

Le projet urbain en Périgord Vert

Préconisations du SCoT

Le projet urbain en Périgord Vert

Préconisations du SCoT

Parce que 5 ans de travail effectué avec la population locale bonifient davantage un document d'urbanisme que la stricte réglementation,

Parce que l'aménagement en Périgord Vert nécessite la reconnaissance de sa ruralité, du caractère inventif de sa population,

Parce que le Périgord Vert doit relever l'enjeu de protection de ses paysages,

Parce que notre histoire le vaut bien, et même le vaut mieux pour le futur à construire,

Vous trouverez dans ce guide toutes les clés nécessaires à l'établissement d'un projet d'urbanisme et d'aménagement selon les préconisations du SCoT en Périgord Vert.

Le Président du SCoT,
Francis LAFAYE
Février 2025

Étape 1

La question de l'intérêt général

Comment engager la réflexion sur le projet urbain ?

Au-delà des souhaits des uns et des autres, on peut se poser légitimement la question de l'intérêt général du projet, non ?

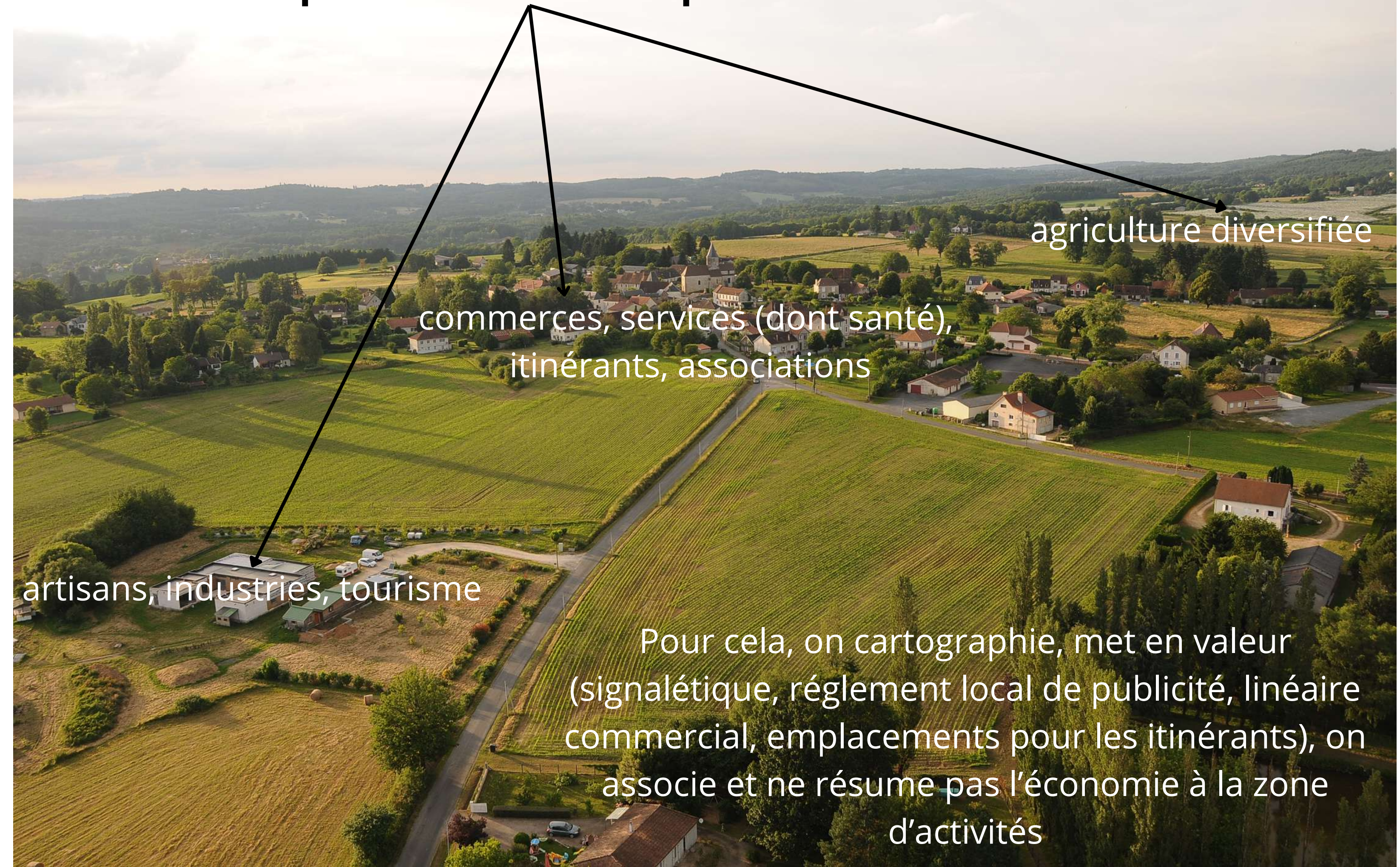
Voici les thématiques que le SCoT cadre à ce sujet, code de l'urbanisme entendu.

On questionne la ruralité : bourgs, hameaux, publics et patrimoine



Pour cela, le SCoT demande de s'interroger sur l'existant, les besoins, les fonctionnements et les liens de la population (voisinage, mobilités effectives et transport, associations), le développement passé et actuel (voies, bâti, espaces communs), le paysage et les enjeux d'avenir

On valorise et permet l'économie présenteielle



agriculture diversifiée

commerces, services (dont santé),
itinérants, associations

artisans, industries, tourisme

Pour cela, on cartographie, met en valeur
(signalétique, règlement local de publicité, linéaire
commercial, emplacements pour les itinérants), on
associe et ne résume pas l'économie à la zone
d'activités

On projette et on innove sur plusieurs notions

logements (diversité)

lieux de vie et centre-bourg

associations

formes bâties

voisinage

dent creuse

hameau et devenir

préservation paysagère

renovation

valorisation paysagère

friches bâties, secteurs vacants

(entrées de bourgs)

patrimoine (bâti, foncier : y compris des collectivités)

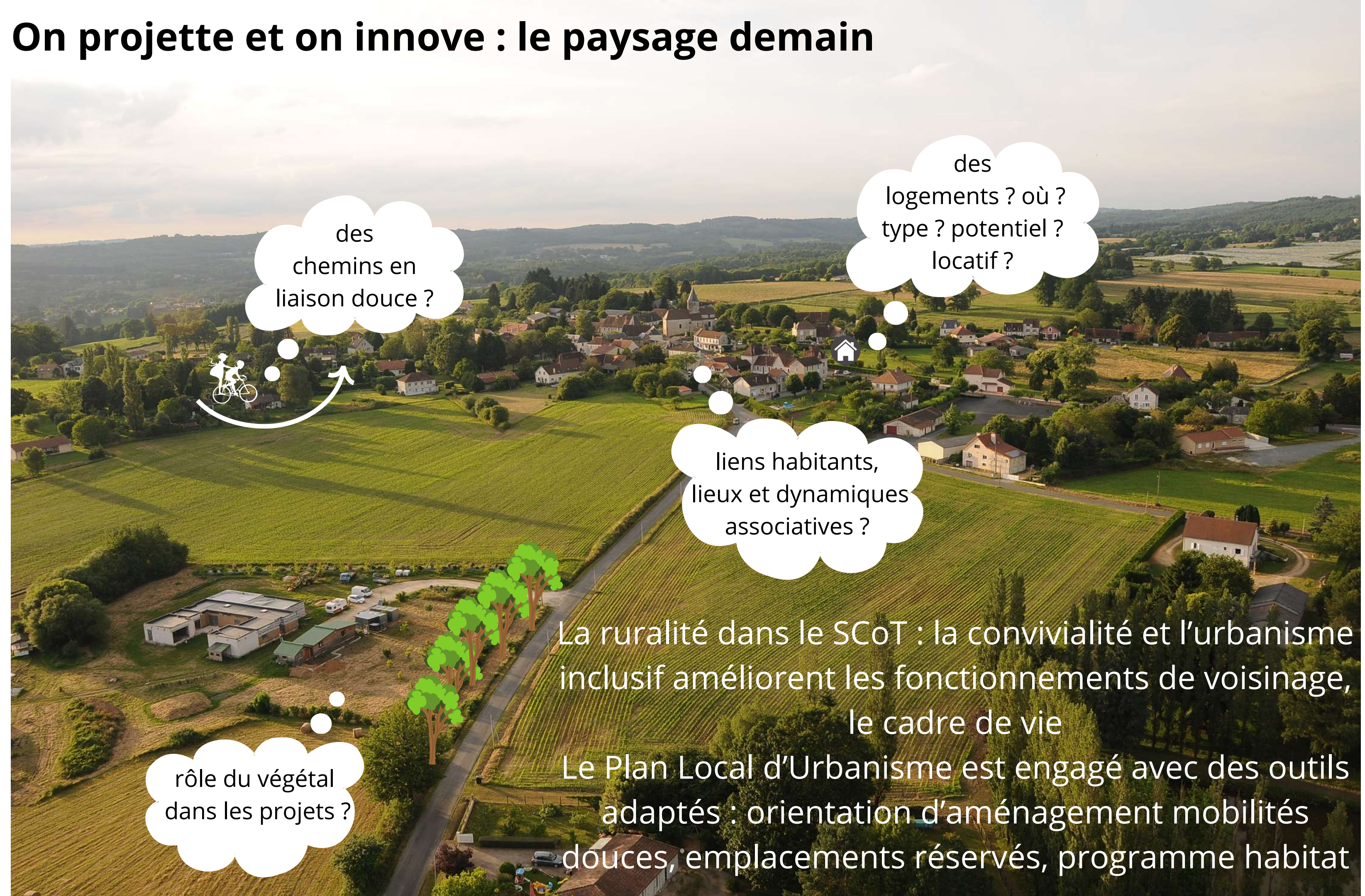
coupure d'urbanisation,

vues paysagères,

mobilités douces

Ces notions sont parties intégrantes des prescriptions du SCoT et s'établissent à travers les ambitions du projet : paysagères, foncières, sociales, économiques et environnementales : c'est ce qu'on nomme la "mixité"

On projette et on innove : le paysage demain



des
chemins en
liaison douce ?



des
logements ? où ?
type ? potentiel ?
locatif ?



liens habitants,
lieux et dynamiques
associatives ?

rôle du végétal
dans les projets ?



La ruralité dans le SCoT : la convivialité et l'urbanisme
inclusif améliorent les fonctionnements de voisinage,
le cadre de vie

Le Plan Local d'Urbanisme est engagé avec des outils
adaptés : orientation d'aménagement mobilités
douces, emplacements réservés, programme habitat

On projette et on innove : la modération foncière, pourquoi ?

Préserver les paysages,
garantir un accès aux paysages pour tous
(vues non privatisées, évitement de l'effet
banlieue)

Cohabiter avec les espaces naturels,
agricoles et forestiers (activités humaines et corridors
environnementaux)

Gérer les coûts (réseaux, friches,...)

Favoriser les solidarités, se connaître

Le SCoT projette une consommation foncière réduite de moitié pour 2023-2032 par
rapport aux dix années précédentes

Il impose une densité de construction plus élevée sur les 6 petites villes répertoriées
dans ses cartes : La Roche Chalais, Ribérac, Brantôme, Nontron, Thiviers et Excideuil

Il limite artificialisation et imperméabilisation des sols

On porte attention aux espaces agricoles

diagnostic agricole selon les enjeux liés aux sols et à l'économie agricole

terres à enjeux (SIQO)
zones à fort potentiel (Ap)

information, transmission

niveaux de protection

foncier disponible
(y compris des collectivités)

maraîchage et étangs

circuits courts locaux

reconquête des
friches et bâtis agricoles

diversification dont agritourisme,
bâti (agrivoltaïque ou autre) proche des
exploitations : lutte contre le bâti diffus et pour
un bâti inséré aux paysages

préservation des milieux

On porte attention aux espaces naturels et forestiers

trame noire
et préservation
(éclairage)

affinage de la trame verte et bleue (tvb)
protection des éléments patrimoniaux
levée des obstacles

trame verte à protéger : réservoirs,
corridors et espaces tampons
autour (continuités)

urbanisme durable : "éviter, réduire, compenser"
avant d'urbaniser et dans tout projet,
limiter l'artificialisation, le ruissellement, les
risques (!) et même restaurer

corridor

réservoir

tampon

trame bleue : réseau hydrographique
continuités aquatiques et zones humides à protéger

nature ordinaire, coupures d'urbanisation,
points de vue remarquables

les franges créent des tampons entre
zones bâties et espaces : bocagées,
jardinées, boisées ou naturelles (dans les
Orientations du Plan Local d'Urbanisme)

ressources du sous-sol ?

On valorise les énergies locales

parcs photovoltaïques supérieurs
à 20 MWc interdits par le SCoT

énergies renouvelables soumises
à critères paysagers (covisibilités)
par le SCoT

analyse des boisements en vue de les valoriser ou protéger
pour le patrimoine, le bois-énergie, l'industrie locale

niveaux de protection de la forêt,
valeur paysagère

intégration des mesures du
plan climat air énergie territoire

bâti et site : cadrer l'isolation thermique et sa
végétalisation,
les énergies renouvelables (dont le bois-énergie),
le réemploi des eaux de pluie, le bois local pour
les aménagements publics

énergies renouvelables au sol,
cadrer via les outils du Plan
Local d'Urbanisme : orientation
d'aménagement dédiée,
espaces dégradés

On encadre le développement commercial

Ici, on favorise via le PLUi(h) :

- la diversité commerciale (linéaires protégés, toutes surfaces et gammes commerciales)
- le lieu de vie patrimonial, la “mixité”
- l’emploi

Commerces ici, en centre-bourgs ou quartiers répertoriés par le SCoT

... ou là, dans ce site périphérique (ou friche) si **justifié** et en **densification, renouvellement**

Là, sont interdits via le PLUi(h) :

- les commerces de moins de 300 m²
- les commerces de besoin quotidien
- les galeries marchandes
- l’extension ou création de zones commerciales (même mixtes)

Et les besoins en énergie sont réduits

L’optimisation du stationnement est conçue dans le projet

On encadre les zones d'activités économiques

Dans les zones d'activités économiques, on projette (via des orientations d'aménagement et/ou le règlement du Plan Local d'Urbanisme) :

- la densification du foncier existant
- le traitement végétal (haies locales pour circuits courts)
- l'intégration voire la restauration paysagère (covisibilités, impact visuel, franges)
- la réhabilitation des continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales en site commercial périphérique
- le bioclimatisme (économies d'énergie du bâti par l'orientation, le volume, les matériaux)
- la performance énergétique et les énergies renouvelables non consommatrices d'espaces
- des sols perméables et en espaces verts (coefficient de pleine terre à 0,2)

On y implante la logistique commerciale

On développe les modes doux à l'intérieur (déplacements vélos et piétons) avec connexion aux centres-bourgs, quartiers riverains et arrêts de transport collectif

On améliore et sécurise l'accessibilité routière le cas échéant

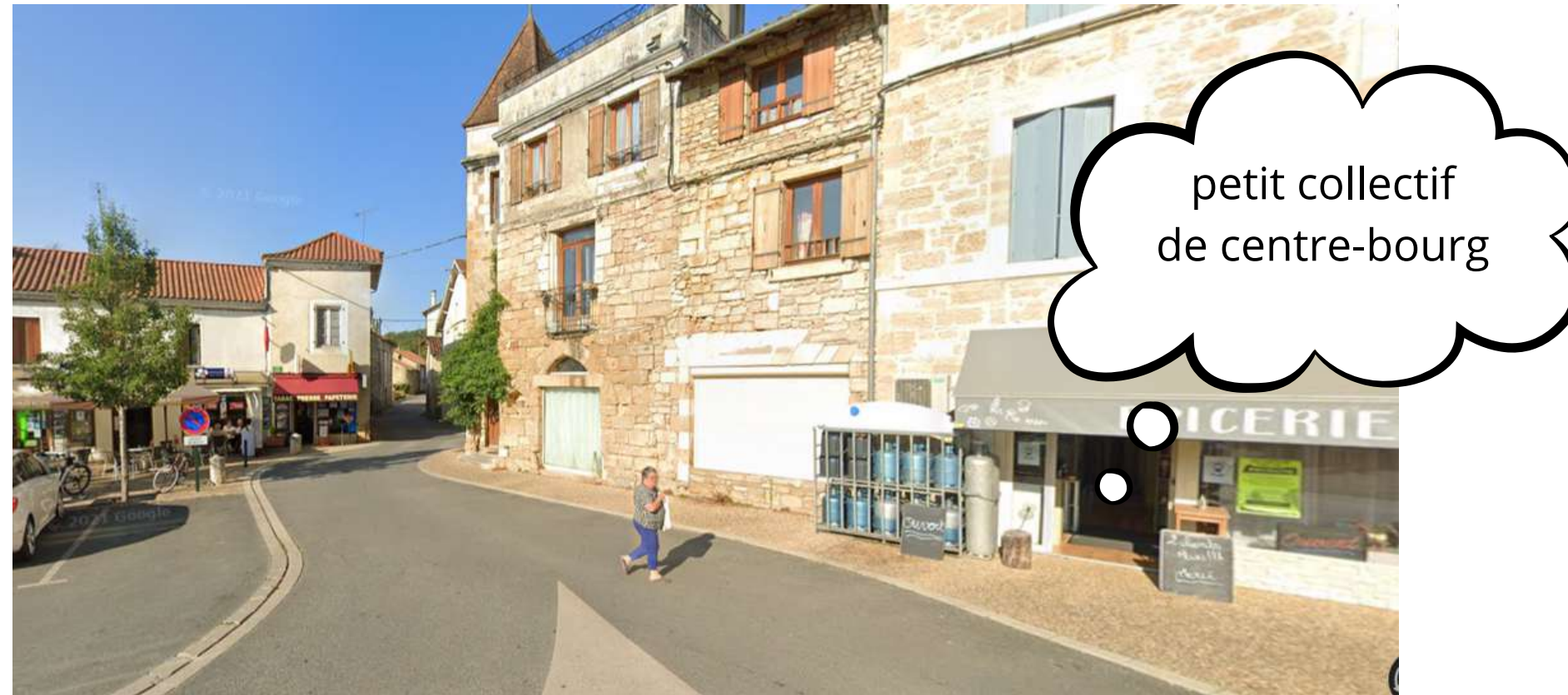
Étape 2

Le niveau d'exigences du projet

Une fois l'intérêt général défini, comment l'appliquer dans le projet urbain ?

Le projet à construire nécessite un niveau minimum d'exigences qui s'applique en premier lieu au Plan Local d'Urbanisme, proposant des outils objectifs et adaptables à des contextes plus précis (communautés de communes, communes, lieux, etc.).

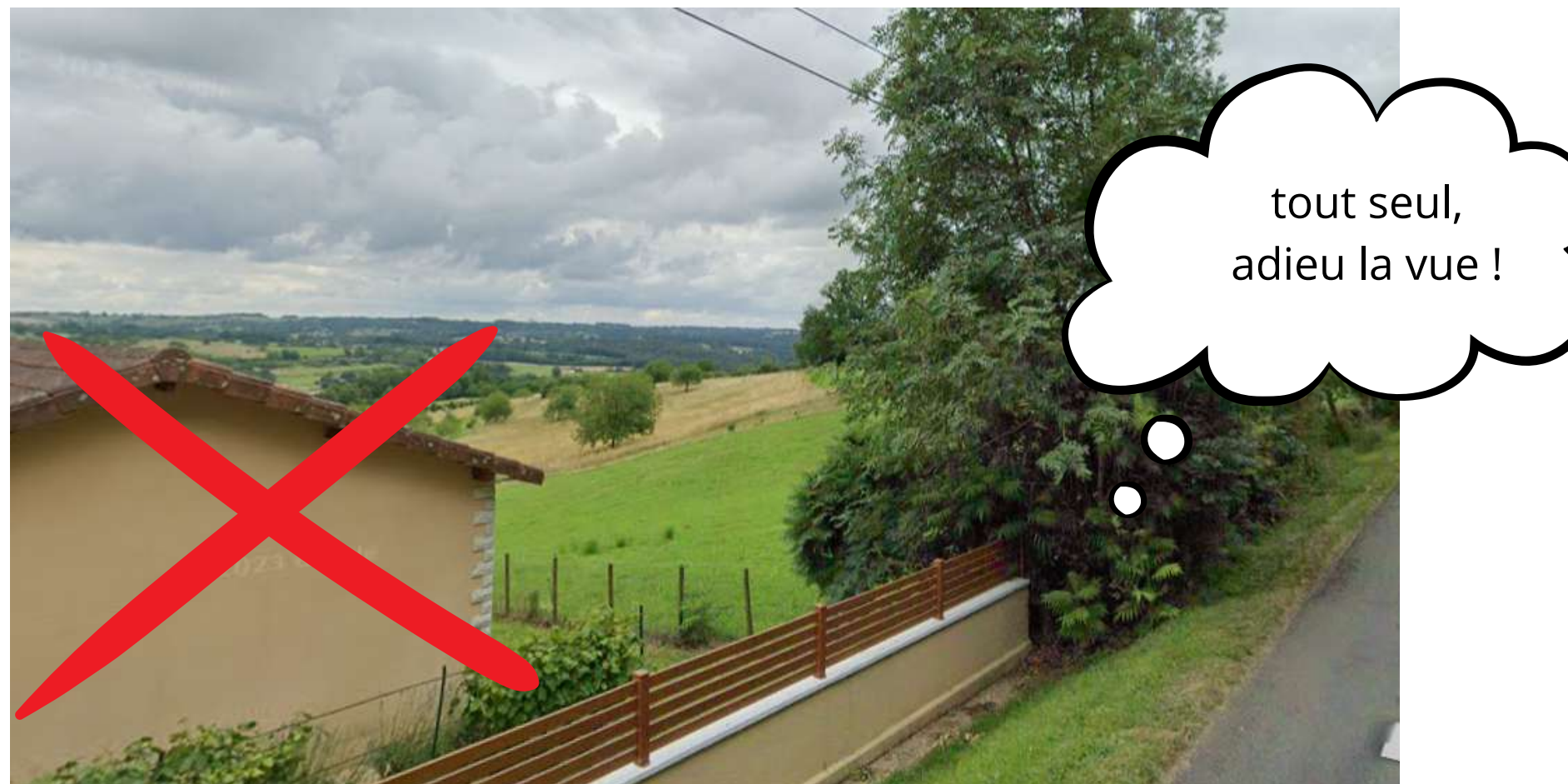
On étudie les formes urbaines et les paysages de chaque projet



La forme urbaine

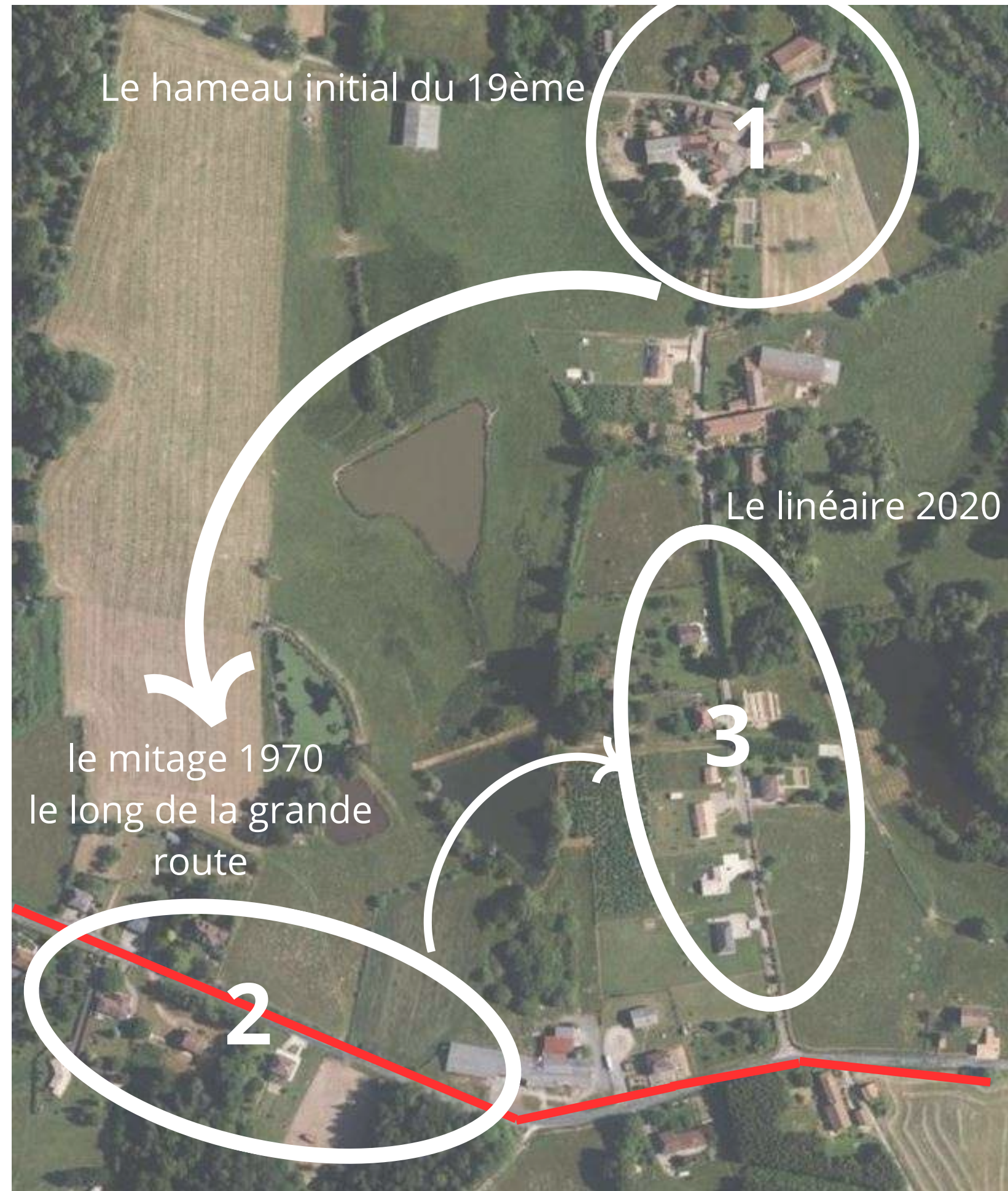
en Périgord Vert, c'est une forme à réinventer via le Plan Local d'Urbanisme avec des orientations d'aménagement qui favorisent la forme du centre-bourg, du hameau : des orientations qui projettent

Cela permet de prendre en compte le bâti existant, l'intégrer aux paysages, au patrimoine, favoriser l'échange, le bien-être actif



Si on n'a pas réfléchi collectivement au projet, alors, c'est le particulier qui gagne. Quels résultats à long terme sur le cadre de vie ? Le SCoT évoque la densité (code de l'urbanisme), mais il évoque davantage la question de comment produire à l'avenir un paysage de qualité ?

On projette et on innove : la définition d'une enveloppe urbaine



L'enveloppe urbaine

Elle stoppe la destruction des paysages au fil des ans et au fil des modes, c'est un outil pour définir la forme urbaine

Car sinon, ça s'arrête quand ?

On conçoit le projet en fonction de l'existant, de l'historique, du contexte socio-géographique, du bioclimatisme, de la manière dont on souhaite voir se développer les solidarités, aussi du foncier... mais pas que

On étudie le contexte



Années 1970
La grand route facilite la
desserte, mais pas
forcément le contact
social, la notion
d'enveloppe urbaine
n'existe pas = mitage
= proscrit dans le SCoT



Vues paysagères privatisées en 2010-2020 : une enveloppe urbaine plus ramassée mais encore linéaire
= effet banlieue = proscrit dans le SCoT



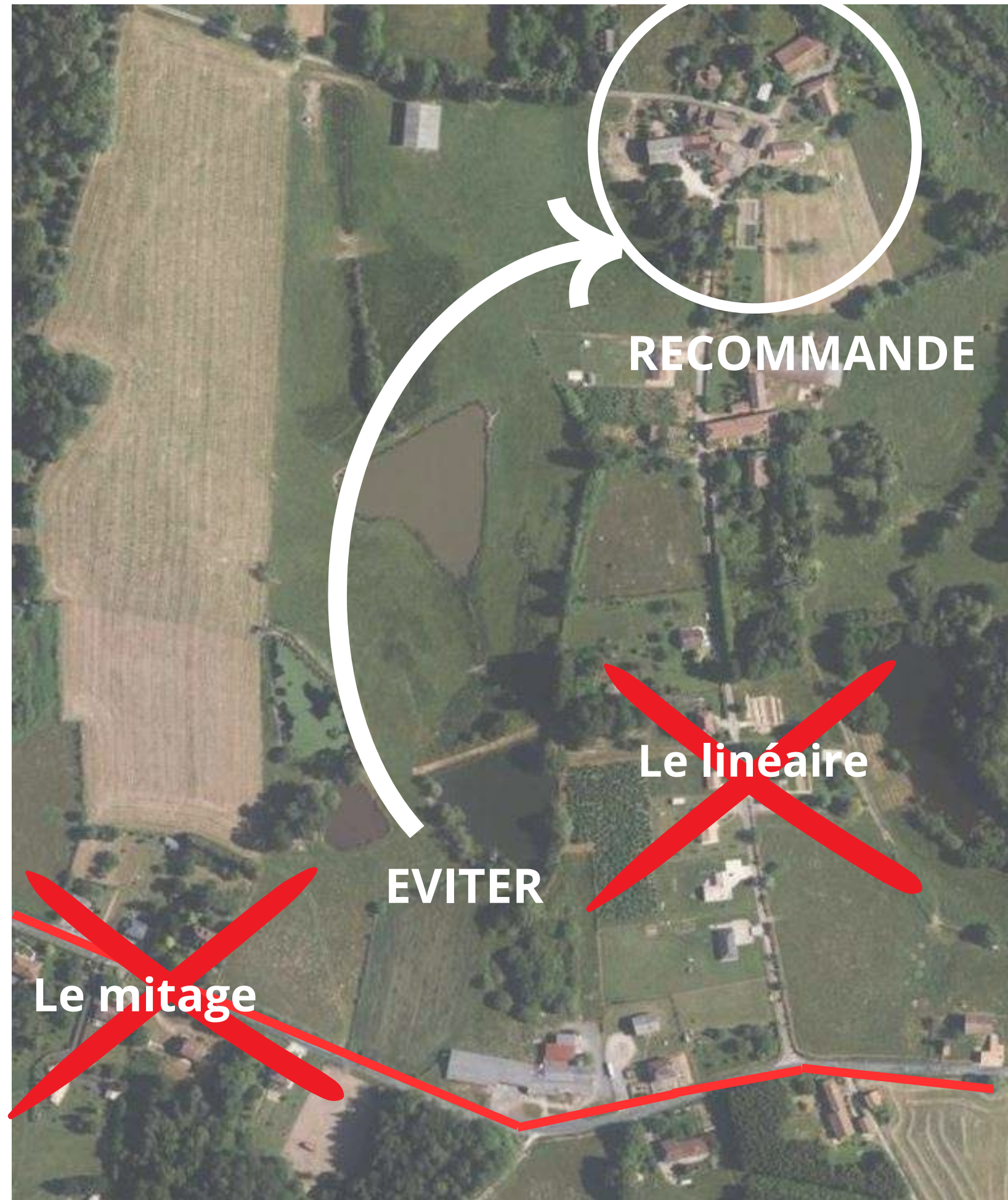
vues paysagères, trame
verte accessible (risques,
activités, faune, flore)



entrée marquée,
significative

Au final, le hameau du 19ème,
qui se définit par une
enveloppe urbaine plus
ramassée facilite la vue sur les
paysages, la sécurité des
échanges sociaux, la
conception d'un certain mode
de vie rural, "solidaire", une
enveloppe qui se rapproche du
centre-bourg de même époque

Comment densifier ?



On définit les secteurs, en fonction des possibilités, et pas uniquement des opportunités de chacun

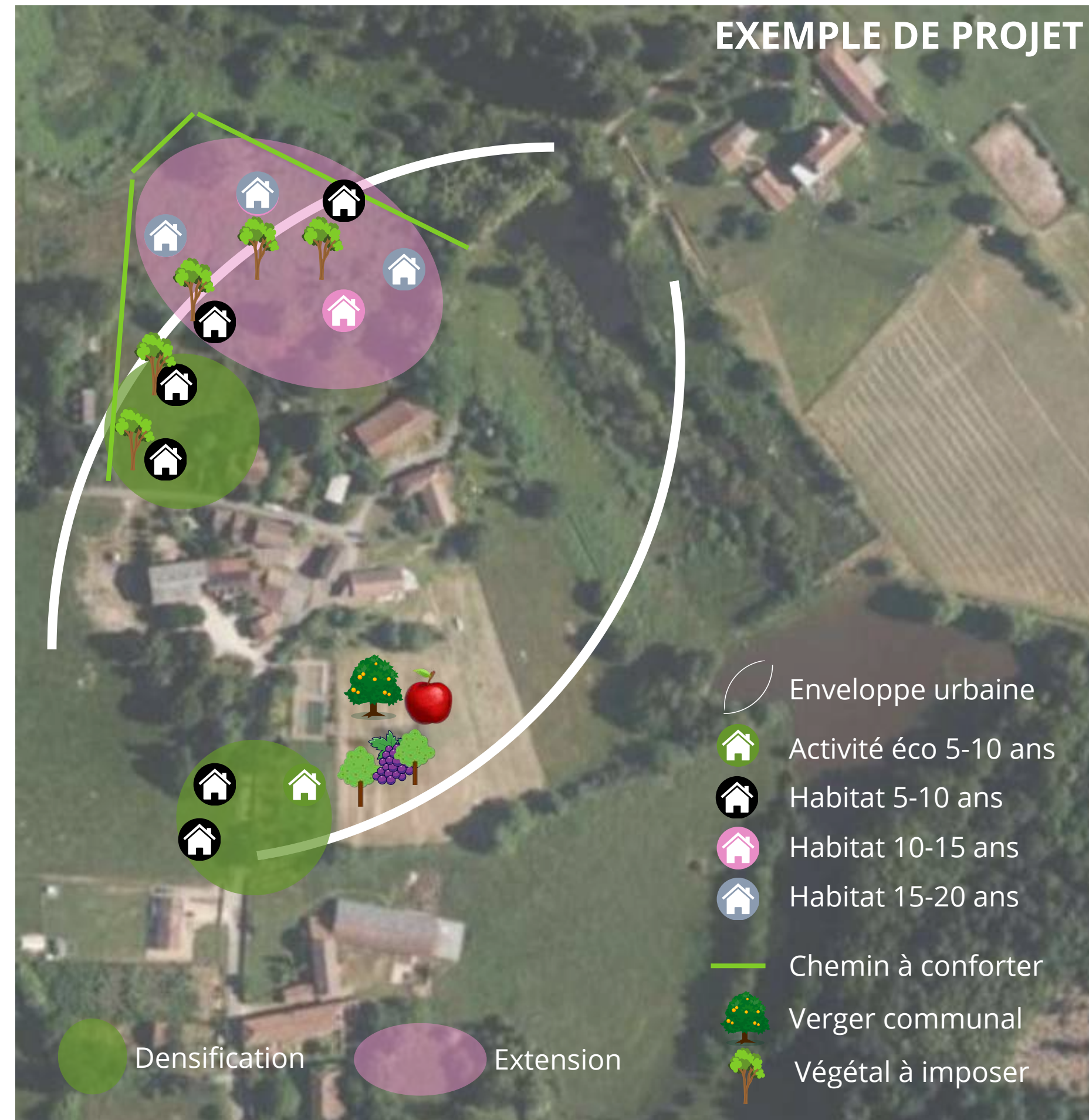
Les possibilités, c'est l'intégration des risques, du coût, du cadre de vie, de l'environnement, du voisinage

Ensuite, on projette une enveloppe urbaine plus ramassée, plus dense

Pour le SCoT, on densifie avant d'ouvrir à l'urbanisation, l'enveloppe urbaine est définie ainsi :

“Enveloppe qui délimite un ensemble urbain de morphologie cohérente et à vocation dominante d'habitation ou d'économie, elles sont définies à partir des tâches bâties, regroupant au moins 5 bâtis distants d'au maximum 50 m entre deux constructions”

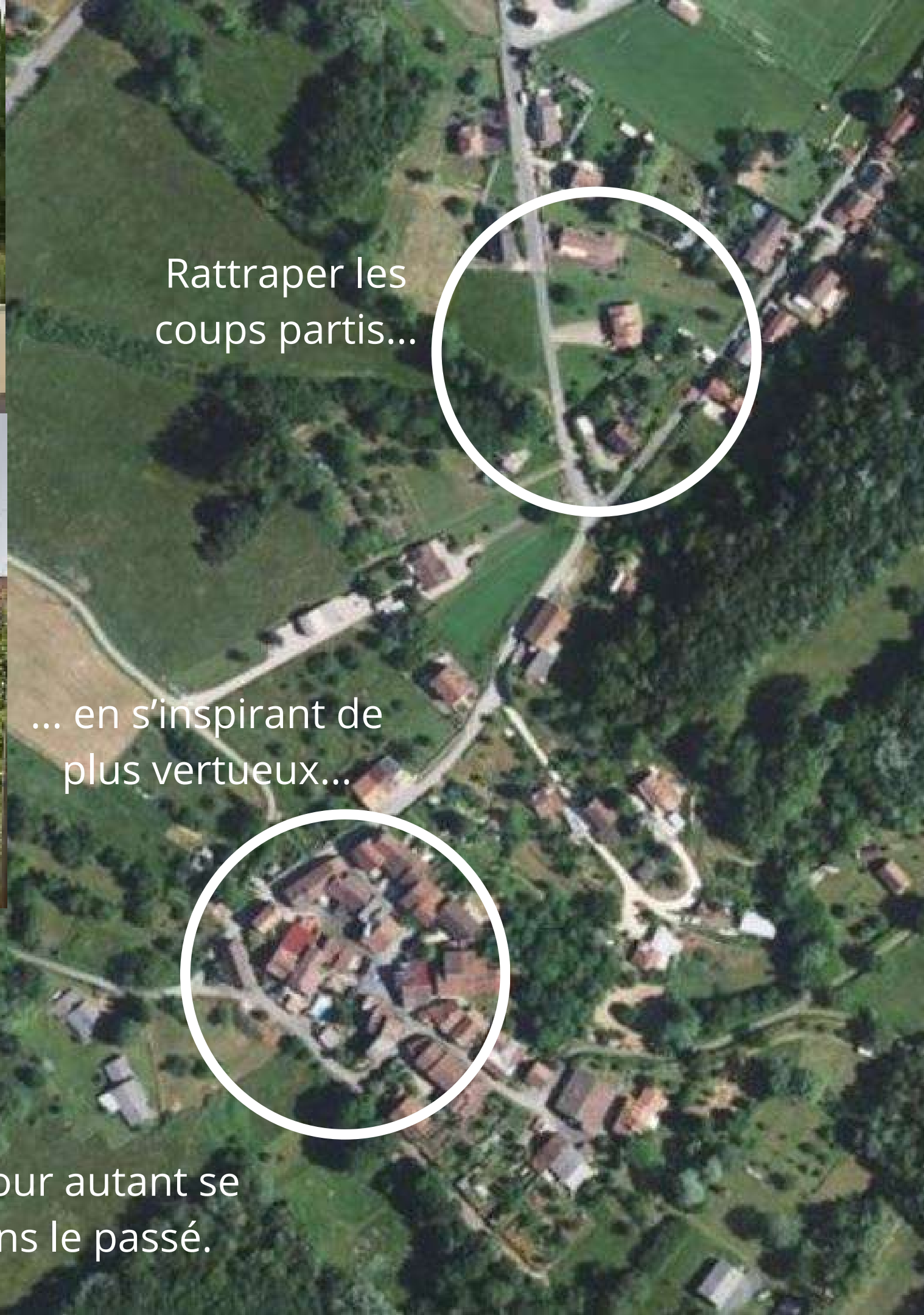
On projette et on innove : habitants et activités densifiés en Périgord Vert



Et la densification se définit ainsi :

“Stratégie visant à faire vivre davantage de population dans un même espace déjà urbanisé, pouvant prendre plusieurs formes : la création de logements sur les espaces non construits résiduels d’un espace urbanisé (les dents creuses), la création ou la multiplication de logements dans une même construction (la réhabilitation et la lutte contre la vacance), le remplacement de l’habitat individuel en habitat collectif (la restructuration ou le renouvellement urbain). En milieu rural c’est surtout les deux premières formes qui peuvent être mobilisées, la troisième relevant de programmes urbains et de politiques de la ville sur des métropoles ou de grandes agglomérations.

En milieu rural, la densification doit être compatible avec l’évitement des contraintes de voisinage, un accès privilégié aux paysages ruraux directement ou indirectement (si ce n’est extérieur, au moins visuel), le maintien d’espaces nécessaires à la cohésion sociale et aux îlots de fraîcheur, la préservation des paysages bâtis ou non bâtis, le maintien ou la restauration des continuités écologiques, la recherche de mixité dans l’accueil des populations, entreprises, services et équipements.”



Rattraper les
coups partis...

... en s'inspirant de
plus vertueux...

... sans pour autant se
figer dans le passé.

Les consignes du SCoT pour résumer

S'inspirer du centre-bourg, du hameau dans les formes, laisser place aux innovations et initiatives du milieu rural (prendre en compte tous les projets)

Cadrer simplement dans le règlement d'urbanisme : place du végétal, de l'espace public, de l'existant, orientations d'aménagement thématiques (paysages, centres-bourgs, hameaux)

Voilà, les prescriptions du SCoT sont appliquées. Place aux projets !