

Des formes urbaines pour revitaliser et consommer moins d'espaces



Elaboration du D.O.O

Balade territoriale - Support de contribution



SCoT et formes urbaines, performances environnementales et cadre de vie

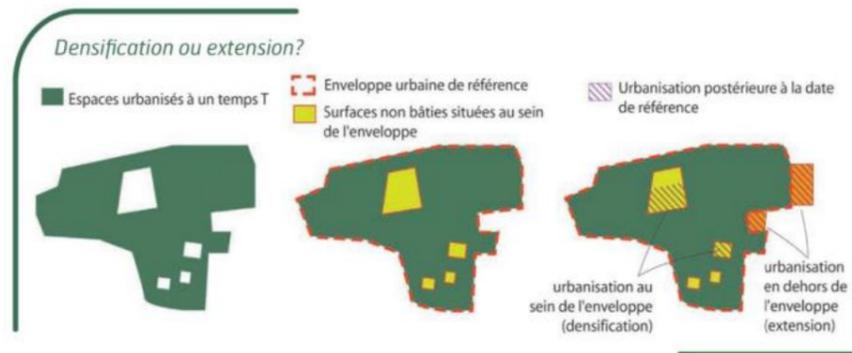
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) : Qu'est-ce que c'est ?

- Traduction réglementaire et spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Contient des orientations de différentes natures (prescriptions et recommandations) et de différentes formes (écrites, cartographiques)
- Constitue le document opposable aux documents de rangs inférieurs (PLU(i), PLH, PDU, PCAET, ZAC...)
- Doit être clair dans sa rédaction et les choix opérés (prescriptions, recommandations) afin d'éviter toute ambiguïté et litige potentiel. Il doit être hiérarchisé afin de faciliter sa mise en œuvre

Le D.O.O traduit :

- La localisation/ délimitation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger, au sein de cartes notamment
- Les principes de la politique d'urbanisme et d'aménagement
 - Les modes de protection/valorisation de la biodiversité, des continuités écologiques ou des espaces agricoles et urbains
 - Les objectifs chiffrés de consommation d'espace par grands secteurs et de densités minimales de construction
 - Les secteurs où l'urbanisation doit se faire sous certaines conditions (performance énergétique, optimisation foncière, non concurrence avec le centre-bourg, création d'espaces verts)
 - La localisation préférentielle des projets d'équipements et services
 - Les objectifs à atteindre en termes de qualité de l'architecture et du respect des paysages
- Les objectifs et les principes de la politique de l'habitat
 - La répartition des nouveaux logements à produire avec une indication sur les grands types
 - Les objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants public ou privé
- Les grandes orientations de la politique des transports
 - Les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs
 - Les obligations en matière de stationnement (voiture, modes doux...)
- Les grandes orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, et notamment la localisation préférentielle des commerces
- La localisation des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables, des espaces où l'urbanisation est limitée (notamment du fait de leur proximité au littoral estuarien)

Densification ou extension ?

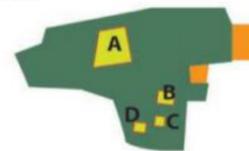


L'enveloppe, ce n'est pas le zonage POS/PLU

On entend par **espace urbanisé**, toute surface construite ou artificialisée, dans les faits. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du POS ou du PLU, parfois plus large. Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre communes, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.

Tous les espaces libres ne se valent pas...

Les espaces libres situés dans la tache urbaine sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté. Certains, ayant un rôle écologique, agricole, récréatif ou de circulation, nécessitent d'être préservés. Mais au-delà de leur usage actuel ou projeté, la taille de ces espaces libres a aussi son importance.



- Par exemple, les parcelles B, C et D sont de taille modeste. Elles peuvent accueillir potentiellement une construction. Si elles sont mobilisées, cela sera probablement le fruit d'une initiative privée et ponctuelle. Ces dynamiques ont toute leur part dans le développement de la commune, mais elles doivent être accompagnées (cf. p.10).
- L'enjeu est autre lorsque le terrain libre est de plus grande ampleur (le seuil est en général de 2000 m²). Le terrain A est susceptible de porter plusieurs constructions. Il est primordial que la commune s'assure que ce terrain stratégique fasse l'objet d'un projet cohérent.

A noter : Certains SCoT considèrent l'urbanisation d'une grande surface, enclavée au cœur de la commune, comme de l'extension (dans la plupart des cas : à partir de 0,5 ou 1ha).

Bonnes pratiques

Contenir l'urbanisation

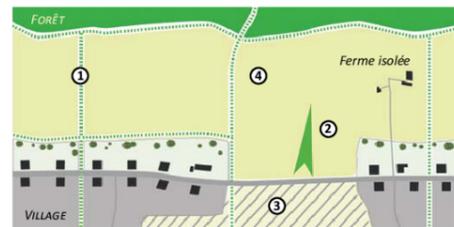
Saugon

D135 à Berson



Maintenir des espaces tampons entre la forêt et l'urbanisation

Lorsque l'urbanisation se diffuse dans la clairière et se rapproche de la forêt, l'espace agricole se morcelle et perd de son potentiel économique et écologique. Les villages se déconnectent de leurs paysages.



Contenir l'urbanisation au cœur du tissu existant permet de maintenir un espace ouvert entre le village et la forêt en préservant des ouvertures visuelles. Les fermes subsistent au centre de l'espace agricole qui est sauvegardé. L'espace urbanisé est connecté aux espaces naturels par un cheminement adapté aux modes doux.

PRÉSERVER LA PERMÉABILITÉ

① Chemins entre village et nature et en tour de village

② Percées paysagères depuis le bourg

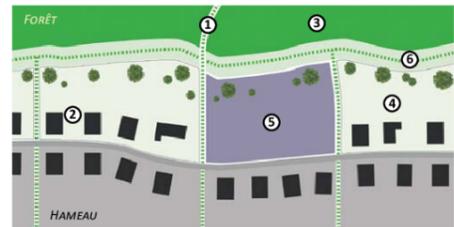
PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

③ Urbanisation en cœur de bourg

④ Espaces ouverts entre le village et la forêt

Conforter la lisière villageoise au contact de la forêt

Un hameau s'est greffé à la forêt. Physiquement et visuellement, les deux espaces sont peu ou pas connectés. La transition écologique forêt/plaine est altérée.



Le hameau situé au pied de la forêt est reconnecté avec celle-ci. Une bande de recul imposée entre les maisons et la forêt permet de conserver la transition écologique en lisière forestière. Le traitement végétal du hameau permet une insertion paysagère optimale.

PRÉSERVER LA PERMÉABILITÉ

① Chemins forestiers

② Ouvertures dans le front bâti

ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

③ Strate arbusive en lisière

④ Bande de recul entre bâti et forêt et traitement paysager

PERMETTRE LA RÉAPPROPRIATION

⑤ Équipement public

⑥ Cheminements en bordure de forêt

Transport en commun et autoroute



Définir des limites claires avec les espaces agricoles et viticoles

DÉFINIR DES LIMITES CLAIRES À L'URBANISATION TOUT EN CONFORTANT LA PERMÉABILITÉ AVEC LES ESPACES AGRICOLES

MARQUER LA LIMITE

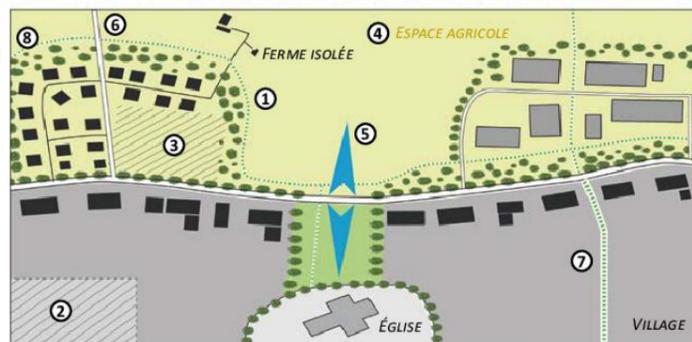
① Linéaire végétal marquant la limite de l'urbanisation

PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

② Urbanisation en cœur de bourg

③ Urbanisation en priorité des espaces interstitiels

④ Espace agricole préservé



CONNECTER VISUELLEMENT

⑤ Préserver des percées paysagères

⑥ Marquer les entrées de ville en intégrant des perspectives entre le bourg et la campagne

CONNECTER PHYSIQUEMENT

⑦ Connecter les cheminements du village aux chemins ruraux

⑧ Cheminement en bordure de village

Arrêt et thématiques abordées	Commentaires
<p>SAUGON</p> <p>ESPACES FORESTIERS ET AGRICOLES/DEVELOPPEMENT DES VILLAGES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formes de villages - Interaction et lisières entre espaces naturels et espaces urbanisés - Ressources agricoles et forestières 	
<p>PASSAGE SUR LE SITE DE CREATION D'UN NOUVEL ECHANGEUR</p>	
<p>SAINT CHRISTOLY DE BLAYE</p> <p>REQUALIFICATION DES BOURGS-CENTRES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vacance résidentielle, bâtiments à qualités patrimoniales, foncier disponible / potentialités de requalification - Greffe de bourg et lotissements (ex. projet Logevie) - Liens entre offre de services/commerces et offre résidentielle - Performances énergétiques - Sédentarisation des gens du voyage 	
<p>UNITE PAYSAGERE DU BLAYAIS, BERSON (Pavageau), SAINT-CIERS DE CANESSE HAMEAU, TRAME POURPRE ET PAYSAGES</p> <ul style="list-style-type: none"> - D22 / D250 étalement urbain linéaire - Ruisseau de Coffin - Trame pourpre et paysages (bois et vignes) - Millepied, les Blais (hameaux/ espaces agricoles et site Natura 2000) - D135 (Barbefer), étalement urbain linéaire - Ruisseau du Bourdillot et forêt rivulaire - D137 fenêtres sur les paysages et cônes de vue - Hameau de Berson/Pavageau et Saint Ciers de Canesse : cohabitation urbain/vignes 	
<p>PLASSAC</p> <p>BOURG D'ESTUAIRE ET DEVELOPPEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification et vacance résidentielle - Performances énergétiques - Développement de l'urbanisation vers l'Estuaire - Traitement du patrimoine et des espaces (hors loi littoral) - Risques naturels 	
<p>BLAYE</p> <p>CENTRES-VILLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification du bâti et des cités, des espaces publics/places - Opération de renouvellement urbain (ex-école privée) 	