



HABITAT



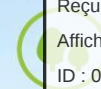
DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

PLUi-HD

De la Communauté d'agglomération Bergeracoise

Projet d'aménagement et de développement durables
(PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire approuvant le Plan
local d'urbanisme intercommunal en date
du 13 janvier 2020

BERGERAC • BOSSET • BOUNIAGUES • COLOMBIER • COURS-DE-PILE • CREYSSE • CUNÈGES • FRAISSE • GAGEAC-ET-ROUILLAC • GARDONNE • GINESTET • LA FORCE • LAMON-
ZIE-SAINT-MARTIN • LAMONZIE-MONTASTRUC • LE FLEIX • LEMBRAS • LUNAS • MESCOULES • MONBAZILLAC • MONESTIER • MONFAUCON • MOULEYDIER • POMPORT • PRIGONRIEUX •
QUEYSSAC • RAZAC-DE-SAUSSIGNAC • RIBAGNAC • ROUFFIGNAC-DE-SIGOULÈS • SAINT-GEORGES-DE-BLANCANEIX • SAINT-GERMAIN-ET-MONS • SAINT-GÉRY • SAINT-LAURENT-DES-VIGNES
• SAINT-NEXANS • SAINT-PIERRE-D'EYRAUD • SAINT-SAUVEUR-DE-BERGERAC • SAUSSIGNAC • SIGOULÈS-ET-FLAUGEAC • THÉNAC



SOMMAIRE

Préambule : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables , quel contenu ?	P 3
Préambule : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables = une expression de la volonté des élus	p 4
Préambule : Un axe transversal , consolider la structure multipolaire du territoire	p 6
Axe I : Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise	p 7
Axe II : Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains	p19
Axe III : Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année	p 33
Axe IV : Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques	p 45

Préambule :

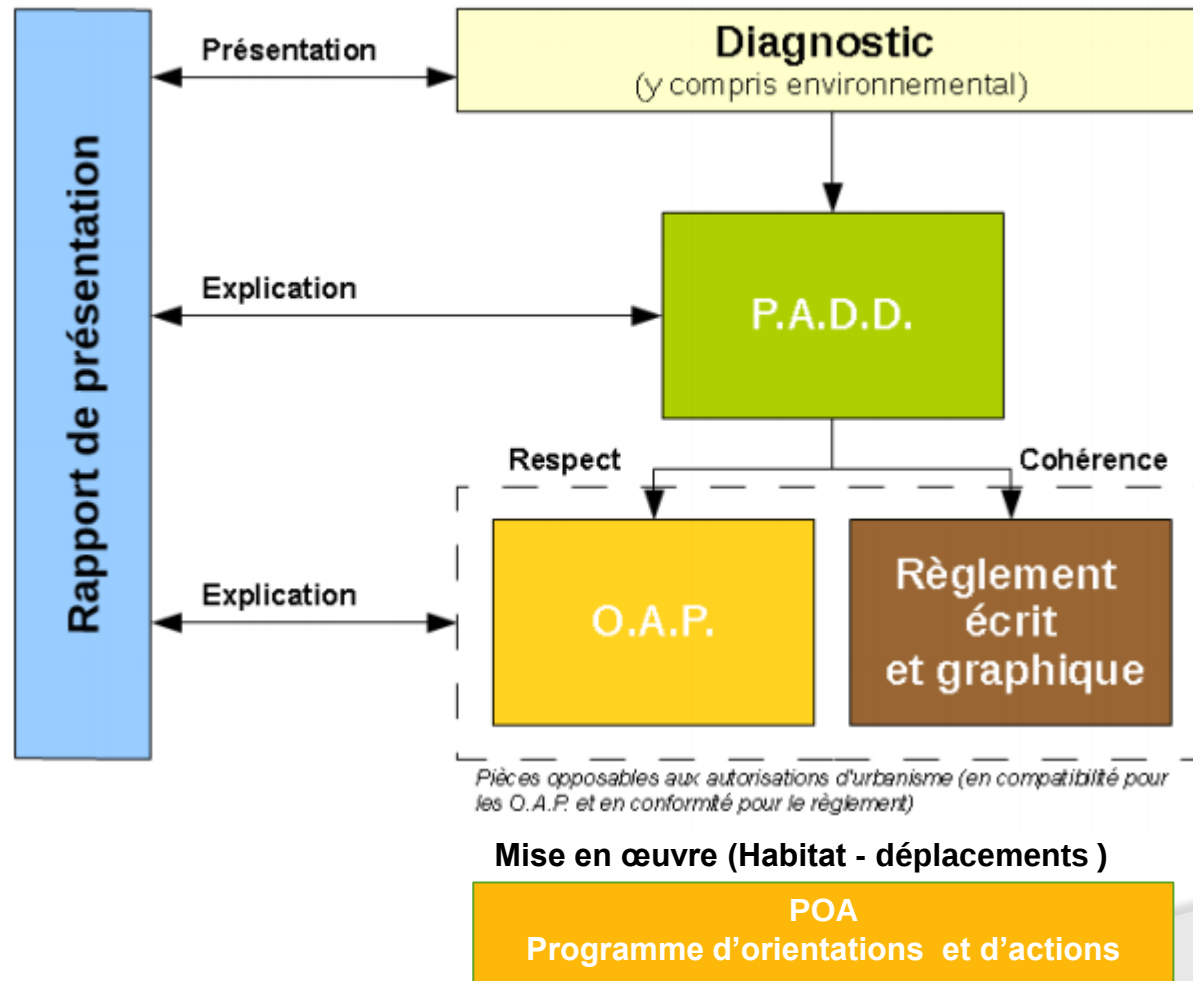
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables , quel contenu ?

- ① Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
 - 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
 - 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- ② Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- ③ Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

Source : article L151-4 du code de l'urbanisme

Préambule :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables = une expression de la volonté des élus



PADD : clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de la CAB.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLU, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront par la suite, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU.

Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et dans chaque conseil municipal

Synthèse des enjeux

Les défis ➡

● Des atouts économiques à valoriser et une accessibilité à améliorer

● Un modèle d'aménagement et de développement urbain à adapter

● Un territoire à vivre (« toute l'année »)

● Un patrimoine naturel support de développement

Économie, industrie, artisanat, tourisme, agriculture, viticulture, sylviculture ...

Paysages, patrimoine, urbanisme, développement urbain, objectif de consommation d'espace ...

Populations, habitat, mobilités, déplacements, équipements, commerces, numérique ...

Milieus naturels, biodiversité, continuités écologiques, énergies, risques, nuisances ...



Les objectifs du PADD

Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

⇒ Un axe transversal

Consolider la structure multipolaire du territoire : renforcer le rôle majeur du pôle urbain, organiser et structurer les pôles d'équilibre, organiser le développement des communes rurales

Préambule ...

⇒ Un axe transversal

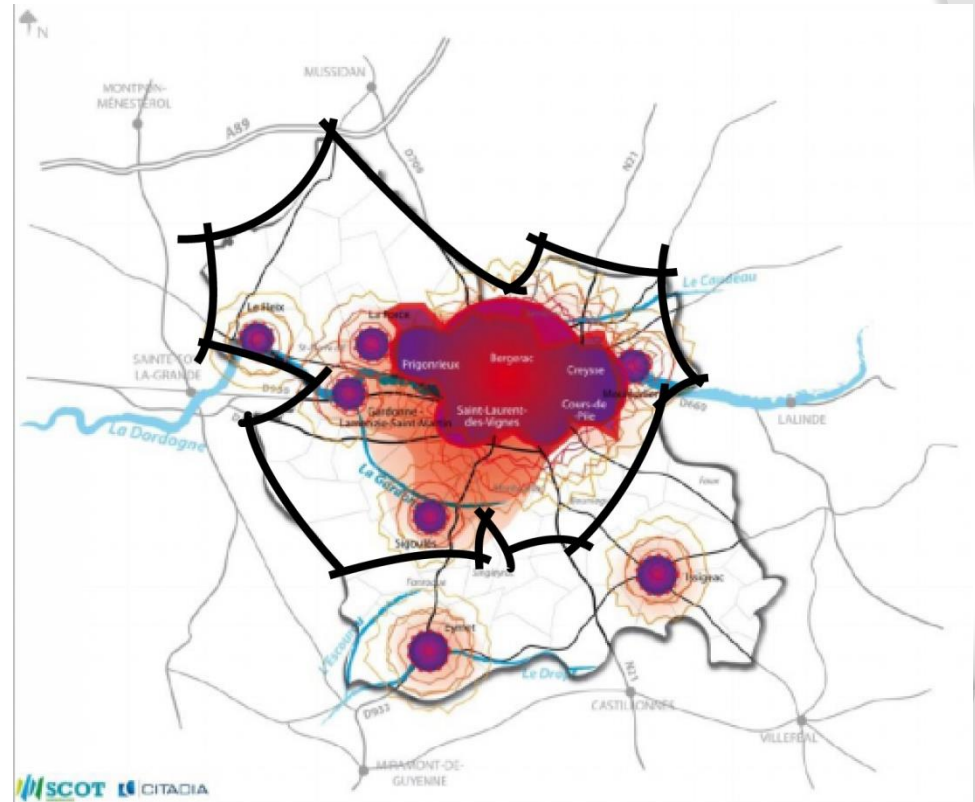
Consolider la structure multipolaire du territoire :

- renforcer le rôle moteur du pôle urbain, développer l'attractivité sur Bergerac qui sera profitable à tout le territoire sur le long terme
- organiser et structurer les pôles d'équilibre
- organiser le développement des communes rurales (point en débat – envisager une adaptation de la formulation : « *permettre le développement des communes rurales* »)

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

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

Source : SCoT du Bergeracois- décembre2014



Contour indicatif de la CAB

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE



Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise



Synthèse des enjeux les défis

Des atouts économiques à valoriser et une accessibilité à améliorer

Économie, industrie, artisanat, tourisme, agriculture, viticulture, sylviculture ...

Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

Un modèle d'aménagement et de développement urbain à adapter

Paysages, patrimoine, urbanisme, développement urbain, objectif de consommation d'espace ...

Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

Un territoire à vivre (« toute l'année »)

Populations, habitat, mobilités, déplacements, équipements, commerces, numérique ...

Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

Un patrimoine naturel support de développement

Milieus naturels, biodiversité, continuités écologiques, énergies, risques, nuisances ...

Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

Objectif // Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

Les orientations stratégiques

- 1. Renforcer l'accessibilité du territoire**
- 2. Conforter et dynamiser les activités industrielles**
- 3. Promouvoir et valoriser les filières d'excellence en lien avec le tourisme**
- 4. Valoriser, préserver et renforcer la fonction agricole de l'économie locale**
- 5. Miser sur l'économie présentielle (hors tourisme), et conforter les centre-ville et centre-bourg**
- 6. Développer des Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans une logique de parcs d'activités**

1. Renforcer l'accessibilité du territoire

1.1 Améliorer, voire créer la desserte numérique

L'amélioration et la création de desserte numérique sur les différents pôles est nécessaire afin de favoriser l'attractivité du territoire en terme d'emplois que ce soit pour les sites économiques, équipements, tourisme, habitat...). L'ensemble des secteurs de l'activité économique a besoin de cette amélioration.

Ainsi il convient de clarifier les choix et de définir les secteurs et les sites prioritaires pour guider les opérateurs. Cette amélioration de la desserte numérique intéresse l'ensemble des espaces (urbains, périurbains, ruraux) et pourra prendre plusieurs formes comme le développement de la fibre ou du réseau 4G ou de toute autre technologie adaptée aux caractéristiques géographiques et urbaines du territoire. Il s'agira notamment de favoriser le développement du télétravail.

1.2 Optimiser la desserte vers Bordeaux et Paris (et l'international)

Le développement économique local vise à s'inscrire en complémentarité avec la métropole régionale et a besoin de s'inscrire dans les dynamiques nationales et internationale.

- Il est donc important de conforter le lien avec ces différentes échelles par l'amélioration de **la desserte ferroviaire de Bergerac**, ainsi que par l'assurance d'une desserte cohérente vers Bordeaux afin de profiter de la LGV et du lien vers Paris (accueil d'entreprises). Ainsi, le projet prévoit de valoriser le quartier Gare de Bergerac (requalification urbaine, accueil d'activités ...) et de renforcer le lien entre la gare et le centre ville.
- En complément, le renforcement des gares de Gardonne et de Lamonzie-Saint-Martin viendra conforter l'interface entre la

Gironde et Bergerac pour faciliter les mobilités des travailleurs et étudiants.

- Par ailleurs, il s'agit de **conforter l'aéroport de Bergerac-Dordogne-Périgord** afin d'ancrer l'économie notamment touristique dans le territoire : développer les structures d'accueil (restauration, commerces, stationnement) et améliorer les liaisons avec les polarités du territoire (dont le centre ville); permettre le développement des activités liées au fonctionnement de l'aéroport

1.3 Améliorer les axes structurants du territoire et la desserte vers les grands axes périphériques

Le renforcement de l'accessibilité de la CAB passe également par une optimisation des dessertes vers l'A89, l'A62, l'A64 que ce soit pour le pôle urbain, les pôles d'équilibres ou pour le pôle rural : valorisation des principaux axes routiers nationaux et départementaux établissant le lien vers ces infrastructures.

Créer les conditions de réalisation de la « Voie de la Vallée » de la Dordogne entre Libourne et Souillac. Elle constitue un axe Est Ouest d'amélioration de la circulation de la route départementale n° 660 entre Bergerac et Couze, et de désenclavement du Bergeracois.

1.4 Favoriser la création de plateforme logistique en lien avec la voie ferrée :

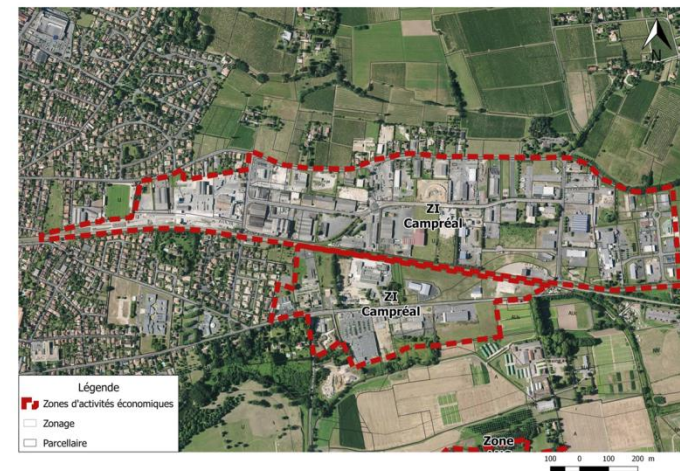
L'agglomération de Bergerac peut constituer un point d'appui pour la création de plateformes logistique en lien avec la métropole bordelaise par la valorisation de la desserte ferroviaire. Il s'agira notamment de favoriser la réhabilitation et l'exploitation du site de l'ESCAT à Bergerac.

2. Conforter et dynamiser les activités industrielles

Les secteurs stratégiques et « fer de lance » de l'attractivité bergeracoise sont notamment l'industrie agroalimentaire, la métallurgie, la chaudronnerie, la mécanique de précision, la chimie (EURENCO...)

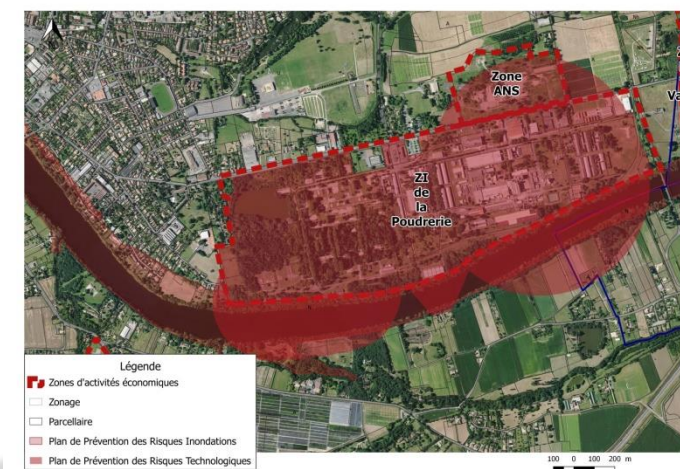
2.1 Pérenniser les activités industrielles majeures :

Le développement de l'industrie nécessite d'identifier des parcs d'activités exclusivement dédiés à ce type d'activités tout en permettant les activités et services complémentaires à la croissance et au fonctionnement des entreprises industrielles : la ZAE Campréal implantée sur le Pôle urbain est ainsi à orienter spécifiquement vers l'industrie ...



2.2 Valoriser les atouts du site SEVESO et revitaliser le site industriel de Bergerac

Ce site constitue un atout pour l'agglomération. Néanmoins son optimisation au profit du développement économique veillera à évaluer les impacts liés au PPRT sur la zone d'activités voisine de Saint Lizier.



2.3 Accompagner et développer l'activité d'extraction de matériaux

Concilier le développement économique de l'exploitation de granulats et les enjeux écologiques du territoire.

3. Promouvoir et valoriser les filières d'excellence avec le tourisme

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE



3.1 Développer et renforcer le tourisme comme secteur prioritaire de l'économie :

Le tourisme génère sur le territoire de la CAB 1 million de nuitées, 1 200 emplois directs et de nombreuses richesses. Ce secteur est stratégique pour l'économie locale. Ainsi, le projet prévoit de :

- Développer l'offre hôtelière (notamment au cœur de Bergerac), l'hôtellerie de plein air et l'hébergement touristique ;
- Poursuivre l'aménagement de la voie verte et la valorisation de la vallée de la Dordogne.
- Poursuivre le développement des aires d'accueil de camping-car ;
- Développer et permettre la création d'équipements spécifiques ;
- Valoriser le patrimoine architectural ;

3.2 Développer le tourisme en lien avec la viticulture afin de valoriser au mieux le territoire

Le lien entre tourisme et viticulture est également très fort sur l'agglomération et les dynamiques entre ces deux secteurs sont nombreuses. La poursuite des actions sur ce créneau implique notamment de :

- Permettre la valorisation du patrimoine viticole (réhabilitation, changement de destination ...)
- Poursuivre la mise en place de circuit découverte du territoire, et de préserver la qualité paysagère et patrimoniale des abords de ces circuits
- De s'inscrire dans la mise en œuvre du label Vignoble et découverte ...

Source Photos : CAB ; <https://www.pays-bergerac-tourisme.com/fr/decouvrir/chateaux>
<https://www.la-cab.fr/la-maison-des-vins-et-du-tourisme>

4. Valoriser, préserver et renforcer la fonction agricole de l'économie locale

4.1 Economiser l'espace agricole et protéger la ressource sol

Les activités agricoles et viticoles font partie de l'identité et de la renommée de l'agglomération. Cette multiplicité des systèmes agricoles participe à la qualité du territoire et induit une diversité de paysage cultivés. L'objectif pour l'agglomération est de maintenir cette diversité et le dynamisme de l'agriculture bergeracoise en préservant les espaces agricoles :

- Limiter la consommation des terres agricoles les plus stratégiques et productives, en particulier sur la vallée de la Dordogne et sur les secteurs classés en AOC AOP
- Maintenir l'agriculture encore présente et conserver les poches agricoles situées dans les zones urbaines
- Valoriser les infrastructures existantes (irrigations) pour l'installation des nouvelles activités (maraîchage, circuits courts)

4.2 Prendre en compte les besoins de développement, d'évolution et de diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles (transformation, tourisme, vente directe ...)

Le projet s'attache par ailleurs à garantir la pérennité et le dynamisme agricole et viticole en permettant

- de favoriser les projets de diversification touristique et/ ou commerciale permettant de mettre en valeur l'agriculture, la sylviculture, la viticulture ... et de promouvoir le territoire (ex : circuits courts)
- le maraîchage au sein des espaces urbains et le développement de jardins partagés en milieu urbain, en rapport avec le maintien d'espace vert de respiration au sein de trames bâties en particulier sur pôle urbain.

4,3 Gérer le voisinage quartiers d'habitat – secteurs agricoles, arboricoles ou viticoles

Il sera important de limiter le développement urbain résidentiel ou autre au contact direct des espaces agricoles pour

- gérer les transitions urbaines/naturelles/agricoles afin d'anticiper les cohabitations entre agriculture et habitat , et éviter les conflits d'usage



5. Miser sur l'économie présentielle (hors tourisme) et conforter les centre-villes et centre-bourgs

5.1 Maintenir et développer l'économie présentielle liée aux commerces et services afin de créer de l'emploi

Le projet vise à garantir le maintien et le développement de cette sphère de l'économie locale rassemblant l'ensemble des activités économiques majoritairement destinées à satisfaire les besoins des ménages résidant sur la l'agglomération. 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.

- Il s'agit donc de répondre aux besoins locaux des populations en permettant le maintien et la croissance des activités commerciales et de services tout en privilégiant la recherche de mixité fonctionnelle et urbaine (des commerces et services insérés au cœur des espaces de vie quotidienne des ménages).

5.2 Conforter et redynamiser l'activité économique du centre-ville de Bergerac et des centre-bourgs

Trouver un meilleur équilibre entre centre-ville, centre bourg et périphérie et favoriser l'installation d'activités, de services et de commerces au sein de ces centralités.

Mieux organiser l'offre commerciale et favoriser les équilibres commerciaux : organiser le phasage dans le temps des implantations commerciales au profit du centre ville et des centre-bourgs.

Permettre l'accueil d'activités sur le pôle de la gare de Bergerac en complémentarité avec les actions menées sur le centre ville.

5.2 Conforter et développer l'activité artisanale :

Ces activités contribuent également à satisfaire les besoins des ménages et le projet veille à :

- Permettre le développement des nombreuses activités artisanales existantes
- Accueillir les activités
- artisanales dans des secteurs appropriés (zones artisanales, espaces urbanisés sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour les riverains).

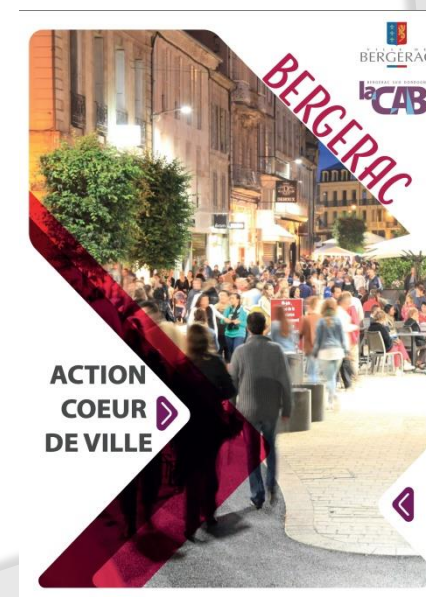
Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

SLO



6. Développer des Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans une logique de parcs d'activités

Le rayonnement de la CAB est en partie conditionné à la qualité de son offre en matière de sites d'accueil des activités. La CAB a l'ambition de conforter ces sites et de poursuivre leur valorisation. L'agglomération bergeracoise rassemble un nombre important de sites que le projet identifie (Cf. Pages suivantes).

Aujourd'hui la CAB entend donc poursuivre sa politique de développement et de modernisation de ces sites et le projet prévoit de :

6.1 : Organiser le développement des Zones d'Activités Economiques (ZAE) :

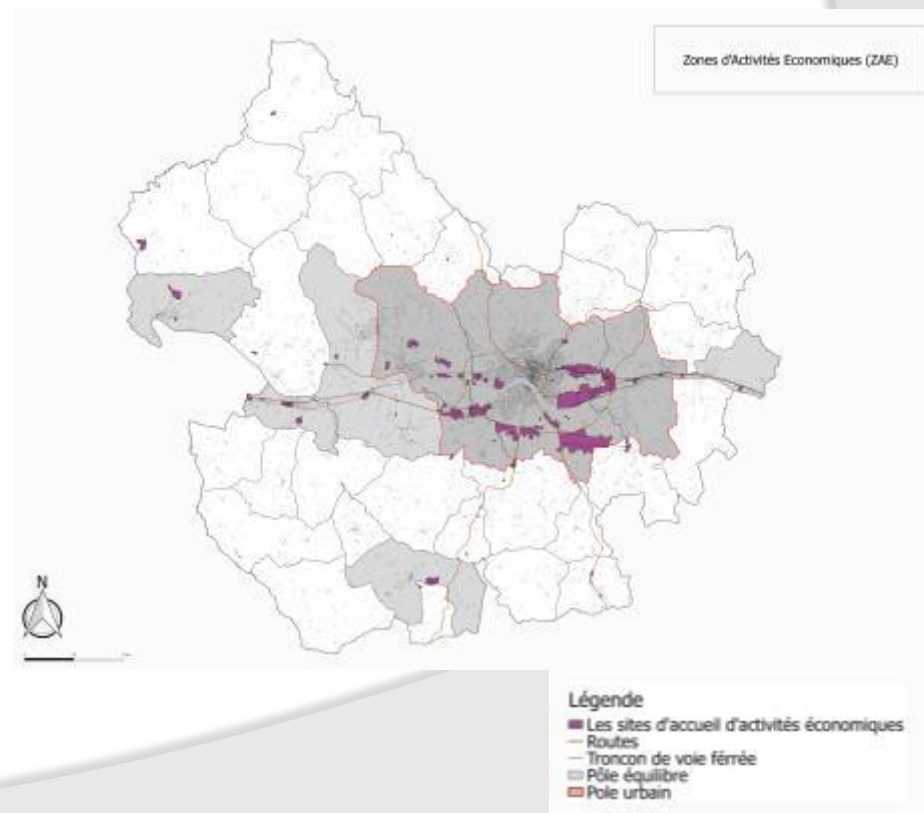
En particulier sur le pôle urbain et les pôles d'équilibres :

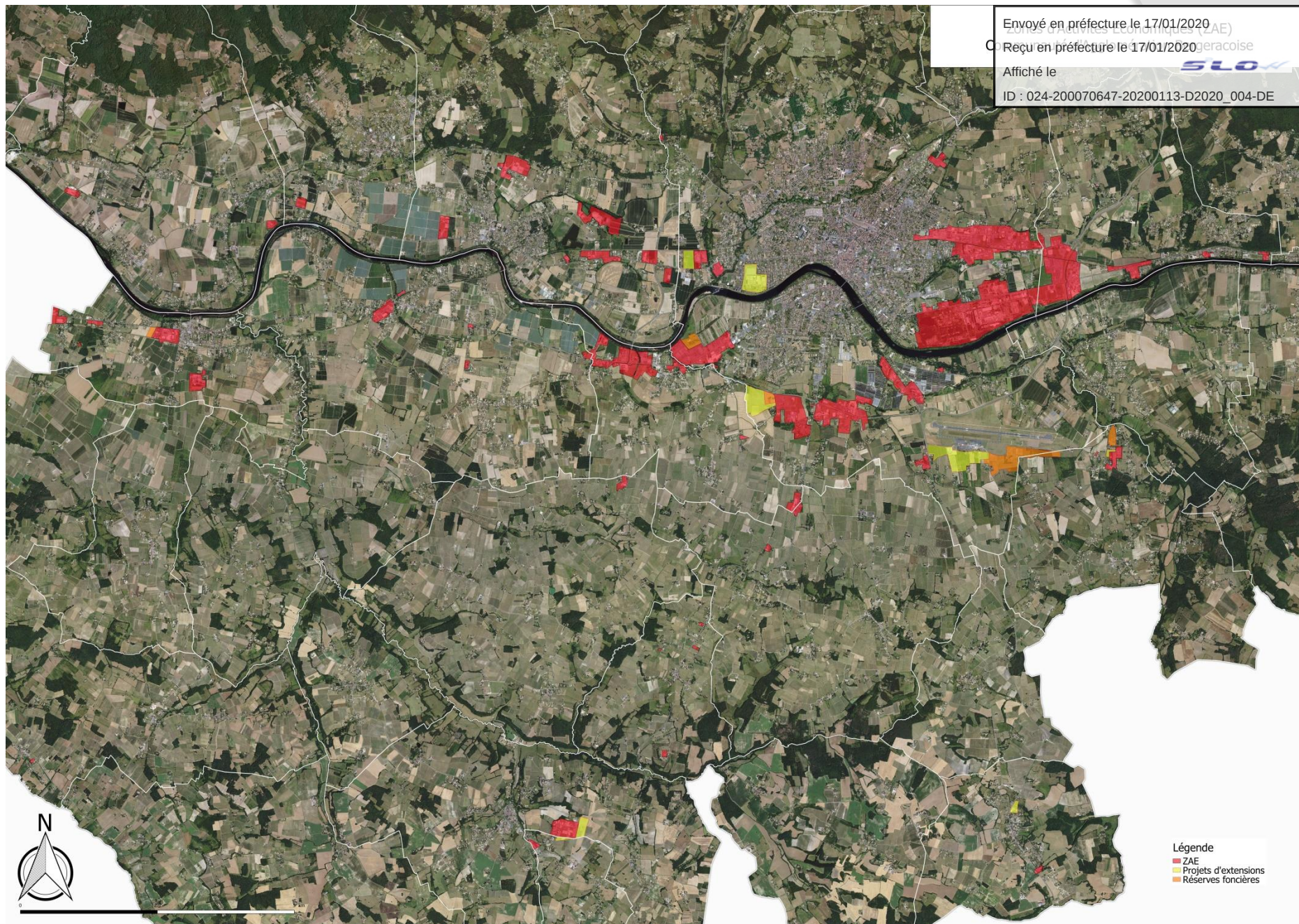
- les sites sont en général à vocation mixtes (artisanat, industrie ...) hormis les deux sites de La Cavaille- St Laurent des Vignes et des 3 Vallées dont la vocation est essentiellement commerciale.

(Cf. également objectifs 2 et 5 de ce chapitre)

Les sites existants sur les communes rurales (zones artisanales, activités spécifiques ...) seront confortés tout en limitant leur extensions.

- Le foncier mobilisé au profit des projet économiques est de l'ordre de 110 à 125 ha localisé en majeure partie sur le pôle urbain et le pôle d'équilibre





6. Développer des ZAE dans une logique de parcs d'activités

6.2 : Densifier les zones déjà existantes et améliorer la qualité des aménagements en particulier sur le pôle urbain :

- Privilégier la gestion économe de l'espace, engager la reconquête des friches
- Gérer l'insertion paysagère et architecturale des constructions à usage de commerces, d'activités industrielles, artisanales et de services
- Valoriser les sites et réhabiliter les locaux commerciaux vacants
- Aménager les transitions et les franges avec les secteurs résidentiels
- Prévoir des sites pour la mise en œuvre des mesures de compensation écologique



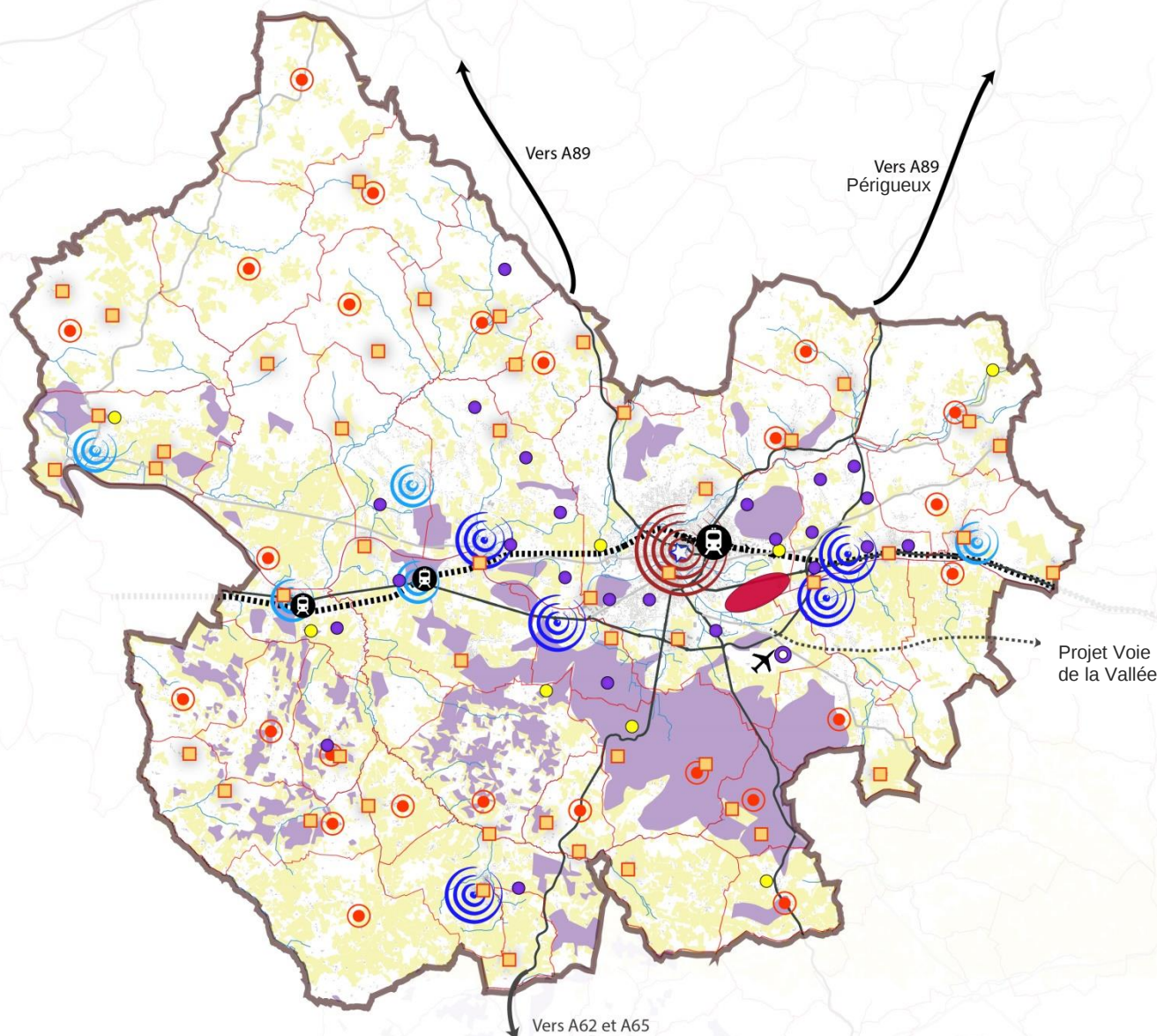
6.3 : Améliorer la desserte vers les Zones d'Activités Economiques

Cet objectif vise à faciliter les liens entre les secteurs d'habitat et ces sites et de faciliter également l'installation des entreprises

- Poursuivre l'amélioration et les l'aménagement des axes structurants (ex : RD32 à La Force pour valoriser le foncier disponible sur la ZAE...)
- Développer la desserte en transport en commun et en modes doux

6.4 : Améliorer le niveau de services au sein des ZAE :

- Comme évoquer en début de chapitre l'amélioration de la desserte numérique des sites d'activités est une priorité
- Permettre la création d'équipements de restauration, de crèches, etc. pour les employés



- Améliorer et créer la desserte numérique sur les différents pôles
- Conforter le centre-ville de Bergerac
- Maintenir et développer l'économie présentielle
- Conforter et développer les ZAE ainsi que prénaliser les activités industrielles majeures
- Renforcer et diversifier l'agriculture, ainsi que préserver les terres agricoles les plus stratégiques
- Développer et renforcer le tourisme comme secteur prioritaire de l'économie notamment en favorisant les projets de diversification touristique
- Améliorer et conforter les dessertes du territoire afin d'ancrer l'économie touristique
- Développer le tourisme en lien avec la viticulture
- Gérer les transitions urbaines/naturelles/agricoles afin d'anticiper et éviter les conflits d'usage
- Optimiser la desserte vers l'A89
- Revitaliser le site industriel de Bergerac
- Développer une offre de formation professionnelle et universitaire

Projet Voie de la Vallée

0 2,5 5 Km



Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE



Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains



Synthèse des enjeux les défis

Des atouts économiques à valoriser et une accessibilité à améliorer

Économie, industrie, artisanat, tourisme, agriculture, viticulture, sylviculture ...

Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

Un modèle d'aménagement et de développement urbain à adapter

Paysages, patrimoine, urbanisme, développement urbain, objectif de consommation d'espace ...

Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

Un territoire à vivre (« toute l'année »)

Populations, habitat, mobilités, déplacements, équipements, commerces, numérique ...

Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

Un patrimoine naturel support de développement

Milieus naturels, biodiversité, continuités écologiques, énergies, risques, nuisances ...

Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

Les défis

● Un modèle d'aménagement et de développement urbain à adapter

Principaux enjeux

- Une nécessaire protection de l'écrin paysager que constituent les coteaux et lignes de crêtes autour de Bergerac et de la vallée de la Dordogne
- La réintégration de notions importantes dans la composition des espaces « urbains » et « ruraux »
- La valorisation des espaces interstitiels au sein des secteurs urbains (dents creuses)
- La maîtrise du mitage des espaces agricoles et viticoles
- la maîtrise de l'urbanisation dans les zones de coteaux et sur les lignes de crêtes
- la recherche de diversification dans les formes urbaines et les typologies de logements produits
- Une « reprise » des zones d'activités d'entrées d'agglomération pour redonner une image plus qualitative (végétalisation, traitement des parkings et enseignes, ...)
- la recherche d'une plus grande mixité urbaine (entreprises, habitat, équipements, ...)
- Une problématique foncière complexe
- Des lieux de rabattement des flux quotidiens domicile-travail et domicile-études à organiser vers le pôle urbain (parcs de dissuasion, parcs-relais),
- Un réseau de transports en commun à adapter afin de mieux répondre aux besoins
- Un schéma cyclable global à imaginer afin d'aménager les "chaînon manquant" du réseau actuel,
- Des parcs en ouvrage sur la commune de Bergerac (actuellement peu utilisés) à optimiser afin de libérer les espaces publics (la voiture est plus de 90% du temps immobile),
- La gare de Bergerac et les autres gares du territoire à renforcer

Objectif // Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

Les orientations stratégiques

1. Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers

- Valoriser les paysages, l'architecture et le patrimoine
- Economiser l'espace
- Développer une stratégie foncière
- Redonner structure et sens aux extensions urbaines
- Poursuivre les actions sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Requalifier les entrées de ville et entrées de bourgs

2. Organiser et mettre en place les conditions d'une mobilité durable

- Développer une mixité urbaine plus favorable aux déplacements doux
- Organiser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle
- Optimiser et créer les conditions de renforcement des gares
- Améliorer l'organisation du stationnement
- Développer des stratégies pour gérer les flux quotidiens domicile-travail, domicile-étude entre les différents pôles

1. Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers

1.1 : Valoriser les paysages, l'architecture et le patrimoine

L'identité de l'agglomération bergeracoise est fondée sur des sites, milieux et paysages multiples qui constituent des atouts de qualité. Ainsi, pour l'agglomération, l'objectif est de valoriser cette richesse paysagère et patrimoniale exceptionnelle. Le projet pour le territoire vise à tirer partie de cette diversité paysagère pour :

- Travailler sur la qualité du cadre de vie pour les habitants, vecteur d'attractivité démographique et résidentielle
- Prendre en compte le Site Patrimonial Remarquable de Bergerac
- Valoriser et préserver le patrimoine viticole, rural, le patrimoine lié à l'eau afin de rendre attractif le territoire pour le développement du tourisme (ex : création d'une voie verte aux abords du canal)
- Favoriser la préservation, voire la mutation du bâti ancien (puits, moulins ...) en particulier sur les communes du pôle rural
- Maintenir les paysages, les cônes de vues et les panoramas (limiter l'urbanisation sur les coteaux, lignes de crêtes ...),
- Maintenir l'identité et les formes architecturales



Source Photos : CAB ;

1. Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
Reçu en préfecture le 17/01/2020
Affiché le 
ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

1.2. Economiser l'espace

Aujourd'hui l'un des enjeux forts de l'aménagement du territoire national est de freiner la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. L'agglomération Bergeracoise y contribue dans son projet et relève ce défi conformément aux dispositions du SCOT Bergeracois en proposant une nouvelle façon d'organiser le développement et l'attractivité de son territoire :

- Rapprocher et recentrer l'urbanisation au sein ou en continuité directe des espaces urbanisés en particulier sur le Pôle urbain, et les pôles d'équilibre
- Prioriser le développement de l'habitat sur les bourgs et prévoir des possibilités d'extension urbaines des bourgs selon certaines conditions notamment sur les communes du Pôle rural
- Densifier les hameaux tout en protégeant au mieux les zones agricoles (Pôle rural)
- Construire la ville sur la ville et préparer la mutation de certains quartiers des communes du Pôle urbain
- Densifier les espaces urbains existants, notamment le cœur de ville de Bergerac

Une analyse de la consommation d'espace a été effectuée sur la période 2005-2015 à l'échelle de la communauté d'agglomération Bergeracoise. Sur cette période, 648,8 hectares ont été consommés, soit en moyenne 64,9 hectares chaque année dont environ 51,7 pour l'habitat. **La CAB se donne comme ambition de réduire cette consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers liée au développement de l'habitat sur la base d'une consommation moyenne annuelle de l'ordre de 30 à 36 hectares entre 2020 et 2030.**

1.2. Economiser l'espace : objectif d'enveloppe foncière prévisionnelle à vocation d'habitat

		Objectifs PLUiHD					
		Construction de logements		foncier			
	SCoT Objectif logements 2015-2033	SCoT objectif Foncier (ha)	PLH 1 - 2020/2025 inclus (6 ans)	PLH 2 - 2026/2031 inclus (6 ans)	Construction totale 2020-2031 (12 ans)	PLUi : besoin foncier (ha)	avec coefficient rétention foncière 1,5
Pôle urbain						F	G
Bergerac	2600	173	818	818	1637	109	163
Cours-de-Pile	160	16	53	53	107	11	16
Creysse	210	21	68	68	135	14	20
Prigonrieux	380	37	125	125	249	24	36
Saint-Laurent-des-Vignes	130	13	43	43	85	9	13
Pôle urbain Bergeracois	3480	260	1107	1107	2213	166	249
Pôle d'équilibre						F	G
Gardonne	150	18	49	52	100	12	18
La Force	410	48	128	137	265	31	47
Lamonzie-Saint-Martin	140	16	45	48	93	11	16
Le Fleix	90	10	28	30	57	6	10
Mouleydier	100	11	31	33	65	7	11
Sigoulès et Flaugeac	168	22	53	58	112	15	22
Pôle d'équilibre	1058	125	334	359	693	82	145

1.2. Economiser l'espace : objectif d'enveloppe foncière prévisionnelle à vocation d'habitat

			Objectifs PLUiHD				
			Construction de logements			foncier	
	SCoT Objectif logements 2015-2033	SCOT objectif Foncier (ha)	PLH 1 - 2020/2025 inclus (6 ans)	PLH 2 - 2026/2031 inclus (6 ans)	Construction totale 2020- 2031 (12 ans)	PLUi : besoin foncier (ha)	avec coefficient rétention foncière 1,5
Secteur Périurbain Est						F	FR
							G
Total Secteur Périurbain Est	240	54			135	30,4	45,6
<i>objectif SCoT intégrant Conne-de-Labarde et St Aubin de L.</i>							
Secteur périurbain Ouest							
Total Secteur périurbain Ouest	200	35			128	22,4	33,6
Secteur Périurbain Sud							
Total Secteur périurbain Sud	430	77			235	42,4	63,6
<i>objectif SCoT intégrant Flaageac, et Singleyrac</i>							
Secteur des Coteaux Ouest							
Total Secteur des Coteaux Ouest	250	45			165	29,7	44,6
TOTAL pôle rural	1120	211			663	125	187

Si l'agglomération dispose d'une renommée en matière de patrimoine, n'en demeure pas moins réelle la nécessité d'entretenir, d'améliorer et de promouvoir la qualité des espaces urbains et de leurs extensions. L'enjeu est de veiller à la qualité urbaine tant dans les espaces résidentiels que dans les sites d'activités, dans les quartiers existants que dans ceux en développement.

Le projet vise à mieux maîtriser l'organisation des extensions urbaines d'une part par une action foncière adaptée :

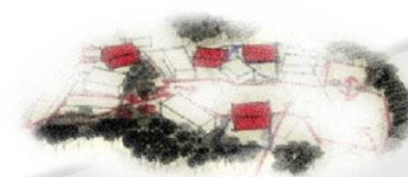
1.3 Développer une stratégie foncière (agir sur la rétention)

- Mettre en œuvre une stratégie d'action foncière à l'échelle supra-communale dans le cadre du PLUi afin de lutter contre la rétention foncière (+ utilisation d'outils fiscaux)
- Agir sur le foncier bâti afin de résorber l'habitat insalubre en particulier sur le Pôle urbain

D'autre part, le projet vise à et à promouvoir de nouvelles formes urbaines, répondant aux objectifs d'une valorisation et d'un respect des sites et paysages :

1.4 Redonner structure et sens aux extensions urbaines

- Favoriser des formes urbaines diversifiées : petits collectifs, habitat intermédiaire, logements groupés afin de répondre aux besoins et aux capacités financières des ménages actuels et futurs
- Prévoir des espaces verts, corridors et cheminements piétons qui sont essentiels dans les nouveaux quartiers (ex : Les Gabardières, modèle en terme de qualité d'espaces verts)
- Maîtriser l'intégration des nouveaux espaces bâtis et des nouvelles constructions
- Veiller à une intégration et une meilleure transition paysagère entre les espaces urbains, les ensembles boisés, les espaces naturels ou agricoles
- Créer des espaces verts au cœur et en limite des zones urbanisées.



Problématique



Juxtaposition de projets individuels le long des routes, sans recherche particulière de rapport au site. Implantations standardisées avec des reculs sans rapport d'échelle, obstruant progressivement les vues et les ouvertures paysagères. La limite entre "le bâti" et "la campagne agricole" n'est plus perceptible.



Privatisation des vues par des implantations inadaptées sur les hauteurs



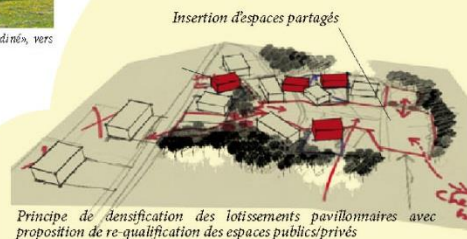
Références locales



3 Queyssas, densité du hameau vue depuis le fond de vallon «jardiné», vers le versant Est

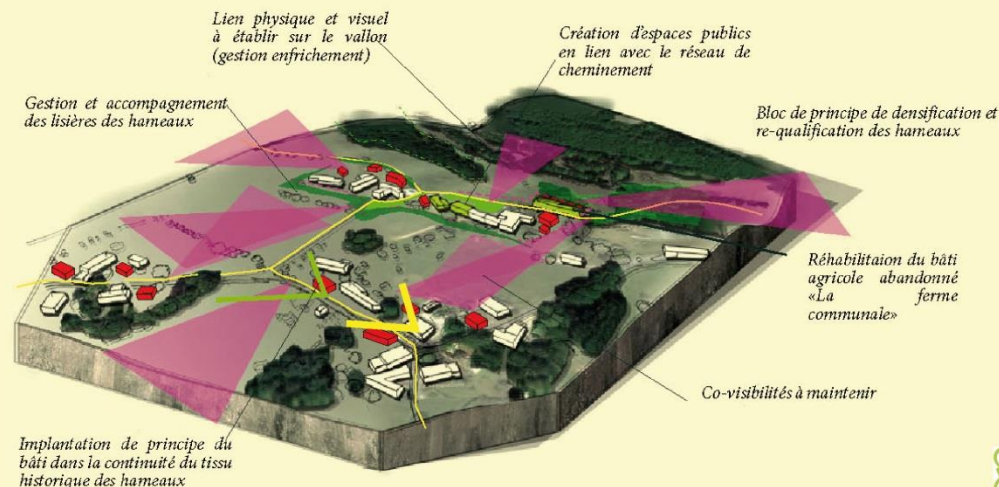
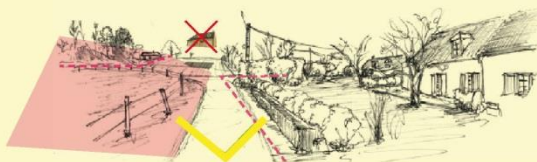
Codes d'implantation des hameaux traditionnels : harmonie d'ensemble malgré des hauteurs et des orientations de bâti hétérogènes, variables. Le rapprochement des constructions vis-à-vis de l'espace public et l'imbrication d'un écran végétal sont des éléments qui fédèrent et donnent une cohérence d'ensemble à la silhouette villageoise.

Remplir les dents creuses selon des densités acceptables, prévoir des espaces communs, renouer un lien avec les espaces publics (implantations proches des alignements)



Principe de densification des lotissements pavillonnaires avec proposition de re-qualification des espaces publics/privés

Préserver des panoramas intéressants, des ouvertures sur la campagne
Veiller à ce que les implantations du bâti ne viennent pas obstruer ces vues



Source des illustrations :

Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux/Formation Paysagiste DPLG / Exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013 -> Commande DREAL / DDT24 / SYCOTEB

En complément des actions précédentes, l'intervention sur les tissus urbains existants se traduit également par la poursuite des actions sur les quartiers repérés au contrat de ville en 2015 :

1.5 Poursuivre les actions sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Tous les quartiers ciblés se situent sur la commune de Bergerac : Centre ville, La Madeleine, quartiers Nord, Naillac ... (carte ci-contre)

1.6 Requalifier les entrées de ville et entrées de bourgs

Afin de poursuivre les actions en matière de valorisation des paysages et de contribuer également à conforter le développement touristique, le projet vise à porter une attention particulière sur le traitement des voies qui traversent les entrées de villes et de villages et aux projets positionnés aux "seuils" des villes ou bourgs :

- Sur le pôle urbain, il s'agira de renforcer et de développer les liaisons douces en entrée de ville
- Requalifier les entrées de ville de l'agglomération, mobiliser de façon prioritaire les friches urbaines et industrielles situées en entrée de ville pour le développement urbain, de façon à résorber ces points noirs paysagers en particulier sur le pôle urbain et les pôles d'équilibres
- Sécuriser les entrées de ville, notamment pour les communes pôles d'équilibres (Exemple : RD34 à La Force ainsi que celle de Mouleydier...)
- Sur les communes rurales, préserver les entrées de bourg afin d'inciter à la découverte du village dans son ensemble (enjeu / tourisme) en travaillant notamment la constitution de fronts bâtis, la qualité des espaces publics et leur végétalisation, la mise en scène des éléments de patrimoine bâti ainsi que les panoramas remarquables...

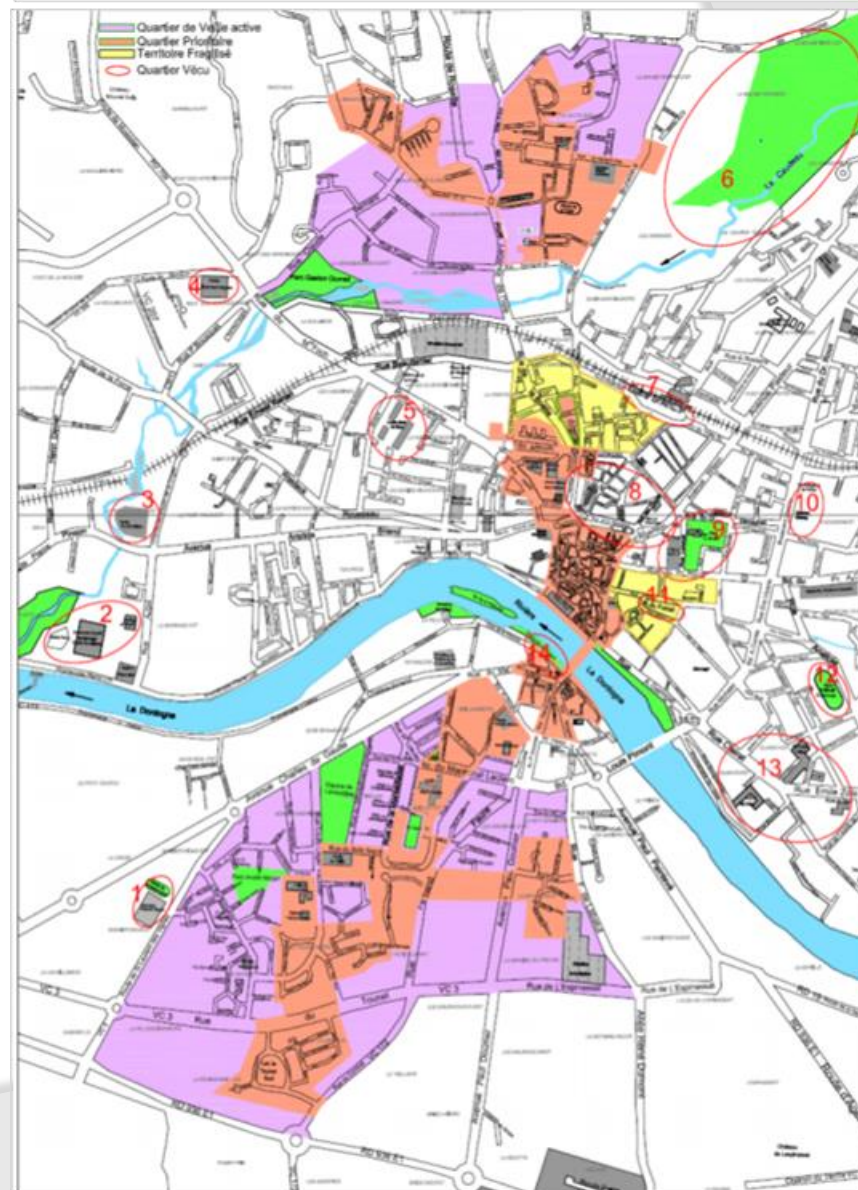
Quartiers repérés au Contrat
de Ville : QPV, Quartie
territo

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le : QPV, Quartie

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE



2. Organiser et mettre en place les conditions d'une durable

Les déplacements sont pris en compte comme une composante essentielle dans le développement et l'aménagement de l'agglomération.

Au regard des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, il s'agit d'agir sur les modes d'organisation du développement urbain, de mettre la priorité sur le développement des modes de déplacements alternatifs (transports collectifs, vélo, marche à pied) et d'inciter à un usage plus raisonné de l'automobile en optimisant les infrastructures existantes pour offrir aux habitants, aux actifs et aux touristes les conditions d'une mobilité plus durable.

Le PLUi qui tient lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU), décline les orientations générales arrêtées dans le PADD en matière de transports et déplacement et définit la stratégie pour le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière de déplacement

2.1 Développer une mixité urbaine plus favorable aux déplacements doux

Le projet prévoit de créer un développement urbain basé sur la mixité des fonctions qui favorise les déplacements de proximité :

- Développer et aménager les liaisons douces entre habitat et équipements/services notamment en site propre
- Créer des lieux de rencontre (« allée verte » ...) permettant l'accessibilité aux commerces et services notamment sur les pôles d'équilibres
- Eviter l'étalement de l'urbanisation afin de pouvoir privilégier les déplacements doux sur les communes rurales
- Privilégier l'implantation des zones résidentielles proche des zones d'emplois en particulier sur pôle urbain

2.2 Organiser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle : développer les transports en commun, le covoiturage, les modes doux ...

- Développer des transports en commun en adéquation avec la demande (réorganisation de la desserte) et améliorer les transports scolaires et les transports en commun à destination des personnes âgées notamment sur les communes rurales.
- Sur le pôle urbain, organiser le développement urbain autour des lignes de transports urbains, privilégier le renouvellement urbain, limiter les extensions, mettre en œuvre des démarches privilégiant « l'intensité urbaine » et promouvoir la densification
- aménager des parking relais et des aires de covoiturage (Cf. 2.4)
- Développer un réseau de pistes cyclables sécurisées sur le pôle urbain en site propre et au cœur du centre-ville
- Valoriser les circuits « Véloroute » pour un usage quotidien

2.3 Optimiser et créer les conditions de renforcement des gares

Comme évoqué dans le premier axe du PADD, la desserte ferroviaire du territoire est essentielle pour conforter et renforcer l'attractivité de l'agglomération. Le projet vise ainsi à promouvoir un développement urbain en corrélation avec la desserte ferroviaire :

- Optimiser et créer les conditions de renforcement des gares car cela entraîne des effets induits pour les communes rurales
- Renforcer la gare de Gardonne, la gare de Lamonzie-St-Martin, vers Bergerac et Bordeaux (mobilités des étudiants, travailleurs et personnes âgées) par des aménagements urbains adaptés (développement de l'habitat, aménagement des espaces publics, organisation du stationnement et des accès ...)
- Améliorer » le quartier Gare de Bergerac (voir chapitre « Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise ») (cf. chapitre 1.2)

2.4 Améliorer l'organisation du stationnement

Le stationnement est un élément essentiel dans le choix du mode de déplacement des habitants et dans l'organisation du développement économique. C'est un outil important de gestion de la circulation automobile (notamment en cœur d'agglomération), de report modal vers les transports collectifs et d'attractivité touristique et commerciale de l'agglomération.

- Retravailler l'offre de stationnement notamment en cœur de bourg : gérer à la fois le stationnement pour les résidents, les commerces et les visiteurs
- Organiser le stationnement des poids lourds aux sein des zones d'activités et des zones commerciales en particulier sur le pôle urbain et les pôles d'équilibres
- Organiser le stationnement des cars de tourisme sur le Pôle urbain et les pôles touristiques.

2.5 Développer des stratégies pour gérer les flux quotidiens domicile-travail, domicile-étude entre les différents pôles

De nouvelles pratiques automobiles se développent progressivement pour faire face aux enjeux environnementaux et économiques. L'agglomération encourage ces évolutions de pratiques et s'attachera à faciliter :

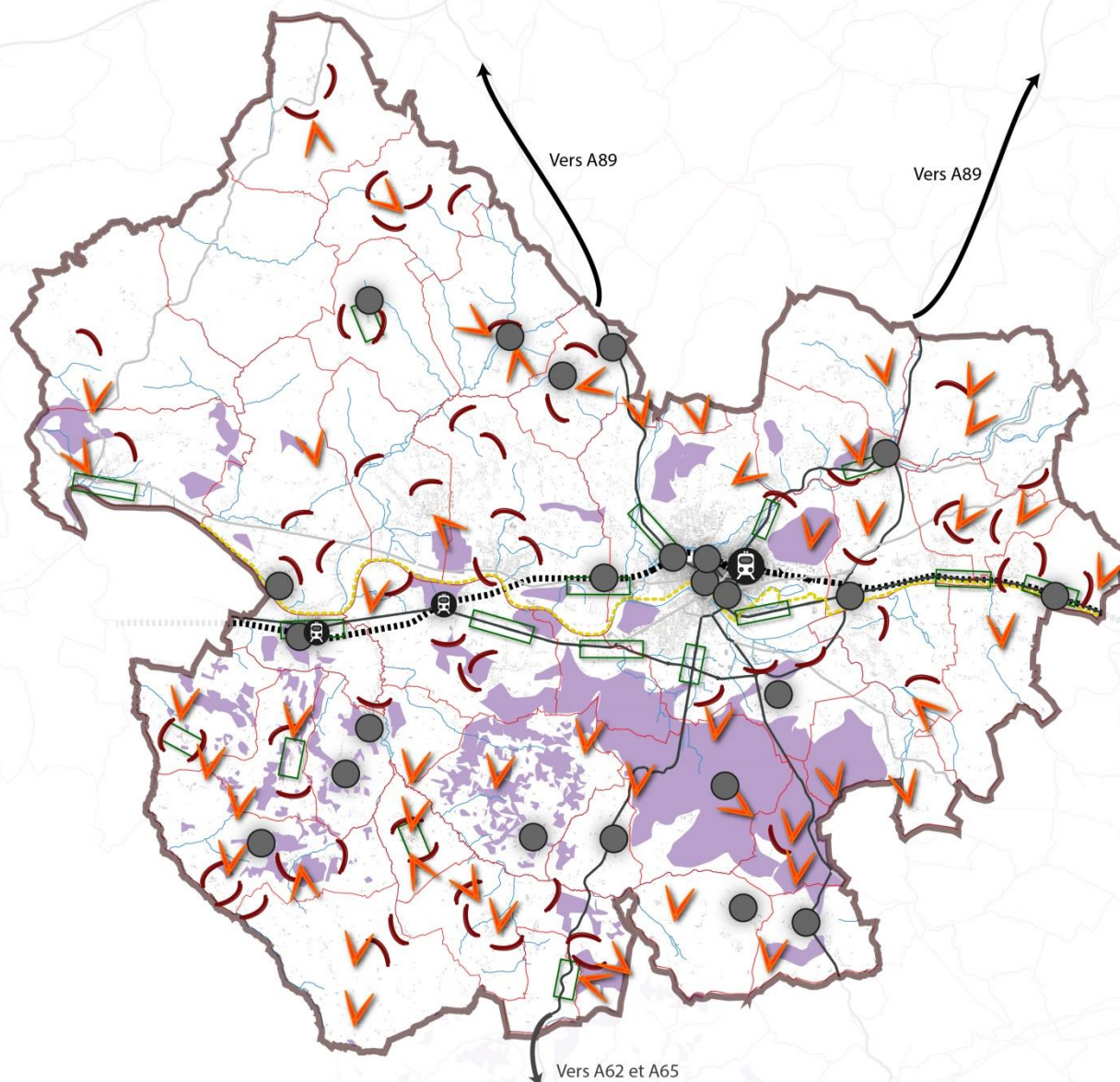
- La mise en place un PDE (Plan de déplacement d'entreprise) ou PDIE (Plan de déplacement inter-entreprises) comme stratégie de gestion pour les flux quotidiens domicile-travail
- L'organisation et l'aménagement des zones/parkings de covoiturage et des parkings relais notamment sur le pôle urbain,
- Le cas échéant le prolongement ou l'adaptation des lignes de transports urbains en particulier sur pôle urbain, et les pôles d'équilibres

2.6 Améliorer la sécurité des traversées de bourgs sur les principales routes départementales

Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers

-  Valoriser et préserver le patrimoine viticole, rural et lié à l'eau
-  Maintenir les paysages, les cones de vues et les panoramas
-  Favoriser des formes urbaines diversifiées afin de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs
-  Densifier les espaces urbains existants notamment en coeur de bourg et en coeur de ville
-  Requalifier et valoriser les entrées de ville et les entrées de bourg
-  Optimiser et créer les conditions de renforcement des gares : développement urbain en corrélation avec la desserte ferroviaire
-  Réorganiser la desserte en transport en commun sur le territoire
-  Développer un réseau de pistes cyclables sécurisées sur le pôle urbain structuré autour de la Véloroute Voie Verte
-  Retravailler l'offre de stationnement notamment en centre-bourg et centre-ville. Organiser et prévoir des zones de covoiturage
-  Développer des stratégies pour gérer les flux quotidiens domicile-travail, domicile-étude





Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année



Synthèse des enjeux les défis

Des atouts économiques à valoriser et une accessibilité à améliorer

Économie, industrie, artisanat, tourisme, agriculture, viticulture, sylviculture ...

Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

Un modèle d'aménagement et de développement urbain à adapter

Paysages, patrimoine, urbanisme, développement urbain, objectif de consommation d'espace ...

Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

Un territoire à vivre (« toute l'année »)

Populations, habitat, mobilités, déplacements, équipements, commerces, numérique ...

Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

Un patrimoine naturel support de développement

Milieus naturels, biodiversité, continuités écologiques, énergies, risques, nuisances ...

Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

Objectif // Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

Les orientations stratégiques – Proposition de PADD

- 1. Organiser et valoriser l'offre territoriale des services**
- 2. Organiser, planifier le développement urbain résidentiel**
- 3. S'engager vers une nouvelle politique de l'habitat**
- 4. Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés**
- 5. Conforter le centre-ville de Bergerac**

1. Organiser et valoriser l'offre territoriale des services

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

Le maillage multipolaire s'appuie sur le renforcement des « centralités » et par conséquent par une recherche d'amélioration de l'offre de service pour les habitants, ainsi le projet vise à .

1.1 : Favoriser le désenclavement numérique du territoire notamment sur les Pôles d'équilibres et les communes du Pôle rural

1.2 : Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité.

- Maîtriser le développement des deux grands pôles commerciaux périphériques
- Maîtriser et limiter le développement des pôles intermédiaires (route d'Agen, route Marmande, route de Périgueux)
- Conforter les polarités de quartiers et les centre bourgs (densification, pérennisation de l'offre de proximité et développement d'une offre commerciale diversifiée.
- Accompagner le maintien des commerçants/artisans ainsi que les services de proximité sur les communes des Pôles d'équilibres et du Pôle rural

1.3 : Aménager des quartiers à vivre (mixité des fonctions urbaines...) pour les Pôles d'équilibres et le Pôle urbain

1.4 : Renforcer les polarités et réfléchir à la mutualisation au sein des communes rurales (ex : pôles médicaux) ; Lutter contre la désertification des établissements scolaires en évitant de devenir des « communes dortoirs »

2. Organiser, planifier le développement urbain résidentiel

Les ménages et en particulier les actifs et les familles quittent l'agglomération pour aller s'installer en frange. L'enjeu est de conforter l'attractivité résidentielle de l'agglomération et permettre à tous de choisir son logement dans des conditions acceptables, abordables et durables et en fluidifiant le parcours résidentiel au sein même de la CAB. Il s'agit de permettre des parcours résidentiels à des prix adaptés à tous les ménages au sein de l'agglomération

Le projet planifie le développement urbain résidentiel de la manière suivante logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)

	Nombre de logements à produire d'ici fin 2031	Soit par an	Répartition	PLH 1 - 2020/2025 inclus (6 ans)	PLH 2 - 2026/2031 inclus (6 ans)
Pôle urbain Bergeracois	2213	184	62,0%	1107	1107
Pôles d'équilibre	693	58	19%	334	359
Communes rurales	665	55	19%	305	360
CA Bergeracoise	3571	298	100%	1745	1825

Les critères pris en compte pour planifier ce développement sont les suivants :

- Une reconduction du solde naturel, négatif, compte tenu du fort vieillissement observé dans l'agglomération
- Un ralentissement du rythme de desserrement par rapport à la période passée : une Taille Moyenne des Ménages de 1,98 en 2030
- Une stabilisation du nombre de résidences secondaires sur la période, et une baisse du taux, suivant le rythme observé par le passé : 4,4 % de résidences secondaires en 2030
- Une forte baisse du nombre de logements vacants, suivant les objectifs du SCOT :
 - ✓ Un taux de vacance de 7,5 % à horizon 2030
 - ✓ Equivalent à une reconquête de 27 logements par an
- Un renouvellement du parc plus élevé qu'actuellement, mais qui reste dans la moyenne nationale : 0,2 % des logements sortent du parc chaque année (soit 60 unités)

Organiser le développement des communes rurales en prenant en compte d'une part les différences de « pression de la demande » en fonction des secteurs, et d'autre part les actions engagées en matière de développement .

3. S'engager vers une nouvelle politique de l'habitat

(Stratégie spécifique / habitat > élaboration du Programme d'Orientation et d'Actions en matière d'habitat)

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

La CAB a fait le choix d'élaborer un PLUi valant Programme Local de l'Habitat ; ainsi le PLUi comprend un Programme d'Orientation et d'Actions en matière d'habitat. (POA)

Tous les objectifs suivants expriment la stratégie retenue pour ce POA et sont précisés en pages suivantes

3.1 : Garantir un habitat adapté dans le cadre d'un parcours résidentiel :

il s'agit de proposer une offre de logements diversifiée, adaptée à toutes les étapes de la vie et à la capacité financière de tous les ménages et populations spécifiques

3.2 : Privilégier la mixité sociale dans des quartiers à vivre (présence d'équipements, services, commerces, offre en transport ...) (mixité urbaine) : Insérer au mieux le logement social dans le tissu urbain proche des emplois, équipements et services en particulier sur le pôle urbain.

3.3 : Limiter les quartiers d'habitat individuel et promouvoir davantage des opérations d'habitat groupé et d'habitat collectif (2 à 3 étages) notamment sur le pôle urbain

3.4 : Développer et renforcer l'offre en logements locatif notamment social

3.5 : Favoriser la réhabilitation des logements vacants (essentiellement en centre-bourg)

3.6 : Lutter contre la rétention foncière en mettant en place des outils fiscaux adaptés

3.7 : Développer l'accession à la propriété et faire évoluer le portage des locatifs sur les communes rurales

3.8 : Réfléchir à la volonté de sédentarisation des gens du voyage sur le territoire et à la pertinence de l'aire d'accueil. Apporter des réponses et choix adaptés à la situation

POA Habitat

Envoyé en préfecture le 17/01/2020
 Reçu en préfecture le 17/01/2020
 Affiché le 
 ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

3.1 Garantir un habitat adapté dans le cadre d'un parcours résidentiel

il s'agit de proposer une offre de logements diversifiée, adaptée à toutes les étapes de la vie et à la capacité financière de tous les ménages et populations spécifiques

- Développer des produits en accession abordable et de qualité, compte tenu des ressources intermédiaires voire modestes de la population ;
- Apporter des réponses au vieillissement observé en diversifiant l'offre à destination des seniors ;
- Permettre le maintien des jeunes localement en favorisant l'accès à un logement autonome, pour limiter les effets du vieillissement sur le territoire ;
- Répondre aux besoins de la population étudiante.



3.2 : Privilégier la mixité sociale dans des quartiers à vivre (présence d'équipements, services, commerces, offre en transport ...)

- Insérer au mieux le logement social dans le tissu urbain proche des emplois, équipements et services.
- Permettre une mixité sociale et inter-générationnelle au sein des nouvelles résidences locatives sociales.

3.3 : Développer et renforcer l'offre en logements locatif notamment social, pour contrarier les logiques de spécialisations socio-démographiques

- Poursuivre l'effort engagé dans les communes de Prignonieux et Bergerac pour s'inscrire dans les objectifs fixés par l'art. 55 de la Loi SRU
- Diversifier l'offre de logements dans les pôles d'équilibre
- Répondre aux situations de précarité dans le parc privé sur l'ensemble du territoire intercommunal

POA Habitat

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

3.4 : Limiter les quartiers d'habitat individuel et promouvoir davantage des opérations d'habitat groupé et d'habitat collectif (2 à 3 étages) dans le pôle urbain

- Faire évoluer les pratiques des opérateurs, sans pour autant totalement renoncer à la maison individuelle : principe d'innovation
- Proposer de nouvelles formes urbaines et produits pouvant répondre à une population plus large que la clientèle familiale (personnes âgées, jeunes couples)
- Réduire les tailles des terrains pour répondre aux nouvelles aspirations des ménages (avoir accès à un extérieur sans trop d'entretien et de jardinage) et à des budgets plus contraints



3.5 : Favoriser la réhabilitation des logements vacants et occupés (essentiellement en centre-bourg)

- Freiner la hausse de la vacance sur le territoire et s'appuyer sur ce parc pour favoriser le développement résidentiel
- Améliorer la qualité de l'offre privée, et réduire les situations d'inconfort et d'indignité
- Lutter contre les situations de précarité énergétique en poursuivant l'amélioration thermique des logements, permettant une diminution des charges pour les locataires et propriétaires.
- Inciter les propriétaires à agir sur leur bien qui se dégrade
- Faire de la réhabilitation et du renouvellement urbain des vecteurs de redynamisation des centres-anciens.

Source Photos : CAB – Action Cœur de ville

POA Habitat

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE

3.6 : Lutter contre la rétention foncière en mettant en place des outils fiscaux adaptés

- Limiter la spéculation foncière et permettre la sortie d'opérations abordables en accession et en location

3.7 : Développer l'accession à la propriété et faire évoluer le portage des logements locatifs sur les communes rurales

- Développer des produits de qualité et répondant à la demande locale tout en limitant la consommation foncière
- Maintenir une offre sociale dans les secteurs ruraux en en garantissant une gestion de qualité

3.8 : Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages issus de la communauté de Gens du Voyage en voie de sédentarisation



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

4.1 : Conforter, développer les équipements structurants (culturels, sportifs ...) et favoriser l'accueil des professionnels de santé (« lutte contre la désertification des équipements »)

4.2 : Développer de nouveaux services à la population, d'accompagnement, de sécurité pour lutter contre la « petite » délinquance

4.3 : Développer le numérique en supprimant les zones blanches en particulier sur les communes rurales

4.4 : Maintenir les écoles et optimiser les équipements existants en particulier sur les communes rurales (« lutte contre la désertification scolaire »)

4.5 : Optimiser et renforcer les réseaux routiers, essentiels à l'attractivité

4.6 : Développer une offre de formation professionnelle et universitaire

- Créer une offre de formation pour les métiers manuels, de services à la personne et conforter le lycée des Métiers



photo non contractuelle



Source Photos : CAB ; <https://www.la-cab.fr/parc-aqualudique>

5. Conforter le centre-ville de Bergerac

Favoriser la mise en place des actions de la démarche « Action Cœur de Ville » : Concilier deux dimensions : attractivité (économique, commerciale, touristique ...un cœur de ville attractif) et un quartier à vivre (habiter ...: un cœur de ville vivant) . Mettre en valeur le Cœur de ville.

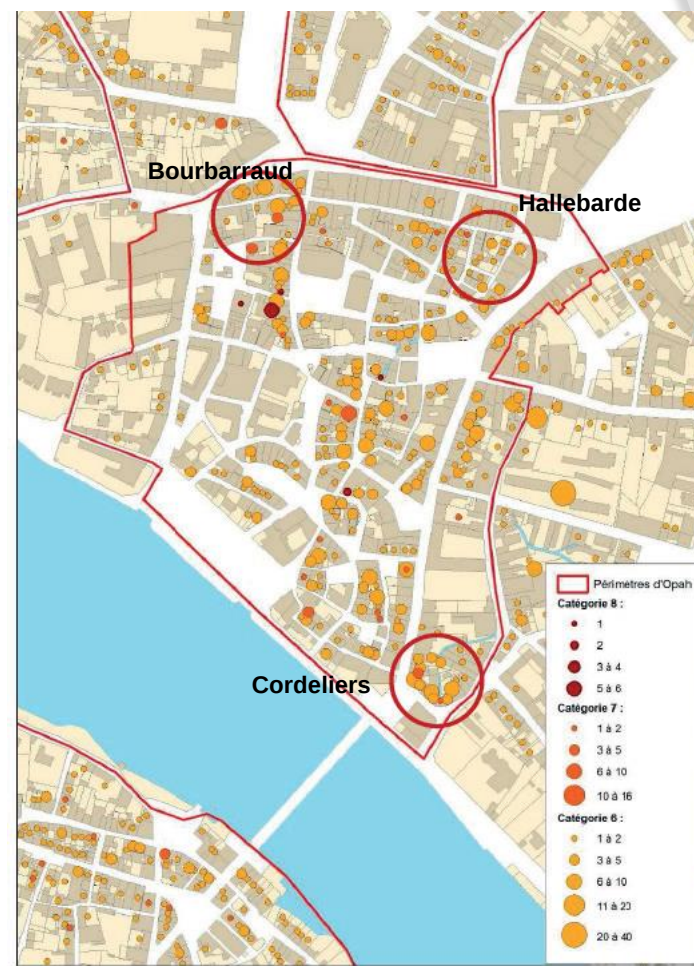
5.1 Intervenir sur le bâti vacant, évaluer les effets liés à l'OPAH et intervenir sur certains îlots

- Développer l'offre en logements sociaux
- Valoriser les friches ou dents creuses
- Requalifier l'espace public, le marché couvert ...
- Intervenir sur les étages supérieurs des commerces
- Intervenir sur les îlots dégradés

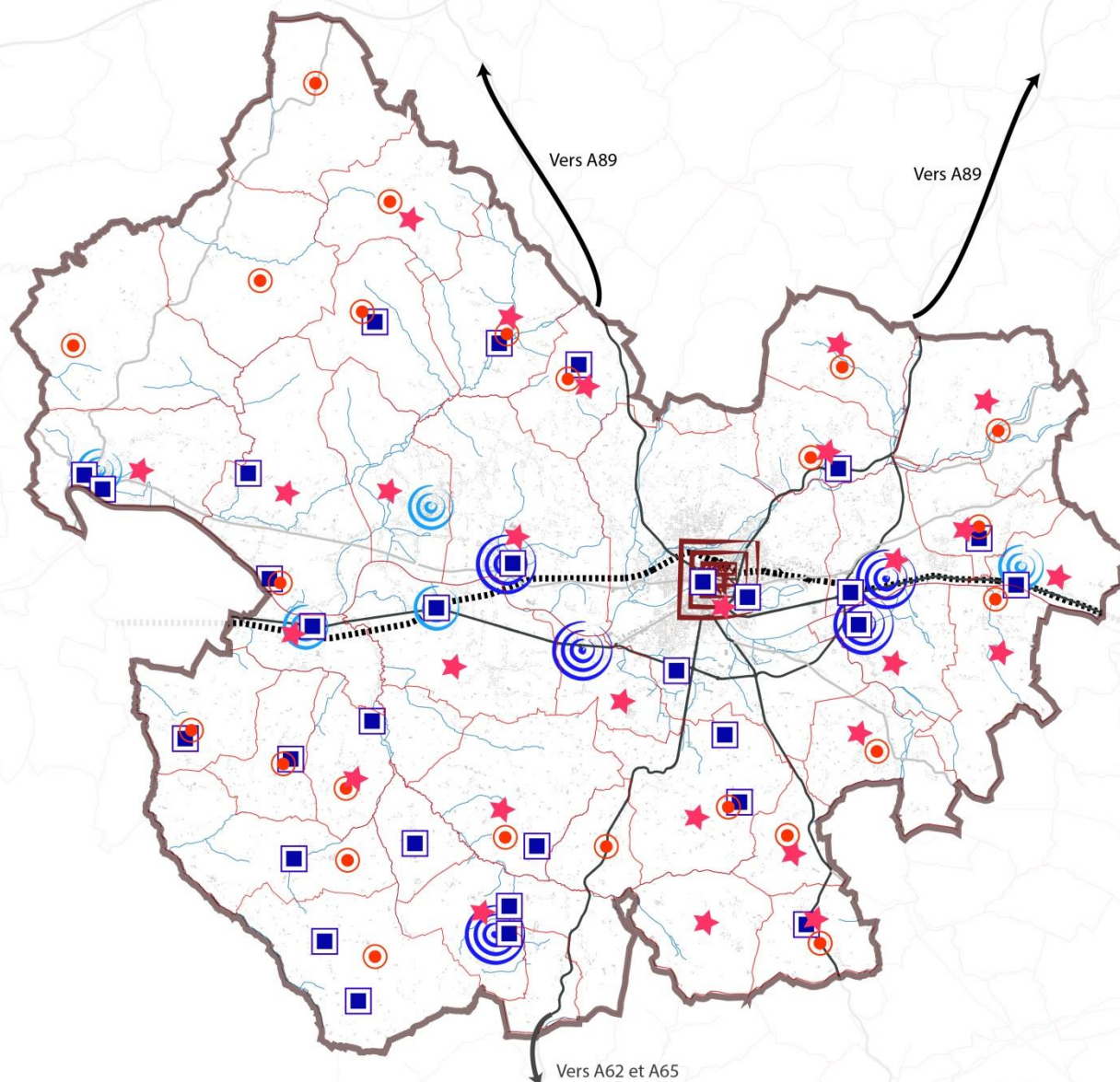
5.2 Mettre en valeur le Cœur de ville

- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine
- Requalifier les espaces publics
- Développer la place de la nature en ville, réintroduire des espaces verts, jardins de proximité
- Organiser les déplacements (transport en commun, voies cyclables et piétonnes, stationnement ...)

5.3 Travailler sur la mutation de certains quartiers notamment les faubourgs de Bergerac (la Madeleine ...)



Etat du Bâti et localisation des îlots dégradés
Source : CAB – Action Cœur de ville 2018



Un territoire à vivre



Renforcer les polarités en maintenant et renforçant les commerces et services de proximité



Renforcer le rôle moteur du pôle urbain



Organiser et structurer les pôles d'équilibre



Développer les communes rurales



Lutter contre la désertification des établissements scolaires en évitant les communes dorts



S'engager vers une nouvelle politique de l'habitat : garantir un habitat adapté dans le cadre d'un parcours résidentiel



Développer de nouveaux services à la personne et maintenir les équipements existants



Favoriser la réhabilitation des logements vacants et du parc ancien (essentiellement en centre-bourg et en centre-ville de Bergerac) travailler sur la mutation de certains quartiers

Envoyé en préfecture le 17/01/2020

Reçu en préfecture le 17/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20200113-D2020_004-DE



Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques



Synthèse des enjeux les défis

Des atouts économiques à valoriser et une accessibilité à améliorer

Un modèle d'aménagement et de développement urbain à adapter

Un territoire à vivre (« toute l'année »)

Un patrimoine naturel support de développement

Économie, industrie, artisanat, tourisme, agriculture, viticulture, sylviculture ...

Paysages, patrimoine, urbanisme, développement urbain, objectif de consommation d'espace ...

Populations, habitat, mobilités, déplacements, équipements, commerces, numérique ...

Milieus naturels, biodiversité, continuités écologiques, énergies, risques, nuisances ...

Les objectifs du PADD

Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

Objectif // Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

Les orientations stratégiques _ proposition de PADD :

- 1. Concilier gestion globale de la ressource en eau et urbanisme (eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...)**
- 2. Valoriser et préserver les trames vertes et bleues**
- 3. Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre**
- 4. Intégrer les risques et les nuisances dans les choix de développement :**
 - valoriser le site SEVESO de Bergerac
 - gérer les eaux pluviales
 - gérer le voisinage quartier d'habitat – secteurs agricoles ou viticoles
- 5. Evoluer, adapter les choix énergétiques**
- 6. Lutter contre les nuisances sonores générées par les déplacements**

- Observation : l'orientation «*Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti présent au cœur des espaces naturels et agricoles – viticoles* » est abordée précédemment dans le chapitre consacré au paysage et à l'environnement

1. Concilier gestion globale de la ressource en eau et urbanisme (eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...)

1.1 : Anticiper la gestion des eaux usées dans les choix d'aménagement

- Privilégier l'urbanisation dans les secteurs raccordés à un réseau d'assainissement collectif ou dont le raccordement est programmé
- Dans les villages et hameaux voués à accueillir un nombre limité de constructions, et ne permettant donc pas la création de dispositifs d'assainissement collectif à un coût acceptable, étudier la possibilité de créer des dispositifs de traitement « intermédiaires » (semi-collectif, adapté à un petit groupe d'habitations) (à valider / gestion)
- En cas d'assainissement autonome, veiller à ce que la configuration des parcelles et la nature des terrains permettent de mettre en place des dispositifs performants, notamment vis-à-vis des contraintes d'infiltration des rejets.

1.2 : Sécuriser la ressource en eau potable protéger les captages

- Interdire le recours à des systèmes d'assainissement de type individuel au sein des périmètres de protection des captages en eau potable immédiats et rapprochés
- Protéger les abords des puits privés, en améliorant de façons prioritaire les dispositifs d'assainissement des eaux usées à proximité immédiate, et en interdisant la création de nouveaux rejets domestiques

1.3 : Intégrer la gestion des eaux pluviales comme une composante déterminante pour les choix de développement

- Limiter fortement l'urbanisation sur les secteurs sensibles à l'écoulement des eaux pluviales (secteurs de coteaux notamment) et, pour les zones constructibles au sein de ces secteurs, mettre en place des solutions fortes permettant de limiter au maximum le ruissellement des eaux afin de protéger les zones urbaines situées en aval
- Prévoir des réserves foncières pour gérer les eaux de ruissellement (infiltration, rétention naturelle) sur l'ensemble du territoire en recherchant la multifonctionnalité des aménagements, qu'elle soit paysagère, écologique ou encore liée à la mobilité des habitants

1.4 : Maintenir les zones humides et préserver/entretenir les réservoirs de la trame bleue

- Protéger strictement les zones humides avérées
- Prendre en compte leur environnement immédiat dans les choix d'urbanisation, afin d'éviter le risque d'enclavement : il s'agira de conserver des espaces tampons à dominante naturelle ou à faible niveau d'artificialisation entre les nouvelles zones construites et les zones humides
- Veiller à ne pas ouvrir de secteurs à l'urbanisation sur des terrains accueillant une zone humide, dont le rôle en termes de régulation hydraulique et d'épuration des eaux est très fort : il s'agira pour ce faire, d'engager des inventaires de zones humides sur l'ensemble des zones repérées pour accueillir le développement urbain

2. Valoriser et préserver les continuités écologiques

2.1 : Préserver les continuités écologiques

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise accueille de grandes entités boisées, au nord de la Dordogne, identifiées comme des réservoirs de biodiversité à l'échelle du SCoT mais aussi de la Région, qu'il convient de protéger strictement. Sur la partie sud du territoire, les boisements sont beaucoup plus éparses, et couvrent des surfaces restreintes. Ils jouent toutefois un rôle essentiel à l'échelle locale, en offrant des supports préférentiels de déplacement pour les espèces, en particulier lorsqu'ils bordent les cours d'eau.

- Protéger les massifs forestiers de feuillus, réservoirs de biodiversité majeurs
- Préserver les boisements de résineux tout en permettant leur valorisation économique
- Protéger les cordons boisés qui se sont développés de part et d'autre des cours d'eau
- Préserver les motifs boisés, arborés et les trames de haies sur les coteaux sud



La vallée de la Dordogne constitue la « vitrine écologique » du territoire, mais elle est aussi un axe de développement privilégié sur lequel s'est étendu et densifié le pôle urbain, affectant peu à peu le fonctionnement écologique de cette entité exceptionnelle. Il est désormais nécessaire de définir un projet d'aménagement durable et très qualitatif, de façon à sauvegarder l'intérêt écologique de cette vallée tout en permettant le développement démographique et économique de l'intercommunalité :

- Préserver les abords naturels de la Dordogne afin de limiter les nuisances sur les milieux aquatiques
- S'appuyer sur le réseau bocager et les prairies pour maintenir des coupures d'urbanisation au sein du secteur péri-urbain de Bergerac et éviter la formation d'une tâche urbaine continue totalement hermétique aux déplacements d'espèces
- Constituer une véritable trame verte urbaine continue, en préservant dans chaque opération d'aménagement des motifs naturels et paysagers de qualité, ainsi que les éléments existants au sein du tissu bâti constitué



Le sud de la Communauté d'Agglomération est caractérisé par un paysage à dominante agricole et viticole, porteur de richesses écologiques d'intérêt local, qu'il s'agit de protéger tout en recherchant leur valorisation économique :

- Maintenir un maillage de haies structurant qui accompagne les espaces agricoles cultivés, ces formations végétales assurant de nombreux services environnementaux (atouts paysagers, corridors de déplacements pour les espèces, épuration des eaux, régulation hydraulique...) mais aussi économiques (intérêt agronomique, production de bois pouvant être valorisé)
- Préserver les corridors de prairies et milieux thermophiles en limitant l'urbanisation sur les lignes de crête
- Protéger strictement les coteaux calcaires inventoriés, qui constituent des patches de très petite taille mais qui accueillent une biodiversité spécifique et particulièrement remarquable

2. Valoriser et préserver les continuités écologiques

2.2 : Concilier la protection de l'environnement et l'aménagement urbain :

- Protéger les abords des cours d'eau tout en autorisant des aménagements encadrés nécessaires à la valorisation de ces espaces paysagers supports d'activités récréatives et touristiques (promenade, baignade, sports nautiques...)
- Conserver des espaces verts dans les nouvelles opérations d'aménagement et les aménager en espaces accessibles à tous, utilisables notamment par les habitants, afin d'accompagner et compenser la nécessaire densification du tissu bâti
- Protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel (arbres remarquables, etc.) en complément du patrimoine bâti sauvegardé par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
- Valoriser des espaces naturels stratégiques au contact des zones habitées, de façon à allier protection de la biodiversité et services rendus à la population locale. Il s'agira notamment d'aménager l'espace naturel du Tounet, entre la rocade et la Rue du Tounet, selon un projet de « parc urbain » à l'image de Pombonne tout en préservant ses fonctionnalités de zone humide

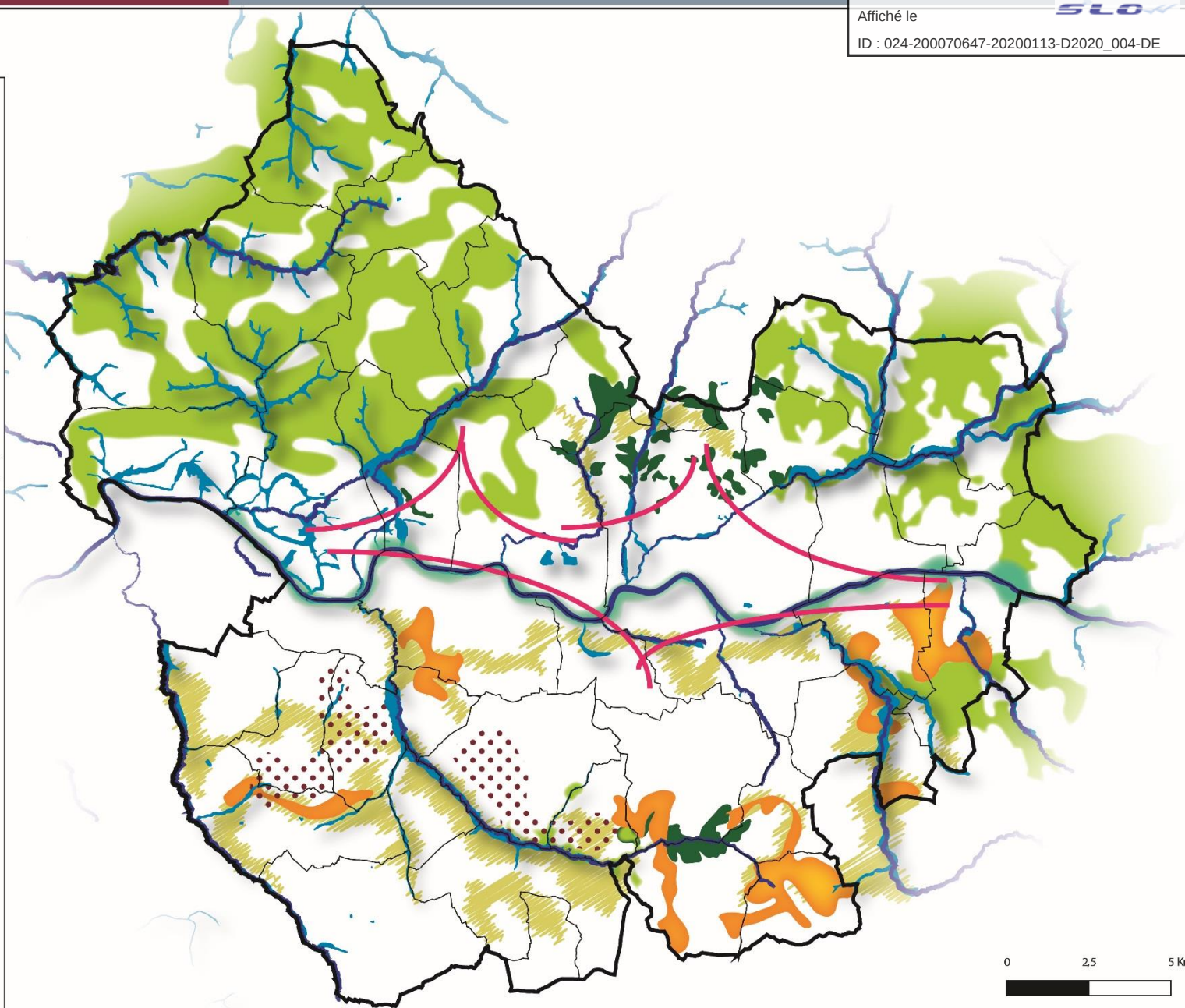
2.3 : Favoriser les usages liés à la découverte de l'environnement et du territoire :

- Valoriser la voie verte (notamment entre Gardonne et Bergerac) ainsi que les cours d'eau
- Développer le tourisme en s'appuyant sur les richesses naturelles du territoire (camping, hébergement insolite ...)



Légende

-  Préserver les boisements de résineux tout en permettant leur valorisation, protéger les massifs de feuillus, réservoirs de biodiversité majeurs
-  Des espaces boisés relais permettant de relier les réservoirs de biodiversité
-  Protéger les coteaux calcaires, préserver les corridors de prairies
-  Permettre la pratique de l'agriculture tout en maintenant un bocage structurant et qui maintient des circulations écologiques au sein des espaces ouverts
-  Protéger les espèces rares présentes au sein des espaces viticoles remarquables
-  Protéger les cours d'eau et leurs abords
-  Préserver les abords naturels de la Dordogne
-  Préserver les zones humides
-  Intégrer, dans le cadre d'opérations d'aménagement, des éléments naturels constitutifs d'une trame verte



0 2,5 5 Km

3. Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre

3.1 : Développer les mobilités douces non polluantes

La recherche globale d'un aménagement à faible empreinte environnemental, en particulier vis-à-vis des consommations énergétiques et des émissions qui en découlent, est un objectif global tant pour l'habitat que pour l'activité économique. Cela passe d'abord par l'organisation de quartiers à même de favoriser les déplacements de proximité et d'offrir une alternative viable à la voiture individuelle. Pour ce faire, la Communauté d'Agglomération ambitionne de mettre en place les conditions nécessaires à l'émergence de pratiques de mobilité durable (cf. Axe 2 chapitre 2), notamment en remplaçant le piéton et le cycliste au cœur des préoccupations urbaines. Il s'agira de :

- Favoriser les aménagements piétons dans les nouvelles opérations, y compris au sein des zones d'activités économiques
- Aménager des liaisons douces entre les zones résidentielles et les principaux pôles d'équipements et de services
- Développer un réseau de pistes cyclables sécurisées sur le pôle urbain, en site propre



3.2 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc habité

Le secteur résidentiel est le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre derrière les transports sur la CAB, à égalité avec les émissions associées à l'alimentation.

Améliorer l'efficacité énergétique du parc privé pour les ménages à ressources très modestes ou modestes est un objectif affiché par le SCoT et développé dans le PCET en cours d'élaboration. L'objectif ici, est d'accompagner les ménages à faibles ressources dans la nécessaire transition énergétique du parc de logements, compte-tenu du poids du parc ancien sur le territoire. Le PLUi veillera notamment, à travers son volet habitat, à :

- Identifier les logements les plus vulnérables sur le plan énergétique
- Mettre en plus des outils pour leur rénovation énergétique
- Identifier et renforcer l'accompagnement des publics en situation de précarité énergétique



4. Evoluer, adapter les choix énergétiques

4.1 : Rechercher la diversification énergétique

Outre la nécessaire transition énergétique à préparer, les énergies renouvelables constituent une ressource économique locale à développer. A l'échelle du SCoT, les énergies renouvelables produites représentent environ 11% de la consommation d'énergie, dont plus de 80% proviennent d'usine hydroélectriques situées hors de la CAB. Il y a par conséquent, un retard très important dans le développement des énergies renouvelables sur l'agglomération, que la collectivité souhaite rattraper en diversifiant les ressources valorisées :

- Valoriser les nouvelles filières bois – énergie
- Installer des chaudières à bois dans les nouveaux quartiers et privilégier ces installations pour les équipements publics
- Anticiper le développement des parcs photovoltaïques au sol et gérer l'existant
- S'orienter vers la géothermie et le photovoltaïque pour des solutions individuelles
- Permettre le développement de la méthanisation agricole (déchets issus des activités agricoles mais aussi de l'agro-alimentaire)
- Développer des productions d'énergies sur des emprises foncières déjà imperméabilisées ou non valorisables (de type ancienne décharge) et prioritairement en intégration aux bâtiments

Par ailleurs, les réseaux de chaleur constituent un levier majeur de développement d'énergie renouvelable et de substitution aux énergies fossiles, qu'il s'agit de développer dans les projets d'aménagement urbains présentant une densité suffisante mais aussi au sein des opérations existantes et par conséquent prioritairement au sein du pôle urbain.

4.2 : Travailler sur la performance énergétique des nouveaux quartiers

La mise en œuvre depuis 2013 de réglementations thermiques de plus en plus exigeantes pour le bâti neuf et réhabilité constituent des avancées majeures pour une meilleure efficacité énergétique et le confort des logements et des lieux de travail. Afin d'accompagner ces évolutions et contribuer à la maîtrise des consommations énergétiques et des changements climatiques, le PLUi :

- Soutient le développement de l'éco-construction dans les parcs immobiliers publics et privés, neuf ou à rénover, pour réduire la vulnérabilité énergétique des ménages
- Définit les principes d'aménagement des principaux secteurs d'accueil des nouvelles constructions en cohérence avec les caractéristiques climatiques du site (ensoleillement, vents dominants, ...) ;
- Identifie les espaces verts (parcs, jardins, squares, alignements arborés, ...) à préserver ou à restaurer 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) ;

5. Intégrer les risques et les nuisances dans les choix de développement

5.1 : Concevoir le projet de développement de façon à limiter strictement les risques d'inondation, par débordement des cours d'eau et ruissellement

Pour ne pas exposer davantage ses populations au risque d'inondation, le projet devra veiller à gérer les capacités d'écoulement et à mettre en œuvre les principes de ralentissement dynamique, par :

- La maîtrise des ruissellements d'eaux pluviales, en particulier sur les coteaux situés en amont de zones bâties
- La préservation des zones d'expansion des crues, et notamment des zones humides
- La non imperméabilisation des continuités longitudinales aux cours d'eau

5.2 : Eviter l'urbanisation dans les secteurs à risque en modulant les choix d'aménagement en fonction de l'intensité des aléas: interdire l'urbanisation sur les secteurs à fort aléa, la limiter sur les zones à aléas moyens et modérés

5.3 : Gérer les « nuisances » liées au voisinage entre les secteurs résidentiels (habitat, hébergement touristique) et les espaces agricoles ou viticoles, en apportant un soin particulier au traitement des limites urbaines (traitement végétalisé, clôtures, implantation du bâti, etc.)

5.4 : Limiter le développement à proximité immédiate des sites les plus vulnérables au risque incendie, maintenir et entretenir les pistes dédiées à la défense incendie (DFCI) ainsi que des zones tampons le long des lisières forestières

5.5 : Lutter contre les nuisances sonores générées par les déplacements en limitant l'urbanisation aux abords des axes de grande circulation

5.6 : Accompagner les programmes de gestion et d'optimisation de la collecte et du traitement des déchets :

- Faciliter la collecte en définissant les modalités de stockage des différentes catégories de déchets dans les projets de constructions collectives ou d'aménagement d'ensemble,
- Prévoir le foncier nécessaire aux aires de regroupement des déchets mais aussi aux plateformes de collecte et de traitement des déchets, lorsque les besoins sont identifiés

