



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°01

SCHEMA DE COHERENCE  
TERRITORIALE DU PAYS DE  
L'ISLE EN PÉRIGORD

Notice de présentation valant rapport de  
présentation

Décembre 2025

Approuvé le 19 janvier 2026

# SOMMAIRE

## OBJET & CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°01 DU SCOT PAYS DE L'ISLE EN PERIGORD..... 3

I.1 - Objet de la modification simplifiée .....	4
a - Préambule & contexte .....	4
b - Cadre législatif .....	4
c - Pièces à modifier .....	5

## JUSTIFICATION DU TYPE DE PROCEDURE..... 29

I.1 - Déroulé de la procédure de modification du SCOT : .....	30
---	----

## CONCLUSIONS SUR LES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION ..... 32

I.2 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre.....	33
I.3 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages .....	33



# **Objet & contexte de la procédure de modification simplifiée n°01 du SCOT Pays de l'Isle en Périgord**

## I.1 - Objet de la modification simplifiée

### a - Préambule & contexte

Le SCOT du Pays de l'Isle a été approuvé le 27 novembre 2023 en comité syndical.

Si ce document est un référentiel précieux pour accompagner l'affirmation « d'une ruralité enchantée » reposant sur l'ambition d'un développement équilibré de l'ensemble des composantes d'un vaste bassin de vie comptant 150 000 habitants, tant à l'échelle de l'aire urbaine de Périgueux, que de la vallée de l'Isle et de la campagne « habitée ».

Néanmoins, forcés de constater que ce document ne répond pas totalement aux attentes de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience (LCR).

Ainsi, le Comité Syndical a décidé de réaliser une modification simplifiée, comme le permet la Loi pour intégrer le ZAN dans le SCOT approuvé pour disposer d'un document à jour réglementairement.

Le Pays a émis, via délibération 2025-02-BU-02 du 17 février 2025, une procédure de modification simplifiée n°01 du SCOT du Pays de l'Isle portant sur la mise en compatibilité du document avec les objectifs du ZAN.

### b - Cadre législatif

La loi Climat et Résilience impose au Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires de fixer une trajectoire aboutissant à l'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, ainsi que, par tranche de 10 ans, un objectif chiffré de réduction du rythme de l'artificialisation des sols. Ils doivent également territorialiser ces objectifs chiffrés. Pour la première tranche de 10 ans (2021-2031), le SRADDET devra réduire de 50% la consommation régionale d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021.

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine « ZANisé » a été approuvé le 18 novembre 2024 par arrêté préfectoral. Le nouveau schéma régional fixe pour le territoire du Pays de l'Isle une réduction de 52% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport aux années 2011-2020 (période de référence).

Le SCOT du Pays de l'Isle approuvé le 27 novembre 2024 constituait une première avancée, notable mais insuffisante, vers la trajectoire ZAN. Il a été élaboré dans un cadre réglementaire mouvant, et dans l'attente d'un objectif chiffré précis fixé par le SRADDET « ZANisé ».

Malgré une trajectoire de réduction de la consommation foncière ambitieuse du territoire, ce SCOT prévoit uniquement une diminution de 26% et n'intègre pas les avancées législatives et réglementaires récentes sur le sujet. À cet égard, il s'agissait un SCOT provisoire, non compatible avec le nouveau SRADDET Nouvelle Aquitaine & contraire aux exigences législatives.

C'est pourquoi, le comité syndical a délibéré le 3 juin 2024 pour prescrire la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale. (Délibération 2024-06-CS-02) et un arrêté du 15 juillet 2024 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord.

La présente modification du SCOT du Pays de l'Isle a pour objet de le rendre compatible avec la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) fixée par la loi Climat & Résilience, et donc avec le nouveau SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine approuvé le 14 octobre 2024 par arrêté préfectoral et, pour

ce faire, de prendre en compte dans ses objectifs de territorialisation le nouveau cadre législatif et réglementaire du ZAN.

Vu :

- La loi SRU (13 décembre 2000) et ses trois volets portant sur la rénovation des documents d'urbanisme, le renforcement de la solidarité entre les villes et la mise en place d'une politique des déplacements au service du développement durable ;
- La loi UH (2 juillet 2003) qui vient ajuster la loi SRU ;
- L'article L101.2 du Code de l'urbanisme qui précise les dispositions générales en matière d'aménagement du territoire ;
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Nouvelle Aquitaine approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2024 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Isle approuvé le 27 novembre 2023 ;
- La Loi ALUR (24 mars 2014) ;
- La Loi LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014) ;
- La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;
- La circulaire du 31 janvier 2024 du ministre de la transition écologique relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette » ;
- L'article 40 de la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP).

### c - Pièces à modifier

Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, les évolutions à apporter au SCOT portent sur les 4 pièces :

- PADD ;
- DOO ;
- Rapport de présentation ;
- Évolution de la justification des choix.

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD a été modifié pour correspondre aux projections de réduction de la consommation d'espace à la fois pour l'habitat et le développement économique.

## Paragraphe en vigueur

Ainsi, **dans l'agglomération**, le foncier disponible dans les zones d'activités ne permet pas de répondre à certaines demandes d'installation, d'extension, de relocalisation des entreprises avec réactivité et de manière ajustée. **Le gisement foncier demande donc à être ré-abondé et requalifié, avec un besoin de l'ordre de 200 ha à mobiliser. Ce gisement étant à constituer à partir de la restructuration du foncier économique existant, du renouvellement urbain des anciens sites d'activités, de l'aménagement de nouveaux sites bien connectés.** Il s'agit autant d'assurer la montée en gamme de l'offre foncière que de promouvoir des secteurs de développement permettant de répondre aux besoins d'avenir.

## Paragraphe modifié

**Le gisement foncier demande donc à être ré-abondé et requalifié, avec un besoin de l'ordre de 159 ha à mobiliser d'ici 2031. Ce gisement étant à constituer à partir de la restructuration du foncier économique existant, du renouvellement urbain des anciens sites d'activités, de l'aménagement de nouveaux sites bien connectés.** Il s'agit autant d'assurer la montée en gamme de l'offre foncière que de promouvoir des secteurs de développement permettant de répondre aux besoins d'avenir.

**Ce volume foncier correspond à un plafond potentiel de consommation d'espace d'ici 2031 et d'artificialisation ensuite.**

Il sera recherché de manière générale une économie de foncier en priorisant la densification des tissus existant, le renouvellement urbain des zones d'activités et la reconquête des friches avant l'aménagement de nouveaux sites. La création de nouvelle zone économique devra être cohérente avec le tissu urbain existant, assurant la connexion avec le reste de l'urbanisation.

## Paragraphe en vigueur

*Réguler la diffusion urbaine et les tensions qu'elle opère sur les espaces naturels, agricoles et forestiers*

Le phénomène de diffusion de l'urbanisation est à l'œuvre, en particulier au sein de la vallée de l'Isle, à tel point qu'il a construit **un continuum suivant les axes routiers d'un pôle urbain à un autre.** Fragmentant les espaces agricoles et procédant de divisions foncières successives, ce continuum malmène les paysages, accueille un catalogue architectural standardisé, pèse sur la gestion des réseaux et sur les milieux naturels, met à distance habitants et services.

Pour autant, ces situations résidentielles incarnent pour beaucoup d'habitants la facilité d'installation, à bas coût, un environnement sans les contraintes des centres et offrant l'attrait d'un paysage naturel, et surtout la facilité d'accès en voiture. Si bien que ce continuum fait lui-même émerger de nouvelles polarités et en consolide d'autres, tout en contribuant à l'évitement des centres constitués.

**Le Projet de Territoire entend rationaliser l'empreinte spatiale des continuums urbains de la vallée et accompagner l'insertion paysagère et la vie sociale des secteurs déjà constitués.**

Dans cette perspective, le PADD énonce des objectifs à mettre en œuvre :

**Réguler le continuum**, en fixant des limites spatiales au déjà-là, cohérentes avec la qualité des terres agricoles, la sensibilité des milieux naturels et la capacité des réseaux, et significatives en matière de réduction des consommations foncières du territoire.

**Gérer les interfaces** entre les milieux urbains et naturels, en travaillant sur la fixation des entrées de ville et la qualité architecturale et paysagère des lisières d'urbanisation.

**Accueillir de nouveaux usages dans les interstices**, en préservant des zones fertiles et exploitables au sein de zones bâties pour diversifier les usages (jardins partagés, espaces verts) et réinstaller des espaces de production quand il y a lieu, ou au contraire, en achevant l'urbanisation de secteurs déjà fortement constitués.

## Paragraphe modifié

### Réguler la diffusion urbaine et les tensions qu'elle opère sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Le phénomène de diffusion de l'urbanisation est à l'œuvre, en particulier au sein de la vallée de l'Isle, à tel point qu'il a construit **un continuum suivant les axes routiers d'un pôle urbain à un autre**. Fragmentant les espaces agricoles et procédant de divisions foncières successives, ce continuum malmène les paysages, accueille un catalogue architectural standardisé, pèse sur la gestion des réseaux et sur les milieux naturels, met à distance habitants et services.

Pour autant, ces situations résidentielles incarnent pour beaucoup d'habitants la facilité d'installation, à bas coût, un environnement sans les contraintes des centres et offrant l'attrait d'un paysage naturel, et surtout la facilité d'accès en voiture. Si bien que ce continuum fait lui-même émerger de nouvelles polarités et en consolide d'autres, tout en contribuant à l'évitement des centres constitués.

**Le Projet de Territoire entend rationaliser l'empreinte spatiale des continuums urbains de la vallée et accompagner l'insertion paysagère et la vie sociale des secteurs déjà constitués.**

Dans cette perspective, le PADD énonce des objectifs à mettre en œuvre :

**Réguler le continuum**, en fixant des limites spatiales au déjà-là, cohérentes avec la qualité des terres agricoles, la sensibilité des milieux naturels et la capacité des réseaux, et significatives en matière de réduction des consommations foncières du territoire.

Le projet s'inscrit dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » programmée par le SRADDET pour la période 2021-2030 avec une réduction de -52% de la consommation d'espaces, puis opérera une réduction de 30% de l'artificialisation des sols pour la période 2031-2040, et une dernière réduction de l'artificialisation des sols de 30% entre 2041 et 2050 pour aboutir ensuite à l'objectif « ZAN »

**Gérer les interfaces** entre les milieux urbains et naturels, en travaillant sur la fixation des entrées de ville et la qualité architecturale et paysagère des lisières d'urbanisation.

**Accueillir de nouveaux usages dans les interstices**, en préservant des zones fertiles et exploitables au sein de zones bâties pour diversifier les usages (jardins partagés, espaces verts) et réinstaller des espaces de production quand il y a lieu, ou au contraire, en achevant l'urbanisation de secteurs déjà fortement constitués.

## DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

Les objectifs de réduction de la consommation d'espace concernent plusieurs objectifs et prescriptions.

Prescription en vigueur	Proposition de modification
<p><b>Orientation 1/ Éléments cadres du projet d'accueil :</b></p> <p>Le SCoT fixe le cadre au développement d'une offre de logements répondant aux impératifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la <b>dynamique d'accueil externe</b> (65% des besoins) soit 558 logements par an (1140 habitants pour une taille moyenne de ménages de 2,04)</li> <li>• à l'<b>enjeu de desserrement des ménages</b>. En effet, à population égale, il convient de développer l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociales et sociétales : séparations, divorces, décohabitation.... Le taux d'occupation retenu pour établir les projections (2,04 personnes par ménage en moyenne à l'échelle du SCoT, besoin s'accroissant de 0,40% par an) exprime cette diminution tendancielle de la taille des ménages. Il induit un besoin supplémentaire de logement à population égale (35% des besoins) estimé à 294 logements par an.</li> </ul>	<p><b>Orientation 1/ Éléments cadres du projet d'accueil :</b></p> <p>Le SCoT fixe le cadre au développement d'une offre de logements répondant aux impératifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la <b>dynamique d'accueil externe</b> (65% des besoins) soit 692 logements par an (1140 habitants pour une taille moyenne de ménages de 2,04)</li> <li>• à l'<b>enjeu de desserrement des ménages</b>. En effet, à population égale, il convient de développer l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociales et sociétales : séparations, divorces, décohabitation.... Le taux d'occupation retenu pour établir les projections (2,04 personnes par ménage en moyenne à l'échelle du SCoT, besoin s'accroissant de 0,40% par an) exprime cette diminution tendancielle de la taille des ménages. Il induit un besoin supplémentaire de logement à population égale (35% des besoins) estimé à 373 logements par an.</li> </ul>
<p><b>Orientation 1/ Éléments cadres du projet d'accueil :</b></p> <p>Cette trajectoire démographique engendre un besoin de 852 logements sur le territoire du Pays de l'Isle en Périgord, retenue pour la période 2021-2031.</p>	<p><b>Orientation 1/ Éléments cadres du projet d'accueil :</b></p> <p>Cette trajectoire démographique engendre un besoin de 1 065 logements sur le territoire du Pays de l'Isle en Périgord, retenue pour la période 2021-2030.</p>
<p><b>P2.1 :</b> Soutenir par une politique d'aménagement et de développement appropriée, un scénario de croissance démographique de 0.7% annuelle à l'échelle du Pays de l'Isle en Périgord, soit 1140 habitants par an (23 000 habitants supplémentaires en 20 ans). Il se décline via un besoin en logements de 852 logements par an (558 pour répondre à la dynamique externe et 294 pour répondre aux évolutions sociétales, au desserrement des ménages) soit la production de 18 880 logements supplémentaires en 20 ans (construction et remobilisation des logements vacants).</p>	<p><b>P2.1 :</b> Soutenir par une politique d'aménagement et de développement appropriée, un scénario de croissance démographique de 0.7% annuelle à l'échelle du Pays de l'Isle en Périgord, soit 1140 habitants par an (23 000 habitants supplémentaires en 20 ans). Il se décline via un besoin en logements de 10 659 logements à produire d'ici 2031, et 7035 logements supplémentaires d'ici 2041, soit en moyenne 884 logements par an.</p> <p>Fixer le cadre d'un développement approprié en réponse à ces besoins :</p> <p>-En considérant un impératif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et</p>

Fixer le cadre d'un développement approprié en réponse à ces besoins :

-En considérant un impératif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2021-2031,

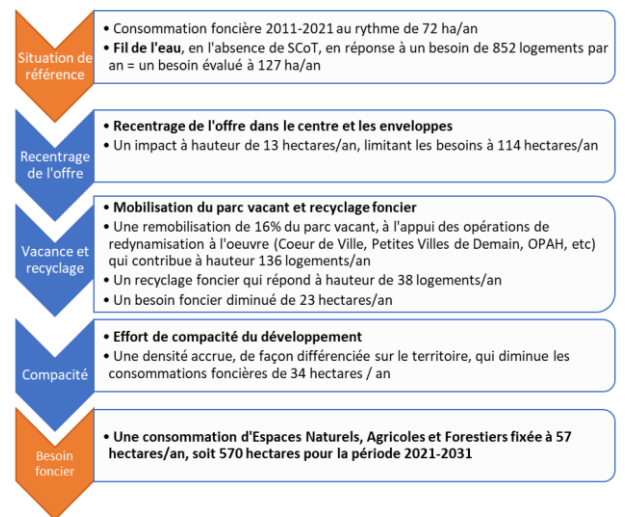
-En y adossant, pour la période 2032-2042, une trajectoire de lutte contre l'artificialisation des sols.

forestiers au cours de la période 2021-2030 en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

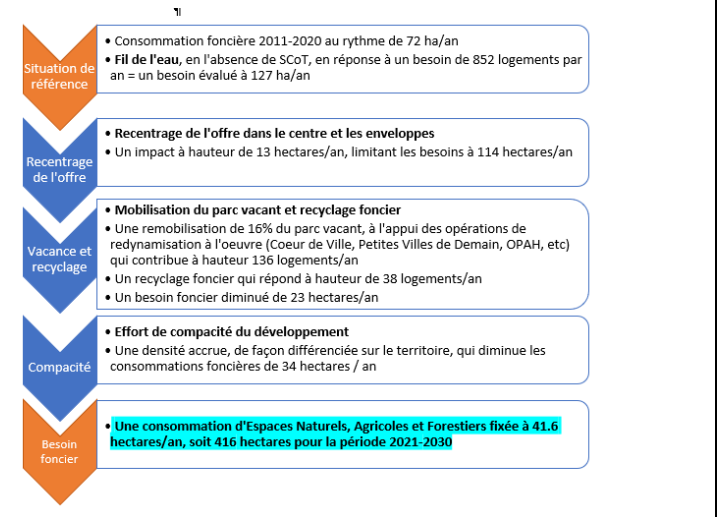
-En y adossant, pour la période 2031-2040, une trajectoire de lutte contre l'artificialisation des sols et un objectif de réduction de 30% supplémentaire de la consommation d'espace par rapport à la période précédente

- En poursuivant les efforts en affichant un objectif de réduction de 30% de la consommation d'espaces entre 2041 et 2050 pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette ».

**P2.3** Mettre en œuvre, par les documents d'urbanisme de rang inférieur, la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du développement de l'habitat pour la période 2021-2031.



**P2.3** Mettre en œuvre, par les documents d'urbanisme de rang inférieur, la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du développement de l'habitat pour la période 2021-2030.



**P 2.4** La répartition des résidences principales par EPCI est fondée sur le respect des équilibres structurels, en prenant en compte le poids des résidences principales par EPCI au sein du SCoT. Elle tient compte également des potentialités de développement que le Projet de Territoire invite à anticiper.

**P 2.4** La répartition des résidences principales par EPCI est fondée sur le respect des équilibres structurels, en prenant en compte le poids des résidences principales par EPCI au sein du SCoT. Elle tient compte également des potentialités de développement que le Projet de Territoire invite à anticiper.

Besoins annuels	Dont production de logements en extension 2021-2030	Dont production de logements en extension 2031-2041	Dont remobilisation du parc vacant et recyclage sur l'ensemble de la période
672	252	252	168
67	25	25	17

	CC Isle Vern Salembre	dont production	dont remobilisation du parc vacant et recyclage
	87	32	33
	58	20	22
<b>TOTAL 2021 - 2041</b>	<b>885</b>	<b>329</b>	<b>332</b>
CA Le Grand Périgueux	595	475	120
CC Isle Double Landais	77	59	18
CC Isle et Crempse-en-Périgord	79	64	15
CC Isle Vern Salembre en Périgord	101	75	26
SCoT 2021-2031 - rythme annuel	852	673	179

**P 2.6** Définir et mettre en œuvre la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols pour la période 2032-2042 sur la base :

- D'une évaluation de l'artificialisation des sols au cours de la période 2021-2031, dans le respect d'un cadre réglementaire conforme qui en préciserait la nomenclature
- A défaut, ou le cas échéant à titre complémentaire, d'une évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- D'une actualisation des besoins
- Des opportunités de renaturation qu'offre le territoire

Un objectif de réduction de 50% du rythme de l'artificialisation des sols, compte-tenu des éléments exposés, sera recherché

**P 2.6** Définir et mettre en œuvre la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols pour la période 2031-2040 et 2041-2050 sur la base :

- D'une évaluation de l'artificialisation des sols au cours de la période 2021-2030, puis 2031-2040 dans le respect d'un cadre réglementaire conforme
- D'une actualisation des besoins en logements et d'accueil de population
- Des opportunités de renaturation qu'offre le territoire
- D'un objectif de réduction supplémentaire de la consommation d'espaces de 30% par rapport à la période précédente, pour chaque période

À terme, toute opération d'artificialisation devra être compensée par une opération de renaturation équivalente.

	2021-2031	2031-2041	2041-2050
CA Grand Périgueux	269	190	129
CC Isle Crempse en Périgord	46	33	25
CC Isle Vern Salembre	62	40	29
CC Isle Double Landais	39	30	21

Ces volumes fonciers ne doivent pas être perçus comme des objectifs et sont des plafonds maximums à ne pas dépasser.

	<p>Ces transferts ne peuvent pas se faire entre inter-communalité. Ils sont exceptionnels, ne pas doivent pas dépasser 10% du volume total de la période.</p>
<p><b>Axe 3 – orientation 2</b></p> <p>Le cadre retenu dans le SCoT pose une ouverture nouvelle à l'urbanisation pour le développement des activités économiques à hauteur de 220 hectares : 165 hectares au sein de l'agglomération et 55 hectares dans les sites de la vallée. Par rapport au fil de l'eau (350 hectares mobilisés pour de l'activité entre 2012 et 2021), ces nouveaux besoins permettent une réduction de la consommation foncière de 37%.</p>	<p>Le cadre retenu dans le SCoT pose une ouverture nouvelle à l'urbanisation pour le développement des activités économiques à hauteur de 159 hectares d'ici 2031 : 119 hectares au sein de l'agglomération et 40 hectares dans les sites de la vallée. Par rapport au fil de l'eau (350 hectares mobilisés pour de l'activité entre 2012 et 2021), ces nouveaux besoins permettent une réduction de la consommation foncière de 44%.</p>
<p><b>P3.11</b> Requalifier et réabonder le foncier à vocation économique. Le besoin de foncier nouveau est de 220 ha pour la période 2021-2031 permettant ainsi un développement des activités économiques du Pays de l'Isle en Périgord autour des infrastructures de mobilité de la vallée de l'Isle (axes ferroviaires Bordeaux, Limoges et Brive) et des axes routiers structurants (RN21, A89, etc), ainsi qu'au contact des zones d'activité existantes : 165 ha de foncier nouveau à l'échelle du Grand Périgueux incluant les zones dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision, 25 ha dans la CCIVS, 15 ha dans la CCIDL et 15 ha dans la CCICP</p>	<p>Requalifier et réabonder le foncier à vocation économique. Le besoin de foncier économique nouveau est de 159 ha pour la période 2021-2030 permettant ainsi un développement des activités économiques du Pays de l'Isle en Périgord autour des infrastructures de mobilité de la vallée de l'Isle (axes ferroviaires Bordeaux, Limoges et Brive) et des axes routiers structurants (RN21, A89, etc), ainsi qu'au contact des zones d'activité existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-119 ha de foncier nouveau à l'échelle du Grand Périgueux incluant les zones dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision,</li> <li>-18 ha dans la CCIVS,</li> <li>-11 ha dans la CCIDL et,</li> <li>-11 ha dans la CCICP</li> </ul>
<p><b>P3.12</b> Définir et mettre en œuvre la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols pour la période 2032-2042 sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une évaluation de l'artificialisation des sols au cours de la période 2021-2031, dans le respect d'un cadre réglementaire conforme qui en préciserait la nomenclature</li> <li>- A défaut, ou le cas échéant à titre complémentaire, d'une évaluation de la</li> </ul>	<p><b>P3.12</b> Définir et mettre en œuvre la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols pour la période 2031-2040 et 2041-2050 sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>D'une évaluation de l'artificialisation des sols au cours de la période 2021-2030 et 2031-2040, dans le respect d'un cadre réglementaire conforme</li> <li>D'une actualisation des besoins</li> <li>Des opportunités de renaturation qu'offre le territoire</li> </ul> <p>Une réduction progressive de la consommation d'espace à vocation économique est proposée, par EPCI :</p>

consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers  - D'une actualisation des besoins  - Des opportunités de renaturation qu'offre le territoire   Un objectif de réduction de 50% du rythme de l'artificialisation des sols, compte-tenu des éléments exposés, sera recherché		2021-2031	2031-2041	2041-2050
	CA Grand Périgueux	119	80	56
	CC Isle Crempse en Périgord	11	9	6
	CC Isle Vern Salembre	18	12	9
	CC Isle Double Landais	11	8	6

Ces volumes fonciers ne doivent pas être perçus comme des objectifs et sont des plafonds maximums à ne pas dépasser.

Ces transferts ne peuvent pas se faire entre intercommunalité. Ils sont exceptionnels, ne pas doivent pas dépasser 10% du volume total de la période.

**P4.1** Assurer le suivi utile au respect des objectifs de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols suivante :

	Consommation des ENAF observée 2011-2021 (ha)	Trajectoire de réduction de la consommation des ENAF 2021-2031 (ha)
Economie	352	220
Habitat	720	570
	1072	790
		-26%

Evaluation de l'artificialisation des sols Politique de renaturation	
Trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols 2032-2041	
-50%	

**P4.1** Assurer le suivi utile au respect des objectifs de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols suivante :

	2021-2030 (Consommation foncière)			2031-2040 (Artificialisation)			2041-2050 (Artificialisation)		
	Habitat (ha)	Economie (ha)	Total (ha)	Habitat (ha)	Economie (ha)	Total (ha)	Habitat (ha)	Economie (ha)	Total (ha)
	CAGP	269	119	388	190	80	270	129	56
CCVS	62	18	80	40	12	52	29	9	38
CCCP	46	11	57	33	9	42	25	6	31
CCDL	39	11	50	30	8	38	21	6	27
Total	416	159	575	293	109	402	204	77	281

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT et en comptabilité avec les documents d'urbanisme locaux, ces volumes fonciers peuvent être transférés entre habitat et économie au regard de l'évolution des besoins et des projets futurs, dans la limite du volume foncier maximal autorisé par le SCOT.

Ces volumes fonciers ne doivent pas être perçus comme des objectifs et sont des plafonds maximums à ne pas dépasser.

Ces transferts ne peuvent pas se faire entre intercommunalité. Ils sont exceptionnels, ne pas doivent pas dépasser 10% du volume total de la période.

Le SCoT fera l'objet d'un bilan à mi-parcours, soit au plus tard au bout de trois à la suite de son approbation. Ce bilan anticipé permettra d'ajuster le compte foncier si nécessaire, en s'appuyant sur les données fournies par l'observatoire NAFU de la

	Région Nouvelle Aquitaine mais aussi des données fournies par les EPCI
--	--

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## **Evolution du diagnostic territorial**

Le diagnostic territorial a été modifié pour intégrer les chiffres de la consommation d'espace sur la période 2011-2020 et 2021-2023, notamment sur le chapitre précisant le foncier consommé pour le développement de l'habitat.

### **Chapitre en vigueur**

Ces 10 dernières années (2012-2021<sup>1</sup>), sur les 1072 hectares mobilisés pour construire son développement, **le Pays a consacré 720 hectares soit les deux tiers des besoins d'espace pour son développement**. Autrement dit, le Pays a mobilisé 72 ha par an pour construire et développer de nouveaux logements.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, la mobilisation foncière pour le développement de l'habitat s'est opérée à hauteur de :

- 19% en densification, dans les enveloppes urbaines sur les zones déjà « artificialisées »,
- l'essentiel de l'activité de la construction pour le développement de l'habitat (81%) s'est organisé en extension sur les espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 58 hectares par an. Les espaces classés en 2012 par Corine Land Cover de "zone agricole hétérogène" porte la majorité des constructions de logements. Ce sont souvent des espaces dont la vocation agricole est incertaine, fortement mutables tant ils sont morcelés et imbriqués ou au contact des emprises urbaines. Ce sont ces terrains qui font l'objet des stratégies des propriétaires de "libéralisation foncière" dans la perspective d'une vente largement valorisée financièrement.

Ces mécanismes se retrouvent dans tous les territoires du Pays même si on peut distinguer :

- Le Grand Périgueux qui concentre 64% de la mobilisation foncière à usage habitat de l'ensemble du Pays. Ici Un logement sur cinq s'est construit sur des parcelles de l'enveloppe urbaine déjà artificialisé, en densification. Les zones agricoles sont les principaux espaces de développement de l'habitat (61% du développement, 28 hectares par an) même si les zones forestières contribuent aussi à l'extension de l'urbanisation (16% du développement, 7 hectares par an)
- Au sein de l'Isle-Double-Landais, les mécanismes de densification, de mobilisation des parcelles non construites au sein de la zone urbaine déjà artificialisée sont aussi à l'œuvre : 1 logement sur cinq s'est construit en densification. Au-delà c'est bien la zone agricole qui porte le développement de l'habitat (73% du développement, 5 hectares par an)
- (Dans les communes de la CCIVS, l'offre foncière des zones économique déjà artificialisées ont aussi joué ce rôle d'accueil des activités économiques du territoire (42% de la mobilisation foncière à usage économique)
- Pour les EPCI de l'Isle-Crempse-en-Périgord et de l'Isle -Vern-Salembre en Périgord, la mobilisation des espaces agricoles et dans une moindre mesure des espaces forestiers priment largement dans les mécanismes du développement de l'habitat.

### **Chapitre modifié**

Sur la période 2011-2020, le Pays a mobilisé 1 198 hectares mobilisés pour construire son développement.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, la mobilisation foncière pour le développement de l'habitat s'est opérée à hauteur de :

- 19% en densification, dans les enveloppes urbaines sur les zones déjà « artificialisées »,
- l'essentiel de l'activité de la construction pour le développement de l'habitat (81%) s'est organisé en extension sur les espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 58 hectares par an. Les espaces classés en 2012 par Corine Land Cover de "zone agricole hétérogène" porte la majorité des constructions de logements. Ce sont souvent des espaces dont la vocation agricole est incertaine, fortement mutables tant ils sont morcelés et imbriqués ou au contact des emprises urbaines. Ce sont ces terrains

---

<sup>1</sup> Actualisation du diagnostic foncier construite à partir des données 2012-2021 sur la base des fichiers fonciers de la DGI de 2021 croisés avec les données de l'occupation des sols de Corine Land Cover 2012. Cf. Note méthodologique dans explication des choix.

qui font l'objet des stratégies des propriétaires de "libéralisation foncière" dans la perspective d'une vente largement valorisée financièrement.

Ces mécanismes se retrouvent dans tous les territoires du Pays même si on peut distinguer :

- Le Grand Périgueux qui concentre 64% de la mobilisation foncière à usage habitat de l'ensemble du Pays. Ici Un logement sur cinq s'est construit sur des parcelles de l'enveloppe urbaine déjà artificialisée, en densification. Les zones agricoles sont les principaux espaces de développement de l'habitat (61% du développement, 28 hectares par an) même si les zones forestières contribuent aussi à l'extension de l'urbanisation (16% du développement, 7 hectares par an)
- Au sein de l'Isle-Double-Landais, les mécanismes de densification, de mobilisation des parcelles non construites au sein de la zone urbaine déjà artificialisée sont aussi à l'oeuvre : 1 logement sur cinq s'est construit en densification. Au-delà c'est bien la zone agricole qui porte le développement de l'habitat (73% du développement, 5 hectares par an)
- (Dans les communes de la CCIVS, l'offre foncière des zones économique déjà artificialisées ont aussi joué ce rôle d'accueil des activités économiques du territoire (42% de la mobilisation foncière à usage économique)
- Pour les EPCI de l'Isle-Crempse-en-Périgord et de l'Isle -Vern-Salembre en Périgord, la mobilisation des espaces agricoles et dans une moindre mesure des espaces forestiers prime largement dans les mécanismes du développement de l'habitat.

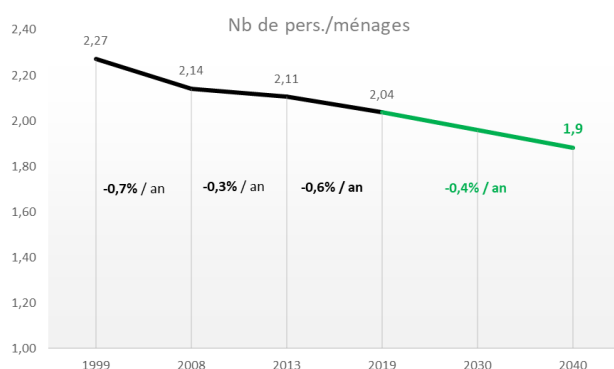
## ÉVOLUTION DE LA JUSTIFICATION DES CHOIX

### 2/ L'évaluation des besoins en logements

#### Paragraphe en vigueur

La traduction des besoins en logements a été calculée pour répondre :

- à la **dynamique d'accueil externe** (65% des besoins) soit 558 logements par an (1140 habitants pour une taille moyenne de ménages de 2,04)
- à **l'enjeu de desserrement des ménages**. En effet, à population égale, il convient de développer l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociales et sociétales : séparations, divorces, décohabitation... Le taux d'occupation retenu pour établir les projections (2,04 personnes par ménage en moyenne à l'échelle du SCoT, besoin s'accroissant de 0.40% par an) exprime cette diminution tendancielle de la taille des ménages. Il induit un besoin supplémentaire de logement à population égale (35% des besoins) estimé à 294 logements par an.



Cette trajectoire démographique engendre un besoin de 852 logements sur le territoire du Pays de l'Isle en Périgord, retenue pour la période 2021-2031.

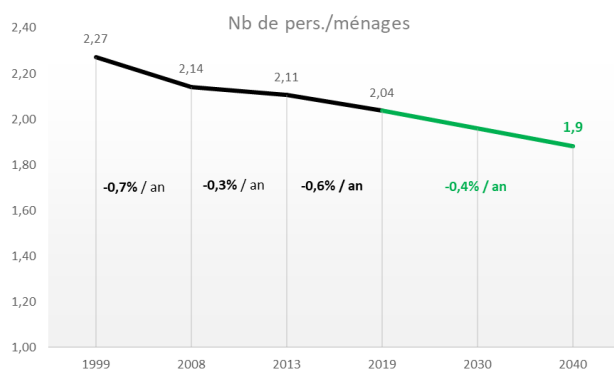
Pour atteindre ces ambitions, le SCoT prescrit une limitation des consommations foncières sur la base des axes stratégiques :

- Recentrer le développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes (définies dans l'orientation 2),
- Mobiliser les logements vacants et les friches urbaines,
- Favoriser une plus grande compacité (nombre de logements par hectares),

## Paragraphe modifié

La traduction des besoins en logements a été calculée pour répondre :

- à la **dynamique d'accueil externe** (65% des besoins) soit 692 logements par an (1140 habitants pour une taille moyenne de ménages de 2,04) d'ici 2031
- à **l'enjeu de desserrement des ménages**. En effet, à population égale, il convient de développer l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociales et sociétales : séparations, divorces, décohabitation... Le taux d'occupation retenu pour établir les projections (2,04 personnes par ménage en moyenne à l'échelle du SCoT, besoin s'accroissant de 0,40% par an) exprime cette diminution tendancielle de la taille des ménages. Il induit un besoin supplémentaire de logement à population égale (35% des besoins) estimé à 373 logements par an d'ici 2031.



Cette trajectoire démographique engendre un besoin de 1 065 logements sur le territoire du Pays de l'Isle en Périgord, retenue pour la période 2021-2030. Pour atteindre ces ambitions, le SCoT prescrit une limitation des consommations foncières sur la base des axes stratégiques :

- Recentrer le développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes (définies dans l'orientation 2),
- Mobiliser les logements vacants et les friches urbaines,
- Favoriser une plus grande compacité (nombre de logements par hectares),

Ces chiffres sont des plafonds à ne pas dépasser, et non des objectifs à atteindre.

Le besoin en logements sur le territoire a ainsi augmenté entre l'approbation du SCoT et sa modification du fait de la réalité des dynamiques à l'œuvre sur le territoire. En effet, les prévisions du SCoT en matière de production de logements s'avèrent inadéquates pour accueillir la population attendue. La baisse rapide du nombre de personnes par ménage et l'accueil de nouvelles populations viennent modifier les trajectoires démographiques et les besoins en logements.

Ainsi, le SCoT présente désormais une trajectoire actualisée et conforme aux dynamiques actuelles, en tenant compte de la structuration du parc de logement et de la structure de la population en constante évolution.

## 4/ La définition des équilibres entre EPCI

### Paragraphe en vigueur

Le DOO précise également la répartition des besoins en résidences principales entre EPCI en affichant un principe socle : la permanence du poids structurel de chaque intercommunalité au sein du SCoT. Il est aussi fidèle aux équilibres récents du développement de l'habitat. Ce choix garantit les équilibres de chaque EPCI qui contribuent tous au développement et à l'attractivité du Pays.

	Besoins annuels	dont production de logement en extension	dont remobilisation du parc vacant et recyclage
<b>CA Le Grand Périgueux</b>	595	475	120
<b>CC Isle Double Landais</b>	77	59	18
<b>CC Isle et Crempse-en-Périgord</b>	79	64	15
<b>CC Isle Vern Salembre en Périgord</b>	101	75	26
<b>SCoT 2021-2031 - rythme annuel</b>	<b>852</b>	<b>673</b>	<b>179</b>

Le DOO fixe le cadre d'un développement approprié en réponse à ces besoins :

- En considérant un impératif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2021-2031,
- En y adossant, pour la période 2032-2042, une trajectoire de lutte contre l'artificialisation des sols.

## Paragraphe modifié

Le DOO précise également la répartition des besoins en résidences principales entre EPCI en affichant un principe socle : la permanence du poids structurel de chaque intercommunalité au sein du SCoT. Il est aussi fidèle aux équilibres récents du développement de l'habitat. Ce choix garantit les équilibres de chaque EPCI qui contribuent tous au développement et à l'attractivité du Pays.

	Besoins annuels	Dont production de logements en extension 2021-2030	Dont production de logements en extension 2031-2041	Dont remobilisation du parc vacant et recyclage sur l'ensemble de la période
<b>CA Grand Périgueux</b>	<b>672</b>	<b>252</b>	<b>252</b>	<b>168</b>
<b>CC Isle Crempse en Périgord</b>	<b>67</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>17</b>
<b>CC Isle Vern Salembre</b>	<b>87</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>22</b>
<b>CC Isle Double Landais</b>	<b>58</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>14</b>
<b>TOTAL 2021 - 2041</b>	<b>885</b>	<b>329</b>	<b>332</b>	<b>221</b>

Le DOO fixe le cadre d'un développement approprié en réponse à ces besoins :

- En considérant un impératif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2021-2030,
- En y adossant, pour la période 2031-2050, une trajectoire de lutte contre l'artificialisation des sols.

La répartition des logements par EPCI devra se faire en respectant les principes suivants :

- 65% de besoins dans les agglomérations
- 20% des besoins dans la vallée
- 15% des besoins dans le rural

# LES CHOIX DU DOO pour la traduction de la limitation des consommations foncières liées à l'habitat

## Paragraphe en vigueur

### 1/ Bilan et chiffres clés sur les dix dernières années

Les contours des figures de la qualité urbaine (centres, enveloppes, continuum) ont été délimités sur SIG. Le traitement des bases de données associées (fichier foncier DGI Fichier Foncier 2021) permet de poser un regard rétrospectif en identifiant pour chaque figure :

- les densités (nombre de logements par hectare),
- la vacance (nombre de logements, taux),
- la dynamique de construction à vocation habitat enregistrée entre 2011 et 2021 (nombre de logements supplémentaires, foncier mobilisé, surface moyenne par logement).

Ce traitement ouvre sur une consolidation à l'échelle des 3 composantes (agglomération, vallée, rural) comme à l'échelle des 4 EPCI qui permet de poser les objectifs du SCoT.

source FF2021	NLOGH 2021	NLOGHVAC 2021	taux de vacance 2021	NLOGHVAC 2021 depuis plus de 2ans	taux de vacance structurelle 2022	log/ha	rythme annuel de construction [2010 et 2020]	rythme annuel de consommation foncière [2010 et 2020]	m <sup>2</sup> /log moyen (2010- 2020)	log/ha (2010-2020)
<b>CA Le Grand Périgueux</b>	56 900	6 195	10,9%	2 412	4,2%	11 log/ha	454	59 ha	1 303	8 log/ha
<b>CC Isle Double Landais</b>	6 880	760	11,0%	341	5,0%	7 log/ha	52	9 ha	1 708	6 log/ha
<b>CC Isle et Crempse-en-Périgord</b>	8 173	899	11,0%	440	5,4%	7 log/ha	50	11 ha	2 125	5 log/ha
<b>CC Isle Vern Salembre en Périgord</b>	10 121	1 008	10,0%	517	5,1%	8 log/ha	64	12 ha	1 903	5 log/ha
<b>Agglomération</b>	51 549	5 600	10,9%	2 097	4,1%	11 log/ha	407	49 ha	1 197	8 log/ha
Centre	15 335	2 725	17,8%	956	6,2%	80 log/ha	49	0,5 ha	101	99 log/ha
Enveloppe	21 438	1 794	8,4%	640	3,0%	12 log/ha	172	15 ha	864	12 log/ha
Continuum	8 403	632	7,5%	272	3,2%	6 log/ha	123	21 ha	1 741	6 log/ha
Campagne habitée	6 373	449	7,0%	229	3,6%	6 log/ha	63	12 ha	1 893	5 log/ha
<b>Vallée</b>	17 885	1 924	10,8%	904	5,1%	8 log/ha	110	19 ha	1 723	6 log/ha
Centre	2 477	498	20,1%	253	10,2%	27 log/ha	9	0,4 ha	389	26 log/ha
Enveloppe	6 606	620	9,4%	237	3,6%	10 log/ha	33	4 ha	1 340	7 log/ha
Continuum	8 802	806	9,2%	414	4,7%	6 log/ha	67	14 ha	2 097	5 log/ha
<b>Rural</b>	12 640	1 338	10,6%	709	5,6%	7 log/ha	103	23 ha	2 254	4 log/ha
Centre et enveloppe	1 101	182	16,5%	110	10,0%	17 log/ha	3	0,4 ha	1 672	6 log/ha
Campagne habitée	11 539	1 156	10,0%	599	5,2%	6 log/ha	100	23 ha	2 268	4 log/ha
<b>SCoT</b>	82 074	8 862	10,8%	3 710	4,5%	9 log/ha	620	91 ha	1 465	7 log/ha

### 2/ Un nouveau modèle de développement mieux régulé

Le SCoT permet de répondre à un besoin estimé de 852 logements/an et, dans le même temps, à un objectif de réduction des consommations foncières associées jusqu'alors aux trajectoires de développement de l'habitat.

La trajectoire fixée pour la période 2021-2031 prévoit une réduction annuelle de 21% au regard de la période de référence ; elle est légèrement supérieure à 50% par rapport au scénario de développement au fil de l'eau.

#### **Cela est permis par la mobilisation de 3 leviers :**

- Le **recentrage** du développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes,
- La **vacance et le recyclage** du bâti existant,
- Des **objectifs de compacité minimum** pour une optimisation / valorisation des assises foncières à usage habitat.

Pour la période suivante 2032-2042, étant donné que le SRADDET ne donne pas à ce jour les valeurs de consommation foncière territorialisées, et que les textes en vigueur ne sont pas consolidés (artificialisation, renaturation, garantie rurale...), le SCoT propose le scénario prospectif suivant :

- D'une évaluation de l'artificialisation des sols au cours de la période 2021-2031, dans le respect d'un cadre réglementaire conforme qui en préciserait la nomenclature,
- A défaut, ou le cas échéant à titre complémentaire, d'une évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- D'une actualisation des besoins,
- Des opportunités de renaturation qu'offre le territoire.

Un objectif de réduction de 50% du rythme de l'artificialisation des sols, compte-tenu des éléments exposés, sera recherché

	Répartition au fil de l'eau			répartition objectif recentrage sur centre et enveloppe				réduction / fil de l'eau	contribution du parc vacant à la satisfaction besoin			production de logement en extension (hors recyclage et remobilisation vacance)				
	besoin annuel en foncier au fil de l'eau (ha)	besoin 2021-2031 (ha)	répartition annuel	besoin annuel en foncier	besoin 2021-2031 (ha)	répartition	vacant		remobilisation du parc vacant	recyclage	besoin foncier	besoin 2021-2031 (ha)	besoin foncier	besoin 2021-2031 (ha)	besoin foncier	besoin 2021-2031 (ha)
<b>Agglomération</b>	<b>534</b>	<b>64</b>	<b>639</b>	<b>63%</b>	<b>536</b>	<b>57</b>	<b>1148</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>	<b>86</b>	<b>24</b>	<b>426</b>	<b>46</b>	<b>459</b>	<b>31</b>	<b>308</b>
Centre (cœur agglomération)	65	1	7	8%	71	1	14		16%	11	6	54	1	5	0	4
Enveloppe (cœur agglomération et périurbain)	225	19	194	34%	286	25	493		16%	46	10	230	20	199	14	141
Continuum	161	28	281	14%	119	21	414		16%	19	8	92	16	160	11	105
Campagne habitée	83	16	157	7%	60	11	225		16%	10	0	50	9	95	6	57
<b>Vallée</b>	<b>169</b>	<b>29</b>	<b>291</b>	<b>20%</b>	<b>172</b>	<b>25</b>	<b>491</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>131</b>	<b>19</b>	<b>190</b>	<b>11</b>	<b>109</b>
Centre	14	1	6	3%	24	1	22		16%	4	3	17	1	8	1	5
Enveloppe	51	7	69	12%	100	14	272		16%	16	7	77	10	105	6	62
Continuum	103	22	217	6%	47	10	197		16%	8	3	37	8	76	4	42
<b>Rural</b>	<b>149</b>	<b>34</b>	<b>337</b>	<b>17%</b>	<b>145</b>	<b>32</b>	<b>637</b>	<b>5%</b>	<b>16%</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>121</b>	<b>27</b>	<b>266</b>	<b>16</b>	<b>156</b>
Centre et enveloppe	4	1	6	1%	10	2	35		16%	2	1	8	1	13	1	5
Campagne habitée	146	33	331	16%	134	30	602		16%	21	0	113	25	253	15	150
<b>SCOT</b>	<b>852</b>	<b>127</b>	<b>1267</b>	<b>100%</b>	<b>852</b>	<b>114</b>	<b>2276</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>	<b>136</b>	<b>38</b>	<b>678</b>	<b>91</b>	<b>915</b>	<b>57</b>	<b>573</b>

## Paragraphe modifié

### 1/ Bilan et chiffres clés sur les dix dernières années

La consommation passée a été analysée, soit une consommation de 1 198 hectares sur la période 2011-2020.

L'OCS régionale est obtenue par photo-interprétation et s'appuie principalement sur des données de l'IGN.

Un « squelette polygonal » est constitué à l'aide de la BD TOPO (base de données utilisée pour la constitution des cartes topographiques de l'IGN, par exemple les cartes de randonnée au 1/25000), notamment les axes de communication routes et voies ferrées. Le reste des informations est obtenu par photo-interprétation c'est dire par l'interprétation des images aériennes, en l'occurrence la BD ORTHO de l'IGN.

Tout le territoire régional est découpé en portions homogènes et à chaque portion est attribué un type d'occupation du sol. La nomenclature d'occupation du sol est déclinée en 4 niveaux allant de 5 à 64 postes.

Cette donnée est ensuite affinée par des vérifications de l'usage des sols à l'aide de sources externes : fichiers fonciers, google maps...

## 2/ Un nouveau modèle de développement mieux régulé

Le SCoT permet de répondre aux besoins en logements, dans le même temps, à un objectif de réduction des consommations foncières associées jusqu'alors aux trajectoires de développement de l'habitat.

La trajectoire fixée pour la période 2021-2031 prévoit une réduction annuelle de 21% au regard de la période de référence ; elle est légèrement supérieure à 50% par rapport au scénario de développement au fil de l'eau.

### **Cela est permis par la mobilisation de 3 leviers :**

- Le **recentrage** du développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes,
- La **vacance et le recyclage** du bâti existant,
- Des **objectifs de compacité minimum** pour une optimisation / valorisation des assises foncières à usage habitat.

Pour les périodes suivantes 2031-2040, et 2041-2050, le territoire devra réduire de 30% l'artificialisation des sols, basée sur une évaluation de l'artificialisation sur la période 2021-2030 puis 2031-2040.

## **L'analyse des besoins**

### **Paragraphe en vigueur**

A l'échelle du SCoT, le volant le foncier disponible à la vente dans les ZAE communautaires est de 20 hectares, il est donc peu en capacité de faire face aux besoins de développement de long terme. D'un point de vue qualitatif nombre de parcelles restantes ne sont plus ou mal adaptées aux exigences des entreprises (accessibilité, taille, pente...).

Le besoin en foncier économique à l'échelle du SCoT et pour les 10 prochaines années se traduit par la mobilisation de 220 hectares. Le Pays de l'Isle en Périgord étant un territoire maillé par d'importantes infrastructures de transport (A89, RN21), l'ambition de développement économique se tourne aujourd'hui principalement vers l'accueil d'entreprises de production, de logistique, de services et d'artisanat et plus vers le développement de surfaces commerciales. Mais face au peu de surfaces disponibles, un certain nombre d'entreprises dans ces domaines d'activités sont en attente d'une solution foncière sur le territoire, et sont tentées d'aller prospecter ailleurs.

Le cadre retenu dans le SCoT, par rapport aux 10 dernières années (350 hectares mobilisés pour de l'activité entre 2012 et 2021), permet une réduction de la consommation foncière à usage économique de 37%.

La mobilisation de ce nouveau gisement de 220 hectares de foncier économique sera ajustée en fonction de l'avancement des projets structurants et dans le cadre des évaluations intermédiaires du SCoT.

### **Paragraphe modifié**

A l'échelle du SCoT, le volant le foncier disponible à la vente dans les ZAE communautaires est de 20 hectares, il est donc peu en capacité de faire face aux besoins de développement

de long terme. D'un point de vue qualitatif nombre de parcelles restantes ne sont plus ou mal adaptées aux exigences des entreprises (accessibilité, taille, pente...).

Le besoin en foncier économique à l'échelle du SCoT et pour les 10 prochaines années se traduit par la mobilisation de 159 hectares. Le Pays de l'Isle en Périgord étant un territoire maillé par d'importantes infrastructures de transport (A89, RN21), l'ambition de développement économique se tourne aujourd'hui principalement vers l'accueil d'entreprises de production, de logistique, de services et d'artisanat et plus vers le développement de surfaces commerciales. Mais face au peu de surfaces disponibles, un certain nombre d'entreprises dans ces domaines d'activités sont en attente d'une solution foncière sur le territoire, et sont tentées d'aller prospecter ailleurs.

Le cadre retenu dans le SCoT, par rapport aux 10 dernières années (350 hectares mobilisés pour de l'activité entre 2012 et 2021), permet une réduction de la consommation foncière à usage économique de 44%.

La mobilisation de ce nouveau gisement de 159 hectares de foncier économique sera ajustée en fonction de l'avancement des projets structurants et dans le cadre des évaluations intermédiaires du SCoT.

## **Annexes / 1 - Méthode d'élaboration du diagnostic foncier**

### **Paragraphe en vigueur**

#### **Le diagnostic foncier des territoires du SCOT du Pays de l'Isle**

Quelles sont les modalités de consommation de l'espace ces dix dernières années ? Sur quels types d'espace (naturel, forestier, agricole) l'artificialisation et/ou les transformations de destination des sols se sont-ils opérés ? Quels sont les rythmes et les modalités de consommation de l'espace selon les 2 grands enjeux de développement du territoire : économie et habitat. De fait, quels ont été les besoins en foncier de ces dix dernières pour asseoir le développement du Pays de l'Isle et de ses composantes ? Autant de questions qui ont nécessités de construire une nouvelle méthode pour actualiser et compléter le diagnostic foncier sur la période 2011-2021.

### **A – Description de la méthode utilisée pour réaliser le diagnostic foncier actualisé 2011-2021 :**

La méthode utilisée ici repose sur la mobilisation de deux sources permettant de construire une analyse à l'échelle de la maille territoriale la plus fine, celle des parcelles cadastrées en 2021 : les fichiers fonciers et les données Corine Land Cover de l'occupation des sols.

#### **1/ Mobilisation des données des fichiers fonciers 2021 :**

Cette base de données issue des Fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) est mise à disposition et enrichi par le CEREMA qui propose notamment des extractions géolocalisées **de la table PNB10**. Cette dernière décrit de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Elle est essentielle pour décrire les thématiques comme l'occupation du sol, l'aménagement et le logement. Elle permet entre autres d'analyser l'activité de la construction par année, les surfaces mobilisées pour ces constructions (tailles des parcelles) en distinguant les

différentes destinations de ces constructions (logement, activité notamment). Elle constitue donc **le socle de notre analyse**.

*Extrait cartographique des fichiers fonciers géolocalisés*



## **2/ Mobilisation des données Corine Land Cover de l'occupation des sols en 2012:**

Afin d'analyser très finement sur quels types d'espace (naturel, forestier, agricole) l'artificialisation et/ou les transformations de destination des sols se sont opérées, il faut connaître comment étaient occupés ces espaces dix ans auparavant. Le système d'analyse de l'occupation des sols proposé par CORINE Land Cover (CLC) permet de répondre à cet enjeu.

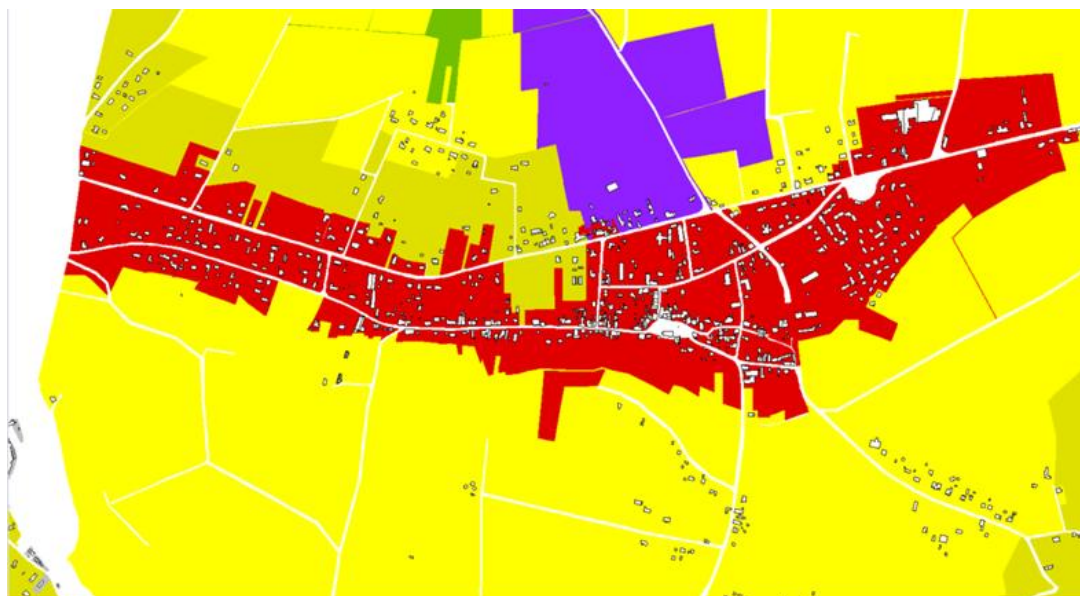
La base de données Corine Land Cover (CLC) est un inventaire biophysique de l'occupation des sols. Elle est produite dans le cadre du programme européen d'observation de la terre Copernicus (39 États européens). Le producteur pour la France est le Service de la donnée et des études statistiques du ministère chargé de l'écologie, avec depuis 2018, l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN). Corine Land Cover est disponible pour les années 1990, 2000, 2006, **2012** et 2018.

CLC classe l'occupation des sols (sur la base d'une maille de 100 m de large et homogène du point de vue de son occupation) selon une nomenclature en 3 niveaux, déclinée sur 44 postes eux même regroupés par niveau de précision (1,2 et 3) : territoires artificialisés, territoires agricoles et forêts et milieux semi-naturels.

Niveau 1	Niveau 2
	11 Zones urbanisées
Territoires artificialisés	12 Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
	13 Mines, décharges et chantiers
	14 Espaces verts artificialisés, non agricoles
Territoires agricoles	21 Terres arables
	22 Cultures permanentes
	23 Prairies
	24 Zones agricoles hétérogènes
Forêts et milieux semi-naturels	31 Forêts
	32 Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
	33 Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation

Le croisement des fichiers fonciers (2021) avec les données de Corine Land Cover (millésime 2012) nous permet de qualifier l'état de l'occupation des sols (niv1, 2 et 3) en 2012 de chaque parcelle identifiée dans les fichiers fonciers de 2021.

*Extrait cartographique des fichiers fonciers enrichis de l'occupation des sols (CLC 2012)*



**3 – In fine, la base de données des fichiers fonciers enrichie permet de construire une analyse à la parcelle** en consolidant chacune des données et ses indicateurs aux différents échelons d'analyse du SCoT (communes, EPCI, 3 grandes composantes, figures de la qualité urbaine)

Elle permet entre autres :

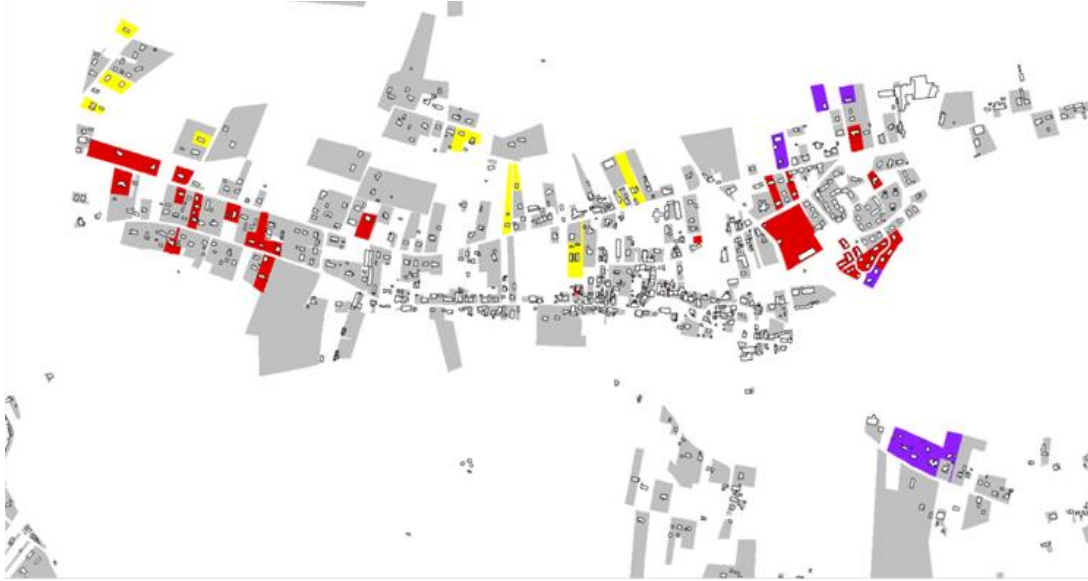
- **d'isoler et construire l'analyse sur les parcelles construites entre 2012 et 2020** (soit une période de référence de 9 années) en mobilisant notamment l'année de construction du bâti le plus ancien).

*Extrait cartographique des parcelles construites entre 2012 et 2020*



- de construire une analyse précise et objective de « l'artificialisation » de ces 10 dernières années en précisant pour quels usages chaque parcelle été construite (habitat, activité, mixte) et sur quels types de sol cela s'est construit.

*Extrait cartographique des parcelles construites entre 2012 et 2020 selon l'occupation du sol de 2012*



Ainsi, il est possible de consolider le diagnostic en distinguant :

Niveau 1		Niveau 2	
Territoires artificialisés	11	Zones urbanisées	
	12	Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	
	13	Mines, décharges et chantiers	
	14	Espaces verts artificialisés, non agricoles	
Territoires agricoles	21	Terres arables	
	22	Cultures permanentes	
	23	Prairies	
	24	Zones agricoles hétérogènes	
Forêts et milieux semi-naturels	31	Forêts	
	32	Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	
	33	Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	

**Une urbanisation en intensification**

Si la parcelle a vu la construction (entre 2012 et 2020) d'un bâtiment sur ces types d'occupation de l'espace (2012), on considèrera que l'urbanisation s'est construite dans les « dents creuses ».

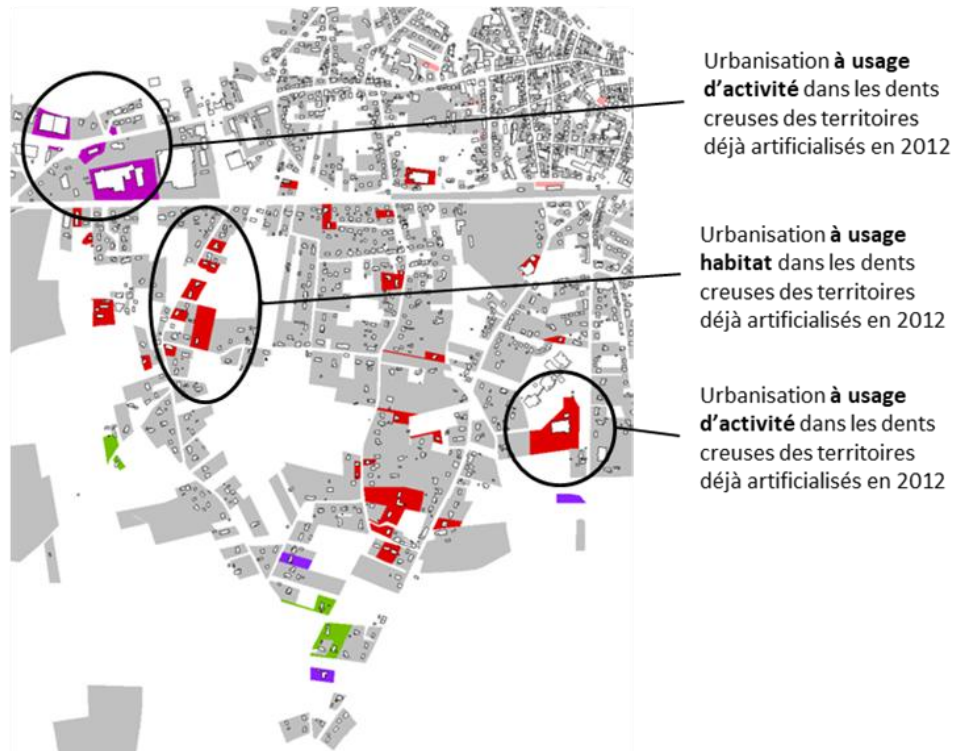
**D'une urbanisation par extension**

Si la parcelle a vu la construction (entre 2012 et 2020) d'un bâtiment sur ces types d'occupation de l'espace (2012), on considèrera que l'urbanisation s'est construite sur des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (NAF).

**Exemple 2 Extension**



## Exemple 1    Densification



### **Paragraphe modifié**

## Le diagnostic foncier des territoires du SCOT du Pays de l'Isle

Quelles sont les modalités de consommation de l'espace ces dix dernières années ? Sur quels types d'espace (naturel, forestier, agricole) l'artificialisation et/ou les transformations de destination des sols se sont-ils opérés ? Quels sont les rythmes et les modalités de consommation de l'espace selon les 2 grands enjeux de développement du territoire : économie et habitat. De fait, quels ont été les besoins en foncier de ces dix dernières pour asseoir le développement du Pays de l'Isle et de ses composantes ? Autant de questions qui ont nécessités de construire une nouvelle méthode pour actualiser et compléter le diagnostic foncier sur la période 2011-2021.

La méthode utilisée ici repose sur les chiffres du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.



# 2

## **Justification du type de procédure**

La procédure de modification simplifiée a été retenue en application de l'article 194 de la loi Climat & résilience du 22 août 2021 qui permet par dérogation aux articles L143-29 à L143-36 du code de l'urbanisme de procéder à la mise en compatibilité du SCOT avec le nouveau SRADDET au moyen d'une procédure de modification simplifiée telle que prévue aux articles L143-37 à L143-39 du code de l'urbanisme.

La modification simplifiée du SCOT réduit les capacités de construction pour l'habitat sur le territoire, elle réduit aussi les capacités de construction pour les activités économiques locales. Elle porte atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT et à certains objectifs du DOO. Néanmoins, la procédure ayant pour objet de « ZANiser » le SCOT conformément aux objectifs fixés par la loi Climat & Résilience et du SDRADDET Nouvelle Aquitaine, dans les délais impartis, les modifications à apporter au plan peuvent être faites de manière dérogatoire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée du SCOT n'impacte pas un site Natura 2000 mais elle est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, et elle a les mêmes effets qu'une révision. Par conséquent en application des articles L104-1 et L104-3 du code de l'urbanisme et du décret n°1345 du 13 octobre 2021, la procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale conforme aux articles L104-4 à L104-8 pour le contenu et d'élaboration. Il s'agira d'une actualisation de l'évaluation environnementale du SCOT révisé dans la mesure où elle est très récente (la révision du SCOT a été approuvée le 20 février 2024). Le rapport de présentation du SCOT (R141-2 version du 01/01/2016) :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

La saisine de l'autorité environnementale portant sur l'examen du projet de modification simplifiée du SCOT Pays de l'Isle a été faite le 8 avril 2025.

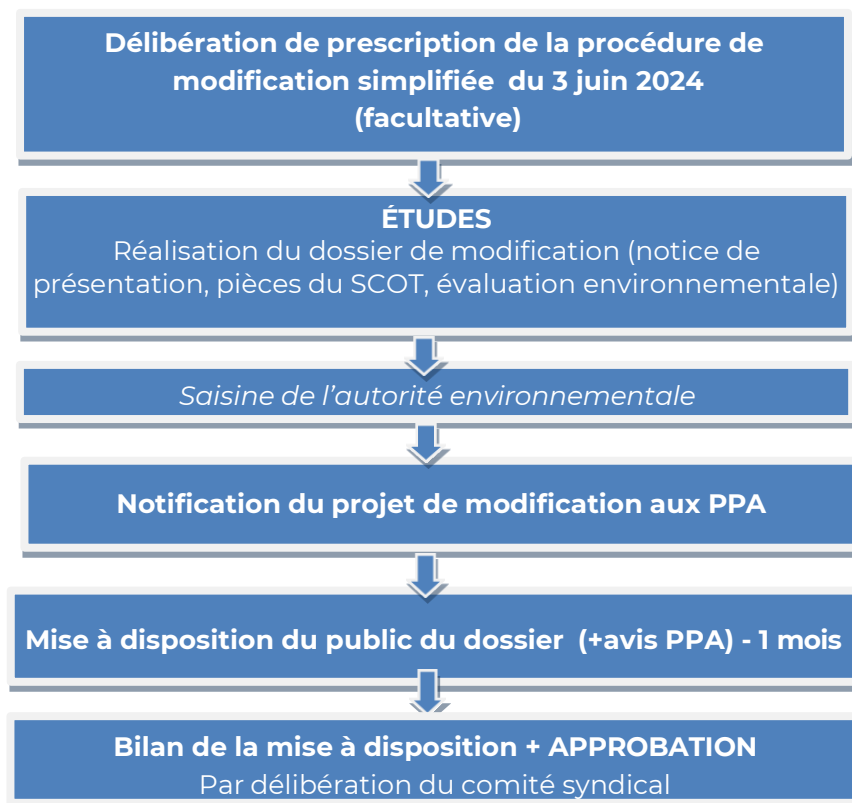
## **I.1 - Déroulé de la procédure de modification du SCOT :**

Les modalités de la mise à disposition seront les suivantes :

- mise en ligne du dossier sur le site internet de du Pays ;
- consultation du dossier possible au siège du Pays ;
- pour notifier ses observations, le public aura au choix la possibilité d'écrire à l'adresse mail, sur les registres papier prévus à cet effet au siège du Pays ou d'adresser un courrier à l'attention de Monsieur le Président du Pays de l'Isle.

Les modalités de la mise à disposition seront portées à la connaissance du public par la parution d'un communiqué de presse au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition et des avis de modification seront affichés dans les communes et EPCI membres du Pays de l'Isle en Périgord.

À l'issue de la mise à disposition, le Président du Pays de l'Isle présentera un bilan devant le comité syndical, qui délibèrera et adoptera le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.





# 3

## **Conclusions sur les évolutions apportées par la modification**

## I.2 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre

Le projet de modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de l'Isle-en-Périgord a pris en compte l'ensemble des plans et programmes de rang supérieur s'appliquant sur le territoire et identifiés dans l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027 ;
- Les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Isle-Dronne ;
- Les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Dordogne-Atlantique ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027, ainsi qu'avec ses orientations fondamentales et ses dispositions ;
- Le schéma Régional des Carrières de Nouvelle-Aquitaine.

## I.3 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

La modification simplifiée n°1 du SCoT Pays de l'Isle-en-Périgord aura des incidences positives directes sur la consommation d'espace car cette procédure permet une diminution de la consommation foncière sur la période 2021-2031 et permet une artificialisation sur les périodes 2031-2041 et 2041-2051, là où le précédent SCoT n'en définissait pas.

Cette mise en compatibilité du SCoT avec la trajectoire ZAN permettra d'avoir des incidences positives indirectes sur :

- Les milieux naturels et la biodiversité en préservant la biodiversité ordinaire des ENAF ;
- L'eau potable et l'assainissement en limitant les besoins d'extension des réseaux ;
- Sur les paysages en les préservant de l'imperméabilisation ;
- Sur les consommations énergétiques en limitant les besoins en déplacement.



**CITADIA**



**CITADIA**  
OUBA



**CITADIA**  
OUBA



**EVEN**  
COMPTON



**AIR REPUBLIQUE**



**MERC/AT**

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)