

SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

Membres en exercice : 15

Membres présents : 8

Votants : 8

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Délibération n° B2023-09

L'an Deux Mille vingt-trois, le jeudi 16 novembre à 9H00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 27/10/2023, se sont réunis à Mouleydier, salle « Cabernet », sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAÏLLE, Jean-Marc GOUIN, Didier CAPURON, Michel DELFIEUX, Thierry DEGUILHEM, Alain LEGAL, René VISENTINI.

ABSENTS EXCUSES : Christian BORDENAVE, Alain CASTANG, Olivier DUPUY.

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUi-HD DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE

Le Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois est sollicité par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de L'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) prescrite par délibération le 20 septembre 2021.

Contexte et objectifs généraux du projet

La Communauté d'agglomération Bergeracoise (CAB) regroupe 38 communes. Elle s'étend sur 582 km² et enregistre une population de 60 585 habitants en 2019 (Insee 2022).

Le PLUi de la CAB a été approuvé le 13 janvier 2020.

Les services de la DDT24, le SYCOTEB et la CAB se sont réunis à plusieurs reprises au cours de l'été 2021 pour étudier ensemble la compatibilité du PLUi avec les nouvelles prescriptions du SCoT révisé. Les services de la DDT ont transmis le 4/11/2021 une note à la CAB dont les conclusions rappellent la nécessité de réviser le PLUi dans les 3 ans après l'approbation du SCoT révisé, donc avant le 20/09/2023.

Dans le même temps, la Loi Climat et Résilience a été promulguée le 24 août 2021, imposant une nouvelle révision du SCoT, après celle du SRADDET, et, dans un troisième temps, celle du PLUi : pour ce dernier, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés avant le 22 août 2027. Pour ne pas multiplier les procédures lourdes et coûteuses à quelques années d'intervalle, la CAB a décidé d'attendre la révision du SCoT pour réaliser une procédure de révision unique visant la mise en compatibilité SCoT et l'intégration des exigences de la Loi Climat et Résilience. Pour faire aboutir la révision du PLUi en août 2027, il est envisagé de lancer rapidement la procédure dès lors que la révision du SCoT aura été avancée.

Le dossier de modification n°1 est motivé par le bilan des premières années de fonctionnement du PLUi-HD qui a fait apparaître la nécessité de procéder à un ajustement de son contenu en lien, principalement, avec sept grands types d'objets :

- Clarifier, modifier et parfois enrichir certains points du règlement écrit, éprouvé par une à deux années d'instruction et d'accompagnement de projets de constructions ;
- Modifier ponctuellement des sous-zonages sans en changer la nature, pour prendre en compte des besoins ponctuels d'adaptations ou de nouveaux projets ;
- Faire évoluer ou préciser certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le respect du PADD, du PLH et du PDU ;
- Créer de nouveaux secteurs de projets particuliers, en zone agricole ou naturelle ;
- Créer, réduire, préciser des emplacements réservés. Sur l'ensemble de la liste, de nombreux emplacements réservés seront à renommer ou préciser ;

- Introduire au sein du zonage, de nouvelles demandes de changement de destination de bâtiments agricoles ;
- Ajouter des protections (patrimoine bâti ou paysager).

Le projet de modification, en termes d'évolution du zonage, présente un bilan positif pour les zones agricoles et naturelles qui s'accroissent de 21,4 ha. Cette rétrocession de zones constructibles en zones A ou N est principalement due à 3 grands secteurs de zones AU dont 4,8 ha à Lunas de zones AUL et AUT passées en A et N, et 15 ha à Bergerac de zones 2AU passées en N.

Rappel du PADD

Le PLUi-HD, vise à organiser le développement territorial en prenant appui principalement sur les polarités identifiées dans le SCoT (pôle urbain, pôles d'équilibre). La stratégie d'aménagement de l'espace définie pour les 10 prochaines années vise à « recentrer » dans un premier temps le développement sur les polarités tout en veillant à offrir une capacité de renouvellement et de croissance maîtrisée sur l'ensemble des 38 communes qui composent la CAB.

Le PADD s'organise en 4 grands axes, comme suit :

- Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise
 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
 - Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains
- 1. Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers
 - Valoriser les paysages, l'architecture et le patrimoine
 - Économiser 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
 - Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année
- 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
 - Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques
- 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
- 5. Évoluer, adapter les choix énergétiques
- 6. Lutter contre les nuisances sonores générées par les déplacements

1) Observations générales

L'analyse du PLUi, dans le contexte institutionnel et réglementaire de ces dernières années, suscite une attention particulière. L'examen des PLU intercommunaux constitue pour le SyCoTeB, un moyen important de s'assurer qu'ils contribuent effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT.

L'avis du SyCoTeB n'est pas un jugement sur la qualité du projet élaboré par l'EPCI mais plutôt une contribution reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du SyCoTeB au regard de la prise en compte des orientations du SCoT.

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour la CAB une surface de **269 hectares** selon les données de l'Etat. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, en cours de déclinaison dans le SRADDET, la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de **135 hectares** environ. Compte tenu de la contrainte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il convient d'être particulièrement vigilant quant à l'ouverture à l'urbanisation afin de préserver du foncier disponible pour les projets structurants du territoire de la CAB.

Le PADD note que l'un des enjeux forts est de freiner la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La communauté d'agglomération souhaite y contribuer dans son projet conformément aux dispositions du SCoT du Bergeracois.

Le SCoT prévoit que le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique doit être absorbé de manière à consommer le moins d'espace possible. L'objectif est de remplacer progressivement le modèle de développement urbain linéaire (habitat standard sans caractère ni identité) ou anarchique (« au coup par coup de manière opportuniste ») par un modèle plus structuré, moins consommateur d'espace, mais aussi plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages.

Les PLUi doivent veiller à décliner leur projet pour que les nouvelles opérations respectent les densités minimales suivantes :

- 17 logements / ha sur le pôle urbain,
- 12 logements / ha sur les pôles de proximité,
- 8 logements / ha sur les communes rurales.

Conformément au SCoT, le PADD définit également comme priorité, le développement de l'habitat sur les bourgs et la densification des hameaux tout en protégeant au mieux les zones agricoles. Dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, un hameau est défini comme « un espace bâti présentant au moins 5 constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres. »

Comme énoncé dans le PADD, un développement résidentiel plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages originels suppose de rechercher des alternatives au modèle de développement urbain linéaire (habitat standard sans caractère ni identité) ou anarchique (« au coup par coup »).

La terminologie « Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible » dans les OAP du pôle urbain contrarie les prescriptions du SCoT qui fixent des densités supérieures aux pôles de proximité et aux communes rurales.

Pour une lisibilité accrue du règlement, il conviendrait de préciser systématiquement le nom du lieu-dit ou du quartier concerné par l'OAP ou le STECAL.

2) Observations sur les OAP

Dans le cadre de la modification du PLUi, 56 OAP sont modifiées ou créées :

- 15 créations d'OAP avec 11 OAP à Bergerac (dont 7 dans le secteur Gare), 1 dans 4 communes rurales (Gageac-et-Rouillac, Ginestet, Pomport, Razac-de-Saussignac),
- 41 modifications de programmation.

Les créations ou modifications d'OAP visent à répondre à différentes évolutions (dans le respect du PADD)

- Evolution de zonage (au sein d'une zone urbaine ou à urbaniser)
- Vocation de la zone
- Programmation attendue dans la zone
- Modification de l'organisation des accès et des déplacements
- Nouvelles intentions en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

OAP changeant de vocation : Creysse - CRE 6

Transformation d'une partie de la zone AU (OAP CRE1) en zone AUXmc et création d'une nouvelle OAP

Le PLUi actuel définit une zone AU à vocation d'habitat, secteur La Nauve, entre les zones d'activités, les zones bâties et les secteurs d'équipements. Il est retenu, dans le cadre de la modification du PLUi, de retirer de la zone AU le quartier nord-ouest pour lui donner une affectation de zone artisanale, en extension de la zone d'activité voisine à l'Ouest (en préservant la coupure verte - zone N). Cette affectation doit permettre de répondre aux besoins en foncier économique, en lien avec de nouvelles demandes, et compte tenu du niveau de remplissage dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE) environnantes. La zone est ainsi classée en zone AUXmc. Elle fait l'objet d'une nouvelle OAP (CRE6) dont l'un des enjeux est également de valoriser l'entrée de ville considérée.

Avis au regard du SCoT

Le SCoT prévoit que, lorsque les surfaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine ne sont plus suffisantes, l'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet optimisant la consommation de terres arables par une forte densité, en lien avec des réseaux et équipement en place ou à venir. Cela doit se traduire par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare important, conformément à la prescription P152 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.

Le secteur concerné par cette OAP est classé comme espace de rang 1 sur la carte des espaces agricoles annexée au DOO : tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Toute implantation de construction devra veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, ne pas fragmenter davantage l'espace agricole et viticole et à respecter l'identité patrimoniale. Une densité minimale de 20 logements par hectare ou de **30 emplois par hectare** est imposée dès lors qu'un secteur de rang 1 est concerné par un projet de développement.

Par ailleurs, le SCoT fixe que les projets de développement économique retenus dans les documents d'urbanisme locaux devront être élaborés suite à une analyse du potentiel de densification des zones d'activités existantes à l'échelle du PLUi, sites anciens ou friches urbaines avant d'envisager toute extension de ZAE. Les sites existants devront être requalifiés.

Les PLUi doivent motiver l'ouverture de nouvelles zones artisanales au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part. L'analyse préalable des capacités résiduelles des autres zones et des capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités inoccupés sera réalisée en amont. La nécessité d'ouvrir une nouvelle zone artisanale dans le secteur devra donc être précisée au regard des attendus du SCoT.

Les OAP concernant les ZAE devront apporter des réponses dans les domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Accessibilité : par les transports collectifs, les itinéraires doux...
- Gestion du stationnement : capacité d'accueil, possibilité de mutualisation, implantation et traitement paysager particulier, mesures de gestion des eaux de ruissellement...
- Implantation et gabarit des constructions : prise en compte des perceptions depuis le site et sur le site où les bâtiments sont projetés, prise en compte de l'environnement urbain immédiat...
- Traitement des espaces publics : emprise adaptée des voiries par rapport au trafic attendu ...
- Valorisation d'espaces à caractère naturel : « zones tampons » à l'interface de quartiers résidentiels, maintien d'une continuité écologique à l'intérieur de la zone de projet, ... Un traitement végétal (avec des essences garanties d'origine locale) des zones d'activités sera défini dans le permis de construire ou d'aménager, portant sur les espaces privatifs et les espaces publics.

En ce qui concerne la coupure verte (zone N) existante, sa préservation, dont l'enjeu initial était de séparer la zone d'activité économique de la zone urbaine, n'aura plus d'utilité comme séparation entre la zone artisanale actuelle et celle à venir.

En revanche, considérant la qualité patrimoniale du bâti en bordure de l'OAP (un pigeonnier et un séchoir à tabac dans l'OAP) et à proximité (une ancienne ferme récemment réhabilitée), il conviendrait de prévoir une zone tampon naturelle et paysagère autour de cette propriété.

Enfin, en matière d'enjeu de valorisation de l'entrée de ville attaché à cette OAP dans le cadre du projet de modification n°1 du PLUi, il conviendra d'apporter toutes précisions utiles sur sa requalification en termes d'intégration de la nouvelle zone artisanale au regard du paysage environnant.

Les OAP « Tourisme »

BERGERAC - BER16

Il s'agit d'un projet de développement touristique sur 21,44 ha pour une Zone d'implantation préférentielle d'Habitations Légères de Loisir (HLL) et de camping et un projet de stade d'eaux vives positionné sur un espace agricole de rang 1.

Avis au regard du SCoT

Le tourisme doit être développé notamment par une valorisation et un renforcement de l'hébergement davantage diversifié, et par la « mise en scène » des atouts du patrimoine paysager, du patrimoine urbain, du patrimoine architectural, du patrimoine historique, du patrimoine agricole, du patrimoine nature.

L'offre en hébergements touristiques marchands (hôtel, résidence de tourisme, gîtes, aires de camping...) notamment spécialisés (camping-cars...) ou atypiques (cabanes dans les arbres, yourtes, ...) devra être développée et modernisée.

Il convient de développer les activités de pleine nature, les activités à destination des enfants et les activités permettant de satisfaire la clientèle familiale et sportive, tout en évitant de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités

Lorsque les secteurs d'urbanisation future intersectent des « corridors écologiques de la Trame Bleue », les projets d'urbanisation pourront être autorisés, sous réserve :

- de réaliser et de prendre en compte les résultats d'une étude d'impacts orientée vers le maintien, le renforcement et/ou la restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Aucune interruption par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur ces corridors écologiques sans que la continuité écologique ne soit maintenue ou rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés, en plus des mesures d'évitement et de réduction préalables.

- de faire appliquer un recul de l'urbanisation de part et d'autre des cours d'eau identifiés ou non dans la Trame Bleue afin de permettre la préservation de cet écosystème, l'entretien des berges et d'œuvrer à la protection des personnes et des biens. Une largeur de recul minimum de l'urbanisation sera appliquée depuis la crête des berges des cours d'eau : 15 m pour les cours d'eau identifiés comme réservoirs de biodiversité.

Hormis pour les équipements d'agro-tourisme, de tourisme vert et de commercialisation en circuit court, qui pourront présenter des densités inférieures, **l'urbanisation du foncier agricole** ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet présentant une forte densité, en lien avec des réseaux et équipement en place ou à venir. Une densité minimale de 20 logements ou de 30 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 1 est concerné par un projet de développement.

GINESTET – GIN5

L'OAP d'une surface de 4,55 ha concerne un projet hôtelier et touristique à La Ressègue.

Remarque : le dossier ne contient aucune information sur la nature du projet et aucune description : ce serait à préciser.

Les OAP « Habitat »

Le projet de modification du PLUi de la CAB implique le transfert de plus de 21 ha de zones constructibles en zones A ou N, principalement dans 3 grands secteurs : à Lunas avec 4,8 ha de zones AUL et AUT passées en A et N et à Bergerac avec 15 ha de zones 2AU passées en N. Au total, les zones AU diminuent de 16,8 ha.

La prescription 106 du SCoT fixe que les documents d'urbanisme locaux veilleront à décliner leur projet pour que les nouvelles opérations respectent les densités minimales suivantes :

- 17 logements / ha sur le pôle urbain,
- 12 logements / ha sur les pôles de proximité,
- 8 logements / ha sur les communes rurales.

Création de 7 OAP - Quartier Gare de BERGERAC

Secteur stratégique de la ville, le quartier de la gare va faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui s'appuiera sur le pôle multimodal de la gare, sur la réhabilitation et la reconversion de la Manufacture des tabacs, et sur la mobilisation de foncier disponible (ou à transformer) pour permettre la réalisation de plusieurs opérations relativement variées et denses.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Développer de l'habitat à proximité de la gare et en lien avec le projet phare de la ville de Bergerac en cours de réalisation de réhabilitation de l'ancienne manufacture des tabacs.
- Lutter contre la rétention foncière et la vacance. Reconvertir des friches urbaines.
- Améliorer et animer le quartier de la gare.
- Développer les parcours résidentiels en proposant de nouveaux produits de logements.
- Diversifier l'offre et apporter de la mixité dans les quartiers résidentiels.

Ce projet de renouvellement urbain donne lieu à la création de 7 OAP pour lesquelles la composante végétale sera importante, et la connexion au centre-ville et la mobilité des axes essentiels. Au total, ces OAP permettraient de créer 220 logements, principalement regroupés en immeubles collectifs ou en maisons groupées avec un taux de logement social allant de 25 à 50%.

Avis au regard du SCoT

Ces OAP contribuent à la mise en œuvre du SCoT et n'appellent pas d'observations particulières.

BERGERAC - BER2 et BER6

Les 2 OAP sont modifiées dans leur programmation afin de mieux prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales et de traces d'humidité dans le sol.

Avis au regard du SCoT

Pour l'OAP BER 2 dont la surface est de 1,7 ha, l'objectif logements diminue (entre 16 et 20 logements contre 20 à 30 dans le PLUi 2020) alors que la densité minimale attendue par le SCoT est de 29 logements.

Pour l'OAP BER 6 dont la surface est de 3,29 ha, l'objectif logements augmente (entre 35 et 40 logements contre 25 à 35 dans le PLUi 2020), restant toutefois en deçà de l'attente du SCoT qui est de 56 logements.

En l'état, les deux OAP contrarient les objectifs du SCoT ce qui justifierait une diminution du foncier consommé ou une augmentation de logements projetés. La justification de ces modifications au regard de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales devra être précisée.

BER8

L'emprise de l'OAP est modifiée avec le retrait de parcelles au nord-est de l'OAP et d'une portion de parcelle au sud-est, le nombre de logements prévus en serait diminué d'une vingtaine. Sa surface est de 7,38 ha, quartier du Taillis.

Avis au regard du SCoT

L'objectif logements mentionné dans le rapport de présentation est situé entre 80 et 90 logements tandis qu'il est dans une fourchette de 80 à 100 logements dans le cahier des OAP. La densité prévue par le PLUi actuel est à préciser.

La densité attendue par le SCoT est de 126 logements.

BER21

Le périmètre de l'OAP a été entièrement revu avec l'abandon de la partie Nord-Ouest en raison de la déclivité du terrain et de problèmes d'humidité du sol et la parcelle Ouest initialement fléchée sur un équipement collectif n'est pas maintenue dans cette destination mais à fin d'habitat. L'OAP modifiée est d'une surface de 2,4 ha.

Avis au regard du SCoT

L'objectif logements est augmenté (entre 31 et 35 logements contre 22 à 30 logements dans le PLUi 2020), restant toutefois en deçà de l'attente du SCoT qui fixe une densité de 35 à 40 logements.

BOSSET – BOS1

L'OAP de la zone AU, d'une surface de 2 ha, est modifiée dans son organisation compte tenu de plusieurs contraintes (relief accidenté en partie Nord, sol argileux, accès difficiles).

Avis au regard du SCoT

En l'état, l'OAP **contrarie les objectifs du SCoT** qui fixe une densité de 16 logements à l'échelle de l'OAP quand le projet de modification de l'OAP ramène le nombre de logements attendus à une fourchette de 9 à 11 logements (contre 10 à 15 au PLUI 2020). Il conviendrait d'ajuster l'emprise de l'OAP au regard des contraintes afin de maintenir une densité compatible avec le SCoT, soit 8 logements à l'hectare.

COLOMBIER – COL1

Il s'agit d'un projet de 1 ha pour 6 à 8 logements. L'OAP est concernée par un ajustement de voirie.

Avis au regard du SCoT

Les villages perchés ou en ligne de crête veilleront à s'étendre au sein de l'enveloppe urbaine ou en seconde couronne, tant que la structure originelle de la partie ancienne est respectée et prolongée (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, ... seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement). Si des vues ou des panoramas s'ouvrent sur des perspectives lointaines et dégagées du grand paysage, les aménagements devront veiller à ne pas les obstruer et à les valoriser, grâce à un choix judicieux de l'implantation des constructions.

CREYSSE – CRE1

Le périmètre de l'OAP est modifié avec le retrait du quartier nord-ouest de l'OAP CRE1 du PLUi actuel pour une affectation de zone artisanale en extension de la zone d'activité voisine à l'Ouest (voir précédemment la création de l'OAP CRE6), la surface de l'OAP passant de 16,11 ha à 12,57 ha.

Au sud-ouest, l'emprise du secteur à vocation d'équipements est étendue jusqu'à la bande tampon pour la création d'un centre ophtalmologiste, l'arrivée d'autres spécialités médicales et d'un commerce optique. L'objectif en termes de production de logements est ainsi ramené à une fourchette de 160 à 180 logements au lieu de 210 à 240 logements dans le PLUi actuel.

Avis au regard du SCoT

Une densité minimale de 20 logements ou de 30 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 1 est concerné par un projet de développement soit 250 logements. La zone concernée par le centre ophtalmologiste représente une emprise de 0,5 ha soit une perte d'environ 10 logements : l'incidence est donc mineure en termes de densité. Il conviendrait de maintenir a minima le nombre de logements prévu par le PLUi actuel pour que la densité soit compatible avec le SCoT.

CREYSSE – CRE2

L'OAP, d'une surface de 1,05 ha, est modifiée dans sa desserte. L'objectif de logements est maintenu entre 7 et 9.

Avis au regard du SCoT

La densité de l'OAP contrarie les objectifs du SCoT dans la mesure où elle correspond à l'objectif d'une commune rurale alors que Creysse, en tant que commune du pôle urbain, doit atteindre une densité de 17 logements à l'hectare.

LAMONZIE-SAINT-MARTIN – LSM1

La surface totale de l'OAP est de 2,52 ha. La partie sud de l'OAP, route de Bordeaux, passe de secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen à secteur de mixité fonctionnelle (zone de commerces et d'équipements publics) + une zone de parking poids lourds portée sur la zone d'espace public. L'objectif de logements passerait de ce fait à une fourchette de 21 à 27 logements (au PLUI actuel de 27 à 33 logements).

Avis au regard du SCoT

La densité attendue par le SCoT est de 30 logements : il est donc proposé un objectif de 25 à 27 logements, pour s'en approcher.

LEMBRAS – LEMB1

L'OAP est modifiée avec le retrait d'un parcellaire à l'extrémité Nord-Est de l'OAP, soit une surface totale de 2 ha, et la desserte viaire qui est repensée. Son aménagement est prévu en 4 phases afin de faciliter l'intégration des habitations et d'organiser la mise en place des équipements nécessaires.

Avis au regard du SCoT

Compte tenu des évolutions introduites, l'objectif de production de logements est ramené à 30 / 35 logements contre 35 / 45 logements dans le PLUI actuel ce qui contrarie les objectifs du SCoT en matière de densité, un nombre de 40 à 42 logements étant attendu.

LUNAS – LUN1

L'OAP de 1,5 ha est située en centre-bourg avec une bande en cours d'urbanisation qui jouxte l'OAP au Nord-Ouest.

Le projet prévoit :

- la création d'une zone tampon au sud de l'OAP en raison de la pente et de la présence du cours d'eau et d'humidité,
- la suppression de l'espace tampon avec le parcellaire agricole situé à l'Ouest de l'OAP actuelle et le point de vue, qui n'ont plus de pertinence.

Avis au regard du SCoT

Le nombre de logements diminue (7 à 9 logements au lieu de 8 à 10 logements au PLUi actuel) ce qui contrarie l'objectif de densité fixé par le SCoT à 12 logements.

LE FLEIX – LFX1

L'OAP est modifiée en ce qui concerne le nombre de logements attendus.

Avis au regard du SCoT

L'objectif logements de cette OAP d'une surface de 1,51 ha est revu à la baisse car un permis d'aménager est déjà délivré : la fourchette de 17 à 20 logements au PLUi actuel passe à 11/13 logements au PLUi modifié ce qui contrarie l'objectif de densité fixé par le SCoT à 18 logements.

PRIGONRIEUX – PRI5

L'OAP est modifiée en ce qui concerne le nombre de logements attendus, augmenté pour correspondre au Permis de Construire accordé portant sur une opération de 49 logements sociaux. L'objectif de logements est ainsi fixé sur une fourchette de 45 à 49 logements contre 20 à 30 logements au PLUI actuel.

Avis au regard du SCoT

L'OAP, d'une surface de 1,55 ha, mentionne une typologie « Habitat collectif de densité faible » qui n'est pas pertinente au regard du nombre de logements prévu qui est élevé (en raison du permis de construire accordé pour une opération de 49 logements sociaux). Il conviendrait de supprimer la mention « densité faible ».

3) Observations sur les STECAL

Dans le cadre du PADD et notamment de l'orientation 3 (au sein du chapitre sur des atouts économiques à valoriser et une accessibilité à améliorer) « Promouvoir et valoriser les filières d'excellence en lien avec le tourisme », la CAB souhaite permettre le développement des activités touristiques et de loisirs, les hébergements touristiques et la diversification de l'activité agricole. D'autres demandes de STECAL concernent la prise en compte d'activités (hors agriculture) isolées ou la régularisation d'installations de gens du voyage :

- Accueil des gens du voyage (secteurs Agv pour 4,9 ha et secteur Ngv concernant l'aire de grand passage des Gilets d'une surface totale de 8,3 ha)
- Nouvelles constructions à usage d'habitation en zone agricole (9,5 ha)
- Habitation de l'exploitant en lien avec les besoins des exploitations agricoles (7,3 ha)
- Nouvelles constructions à usage d'activités artisanales et le logement de fonction associé en zone agricole (1,4 ha)

- STECAL destinés aux activités économiques, touristiques ou de loisirs en zones naturelles, secteurs :
 - Nj (création de jardins partagés), 1,7 ha
 - NL espaces naturels ayant une vocation récréative et de loisirs généralement autour de plans d'eau), 21,2 ha
 - NTL (destiné aux activités de loisirs, récréatives et touristiques et situées au coeur de grands ensembles naturel), 12,4 ha
 - Nc (destiné aux activités d'extraction de matériaux), 24,6 ha.

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (Code de l'urbanisme article L. 151-13).

En comparaison avec la surface totale des STECAL du PLUi approuvé, soit 91 ha (avec 23 ha de STECAL délimités en zone A et 68 ha de STECAL délimités en zone N), le projet de modification n°1 du PLUi intègre **la création de 34 STECAL (et 1 extension) pour une surface totale de 11,9 ha soit une augmentation d'environ 13%**. Ces STECAL couvrent notamment de nombreux écarts au sein desquels l'accueil de nouveaux logements est rendu possible en zone naturelle N ou agricole A.

Le développement des STECAL et leur délimitation doivent rester exceptionnels. Le SyCoTeB recommande particulièrement de justifier le besoin de création de STECAL, compte tenu notamment du nombre de secteurs déjà identifiés et des disponibilités foncières potentielles qu'ils présentent, de démontrer que les règlements des zonages du PLUi-HD en vigueur sont incompatibles avec les projets de développement envisagés sur ces sites et de limiter la création de nouveaux STECAL à des projets aboutis en lien avec les activités touristiques et de loisirs, les hébergements touristiques et la diversification de l'activité agricole.

Les STECAL ne doivent pas contribuer à renforcer l'urbanisation linéaire et la consommation d'espace hors enveloppe urbaine.

Les STECAL en zone agricole

Bergerac (secteur N° 36) – extension A17

Le SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche des villes, bourgs et villages existants et à l'intérieur des enveloppes urbaines constituées par les hameaux.

Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites dès lors que l'intérêt général de développer l'urbanisation n'est pas démontré comme prioritaire et indispensable à la réduction des déplacements diffus et à l'optimisation des investissements mis en œuvre par la collectivité.

Un hameau est défini dans le SCoT comme un espace bâti présentant au moins 5 constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.

Avis au regard du SCoT

La parcelle 294 ne constitue pas une dent creuse (distance de 120 mètres entre les deux habitations les plus proches). Son classement en STECAL renforcerait l'urbanisation linéaire pavillonnaire (extension urbaine sur terrain agricole en zone A classé en espace agricole de rang 1 au SCoT).

Son maintien en zone non constructible garantit une coupure verte entre un ensemble de bâtiments de tradition architecturale locale (grange, séchoir à tabac), et deux constructions pavillonnaires récentes banalisant le caractère champêtre du paysage rural de cette partie de la commune de Bergerac jusqu'alors préservée des extensions pavillonnaires.

Il est à noter qu'un réservoir de biodiversité boisé (identifié dans la TVB du SCoT et du PLUi) est présent à proximité (au nord-ouest).

En conséquence l'extension A17 est **non compatible** avec le SCoT.

Ginestet - La Baume – secteur ATL

Le projet de STECAL se situe sur une parcelle agricole avec vue sur le paysage viticole, dans un secteur partiellement urbanisé (zones UC) proche de routes. Il doit permettre le développement de deux cabanes bois perchées.

Avis au regard du SCoT

Le site d'étude correspond à une prairie mésophile, apparemment sans arbres, ce qui semble contradictoire avec le projet de cabanes bois perchées. Le site étant ouvert, l'impact sur le paysage serait important. Le classement en secteur ATL semble donc peu pertinent au regard de cet environnement et de la valorisation touristique.

Monestier – secteur ATL

Situé au nord-ouest de la commune, au lieu-dit le Coculet, le secteur doit permettre l'accueil d'un projet de 4 logements meublés tourisme à caractère insolite en complément de gîtes (en projet aussi) dans les bâtiments existants faisant l'objet d'une identification pour changements de destination.

Avis au regard du SCoT

S'agit-il d'un projet existant ?

Compte tenu de l'impact paysager sur la partie qui serait en secteur ATL, il est recommandé d'autoriser dans un premier temps l'aménagement des gîtes avant de consommer de l'espace agricole pour la création des quatre meublés.

Les STECALs en zone naturelle

Lorsqu'il ne peut pas être évité d'urbaniser des espaces concernés par la Trame Verte et Bleue, situés dans un réservoir de biodiversité avéré du SCoT, dans un réservoir écopaysager ou dans un corridor écologique, ces espaces devront être protégés ou compensés s'ils sont urbanisés dans le cadre du PLUi.

La pérennité des milieux identifiés en qualité de « réservoir à la biodiversité avérée » dans la carte opposable de la Trame Verte et Bleue devra être préservée :

Toute nouvelle urbanisation devra être interdite dans ces secteurs, à l'exception des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, sous réserve que la nature de l'activité et les aménagements induits soient adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences négatives significatives.

L'extension des constructions existantes incluses dans les espaces naturels identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité (avérés et écopaysagers) » dans la carte opposable de la Trame Verte et Bleue peut être permise si elle est limitée et s'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'impacts négatifs significatifs affectant la faune et la flore alentours.

Pour les secteurs d'urbanisation future qui intersectent des « corridors écologiques de la Trame Bleue », les projets d'urbanisation pourront être autorisés sous réserve de réaliser et de prendre en compte les résultats d'une étude d'impacts orientée vers le maintien, le renforcement et/ou la restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Aucune interruption par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur ces corridors écologiques sans que la continuité écologique ne soit maintenue ou rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés, en plus des mesures d'évitement et de réduction préalables.

La fonctionnalité des corridors écologiques identifiés dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue devra être préservée en évitant le développement de nouvelles zones bâties ou la densification de celles existantes lorsque cela tend à interrompre les corridors écologiques en formant des obstacles continus.

Aucune coupure par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur les corridors écologiques sans que la continuité écologique soit rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés, en plus des mesures d'évitement et de réduction préalables.

Gardonne – Secteur NL

Il s'agit de régulariser un projet de base de canoë au contact du bourg (nord) et de la rivière de la Dordogne.

Avis au regard du SCoT

Il convient de compléter les informations relatives aux caractéristiques du projet (nature des aménagements, bâti...) et ses incidences sur le milieu naturel.

Saint-Sauveur – secteur NTL - camping

Le secteur NTL situé au Sud-Ouest de la commune, à environ 500 m du bourg, est créé pour accueillir le projet d'un agriculteur pour une aire de camping de 25 emplacements avec 1 bloc sanitaire.

Avis au regard du SCoT

Le secteur se situe en réservoir de biodiversité Trame verte et bleue, en bordure de forêt. Il conviendra de prendre toute mesure relative à la prise en compte du risque incendie.

Lunas – secteurs NL et NTL

La création de ces secteurs NL et NTL doit permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique comprenant 6 hébergements au total (habitats légers de loisirs et tentes), une salle commune (zone NTL) et un parking (zone NL).

Avis au regard du SCoT

En l'absence d'informations précises sur la localisation du projet, il est difficile d'en évaluer les enjeux au regard de la trame verte et bleue.

La proximité d'une zone boisée nécessitera de prendre toute mesure relative à la prise en compte du risque incendie.

Saint-Pierre-d'Eyraud – secteur NTL

Ce secteur est créé pour accueillir un projet d'hébergements touristiques au bord d'un étang en complément d'un restaurant existant.

Avis au regard du SCoT

Le projet d'hébergements touristiques n'est pas détaillé (nombre et type d'hébergements, ...). Il convient de le préciser afin de confirmer la nature touristique du projet.

Bergerac – secteur N1

L'objet de ce STECAL est de « permettre la finalisation des constructions en dent creuse. »

Avis au regard du SCoT

Ce secteur N1 est composé de deux parties : l'une de 2 030 m² qui n'appelle pas d'observations et l'autre, de 6 860 m², située dans la trame verte et bleue du SCoT et comprenant un corridor écologique boisé. Le SCoT prévoit que ce type d'espace doit être protégé ou compensé s'il est urbanisé dans le cadre du PLUi, comme énoncé en page 11 du présent avis (extraits des prescriptions 163, 164, 175 et 177). La création du secteur N1 à Bergerac est possible sous réserve de la mise en œuvre de mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, permettant de compenser les impacts créés, en plus des mesures d'évitement et de réduction préalables.

Décision :

Le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, approuve les observations sur le projet de modification n°1 du PLUI-HD de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise prescrite par délibération le 20 septembre 2021, la prise en compte de ces observations vise à garantir la compatibilité du document avec le SCoT.

*Certifié exécutoire compte tenu
du dépôt en Sous-préfecture, le 17/11/2023
et de la publication, 24/11/2023*

**Le Président du Syndicat de Cohérence
Territoriale du Bergeracois,**



Pascal DELTEIL



**FAIT ET DELIBERE EN SEANCE
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
Ce 16 novembre 2023**

**Le Président du Syndicat de Cohérence
Territoriale du Bergeracois,**



Pascal DELTEIL

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 17/11/2023
024-200027134-20231116-B_2023_09-DE