbanisme locaux :

- dispositions visant à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : argumentation des RP

→ Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements, **au moins 30% des logements vacants inventoriés** dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation à l'horizon 2033.

- OAP, PLH, ...

SECTEURS RURAUX

Politique équitable de l'habitat

Prescriptions DOO

	POLE URBAIN	POLES EQUILIBRE	SECTEURS RURAUX
Diversification du parc de logements Optimisation du foncier	→ Les <u>logements collectifs</u> seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun		
	→ Un programme d'actions en faveur du <u>renouvellement urbain</u> devra être étudié		
	→ Les documents d'urbanisme locaux intégreront des OAP dans le but de diversifier le parc de logements <u>pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare</u>		
	→ Les <u>formes urbaines</u> qui seront produites dans les opérations d'aménagement devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain		

Prescriptions DOO

	POLE URBAIN	POLES EQUILIBRE	SECTEURS RURAUX
Logements sociaux	<p><u>Zones constructibles « ouvertes » pouvant accueillir plus de 20 logements (ou + de 2000 m² de surface de plancher résidentielle) :</u> → part du parc social par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs destiné à être produit = 25 % minimum</p>	<p><u>Zones constructibles « ouvertes » pouvant accueillir plus de 20 logements (ou + de 2000 m² de surface de plancher résidentielle) :</u> → part du parc social par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs destiné à être produit AVANT 2020 = 20 % minimum → part du parc social par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs destiné à être produit APRES 2020 = 25 % minimum</p>	

Axe n°1. PROMOUVOIR LE « CAPITAL NATURE » COMME
FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ET VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

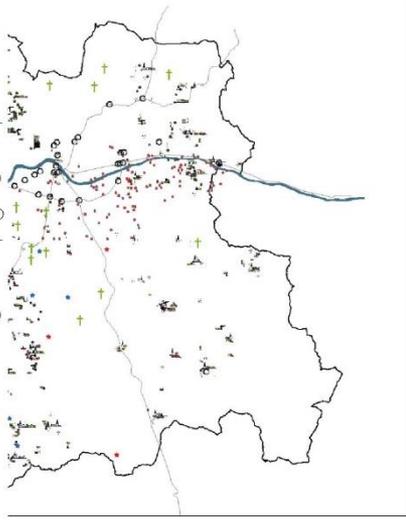
- O.1. Valoriser les paysages et les perceptions les plus remarquables du territoire du SCoT
- O.2. Valoriser et préserver les Trames Vertes et Bleues (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)
- O.3. Valoriser le terroir agricole (viticulture, polyculture, maraîchage, arboriculture, élevage, ...)

Prescriptions DOO

- Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans leur choix de développement les « points forts » du paysage et devront notamment faire état des dispositions 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 (comme explicité ci-dessous) ;
 - les sites naturels à valoriser / préserver au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager ;
 - les coupures vertes à maintenir / restaurer / créer au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager. Les dispositions réglementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés. Dans le cas où aucune disposition réglementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

Exemples : Valoriser les singularités locales

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



Extrait de la collection n°034, Séchoirs à tabac. Extrait de la collection n°005, Calvaires

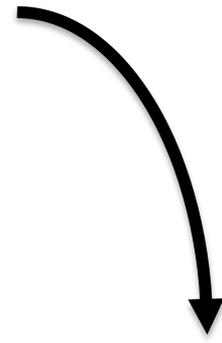
LES SÉRIES
Les collections peuvent être classées par typologie de sujets, sur des planches ordonnées selon une grille orthogonale.
En extrayant les éléments collectionnés de leur contexte, on redonne à voir de manière quantitative une composition majeure mais oubliée du territoire. Les séries, ou le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

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

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

La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...

- la réhabilitation du patrimoine bâti et son "recyclage" tourné vers un autre usage
- l'aménagement d'espaces publics
- la création ou la restauration d'itinéraires de promenades



juillet 2013



Source : Paysage et SCOT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un ex

Exemples : Valoriser les singularités locales

Document titled 'Chartreuse' showing a site plan with various zones and buildings. It includes sections for 'Dispositions réglementaires' and 'Intérêt'. A vertical text on the left reads 'Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...'.

Document titled 'La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...' featuring a night photograph of a landscape, a map, and several informational boxes with icons and text.

juillet 2013



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

Axe n°1. PROMOUVOIR LE « CAPITAL NATURE » COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ET VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

Prescriptions DOO

- 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.

TVB

Cœurs de biodiversité

- ➔ **Préservation des motifs naturels (haies, ...)**
- ➔ **Urbanisation proscrite**, à l'exception :
 - des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, sous réserve que la nature de l'activité et les aménagements induits soient adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences significatives.
 - des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs, sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets, ainsi que les mesures « d'évitement », de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces.
- ➔ **Cas où des constructions existent** : les documents d'urbanisme locaux permettront l'extension des constructions existantes si celle-ci est limitée et s'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'incidences significatives affectant la qualité des sites
- ➔ **Cas de zone AU jouxtant un réservoir** : un espace « tampon » à caractère naturel ou agricole devra être mis en place, dont l'épaisseur et l'emprise seront appréciées au cas par cas

Axe n°1. PROMOUVOIR LE « CAPITAL NATURE » COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ET VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

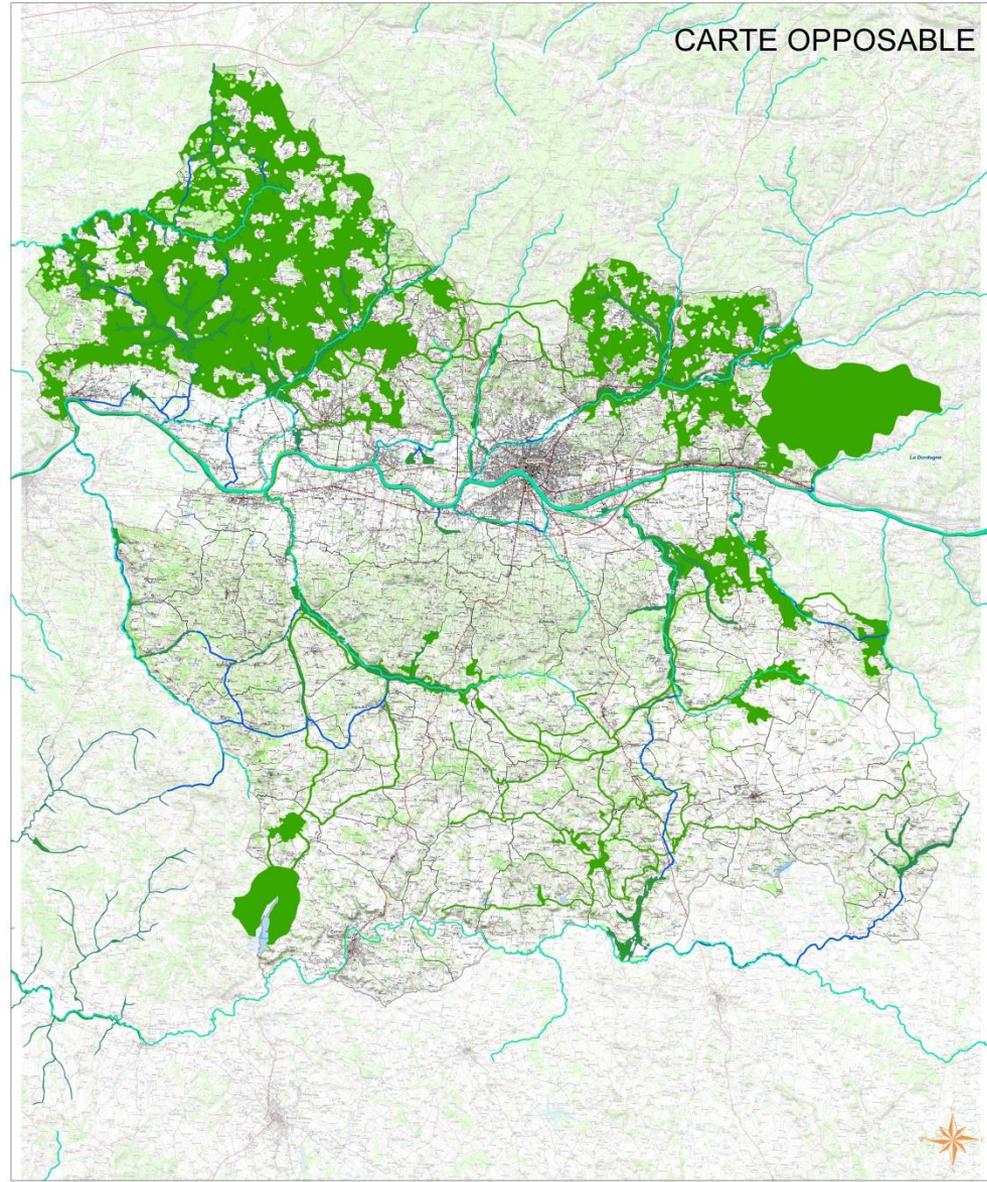
Prescriptions DOO

TVB

Corridors

- Les continuités écologiques aquatiques, identifiées dans la carte opposable des Trames Vertes et Bleues, devront être préservées immédiatement et/ou restaurées à l'échéance du SCoT.
- **Protection des zones humides** (inventaire SCoT + compléments possibles dans les PLU)
- **Zones tampons inconstructibles** (même pour les bâtiments agricoles) aux abords des milieux aquatiques → tableau au cas par cas (ex : 20 mètres / Dordogne)
- **Si urbanisation existante ou prévue aux abords / Si urbanisation prévue intersecte un corridor** : 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.
 - de faire appliquer un recul de l'urbanisation de part et d'autre des berges des cours d'eau → tableau au cas par cas (ex : 20 mètres / Dordogne)

CARTE OPPOSABLE



Légende

-  Territoire du SCoT
-  Limite communale

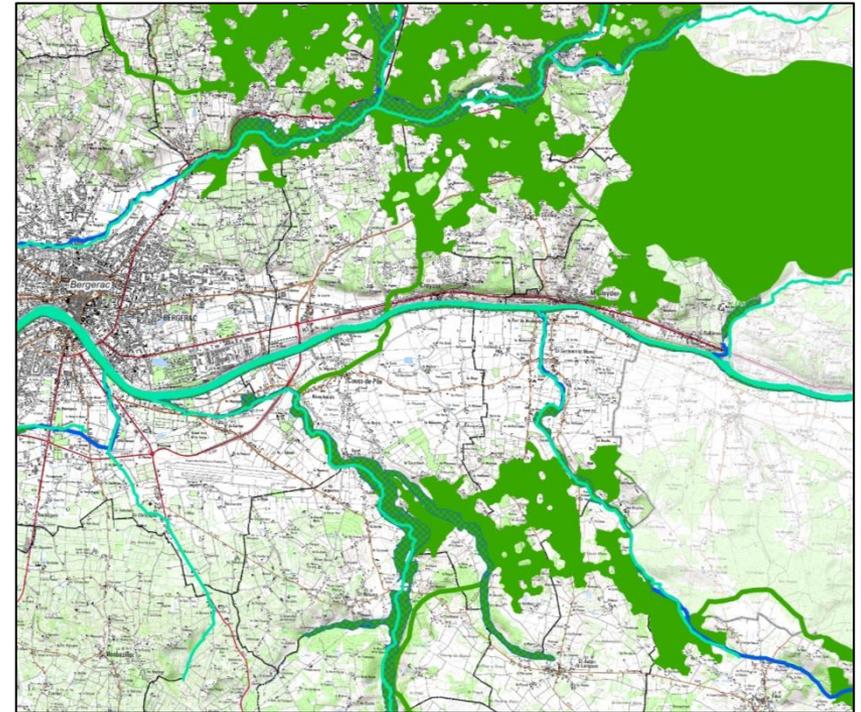
Trame Verte

-  Corridor écologique
-  Réservoir de Biodiversité

Trame Bleue

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

Prescriptions DOO



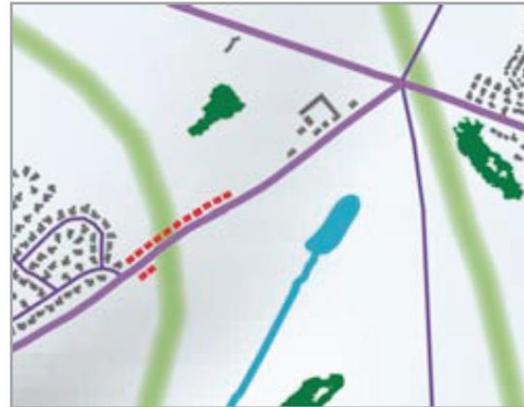
Recommandation du DOO

Exemples de développement

Situation initiale



Le SCOT détermine un corridor écologique : sa fonctionnalité doit être préservée



Développement linéaire en extension du bourg



Développement linéaire en extension du hameau/village

Densification mesurée du hameau



- Urbanisation qui ne renforce pas l'obstacle que crée l'urbanisation
- **Compatible** avec le principe de corridor écologique défini

- Fait obstacle à la continuité
- **Contradictoire** avec le principe de corridor écologique défini

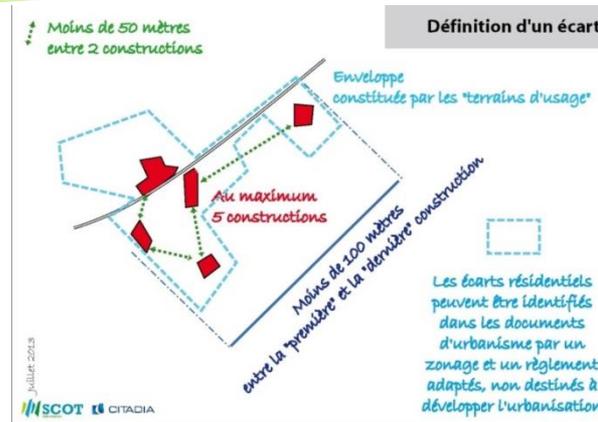
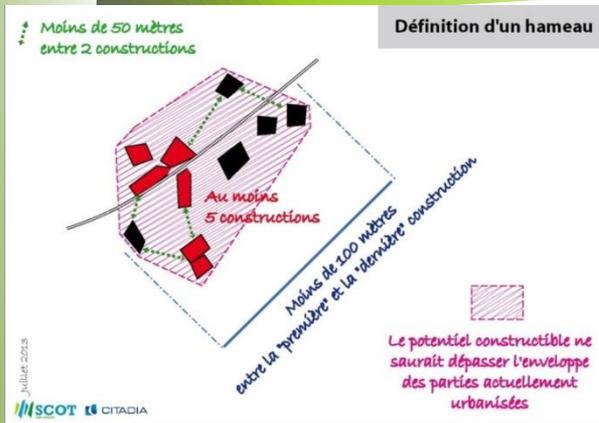
Axe n°11. RECENTRER LE PROJET DE TERRITOIRE SUR
L'AMÉLIORATION DE LA « VIE QUOTIDIENNE »

O.4 « Intensifier » les formes urbaines pour créer des quartiers d'habitat et d'affaires agréables à vivre

O.5. Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et prévoir un développement urbain cohérent avec la gestion des mobilités « de proximité »

O.6. Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés

Axe n°11. RECENTRER LE PROJET DE TERRITOIRE SUR L'AMÉLIORATION DE LA « VIE QUOTIDIENNE »



Prescriptions
DOO

- 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).
- Les enveloppes des extensions urbaines seront définies et programmées au regard de la prise en compte des activités agricoles en place et de leurs projets de développement → justifications dans le RP
- Le mitage des espaces agricoles est interdit. MAIS
Le renoncement à l'intérêt de préserver l'exploitation agricole du foncier ne peut être étudié qu'au regard d'une forte rationalisation du foncier (justification d'une forte densité, en lien avec des réseaux et des équipements en place, de traduisant par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare particulièrement élevé).

Prescriptions DOO

➤ 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.

DOO

Prescriptions en matière de développement urbain, pour des raisons paysagères

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

Maîtriser l'étalement urbain :

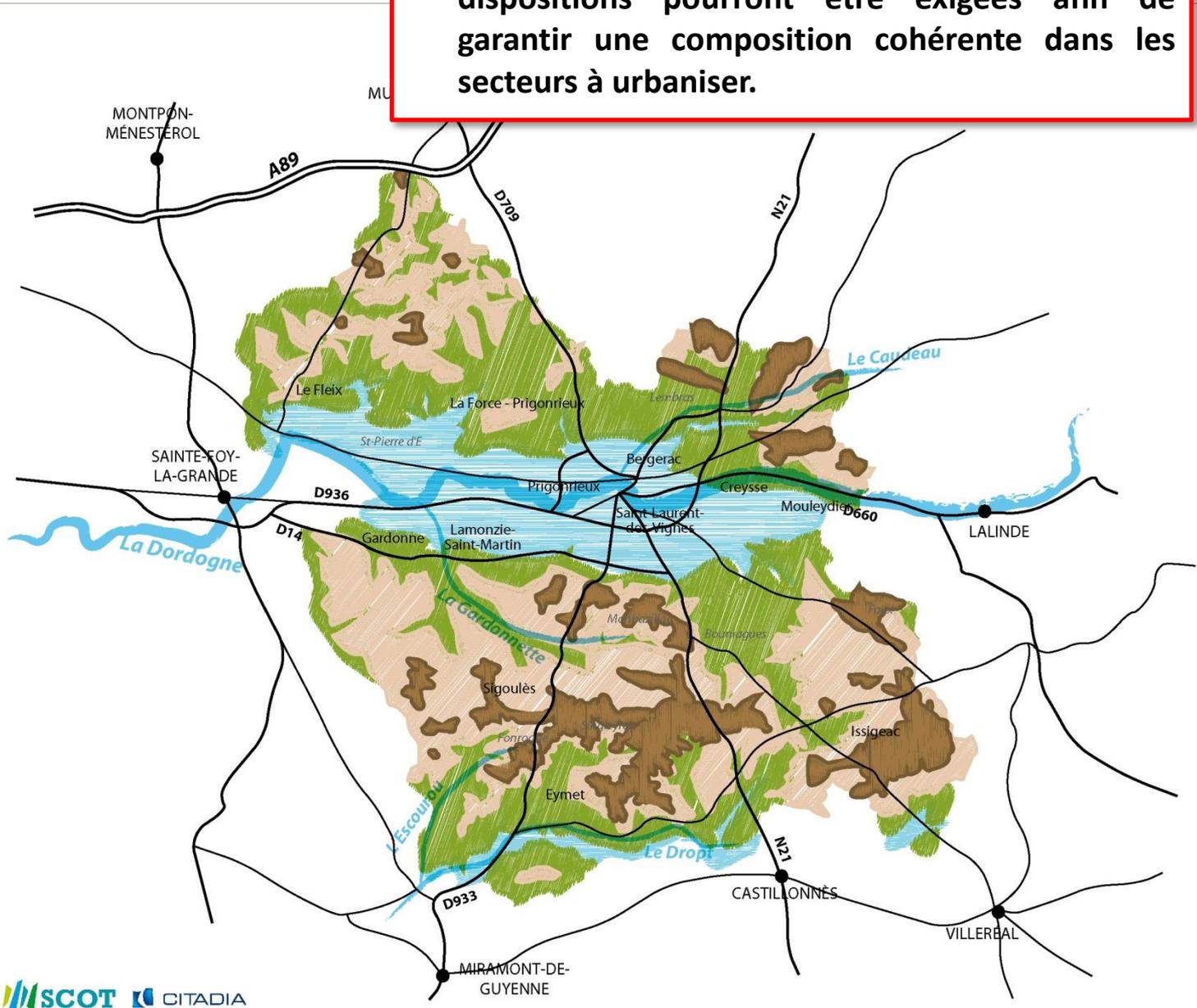
- en fixant des limites constructibles au plus près des parties actuellement urbanisées
- en définissant des zones à urbaniser au plus près des centralités urbaines actuellement constituées

-  **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

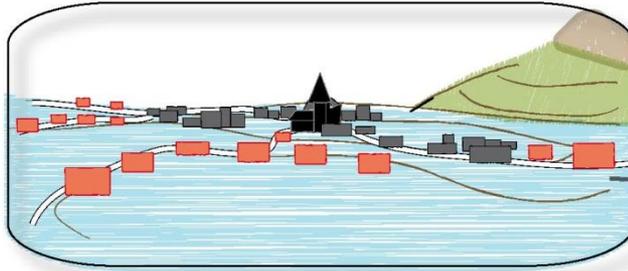
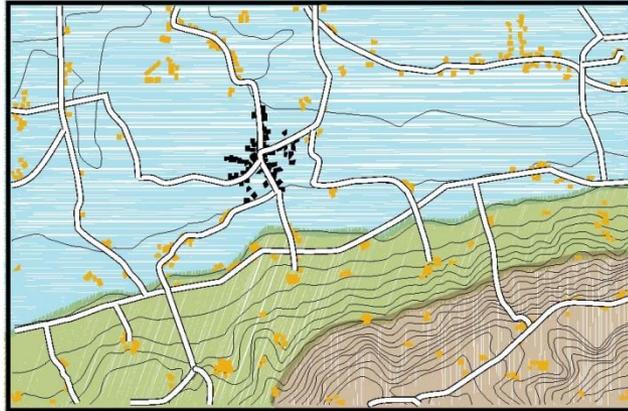
 **Bastides**
 Proposer des extensions dont le tissu urbain (voirie, implantation des constructions, espaces publics) prolongent et s'inspire des caodes de la trame bâtie historique



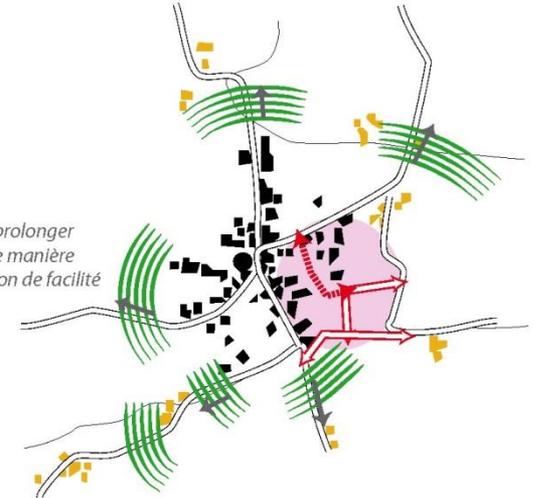
Recommandation du DDO

DDO

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



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



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

Recommandations



Définir les enveloppes constructibles au plus près de l'existant

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



Envisager une trame de voirie :

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

Axe n°11. RECENTRER LE PROJET DE TERRITOIRE SUR L'AMÉLIORATION DE LA « VIE QUOTIDIENNE »

Prescriptions DOO

- **Un Règlement de Publicité Intercommunal devra être réalisé a minima sur l'Agglomération de Bergerac.**
- **Des études « Amendement Dupont » , appelées aussi L111.1.4 en référence à l'article du Code de l'Urbanisme qui les mentionne, devront être réalisées dès lors que des constructions sont envisagées sur les principaux axes d'entrée dans l'agglomération ou à proximité des entrées de bourgs pour les autres communes.**

AXE N°III. DÉSENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITÉ ÉCONOMIQUE PLUS AFFIRMÉE

0.7. Optimiser la desserte interurbaine

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

0.9. Organiser le développement économique et restructurer l'offre commerciale

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

0.11. Structurer les secteurs touristiques et commerciaux

AXE N°III. DÉSENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITÉ ÉCONOMIQUE PLUS AFFIRMÉE

DOO

Stratégie d'amélioration des déplacements inter-polarités et inter-urbains

Faciliter l'accessibilité aux métropoles

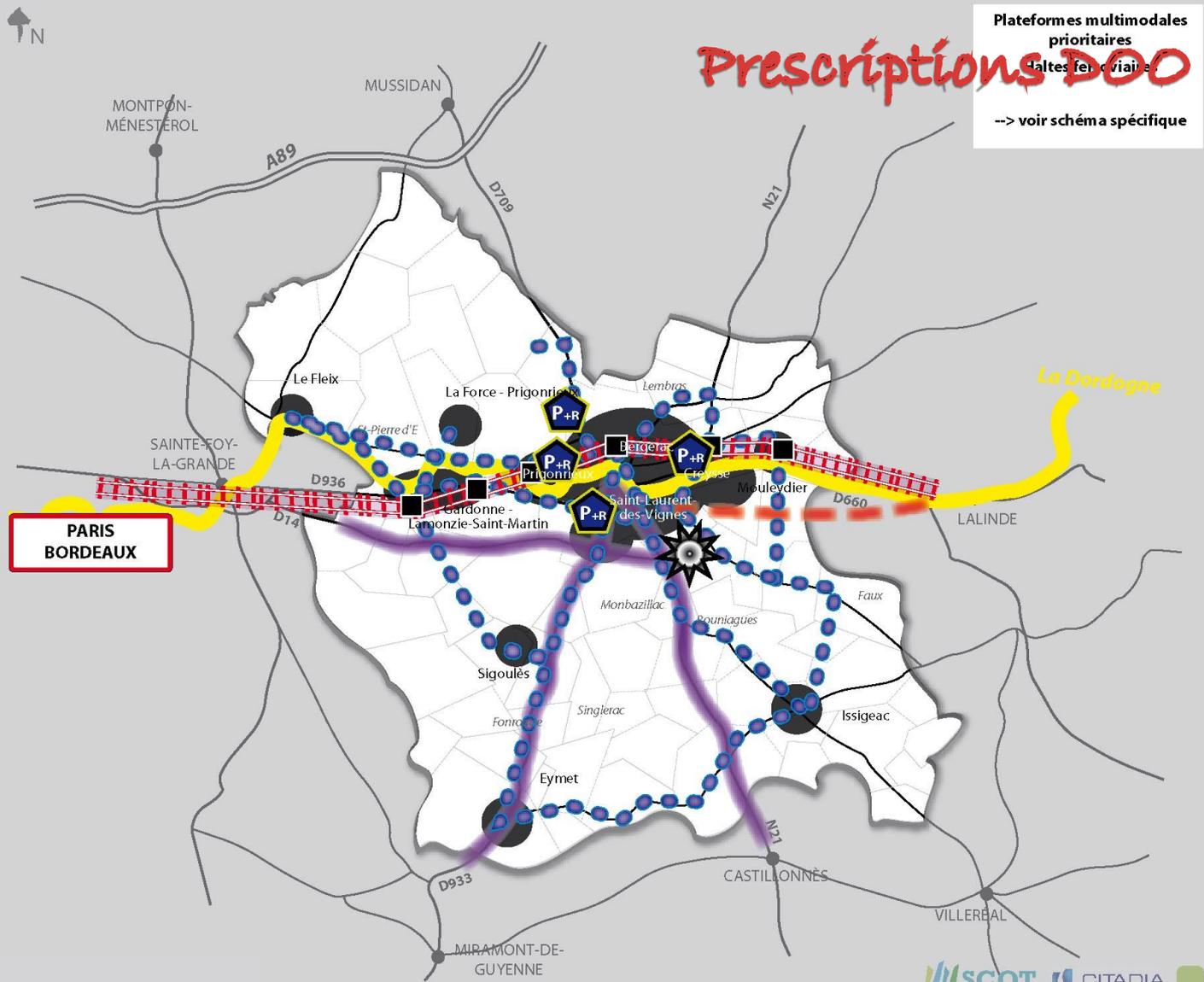
-  Améliorer le lien ferré (inter-urbain)
-  Conforter l'aéroport

Améliorer la desserte routière

-  Moderniser la voirie
-  Créer de nouvelles voies

Développer les transports en commun, les transports mutualisés et la multimodalité

-  Améliorer le transport en commun "inter-polarités"
-  Permettre une desserte locale de la Vallée par la voie ferrée
-  Développer le covoiturage et permettre la multimodalité
-  Développer les itinéraires doux le long de la Dordogne



Prescriptions

Plateformes multimodales prioritaires
Haltes ferroviaires
--> voir schéma spécifique

AXE N°III. DÉSENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITÉ ÉCONOMIQUE PLUS AFFIRMÉE

Prescriptions DOO

- **Organiser des espaces multimodaux relais (EMR) facilement identifiables et homogènes sur tout le territoire, pour une cohérence d'ensemble :**
 - Les parkings-relais doivent être situés
 - « au plus près » des secteurs difficiles à desservir en transports collectifs (mais près d'une gare ou d'une ligne de Transports en Commun)
 - et « aussi loin que possible » des grands pôles qui attirent de nombreux déplacements, pour permettre aux usagers de parcourir le plus de kilomètres possible en transports collectifs et le moins de kilomètres possible en voiture (cf. proposition ci-après)
 - Rendre accessible les parkings relais par des modes doux
- **Construire en priorité sur des terrains à proximité des Transports en Commun existants en lien avec les dessertes.**
- **Développer les aires de co-voiturage**

Prescriptions DDO

DDO

Stratégie d'amélioration des déplacements inter-polarités et inter-urbains

Faciliter l'accessibilité aux métropoles

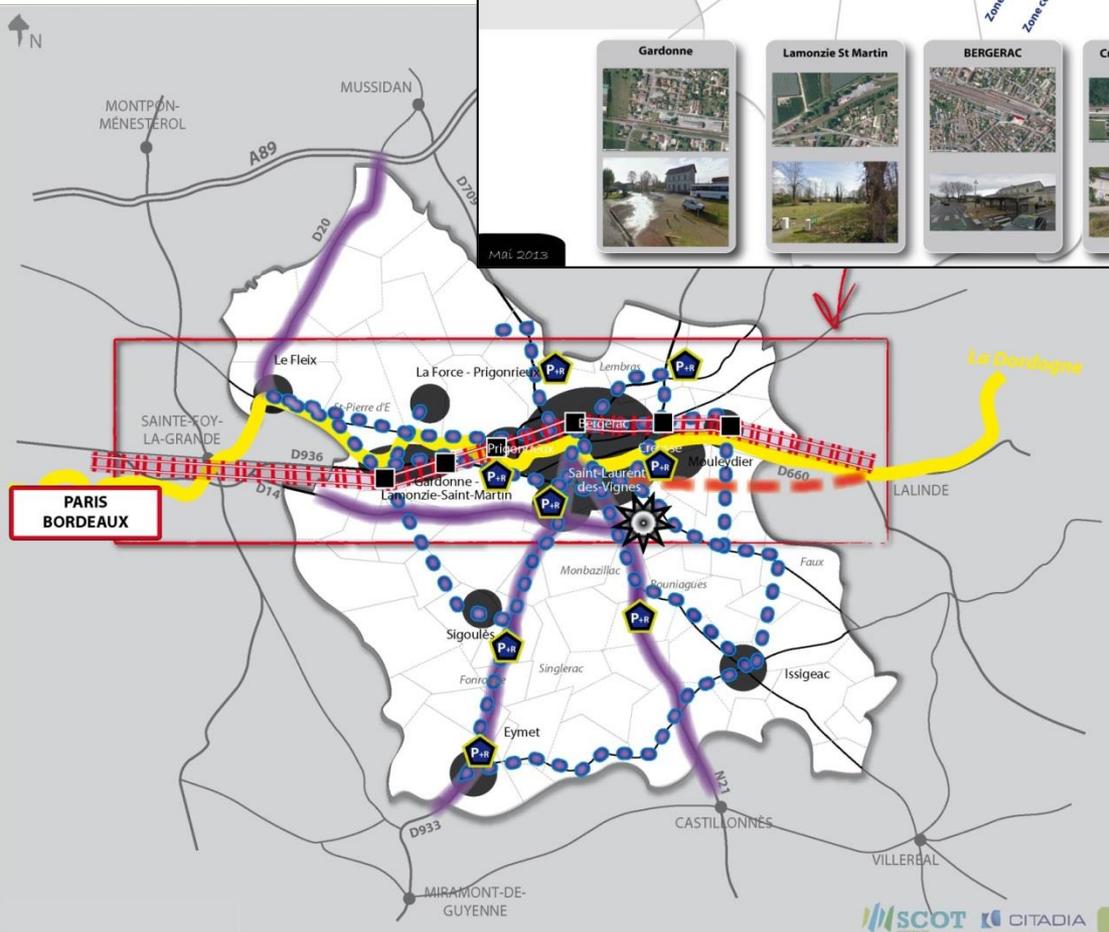
- Améliorer le lien ferré (inter-urbain)
- Conforter l'aéroport

Améliorer la desserte routière

- Moderniser la voirie
- Créer de nouvelles voies

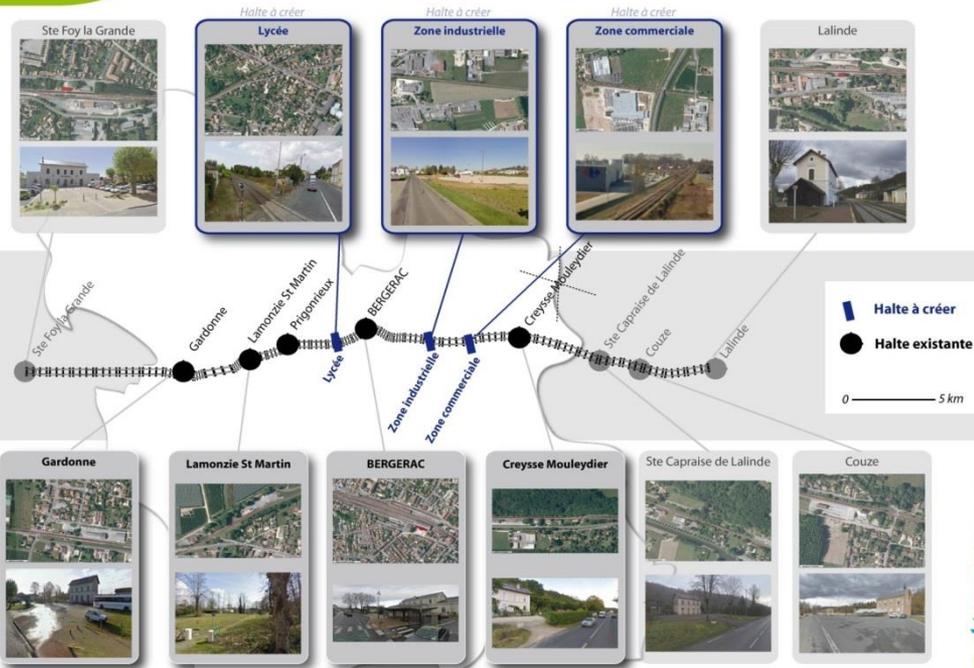
Développer les transports en commun, les transports mutualisés et la multimodalité

- Améliorer le transport en commun "inter-polarités"
- Permettre une desserte locale de la Vallée par la voie ferrée
- Développer le covoiturage et permettre la multimodalité
- Développer les itinéraires doux le long de la Dordogne



DDO

Stratégie d'amélioration de la desserte TER



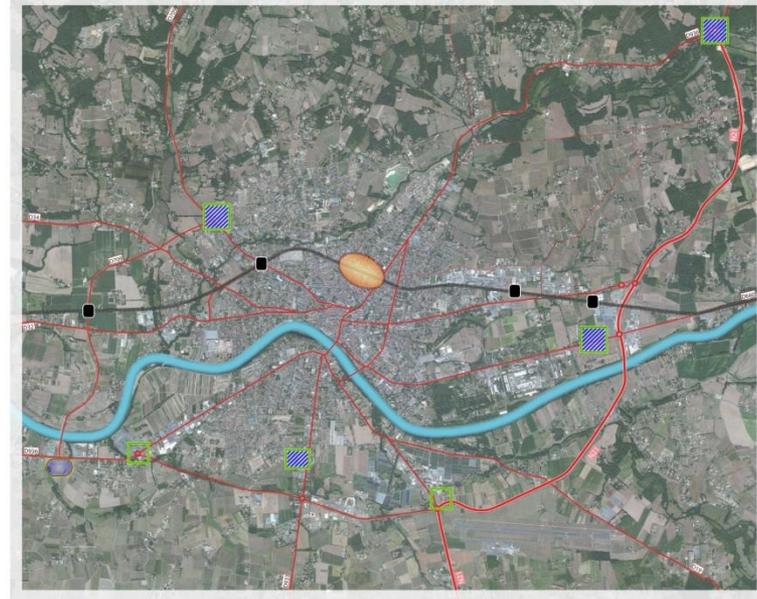
Prescriptions DOO

DOO

Stratégie d'amélioration

Légende :

-  Espace multimodal
-  Création de haltes ferroviaires
-  Aménagement de parkings relais
-  Création de connexions sur les lignes de transport en commun
-  Aménagement du parking relais et de la connexion à une ligne de transport en commun



SCOT CITADIA



DOO

Stratégie d'amélioration des parking relais inter-polarités et inter-urbains

 Service des transports en commun dense

Développer les transports mutualisés et la multimodalité

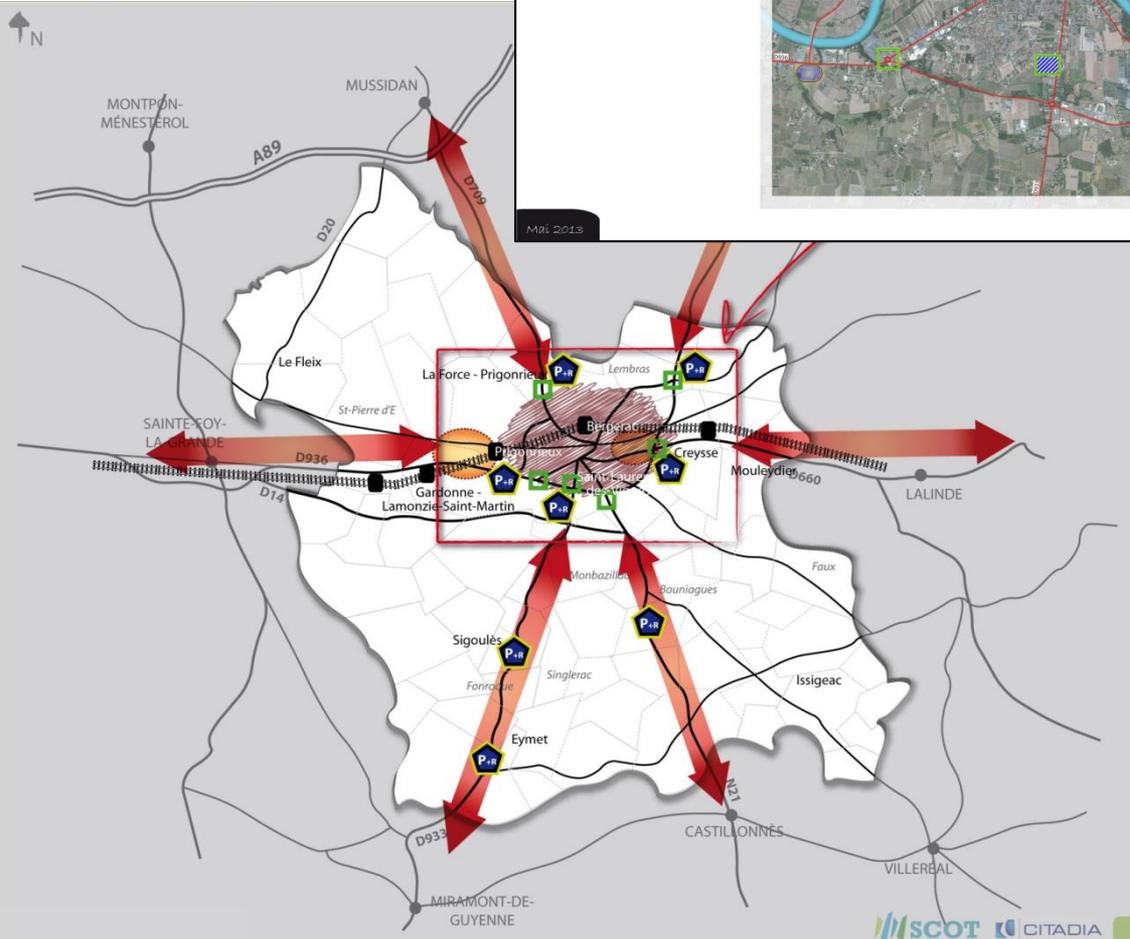
 Permettre la création de pôles multimodaux

 Capter les principaux flux

 Aménager des parkings relais

 Création de connexions sur les lignes de transport en commun

 Halte ferroviaire existante



Mai 2013

SCOT CITADIA

Mai 2013

AXE N°III. DÉSENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITÉ ÉCONOMIQUE PLUS AFFIRMÉE

- **Analyser dans les PLU, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le potentiel de requalification et de densification des zones d'activités existantes, sites anciens ou friches urbaines avant d'envisager toute extension de ZAE.**
- **Spatialiser les espaces les plus pertinents pour l'accueil d'activités industrielles et économiques en fonction de l'accessibilité, de la desserte en réseaux numériques, des infrastructures énergétiques et de la proximité avec Bergerac (schéma territorial des infrastructures économiques)**
- **Développer la mixité de fonctions (commerces, services, habitat) en ré-implantant des activités non polluantes dans le tissu urbain existant**
- **Imposer à terme une desserte en transports en commun cadencée des zones susceptibles d'accueillir plus de 300 emplois**
- **Développer les pépinières d'entreprise et villages d'artisans pour favoriser l'installation ou la reprise d'activités (notamment le renouvellement générationnel de nombreux artisans attendu à moyen terme)**
- **Réduire les interférences sur les projets portés par des collectivités voisines : lorsque deux implantations ou structurations économiques voisines risquent de se concurrencer mutuellement, priorité sera donnée au projet qui permet de conforter un pôle d'équilibre ou la ville centre au cœur d'un bassin de vie**

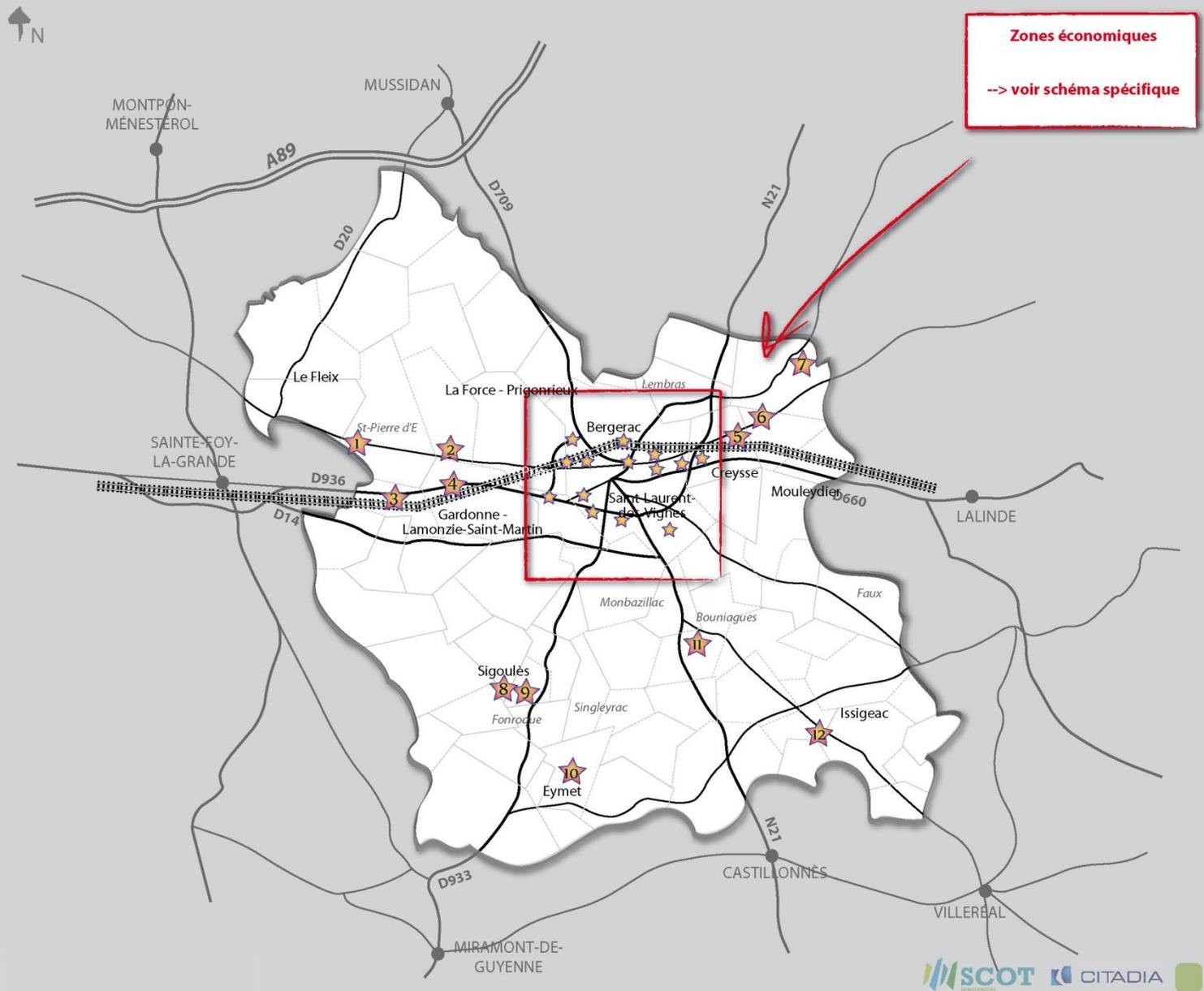
DOO

Stratégie économique
des inter-polarités et
inter-urbains

★ Pôles économiques
(Cf. zoom détaillé)

★ Pôles économiques

- ★ 1 Anciennes carrières à réhabiliter - Déchets BTP ou compostage ?
- ★ 2 Petit pôle artisanal à finaliser
- ★ 3 Petit pôle artisanal à finaliser
- ★ 4 Petit pôle artisanal à structurer
- ★ 5 Ancienne carrière ou dépôt à réhabiliter (déchets BTP?)
- ★ 6 Ancienne carrière ou dépôt à réhabiliter (déchets BTP?)
- ★ 7 Carrière en activité, extension à étudiée pour gestion des déchets du BTP
- ★ 8 Pôle artisanal PME/PMI à étoffer commerces
- ★ 9 Pôle industriel PMI/BTP à structurer
- ★ 10 Pôle commercial, agroindustriel et artisanal à structurer
- ★ 11
- ★ 12 Pôle artisanal PME/PMI à étoffer



Zones économiques

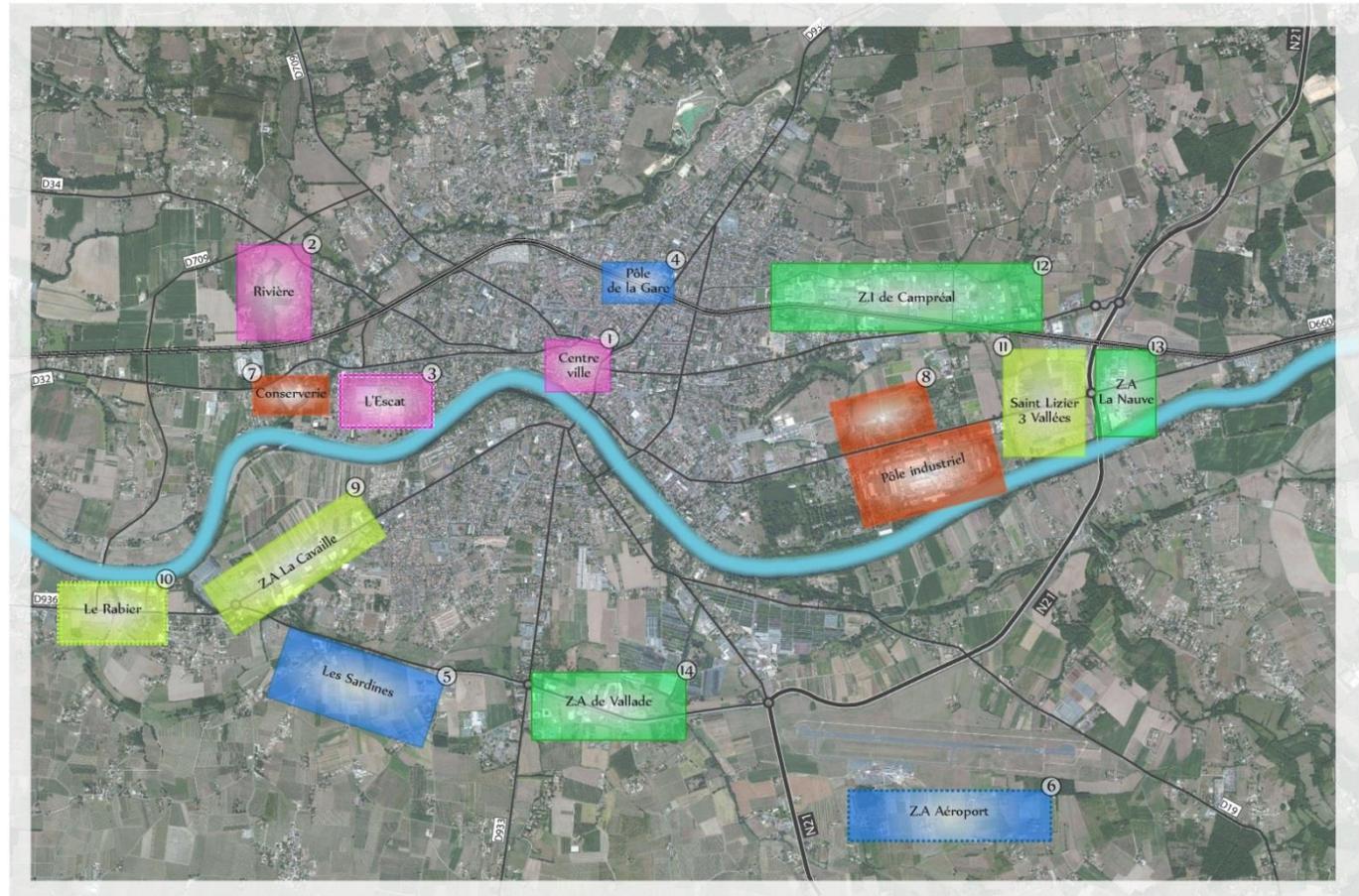
--> voir schéma spécifique

DOO

Stratégie économique du pôle urbain



- ① Pôle économique - Rang 2
- ② Pôle tertiaire
Commerces de proximité et habitat
- ③ Pôle tertiaire et d'équipement à développer
- ④ Pôle tertiaire aux abords de la gare (densification et recherche de mixité : services, commerces, tertiaire, habitat)
- ⑤ Pôle économique
Rang 2 en devenir
Zone mixte : services et industries
- ⑥ Pôle économique - Rang 2
Tertiaire et industrie de point potentiellement à terme
- ⑦ Pôle industriel - Rang 2
- ⑧ Pôle industriel - Rang 4
- ⑨ Pôle économique
Commerce, petite logistique, automobile
À structurer
- ⑩ Pôle commercial - Rang 2
- ⑪ Pôle commercial
Rang 3 visant le rang 2
Commerce, automobile, petite logistique
- ⑫ Pôle économique - Rang 2
Dominante BTP, commerces professionnels, tertiaire
- ⑬ Zone d'activité
Commerces de gros, commerces spécialisés, tertiaire
- ⑭ Pôle économique - Rang 3
Commerces et services aux professionnels



Economie (programmation, localisation)

	Nombre d'emplois attendus horizon SCoT	Surface à structurer à l'horizon SCoT (ZAE, hors rétention foncière)
Pôle urbain de Bergerac	100 à 110 emplois/an	80 ha (ZAE et ZACOM) + 20/30 ha (ZI)

Prescriptions DOO

Les sites d'accueil d'activités sur les pôles d'équilibres ne sont pas localisés précisément par le SCoT.

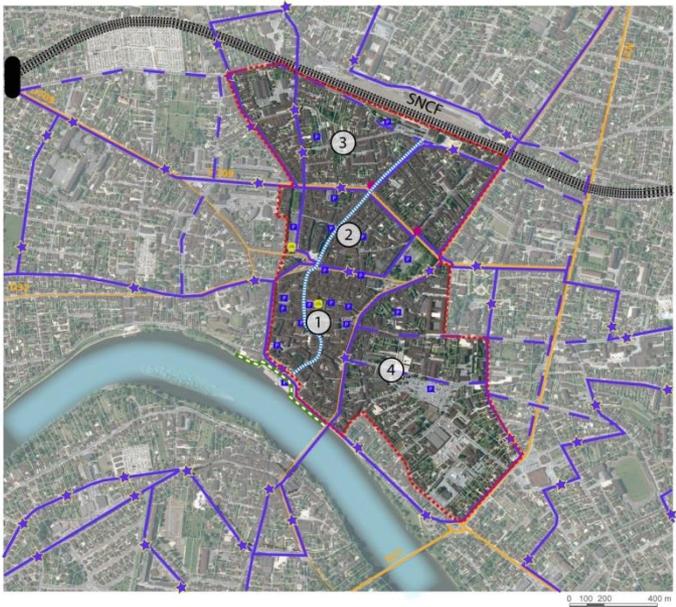
Les implantations seront envisagées par les EPCI et communes concernées, sur la base des ratios de programmation ci-contre (en ha).

	Nombre d'emplois attendus horizon SCoT	Surface à réserver à l'horizon SCoT (ZAE)
Eymet	50	3
Faux	20	1
Gardonne	35	2
Issigeac	20	1
La Force	90	5
Lamonzie-Saint-Martin	70	4
Le Fleix	50	3
Mouleydier	35	2
Sigoulès	90	5
Polarités secondaires	460	26

Economie (DAC)

Les ZACOM

Bergerac Centre-Ville



- Légende
- Périmètre ZACOM / Mixité fonctionnelle à encourager
 - Voies principales de desserte
 - Liaisons TC existantes
 - Liaisons TC à prévoir
 - Arrêt TC existants
 - Parkings existants
 - Réseau ferroviaire
 - Création d'une halte ferroviaire
 - Principe de liaisons douces à créer
 - SAS à vélo
 - Abris à vélo
 - Projet voie verte Dordogne
 - Dordogne

Bergerac - La Cavaille

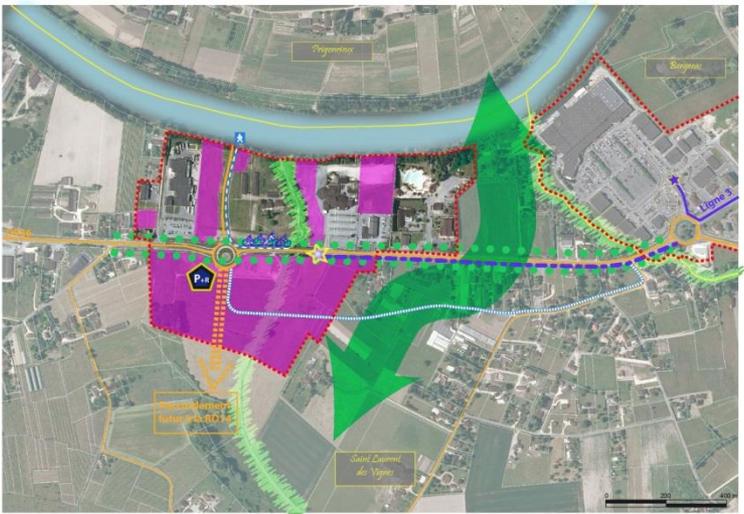


- Légende :
- Périmètre ZACOM
 - Périmètre emprises de développement commercial
 - Voies principales de desserte
 - Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
 - Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
 - Possibilité mutation usage du foncier
 - Liaisons TC existantes
 -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

Economie (DAC)

Saint Laurent des Vignes

Les ZACOM



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

Creysse - Les 3 Vallées

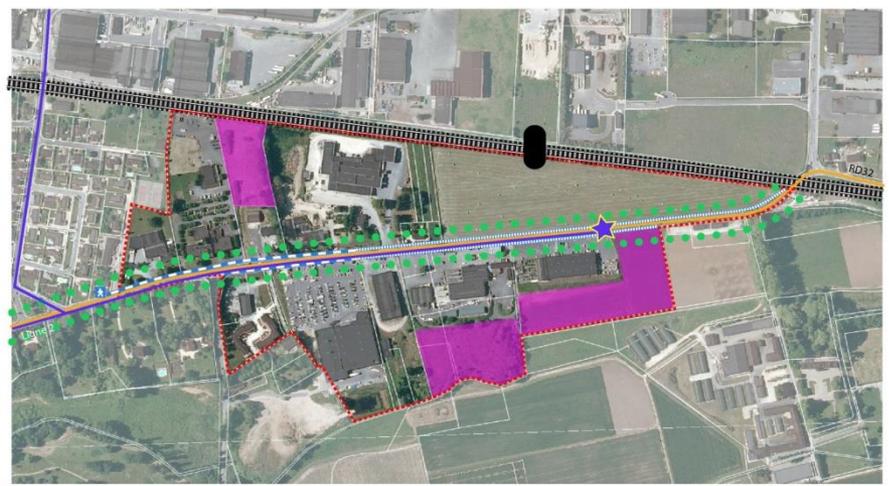


- Légende :
- Périimètre ZACOM
 - Périimètre emprises de développement commercial
 - Voies principales de desserte
 - Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
 - Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
 - Connexion au réseau TC à envisager
 - Arrêt TC à prévoir
 - Liaison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

Economie (DAC)

Les ZACOM

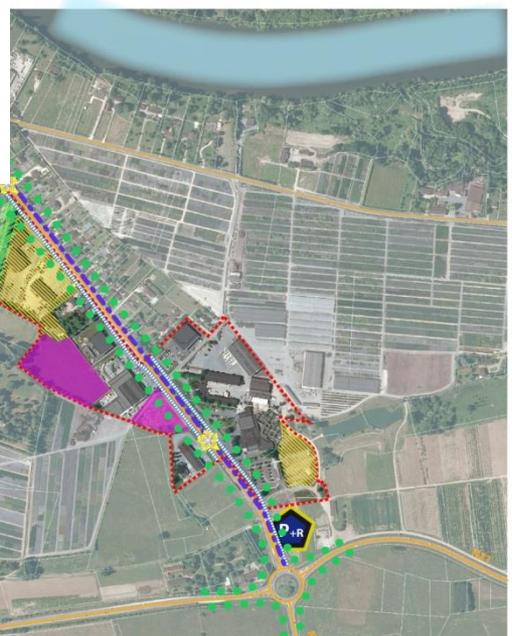
Bergerac - route Saint Alvère



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

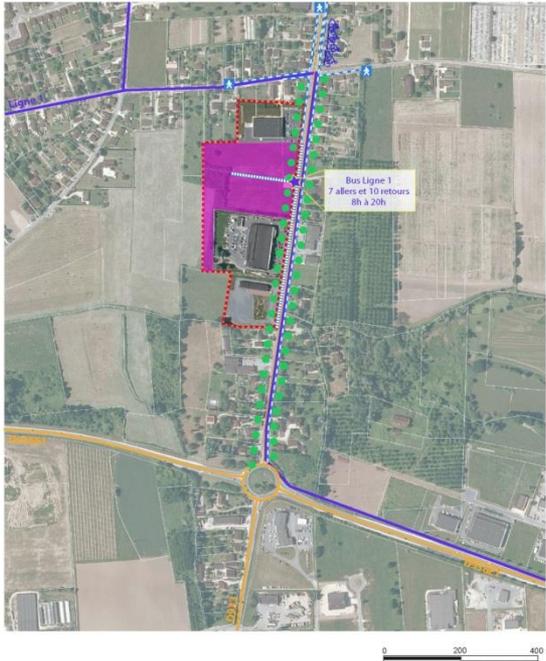


Bergerac - Route d'Agen



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

Bergerac - Route de Marmande



Légende :

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

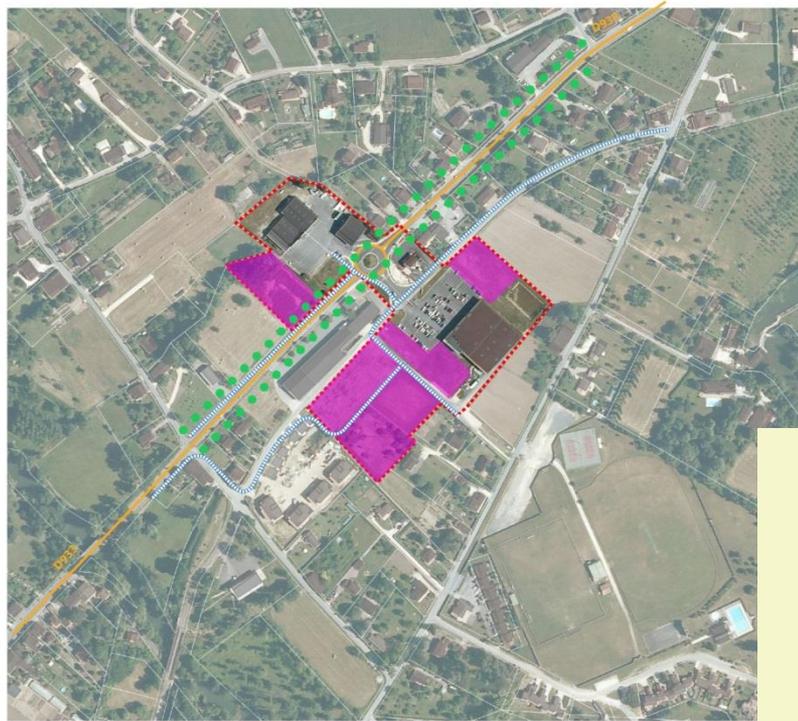
Bergerac - RD911



Légende :

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

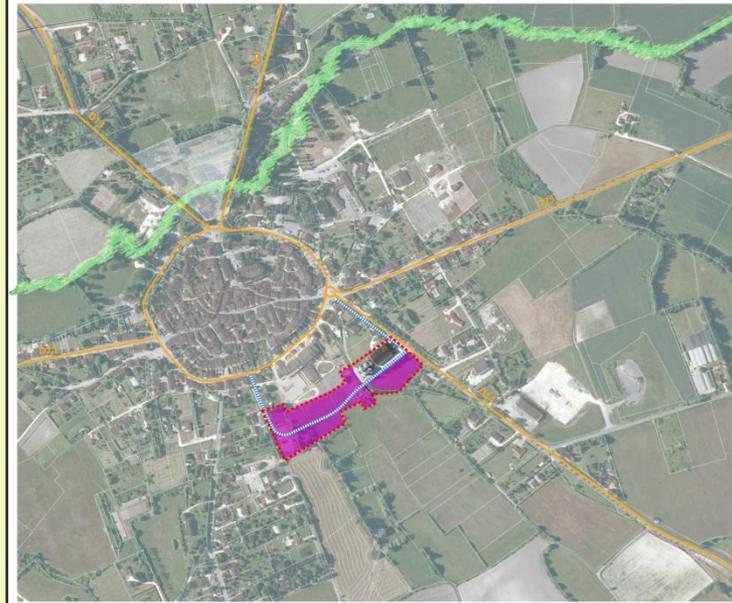
Eymet



Légende :

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

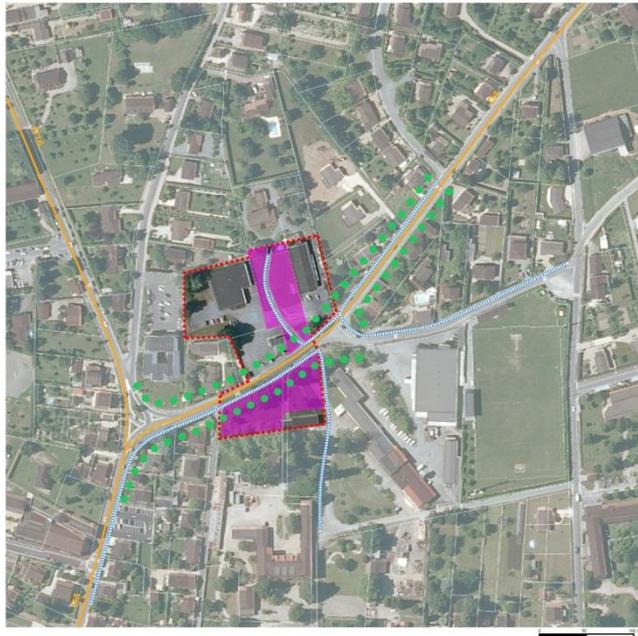
Issigeac



Légende :

-  Périmètre ZACOM
-  Périmètre emprises de développement commercial
-  Voies principales de desserte
-  Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
-  Principe de liaisons douces à créer

La Force



Légende :

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

Prignonvieux



Légende :

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





Légende :

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



Economie (volet environnemental et paysager)

Prescriptions DOO

- **Limiter la consommation foncière en :**
 - réalisant des zones d'activités compactes favorisées par des règlements de densité, forme, hauteur, ... (dans les Plans Locaux d'Urbanisme)
 - réinvestissant des emprises non bâties par des entreprises dans des zones d'activités sous-densifiées,
 - n'étendant pas les zones commerciales de manière linéaire le long des axes de communications,
 - proposant un échelonnement de la disponibilité de foncier à vocation économique
- Limiter le développement d'enseignes visibles depuis les grands axes de communication
- Mettre en place un **Règlement de Publicité Intercommunal**, à minima sur la CAB
- Prendre en compte les dimensions environnementales et paysagères **au sein de tous les projets** de zones d'activités :
 - imposer un traitement végétal des espaces privés et publics au sein des zones d'activités
 - intégrer un pourcentage espaces libres / espaces occupés. Les espaces aménagés (construction, parkings, aires de manœuvre, ...) devront occuper 70 % minimum de l'espace cédé et les secteurs restant seront aménagés en espaces verts et pourront également servir en vue de l'extension des entreprises
 - intégrer des outils de mise en œuvre de normes de qualité environnementale (Iso 14001, HQEA, ...)

AXE N°IV. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

0.12 Programmer le développement urbain

0.13. Economiser les espaces agricoles et naturels, protéger la ressource sol

0.14. Protéger les ressources en eau

0.15. Réduire la facture énergétique

0.16. Réduire la production déchets et valoriser ceux qui peuvent l'être

0.17. Limiter les risques et les nuisances incombant au développement urbain

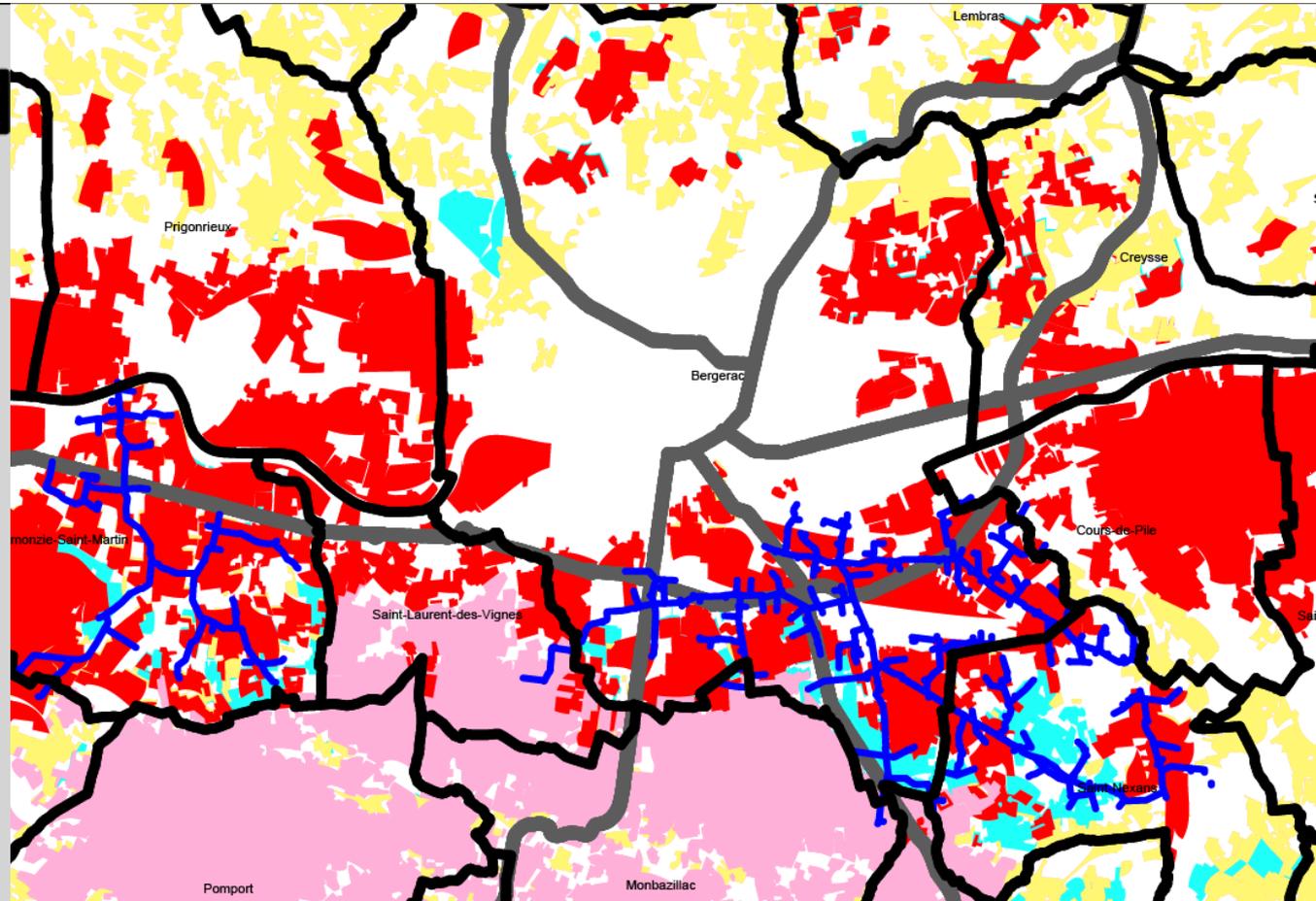
AXE N°IV. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

DOO

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

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

- Principaux axes routiers
- Réseaux d'irrigation collectifs



Rang 1 et 1bis, densité mini : 20 logements/ha ou 30 emplois/ha*

Rang 2 et 2bis, densité mini : 15 logements/ha ou 25 emplois/ha*

Rang 3, densité mini : 10 logements/ha ou 20 emplois/ha*

*Hors activité nuisante

AXE N°IV. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

Ligne directrice à l'échelle globale

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

AVANT LE SCoT	APPLICATION DU SCoT
MOYENNE OBSERVEE : 500 ha consommés pour produire 2000 logements	Utiliser EN MOYENNE une enveloppe de l'ordre de 270 ha pour produire 2100 logements
MOYENNE OBSERVEE : 2500 m ² de foncier consommé pour produire 1 logement	Utiliser EN MOYENNE 900 m² de foncier pour produire 1 logement

Echelle temporelle de
référence pour évaluer les
moyennes : période de 6 ans.

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

Densification et enveloppe foncière

Prescriptions DOO

APPLICATION DU SCoT		Temps 1 - 2015-2021	Temps 2 - 2022-2027	Temps 3 - 2028-2033	Total 2015-2033
Production INDICATIVE de logements par période T1, T2, T3	SCoT	2150	2050	2100	6300
	Pôle urbain de Bergerac	1300	1100	1100	3500
	Pôles d'équilibre	450	500	450	1400
	Communes rurales	400	450	550	1400
Enveloppe foncière maximale (ha) pour absorber la production de logements : surface BRUTE					
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;">Le global</div>	SCoT	300	270	230	680
	Pôle urbain de Bergerac	120	80	60	260
	Pôles d'équilibre	60	60	40	160
	Communes rurales	80	90	90	260

Ces « enveloppes maximales de foncier affectées au logement », s'entendent en surface consommée à l'échéance du SCoT pour tous les secteurs géographiques. Les collectivités peuvent néanmoins réserver du foncier pour anticiper les équipements à réaliser en utilisant un coefficient de rétention foncière qui ne pourra pas dépasser 1,5. Seront comptées dans cette enveloppe maximale majorée de 50% maximum, toutes les zones constructibles de la commune (ou de l'intercommunalité en cas de PLUi), à savoir :

Les terrains non bâtis situés en zone Urbaine des PLU ou constructibles des Cartes Communales, hors jardins d'agrément des actuelles habitations

Les terrains non bâtis situés en zone A Urbaniser « ouvertes » des PLU, hors jardins d'agrément des habitations actuelles et espaces dédiés à des équipements publics (équipements sportifs ou culturels, espaces verts, équipements scolaires, ...)

Les terrains situés en zone A Urbaniser « fermée » (zones 2AU ou AU0)

Densification et enveloppe foncière

Prescriptions DOO

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

NET : Moyenne de m² de foncier consommés pour produire 1 logement

Densité moyenne exprimée en nombre de logements produits par hectare de surface BRUTE consommée

500

15

733

10

733

10

733

10

733

10

559

13

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

NET : Moyenne de m² de foncier consommés pour produire 1 logement

Densité moyenne exprimée en nombre de logements produits par hectare de surface BRUTE consommée

870

9

827

9

847

9

888

8

881

9

885

8

865

9

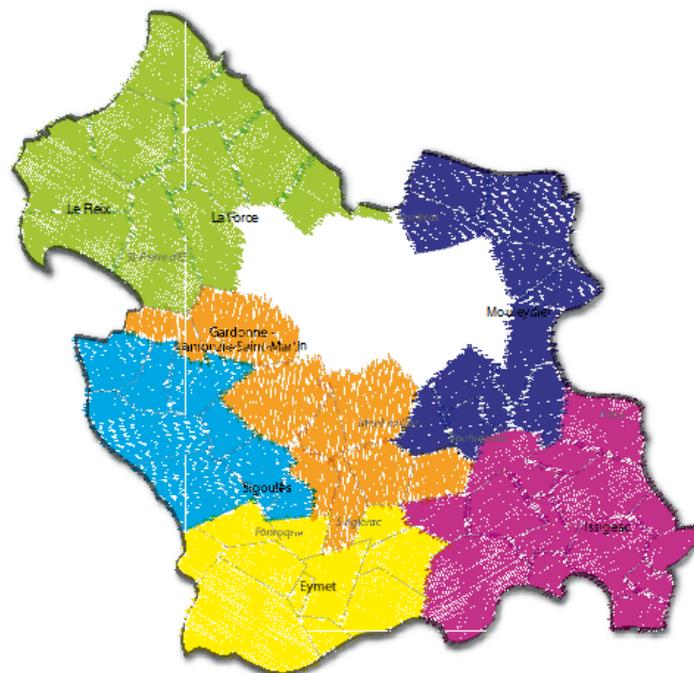
877

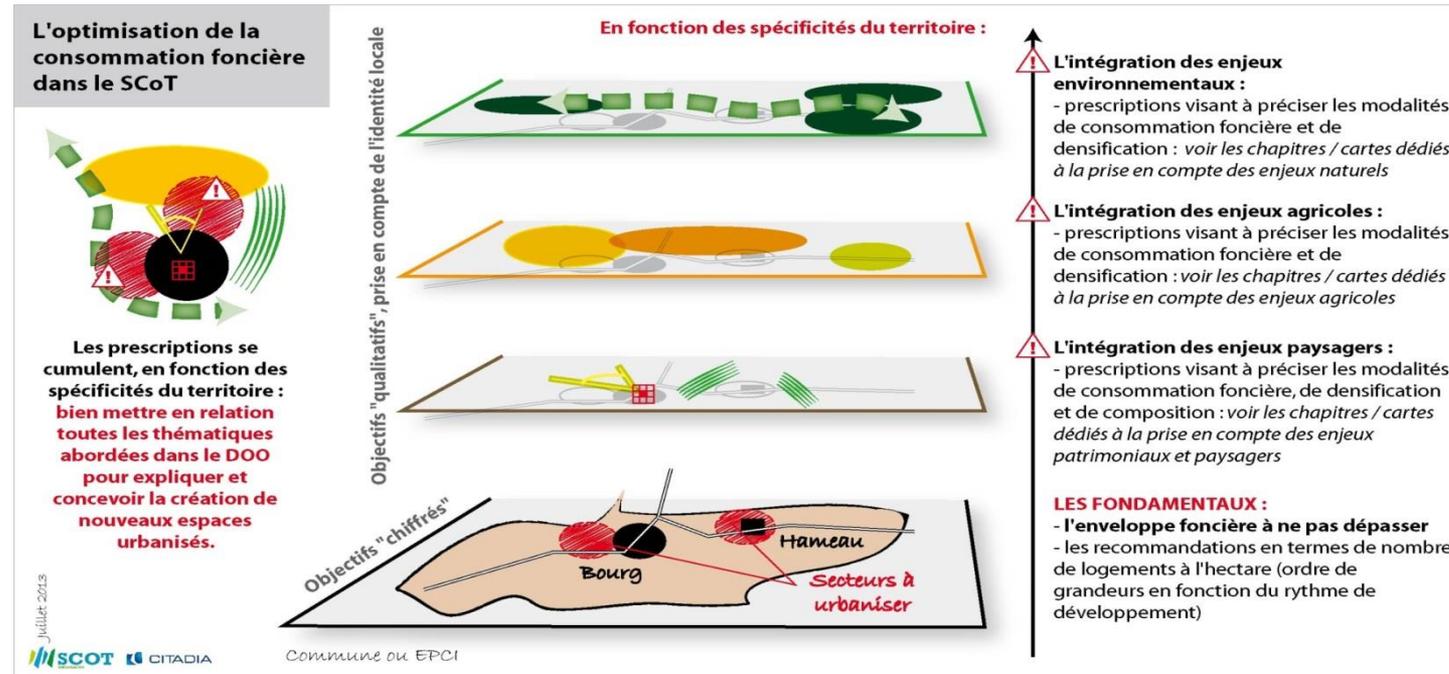
9

870

9

← Carte	HABITAT	Répartition de la production maximale de logements --> Répartition du foncier ?	2015 - 2033			NET : Moyenne de m ² de foncier consommés pour produire 1 logement	Densité moyenne exprimée en nombre de logements produits par hectare de surface BRUTE consommée
			Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE				
	Secteur périurbain OUEST (hors La Force et Le Fleix)	14%	200	log --> ha :	35	1 325	6
	Secteur périurbain EST (hors Mouleydier)	21%	240	log --> ha :	54	1 692	4
	Secteur périurbain SUD (hors Gardonne et Lamonzie-St-M.)	30%	430	log --> ha :	77	1 343	6
	Secteur des coteaux Ouest (hors Sigoulès)	17%	250	log --> ha :	45	1 335	6
	Secteur du plateau d'Eymet (hors Eymet)	7%	100	log --> ha :	18	1 319	6
	Secteur du plateau d'Issigeac (hors Issigeac)	12%	180	log --> ha :	31	1 311	6
	Communes rurales	100%	1 400	log --> ha :	260	1 393	5





- 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 et du potentiel de densification ;
 - Proposer une programmation de la disponibilité de foncier à vocation résidentielle, économique et commerciale dans le temps.
- Les installations de fermes photovoltaïques sont interdites sur les terres agricoles de rang 1, 1bis, 2 et 2 bis (carte de la page 118, annexée en grand format au DOO).

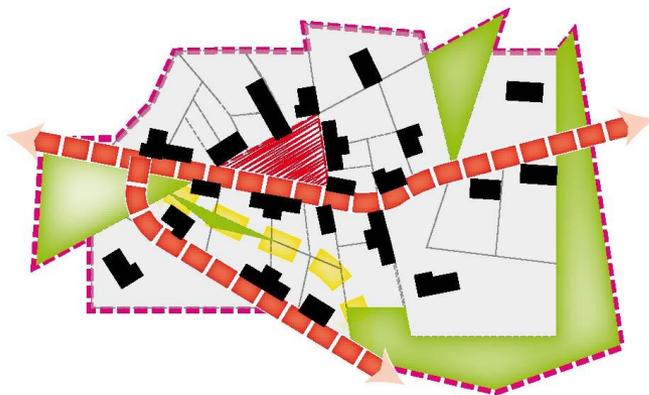
Densification et enveloppe foncière

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

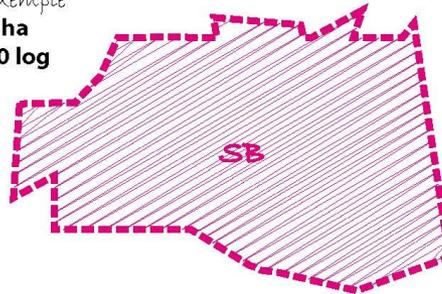
Densité BRUTE de 10 log/ha :

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

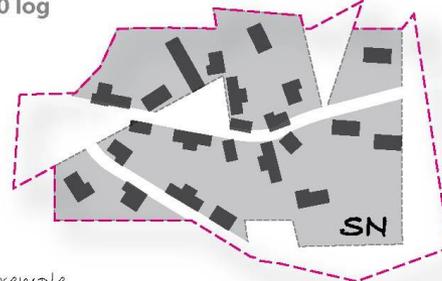
■ 40 log

▨ 4 ha

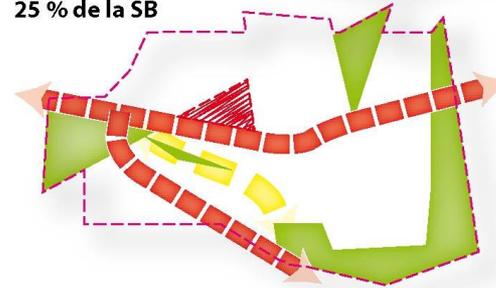
Exemple
4 ha
40 log



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



Exemple
25 % de la SB



Prescription du DOO

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

Recommandations

■ **Surface NETTE consommée :**
Superficie nécessaire à la production de
logements (les espaces publics, voiries,
espaces verts, ... ne sont pas comptés)

-> voir ci-dessous :

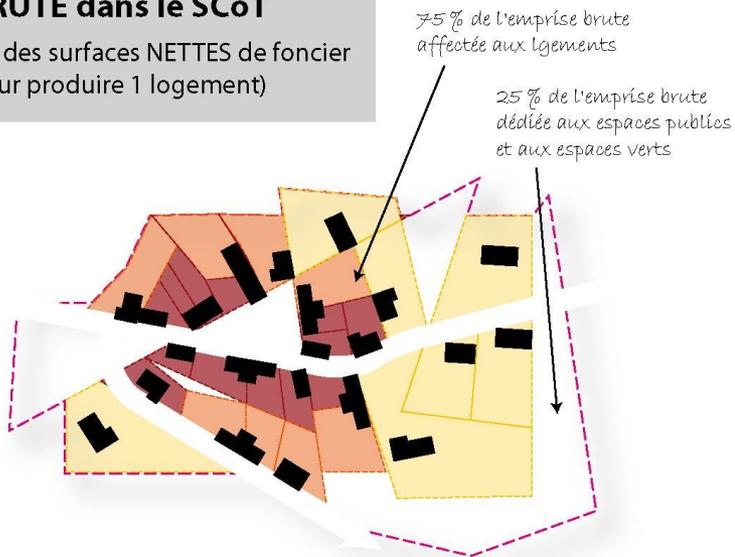
- ▨ Emprises affectées aux voiries et réseaux divers
- ▨ Emprises affectées aux espaces publics (placettes, ...)
- ▨ Emprises affectées aux espaces verts (publics ou privés tels que jardins partagés, ...)
- ▨ Gestion du pluvial, corridor écologique, ...

Densification et enveloppe foncière

Prescription du DOO

Définition de la densité BRUTE dans le SCoT

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



Exemple
4 ha
40 log



Surface BRUTE consommée (artificialisée) :

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

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

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



Recommandations

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

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

AXE N°IV. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

Prescriptions DOO

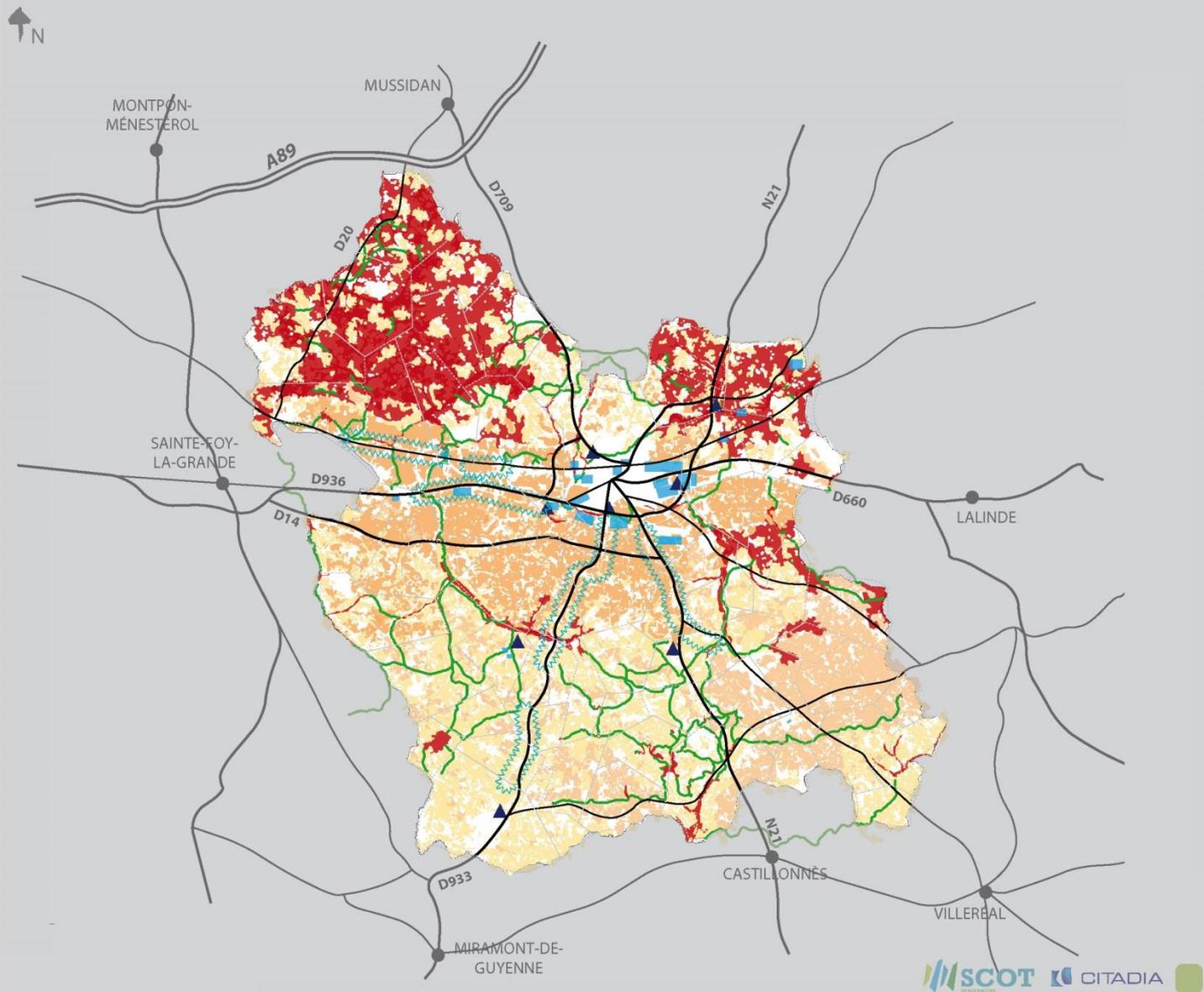
- **Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la définition et/ou le maintien de zones d'extensions urbaines (pour l'habitat et/ou pour les activités économiques) :**
 - doivent intégrer les conclusions des schémas d'assainissement ;
 - et doivent être justifiés au regard de l'adéquation 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.
- **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, ...).**
- **Le SCoT proscrit tout futur développement urbain dans les secteurs dont les conditions (relief, nature du sol, absence de fossé, absence de réseau collectif, ...) ne permettent pas de mettre en place un système d'assainissement performant, qu'il soit autonome ou collectif.**
- ***+ Gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement***

SYNTHÈSE DU DDO TERRITORIALISÉE

DDO

Carte de synthèse du DDO
Hiérarchisation des prescriptions
(effets cumulés)

-  Secteurs à protéger, inconstructibles (préservation de la biodiversité)
-  Secteurs à protéger, Corridors écologiques (localisation indicative)
-  Secteurs à préserver, constructibles sous conditions (20 logements/ha ou 30 emplois/ha)
-  Secteurs à préserver, constructibles sous conditions (15 logements/ha ou 25 emplois/ha)
-  Secteurs à préserver, constructibles sous conditions (10 logements/ha ou 20 emplois/ha)
-  Parkings relais à structurer
-  Coupures d'urbanisation à protéger
-  Pôles économiques à programmer



Novembre 2013

Etapes suivantes

Réunion publique	Décembre 2013 : 4 rencontres dans les EPCI
------------------	--

Préparation du dossier d'arrêt pour la mi-janvier 2014

Schéma de Cohérence SCoT Bergeracois

Echange avec le comité syndical

Le DOO du SCoT Bergeracois

28 novembre 2013