

SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

Membres en exercice : 15

Membres présents : 9

Votants : 9

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Délibération n° B2024-03

L'an Deux Mille vingt-quatre, le vendredi 23 février à 9H00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 13/02/2024, se sont réunis à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle « ITB », sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAILLE, Didier CAPURON, Hervé DELAGE, Christian BORDENAVE, Thierry DEGUILHEM, Alain LEGAL, René VISENTINI, Jean-Pierre FAURE.

ABSENTS EXCUSES : Jean-Marc GOUIN, Michel DELFIEUX, Alain CASTANG, Olivier DUPUY.

AVIS SUR LE PROJET DE PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES BASTIDES DORDOGNE-PERIGORD

Le Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois est sollicité par la Communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord (CCBDP) pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), suite à l'arrêt du projet par le conseil communautaire le 28 novembre 2023, et notifié au Syndicat le 1^{er} décembre 2023.

PRESENTATION

La communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord forme un territoire d'environ 668 km², pour une population de 18 625 habitants en 2020 (- 475 habitants depuis 2009). Elle regroupe 47 communes.

Une population âgée et vieillissante

Le territoire accueille une part plus importante de personnes âgées (40% de la population a 60 ans et plus, soit 7 605 séniors) que de jeunes (17% de la population a moins de 20 ans, soit 3 289 jeunes), soit un indice de jeunesse de 0,40 (40 jeunes pour 100 séniors).

Caractéristiques des ménages

La CCBDP compte 8 750 ménages en 2020, soit 261 ménages de plus depuis 2009 (+ 3.1 %).

Les types de ménages :

35.9 % personnes seules (+ 4.5 points)

39.3 % couples sans enfant (+ 0.5 point)

19.0 % couples avec enfant(s) (- 3.8 points)

5.8 % familles monoparentales (- 1.3 points)

Un parc à dominante de résidences principales, couplé à une part importante de résidences secondaires

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales (68 % de la totalité du parc, soit 8 759 unités). Les résidences secondaires, avec 2 953 unités, représentent une part importante du parc total de logements (23 %) et témoignent d'une attractivité touristique et de villégiature supérieure aux valeurs départementale (14 %) et régionale (12 %).

Sur la CCBDP, 75 % du parc sont occupés par des propriétaires, cette caractéristique étant plus marquée sur les deux secteurs ruraux (78 % pour le secteur Sud et 80 % pour la Dordogne). Le poids des locataires (privés et publics) est plus important au sein des pôles de proximité (29 %) dont la fonction locative est plus développée que sur les autres territoires de la CCBDP.

Une problématique de la vacance marquée et liée à la qualité du parc

En 2019, le taux de vacance sur la CCBDP est de 9,5 % avec environ 1 224 logements considérés comme vacants. Si les secteurs ruraux présentent un taux de vacance proche de celui observé sur les territoires de comparaison (9 % sur le secteur rural Sud et 8 % sur le secteur rural Dordogne), les pôles de proximité se démarquent avec une vacance supérieure (11 %).

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 26/02/2024
024-200027134-20240223-B_2024_03-DE

Une construction neuve qui ne permet pas de maintenir la population sur le territoire

Depuis 2008, le rythme de construction (88 logements par an) n'a pas permis de maintenir la population sur le territoire.

La vacance a augmenté de 32 logements par an, traduisant un délaissement du parc ancien au profit de logements neufs.

Une part non négligeable de la construction est dédiée aux résidences secondaires (22,5 %).

Un parc composé majoritairement de logements individuels et nettement sous-occupé

La CCBDP est un territoire à très forte dominante de logements individuels, leur poids s'élevant à 93 %.

Plus de 80 % du parc est composé de logements de plus de 4 pièces sur tous les secteurs. Les petites typologies sont très peu développées avec seulement 6 % de T1 et T2 contre 9 % en Dordogne. Les grands logements (T4 et +) sont majoritaires sur les secteurs ruraux compte tenu d'une offre composée quasi exclusivement de logements individuels.

Au sein de la CCBDP, près de 73 % des logements apparaissent sous-occupés, en lien notamment avec des situations de couples vieillissants dont les enfants ont décohabité, et cela pourrait s'accroître compte tenu du vieillissement de la population observé.

56 % des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces et plus. Le marché de l'immobilier moins tendu qui favorise la possibilité de se loger au sein de logements plus grands peut en partie expliquer cette sous-occupation.

Un parc ancien, en partie déqualifié, avec des situations de précarité observées chez les ménages

Plus de la moitié des résidences principales a été construite avant 1971 et les premières réglementations thermiques. Cette part est plus élevée qu'à l'échelle départementale (48 %) et régionale (44 %). Le coût lié au chauffage peut engendrer un poste de dépenses important pour les occupants du logement.

Plus de 600 résidences principales privées sont répertoriées comme potentiellement indignes (PPPI) sur la CCBDP soit 7,6 % de l'ensemble du parc de résidences principales privées.

Le parc ancien et en voie de dégradation peut accueillir une population fragile qui peut correspondre à :

- des locataires qui, faute de moyens financiers suffisants, reportent leur demande sur des logements moins chers mais de moindre qualité ;
- des propriétaires qui rencontrent des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont les revenus ne leur permettent pas d'investir dans leur logement.

Population active et emploi : des tendances contrastées

La catégorie la plus représentée est celle des retraités avec 41 % de la population. La CCBDP possède le plus fort taux de retraités par rapport aux territoires adjacents, au SCoT et au département. Un premier point de vigilance peut donc être porté sur la question du vieillissement de la population et confirme cette problématique face à un enjeu majeur de renouvellement des actifs.

Les entreprises du territoire soulèvent un gros problème de recrutement. De nombreux emplois ne sont pas pourvus malgré des annonces nombreuses, des propositions de formation continue, des accompagnements professionnels...

Le territoire n'est pas attractif pour de nombreux actifs, notamment les jeunes, qui préfèrent s'installer dans les grandes agglomérations (Périgueux mais surtout Bordeaux). Les emplois à pourvoir sont nombreux, à tous les niveaux (ingénieurs, techniciens, cadres, communication, marketing, finance...) mais les entreprises ont de grandes difficultés à « conserver ou retenir » leurs salariés.

La question du conjoint est aussi un élément majeur. L'absence d'emploi pour le conjoint sur le territoire est réhibitoire dans le projet d'installation.

FONCIER, CONSTRUCTION

Les surfaces agricoles enregistrent une baisse assez significative sur la période 2000 – 2010 d'environ 284 hectares. Cette perte peut être due à une consommation foncière à des fins résidentielles ou économiques ou à une disparition de l'activité agricole laissant des parcelles en friches.

166,5 ha ont été consommés par l'urbanisation entre 2011 et 2021 à l'échelle de la CCBDP.

Avec une perte de 28 hectares par an de SAU (analyse période 2011-2021) et une consommation foncière de 16 hectares par an (analyse période 2011-2021), l'artificialisation d'espaces agricoles n'explique pas à elle seule la diminution des surfaces agricoles. Une problématique de friche agricole semble être présente sur le territoire et peut correspondre avant tout aux espaces enherbés avec la diminution des prairies au profit d'espaces boisés et donc la fermeture de paysages.

LE PADD

Dans le cadre du projet de PLUi-H, la CCBDP envisage d'accueillir **250 nouveaux habitants à l'échéance du PLUi-H**, et estime **le besoin global en logements à 970 logements**, soit 97 logements / an avec une reconquête de la vacance en remettant 11 logements vacants /an sur le marché.

L'objectif affiché du PADD est de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et lutter contre l'étalement urbain conformément à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :

- tendre vers un objectif de modération de la consommation d'espace de 50 % à l'horizon du PLUi-H par rapport à la période 2011-2021 ;
- maîtriser l'extension de l'urbanisation sur le territoire à travers la mobilisation d'un **foncier limité à 83 ha**, toutes destinations confondues (code de l'Urbanisme : le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain).

Les choix retenus pour établir le PADD visent notamment à atteindre les objectifs suivants :

- **prioriser le développement urbain des centres bourgs et hameaux historiques structurés et limiter la constructibilité sur les écarts insuffisamment pourvus par les réseaux urbains ;**
- faire du paysage et du cadre de vie, le socle d'une politique d'aménagement de l'espace visant progressivement à une sobriété foncière ;
- **maintenir la qualité des groupements bâtis anciens et de leurs abords paysagers, notamment lorsqu'ils n'ont pas ou peu connu de constructions contemporaines ;**
- préserver la majorité des terres agricoles, notamment les meilleures terres à fort potentiel agronomique, et veiller à limiter les conflits d'usage ;
- **protéger les espaces naturels et agricoles en privilégiant les centres-bourgs, villages et hameaux pour accueillir les futures constructions, et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ayant un impact sur les paysages remarquables ;**
- limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de nuisances sonores (réseau routier primaire, activités industrielles ou logistiques) ;
- requalifier les zones d'activités existantes, conforter leur accessibilité, leur lisibilité et leur qualité environnementale ;
- miser sur le patrimoine bâti comme vecteur d'identité et d'attractivité touristique, culturelle et en tant que cadre de vie de qualité ;
- **valoriser les points de vue sur le patrimoine bâti remarquable en y maîtrisant l'implantation de nouvelles constructions (hauteurs, aspects extérieurs, végétalisation, ...) ;**
- limiter les risques générés par la proximité des habitations sur la forêt (déclenchement de feux de forêt induit par des épisodes de sécheresse de plus en plus longs) ;
- s'assurer d'un niveau de défense incendie suffisant avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains
- limiter l'artificialisation des sols afin de limiter les risques d'inondation et de ruissellement ;
- encadrer strictement la mise en œuvre des projets photovoltaïques au sol sur le territoire en privilégiant la valorisation de sites contraints (décharges, anciennes carrières, anciens sites pollués...) mais aussi sur des terrains difficilement exploitables ou en déprise agricole pour limiter l'artificialisation des sols.

Les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné. Pièce obligatoire du PLUi, elles servent de cadre au projet urbain, les aménagements prévus sur ces secteurs devant être compatibles avec les orientations ainsi définies.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi-H en appliquant des principes d'aménagement avec lesquels les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Ces principes d'aménagement répondent aux spécificités de chaque secteur, la finalité étant d'aboutir à un développement de qualité sur le territoire.

Le projet de PLUi-H compte 62 OAP, 56 secteurs en 1AU pour une surface de 78 hectares.

Les principes d'aménagement sont écrits et graphiques. Ils doivent porter sur :

- la prise en compte de l'organisation des déplacements (principe des accès et des voies de desserte, dont déplacements doux),
- les principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère : implantation des constructions, espaces tampons au contact des espaces naturels attenants (traitement des interfaces et des franges), conditions de préservation des éléments de paysages, plantations à prévoir, ...
- les principes en termes de programmation : typologie des logements, objectif de densité, potentiel minimum de logements attendus, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Les STECAL

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles par un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

3 types de STECAL ont été identifiés sur le territoire :

- les STECAL SH qui correspondent aux zones agricoles ou naturelles à vocation mixte. Des projets mixtes (habitat, équipements),
- les STECAL ST qui correspondent aux zones agricoles ou naturelles à vocation d'activités touristiques,
- les STECAL SY qui correspondent aux zones naturelles à vocation d'activités économiques isolées.

Au total, ce sont 45 STECAL qui ont été définis dans le projet de PLUi-H représentant environ 40 ha.

OBSERVATIONS

Le PLUi-H doit permettre d'asseoir une politique d'urbanisme plus ambitieuse que la somme des intentions communales. Il devient un outil stratégique primordial permettant d'appréhender les problématiques d'aménagement à une échelle territoriale fonctionnelle, dépassant les limites communales. Travailler sur les enjeux du territoire à un niveau intercommunal permet de trouver des équilibres territoriaux, de répondre aux objectifs généraux des politiques publiques d'aménagement du territoire et de rationaliser leur mise en œuvre.

Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il convient de rechercher, dans le cadre d'une analyse conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCoT, si le PLUi-H ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision.

Le territoire de la communauté de communes est attractif pour la qualité de son cadre de vie (les vallées de la Dordogne, de la Couze... ; le terroir agricole ; les massifs forestiers ; les coteaux calcaires, ...). Une part importante de l'économie locale repose d'ailleurs sur les richesses du patrimoine (bastides, paysages de terroirs, gastronomie, climat, Dordogne, architecture, ...). Les paysages présents sont riches mais également menacés, notamment par l'urbanisation diffuse et les modèles « clés en main » de type pavillonnaire qui les banalisent. Valoriser les atouts liés au paysage naturel et urbain renforce la patrimonialité du territoire, son image, son identité et son attractivité. La politique de valorisation des patrimoines naturels, agricoles et bâtis et des paysages exprimée dans le PADD doit être traduite précisément dans le règlement du PLUi-H afin de préserver la qualité du territoire tout en permettant son développement.

L'ambition politique du PLUi-H, telle qu'exposée dans son PADD, contribue à la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Le SCoT entend conforter et dynamiser le secteur agricole par la préservation du foncier utile aux exploitations, par l'effort de restructuration des filières de production, par la diversification et par l'innovation. Il demande à ce qu'un diagnostic agricole soit réalisé en concertation avec les acteurs de la profession agricole lors de l'élaboration des PLUi. Ce travail, s'il avait été entrepris, aurait été l'occasion d'analyser les thèmes suivants afin d'élaborer des zonages et des règlements cohérents avec les enjeux de l'agriculture (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- identification et caractérisation des exploitations et des filières en place : état des lieux des projets agricoles (diversification, extension ou construction de bâtiments agricoles, ...), prospective sur l'évolution des exploitations, prospective sur le potentiel de transmission des exploitations, ... ;

- analyse fonctionnelle du foncier agricole selon une approche multicritères : prise en compte des terroirs faisant l'objet d'une distinction particulière (IGP, AOC, ...), prise en compte du niveau de morcellement du foncier, prise en compte du relief, appréciation de la qualité agronomique des sols, état des lieux des équipements et les investissements d'aménagement (drainage, système d'irrigation, ...), appréciation de la place du foncier agricole dans les enjeux économiques locaux, ... ;
- identification et présentation des espaces agricoles à valeur agronomique et irrigués ;
- caractérisation de la plus-value paysagère et écologique des terres agricoles ;
- prise en compte des enjeux agricoles pour les cultures pérennes (arboriculture et viticulture) et/ou le maraîchage afin de préserver et de valoriser les investissements importants liés au foncier dans ce type de productions.

Le PLUi-H, conformément au SCoT, entend consolider la structure multipolaire du territoire en organisant et en structurant les pôles de proximité et en organisant le développement des communes rurales, dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement.

Outre la prise en compte de la redynamisation de la démographie intercommunale et des différentes évolutions sociologiques/sociétales de la population (vieillesse, déshébergement, desserrement des ménages, baisse des revenus...), le PLUi-H doit s'attacher à répondre à la diversité des parcours résidentiels en termes de production d'une offre nouvelle en logements (accession/location, construction/réhabilitation, collectif/semi-individuel/individuel...) et aux besoins spécifiques (logements autonomes, logements pour personnes âgées...). Il est à noter que les élus expriment l'ambition de répondre à la diversité des besoins en logements pour partie en mobilisant le bâti existant.

L'armature territoriale et les orientations principales du SCoT sont déclinées dans le PADD du PLUi-H.

La CCBDP envisage d'accueillir **250 nouveaux habitants à l'échéance du PLUi-H**, soit une évolution de sa population de + 0,09 % par an sur la période 2017-2035. En s'inscrivant dans une dynamique positive, la projection démographique apparaît également raisonnable eu égard aux phénomènes observés. Toutefois, cette projection démographique s'inscrit très nettement en deçà des objectifs ambitieux assignés à la CCBDP par le SCoT du Bergeracois (+ 1400 habitants à l'échelle du PLUi-H).

En s'appuyant sur cette projection, la CCBDP en déduit un besoin en logements à l'horizon 2035 estimé à 97 logements par an auxquels viennent s'ajouter 11 logements issus de la reconquête du parc vacant.

Si le besoin annuel en logements, considéré en tant que tel, s'inscrit en droite ligne avec le SCoT du Bergeracois, la CCBDP semble omettre que celui-ci a été quantifié au sein du SCoT pour répondre à un accroissement démographique nettement supérieur aux 250 habitants qu'envisage d'accueillir la collectivité d'ici 2035. Le SCoT a dimensionné un besoin de 969 logements pour répondre à cette croissance démographique attendue.

En envisageant de construire 97 logements par an en vue d'accueillir seulement 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, le projet de PLUi-H s'écarte des objectifs du SCoT du Bergeracois. Cette incohérence de scénario interroge.

De plus, à la lecture des documents du PLUi-H une contradiction apparaît concernant le volume de logements escomptés à l'horizon 2035. En effet, là où le PADD annonce la nécessité de produire 97 logements par an sur le territoire au cours de la période 2017/2035, le rapport de justification des choix précise en page 83 que le « scénario démographique estime un besoin de logements pour la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord de 970 logements à horizon 2035 ». Cette durée de 10 ans, que l'on peut comprendre comme allant de 2025 à 2035, semble plus cohérente que ce qui est mentionné au scénario démographique figurant au PADD présenté comme allant de 2017 à 2035.

Le bilan de la consommation foncière de la CCBDP fait apparaître 256 ha consommés entre 2009 et 2020 (Observatoire régional NAFU) et 117 ha entre 2012 et 2021 selon l'Observatoire du CEREMA. Le PLUi-H estime la consommation à 166,5 ha.

Au-delà de tout zonage, il est rappelé que le SCoT prévoit un « foncier maximum à consommer » **de 102 hectares** à l'échelle du PLUi-H qui représente le foncier strictement nécessaire au développement prévu par le schéma.

Il est possible de majorer ce foncier à consommer en intégrant un coefficient de rétention foncière. Ce coefficient ne saurait être supérieur à 1,5 (sur le territoire du SCoT). Il est par ailleurs important de préciser que ce coefficient n'est pas d'utilisation automatique, il doit être justifié dans le rapport de présentation du PLUi-H.

Les objectifs chiffrés présentés dans le SCoT - Foncier maximum à consommer à 10 ans - sont les suivants :
Communes rurales = 64 ha, Beaumontois en Périgord = 10 ha, Le Buisson de Cadouin = 10 ha, Lalinde = 15 ha, Monpazier = 3 ha soit un total de : 102 ha.

Or, seule la consommation de 78,8 ha des zones 1AU est comptabilisée dans le calcul de modération de la consommation foncière dans le cadre du PLUi-H.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

Au total, **43,26 hectares** ont été mobilisés **au sein de l'enveloppe urbaine** des communes pour accueillir des constructions, la quasi-totalité (39,23 ha) est concernée par une vocation résidentielle.

De nombreuses larges **parcelles non bâties ouvertes à l'urbanisation en zone UC zone « urbaine » à dominante résidentielle peu dense** (voir observations sur le règlement graphique ci-après) et situées à l'extérieur des enveloppes urbaines telles que définies par le SCoT devraient être comptabilisées dans la consommation d'espaces NAF si leur ouverture à l'urbanisation est justifiée. Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites par le SCoT 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.

Les secteurs résidentiels diffus en zone UC, héritage des documents d'urbanisme antérieurs sont nombreux, et sont marqués par une diversité de situations due à un manque de règles globales et harmonieuses. Les constructions varient considérablement en termes de style, de densité et de services. Elles s'implantent souvent de façon aléatoire le long des voies existantes, entraînant une perte d'espace conséquente et une potentielle dégradation de la qualité patrimoniale des villages ou hameaux en contradiction avec les objectifs du PADD et le SCoT (cf. définition des hameaux, de l'enveloppe urbaine et prescription 1 du SCoT).

Les enveloppes urbaines doivent être délimitées conformément à la définition mentionnée dans le SCoT : L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquelles ils forment un ensemble morphologique cohérent et présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches (de l'ordre de 50 m).

Afin de déterminer ces enveloppes et leurs limites, les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte les critères suivants :

- la nature des constructions et leur évolution (un corps de ferme isolé, même de taille importante, ne constitue pas une enveloppe urbanisée),
- la superficie et la densité : une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs, ...
- la perception dominante du paysage (impression de paysage bâti ou de paysage naturel),
- la dimension des espaces interstitiels non construits (plus ou moins 5 000 m²),
- le maillage existant de réseaux (voirie, eau potable, eaux usées),
- la desserte par les équipements et certains services.

Or le PLUi-H a fait le choix d'une autre méthode ce qui conduit à une notion d'enveloppe urbaine plus extensible pouvant parfois contrarier les objectifs du SCoT en termes de sobriété foncière et d'étalement urbain (voir observations sur le règlement graphique ci-après).

Les 45 Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (**STECAL**) représentent, selon le PLUi-H, environ **40 hectares** correspondant à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels pour lesquels la constructibilité n'a pas été prise en compte dans la consommation foncière du projet de PLUi-H.

La possibilité offerte de délimiter des STECAL, afin de permettre la gestion des hameaux existants dans les zones naturelles et agricoles, ou encore pour la gestion de carrières, d'unités de tourisme, de golfs, d'hébergements, etc... doit être détournée au plus près du bâti existant ou dimensionnée au plus près du projet.

La dérogation à l'inconstructibilité dans les zones A et N sur des parcelles non bâties ne doit pas être facteur supplémentaire de mitage des terres agricoles ou naturelles.

L'utilisation des STECAL peut se révéler coûteuse en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables et préjudiciable à la qualité des paysages.

Il convient d'estimer plus précisément le foncier mobilisé par le PLUi-H pour les STECAL et de le prendre en considération dans l'estimation de consommation foncière globale.

Le total de consommation foncière doit en conséquence être clairement établi en tenant compte de la globalité de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles non bâties et pas seulement les zones à urbaniser 1AU comme indiqué dans le "Rapport de présentation – Justification des choix retenus" page 88. Ceci afin d'être en capacité de procéder à une analyse de compatibilité entre le PLUi-H et le SCoT en ce qui concerne le besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique et le foncier maximum à consommer (en ha) pour y parvenir.

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 (incluse), qui représente pour la CCBDP une surface de 124 hectares selon les données de l'Etat.

Compte tenu de la contrainte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il convient d'être particulièrement vigilant quant à l'ouverture à l'urbanisation d'hectares sur des surfaces qui n'ont pas toutes vocation à se développer.

Le SCoT prévoit des objectifs de reconquête de vacance pour les pôles d'équilibre et les communes rurales (pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements, objectif de reconquérir 30% de logements vacants). Le développement urbain proposé dans le PLUiH doit veiller à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : le rapport de présentation doit justifier dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.

Comme le SCoT, le PADD note que l'un des enjeux forts est de freiner la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

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. Sur les pôles de proximité dans leur ensemble, la croissance du nombre de logements sera supérieure à ce qu'ils ont connu ces dernières années, notamment pour permettre un maintien voire un renforcement des équipements.

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. »

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.

En conséquence, un ensemble de parcelles non bâties dans un tissu urbain relâché, peu dense, aéré par un parcellaire à large maille occupé en partie par des jardins ou espaces cultivés, ne peut être qualifié de hameau au regard du SCoT et n'a pas vocation à être renforcé.

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 équipements en place ou à venir (cela se traduira par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare important, cohérent avec la prescription intégrée en partie IV du DOO).

Une dent creuse au sens du code de l'urbanisme est une parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit.

Toutefois, ne saurait être qualifié de dent creuse un groupe de parcelles non bâties, d'une surface de plus de 1 ha, composé d'espaces naturels, bordé d'une zone urbanisée sur un seul de ses côtés et s'insérant dans un large espace agricole et naturel (Cour administrative d'appel de Lyon, 28 juin 2022, n°21LY00114). Le juge administratif ajoute que ces parcelles « ne constituent pas une dent creuse en raison des surfaces en cause ».

Il convient, comme précisé par le PADD, de prendre en compte les atouts paysagers, la préservation des espaces naturels et agricoles dans le choix de définition des espaces constructibles, afin de rendre le territoire attractif tout en respectant l'héritage patrimonial des bourgs, villages et hameaux.

A cette fin, le PADD met fin aux extensions linéaires de l'urbanisation. En ce sens, il contribue à la mise en œuvre de la prescription 158 du SCoT : « Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles. »

Le développement linéaire en bord de voie génère des problèmes de sécurité et dégrade la qualité des paysages porteurs notamment d'attractivité touristique.

Afin de garantir la conformité du règlement graphique du PLUi-H avec le PADD et le SCoT, il convient de modifier l'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles qui contrarient ce principe (voir les observations relatives au règlement graphique ci-après) au profit d'une urbanisation nouvelle à l'arrière des urbanisations existantes.

Bien que les OAP doivent rester un outil relativement souple, le SyCoTeB note que **de nombreuses OAP en milieu rural**, par leur situation géographique, leur superficie et leurs principes d'aménagement et de programmation simplifiés, **ne permettent pas de répondre aux exigences du PADD du PLUi-H en matière de densité des hameaux et d'extension des bourgs**. Les OAP du projet de PLUi-H mentionnent les densités attendues dans les Objectifs de programmation. Il est à noter que certaines OAP impactent des espaces agricoles classés dans le SCoT comme espaces de rang 1, 2 ou 3. A ce titre la densité de logements prévue à l'hectare doit être supérieure aux densités minimales.

Le PLUi-H doit garantir le respect des densités demandées afin de ne pas avoir pour résultat, à terme, la construction d'un ou deux pavillons sur une OAP qui fixe pour objectif 8 logements à l'hectare, voire plus.

Hormis les principes généraux d'aménagement des OAP, énoncés dans le cahier des OAP, qui sont qualitatives et bien illustrées, les OAP ne fixent pas, dans la plupart des cas, d'orientations qualitatives, ne mentionnant la plupart du temps que des principes d'aménagement très succincts voire aucun (mention « RAS »). Pour ces OAP, les enjeux de paysage et de patrimoine mériteraient d'être traduits par des prescriptions spécifiques de préservation au sein du règlement graphique. Les formes urbaines des bourgs et/ou hameaux proches devraient être prises en compte. En conséquence, **il conviendrait la plupart du temps de reporter les principes généraux dans les OAP afin que ces principes soient opposables aux tiers**.

Les OAP peuvent notamment, si la collectivité le souhaite :

- mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification...), les paysages (y compris les entrées de villes) et le patrimoine... ;
- définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (notamment en limite de l'espace agricole).

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 »). Or, en l'absence d'orientations plus précises ou de règlement permettant l'intégration du bâti projeté sur ces parcelles, on peut craindre le développement d'une urbanisation désordonnée. Les secteurs ruraux, dont le cadre de vie est particulièrement prisé et adapté à l'accueil de résidences pavillonnaires, méritent d'être urbanisés de manière à renforcer leur attractivité et leur qualité de vie.

Dans le cadre du PLUi-H, le SCoT demande que des tissus urbains plus qualitatifs soient recomposés, que les projets d'urbanisation s'inscrivent dans des principes d'aménagement adaptés à la géographie et au caractère paysager (prise en compte des perspectives, etc.).

L'objectif du document d'urbanisme doit être d'accompagner le développement urbain de ces prochaines années, pour qu'il véhicule une image qualitative, à la hauteur de l'héritage patrimonial qui fait la notoriété du Bergeracois. Regrouper les constructions autour des centre-bourgs et hameaux principaux permet de recréer un dynamisme de village, de limiter les déplacements automobiles, d'optimiser les investissements des collectivités en matière d'assainissement et de voiries, d'améliorer le fonctionnement des équipements.

Les extensions des écarts (définis dans le DOO du SCoT comme « un espace bâti présentant moins de 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 ») et la multiplication de constructions isolées (**hors hameaux tels que définis par le SCoT**) **ne répond pas aux orientations du SCoT dès lors que l'intérêt général d'y développer l'urbanisation n'est pas démontré** comme prioritaire et indispensable à l'optimisation des investissements déjà mis en œuvre par la collectivité et la réduction des déplacements diffus. 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 telles que définies par le SCoT (voir ci-avant) constituées par les hameaux et les bourgs.

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). Sur ce point, la concordance entre le PLUi et le SCoT doit être améliorée.

De quels logements le territoire a besoin ? Comment justifier ce besoin ? Il est obligatoire de justifier toute ouverture à l'urbanisation en vertu de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme au regard des possibilités de développement existantes dans les espaces déjà urbanisés.

Pour les espaces classés « 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.

Pour les espaces classés « de rang 2 » : les choix de développement urbain devront être justifiés au regard de leurs impacts sur la structuration foncière agricole et sur les pratiques agricoles, ainsi que leurs impacts sur les paysages et la biodiversité liés à ces espaces. Une densité minimale de 15 logements par hectare ou de 25 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 est concerné par un projet de développement.

Pour les espaces classés « de rang 3 » : les choix de développement urbain veilleront à respecter les pratiques agricoles pour assurer la pérennité de l'activité sur ces territoires, et la morphologie de clairière au nord du territoire. Une densité minimale de 10 logements par hectare ou de 20 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 3 est concerné par un projet de développement.

Concernant la production d'énergies renouvelables, le SCoT privilégie le développement des installations photovoltaïques sur les toitures, les espaces artificialisés ou les friches, non exploitables d'un point de vue agricole et sans intérêt écologique. Le PLUi-H indique les mêmes objectifs.

Le PLUi-H participe à la mise en œuvre des orientations du SCoT en permettant l'implantation d'activités touristiques dans les secteurs ruraux. Ces implantations doivent contribuer à pérenniser les exploitations agricoles et valoriser le patrimoine tant paysager qu'architectural (réhabilitation du patrimoine existant, mise en valeur des milieux naturels, respect des continuités écologiques, valorisation des productions agricoles locales, ...).

L'offre en hébergements touristiques marchands (hôtels, résidences de tourisme, gîtes, aires de camping, ...) - notamment spécialisés (camping-cars, ...), doit être également développée et modernisée.

Le PLUi prévoit plusieurs dispositions en faveur du développement touristique au sein du PADD qui fixe comme objectif de « Miser sur notre capital touristique, patrimonial et culturel ».

L'examen détaillé du zonage appelle les observations suivantes en lien avec les observations générales figurant ci-dessus.

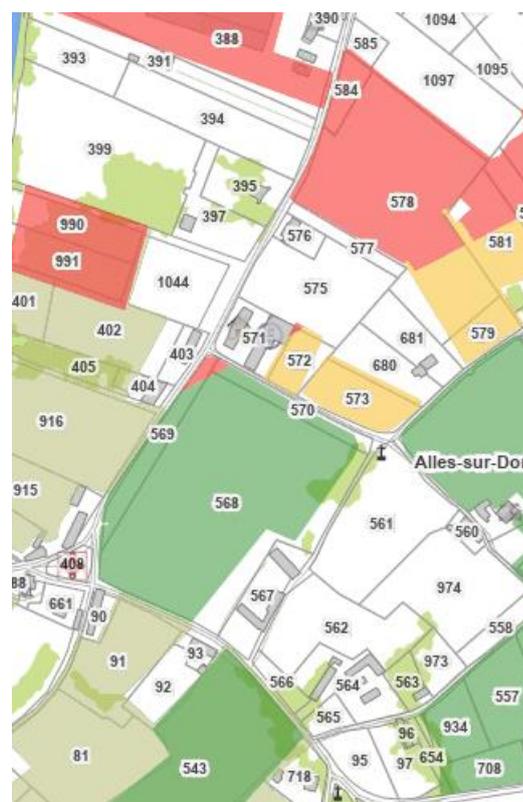
OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

ALLES SUR DORDOGNE

Population 2020 (+ 48 habitants depuis 2009)	392 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	2,3 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 543, 394 en UC et 916 en 1AUh Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi-H : « Protéger les espaces naturels et agricoles en privilégiant les centres bourgs, villages et hameaux pour accueillir les futures constructions, et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ayant un impact sur nos paysages remarquables. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur ». **Le classement des parcelles devrait donc être maintenu en N.**



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

TVB CO prairies

- TVB CO prairies

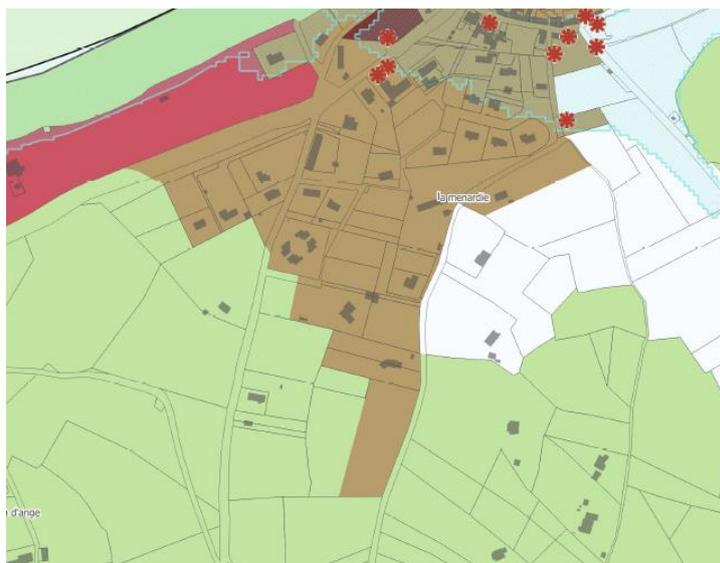
BADEFOLS SUR DORDOGNE

Population 2020 (- 3 habitants depuis 2009)	208 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	1,4 ha

Projet PLUI : classement de la parcelle 176 en UD Avis au regard du SCoT

L'urbanisation de la parcelle renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux prescriptions du SCoT et du PADD : « Protéger les espaces naturels et agricoles en privilégiant les centres bourgs, villages et hameaux pour accueillir les futures constructions, et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ayant un impact sur nos paysages remarquables. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur ».

Le classement de la parcelle devrait donc être maintenu en A ou en N.



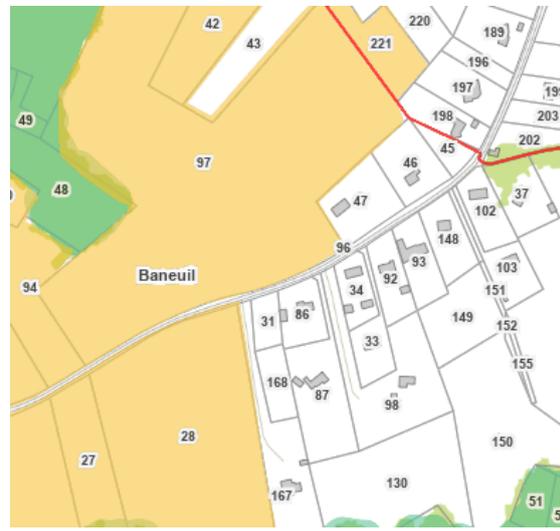
BANEUIL

Population 2020 (- 3 habitants depuis 2009)	324 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	1,7 ha

Projet PLUI : classement partiel de la parcelle 97 en UC Avis au regard du SCoT

L'urbanisation de la parcelle renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux prescriptions du SCoT et du PADD : « Protéger les espaces naturels et agricoles en privilégiant les centres bourgs, villages et hameaux pour accueillir les futures constructions, et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ayant un impact sur nos paysages remarquables. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur ».

Le classement de la parcelle devrait donc être maintenu en A ou en N.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

BAYAC

Population 2020 (- 3 habitants depuis 2009)	358 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	2,5 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 312 et 313 en UC Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

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.

Par conséquent, le classement des parcelles en zone UC est non compatible avec le SCoT.



BIRON

Population 2020 (- 40 habitants depuis 2009)	142 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,4 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 606 (partielle) en UB et 618 (partielle) en 1AUH Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. 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'exède pas 100 mètres. » Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

L'urbanisation de ces parcelles classées en espace agricole rang 2 renforcerait l'urbanisation linéaire ce qui contrarie les prescriptions du SCoT et du PADD du PLUi : « Protéger les espaces naturels et agricoles en privilégiant les centres bourgs, villages et hameaux pour accueillir les futures constructions, et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ayant un impact sur nos paysages remarquables. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur ».

Cela contribuerait également à fermer la perspective paysagère et la coupure verte en sortie de hameau (plus de 150 mètres entre les 2 habitations les plus proches).

La diffusion de l'urbanisation aux dépens de l'espace agricole et des développements linéaires en bord de voie peuvent générer des problèmes de sécurité et dégrader la qualité des paysages porteurs notamment d'attractivité touristique. **Le classement des parcelles devrait donc être maintenu en A.**

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 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 est concerné par un projet de développement.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

Projet PLUI : classement des parcelles 555 et 407 en UC

Avis au regard du SCoT

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.

Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant moins de 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.

Les parcelles 555 et 407 situées dans la zone UC ne répondent pas aux critères du SCoT en matière d'extension urbaine. Elles sont par ailleurs classées en espace agricole de rang 3. **Le classement de ces parcelles devrait donc être maintenu en A.**

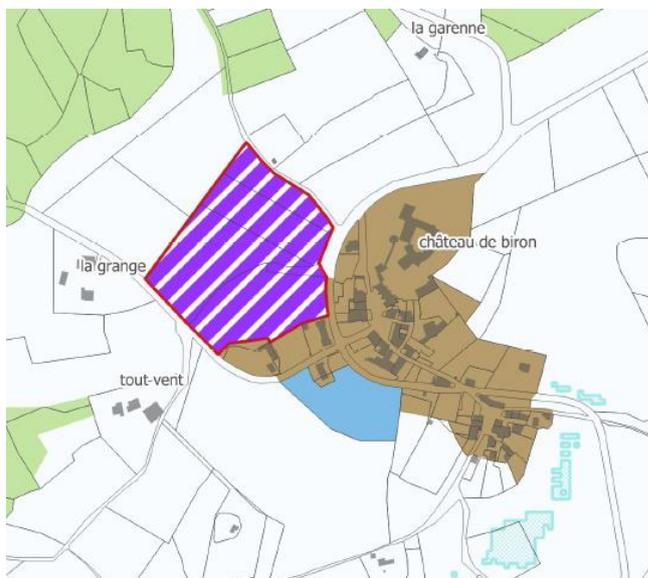


Projet PLUI : classement des parcelles 469, 188, 187 et 186 en 1AUE (OAP BIR02)

Jouxant le village, le site d'une superficie de 3 ha fait face au château de Biron. Il est actuellement libre et en espace naturel (sans culture). Son classement en 1AUE le destine à accueillir équipements d'intérêt collectifs (communaux ou communautaires) mais sans autres précisions dans le PLUi-H.

Avis au regard du SCoT

Compte tenu de la sensibilité du site à immédiate proximité avec le château de Biron, il convient de renforcer et de préciser dans l'OAP les orientations s'imposant à tout projet en matière d'intégration paysagère et patrimoniale comme par exemple l'harmonisation des équipements à venir avec le patrimoine villageois et historique existant. La limitation de l'artificialisation des sols sera recherchée. La conversion de 3 ha d'espaces naturels en espaces urbanisés en l'absence de projet précis explicité dans l'OAP semble non appropriée au contexte législatif de sobriété foncière. De plus l'espace naturel actuel participe à la mise en valeur du village et du château. Il convient d'être particulièrement attentif sur l'impact paysager que les éventuels équipements pourraient générer en termes de vue depuis le château.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

CALES

Population 2020 (+ 7 habitants depuis 2009)	377 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	4,4 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 566, 565, 1564, 1565 en 1AUH Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

Les parcelles sont classées en espace agricole de rang 1 dans le SCoT : une densité minimale de 20 logements par hectare y est imposée soit 10 logements pour 0,5 hectare. Tout choix de développement urbain doit être justifié sur ce type d'espace.

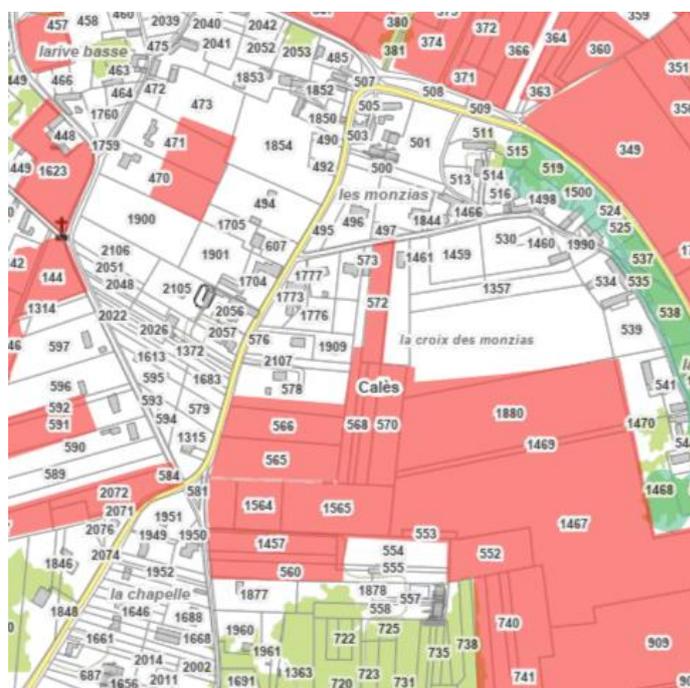
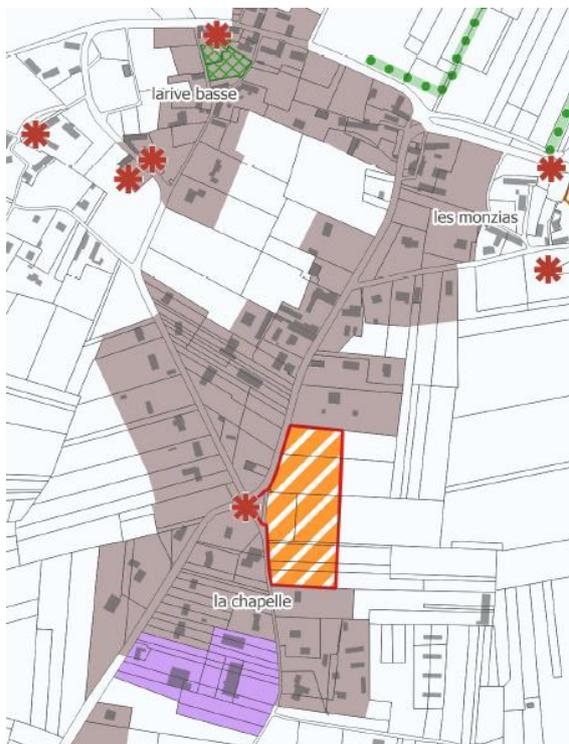
La consommation d'une partie de la parcelle à des fins d'urbanisation revient à fragmenter l'espace agricole et à comptabiliser l'ensemble de la parcelle comme artificialisé au titre de la loi Climat Résilience.

Le classement des parcelles 566, 565, 1564, 1565 devrait donc être maintenu en A.

Par ailleurs, pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare, les PLUi doivent faire état des dispositions prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public...) ;
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;

- Proposer des espaces publics de respiration (jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé adapté et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'îlots de chaleurs, ...) mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...);
- Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture » (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, ...);
- Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

CAUSE DE CLERANS

Population 2020 (+ 24 habitants depuis 2009)	346 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	1,9 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 451, 452 (partielle) en 1AUH Avis au regard du SCoT

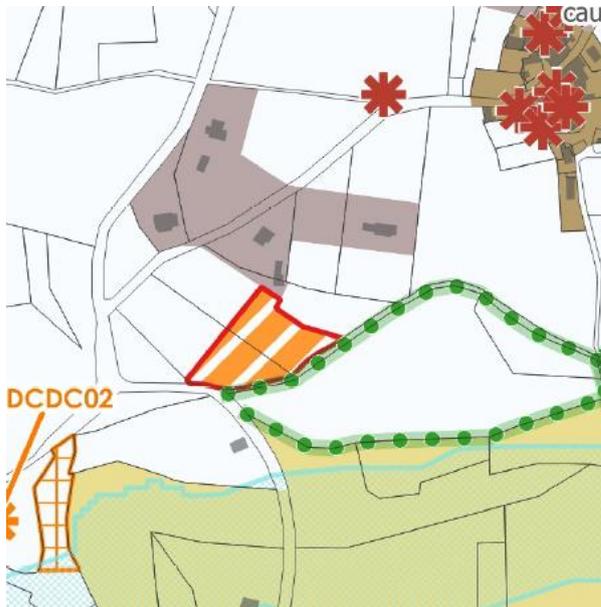
L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

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.

Les parcelles sont classées dans la Trame verte du SCoT comme réservoir de biodiversité.

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.

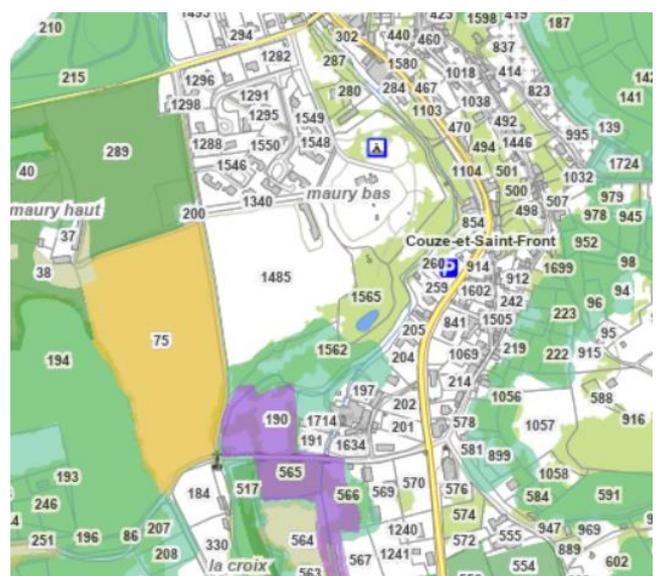
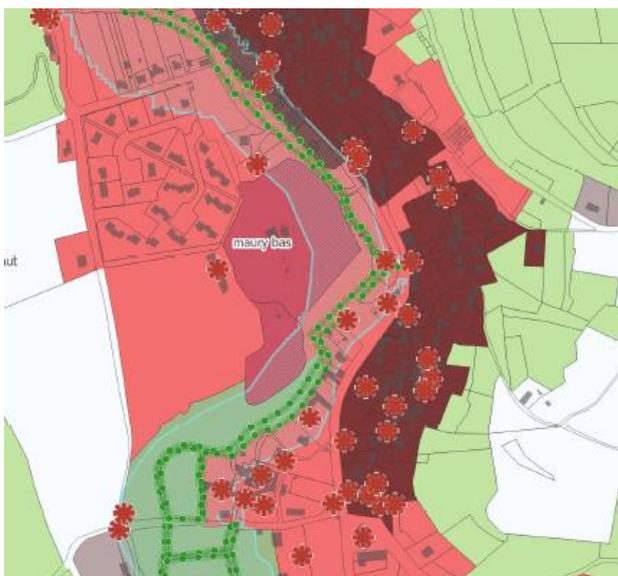


COUZE ET SAINT FRONT

Population 2020 (- 46 habitants depuis 2009)	729 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	2,3 ha

Projet PLUI : classement de la parcelle 1485 en UB Avis au regard du SCoT

La parcelle contient le stade municipal avec les terrains de sport. **Son classement devrait logiquement être en UE.**



Projet PLUI : classement des parcelles 556, 554, 1242, 1603, 1604, 1566 en 1AUh Avis au regard du SCoT

Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare, les PLUi doivent faire état des dispositions prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public...);
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;
- Proposer des espaces publics de respiration (jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé adapté et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'îlots de chaleurs, ...) mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...);
- Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture » (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, ...);
- Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.

Les OAP doivent apporter des réponses dans les domaines suivants, a minima la liste n'étant pas exhaustive :

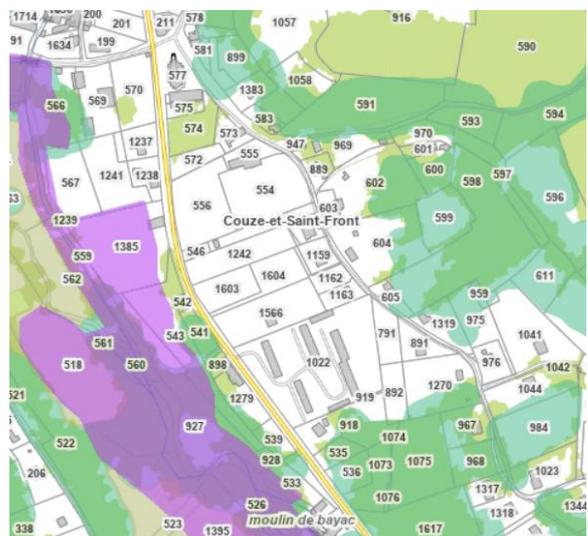
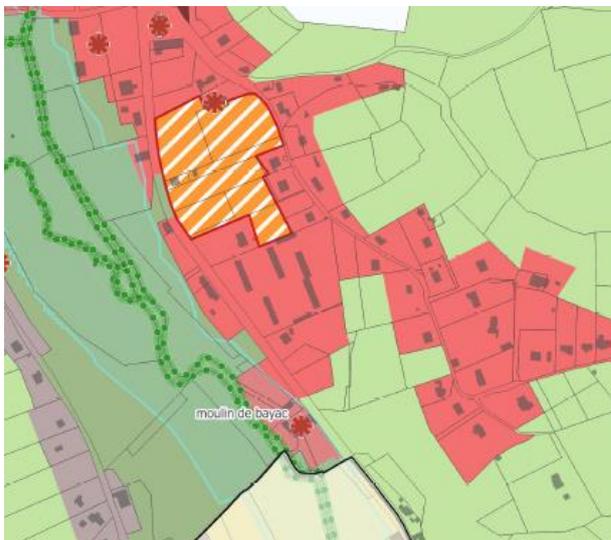
- cheminements doux pour les déplacements de proximité
- principes de densification de l'habitat : typologies, implantations, intégration d'espaces publics et de stationnement, principes d'insertion paysagère et environnementale...

Les OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP traiteront des domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...,
- implantation sur les parcelles,
- statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public...
- dimension des logements : du studio au T5 et plus.

Compte tenu de l'environnement peu dense (quelques maisons avec souvent de grands parcs ou jardins), l'OAP doit mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification...), se doter d'orientations paysagères.



Projet PLUI : classement de la parcelle 1729 en UC
Avis au regard du SCoT

La parcelle est classée dans la Trame verte du SCoT en réservoir de biodiversité.

La pérennité des milieux identifiés en qualité de « réservoir à la biodiversité » 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'urbanisation de la parcelle renforcerait l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

Le classement de la parcelle 1729 devrait donc être maintenu en N.



LALINDE

Population 2020 (- 138 habitants depuis 2009)	2827 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	6,8 ha

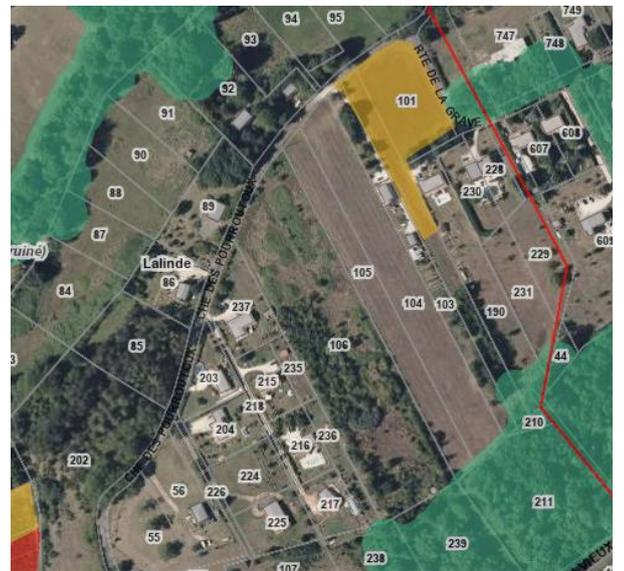
Projet PLUI : classement des parcelles 106,105,104 en 1AUH
Avis au regard du SCoT

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

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.

L'urbanisation des parcelles renforcerait l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur. **Le classement des parcelles devrait donc être maintenu en N ou en A.**

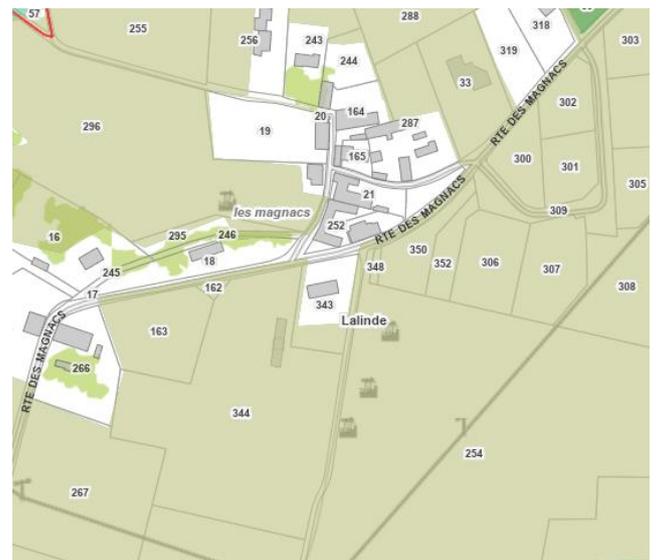
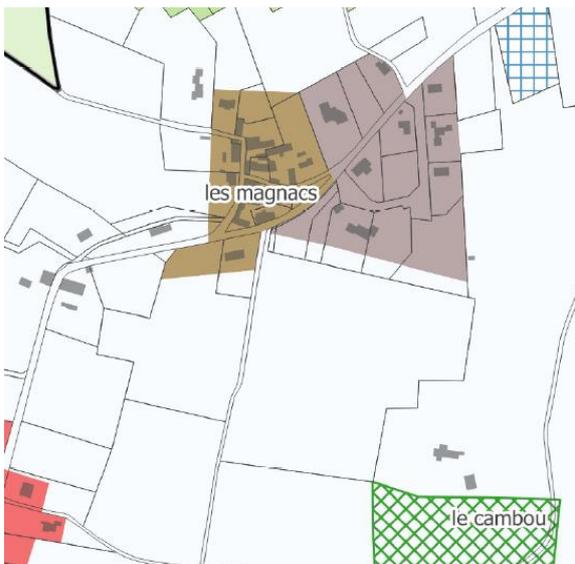
RF
 BERGERAC
 Contrôle de légalité
 Date de réception de l'AR: 26/02/2024
 024-200027134-20240223-B_2024_03-DE



Projet PLUI : classement partiel de la parcelle 344 en UC
Avis au regard du SCoT

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles. L'urbanisation des parcelles en façade contribue à renforcer l'urbanisation linéaire.

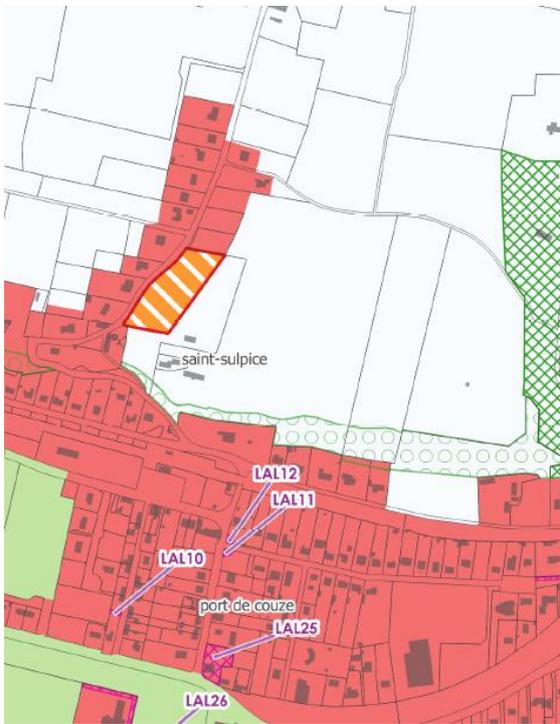
Le classement de la parcelle devrait donc être maintenu en N ou en A.



Projet PLUI : classement partiel des parcelles 206, 353, 354, 326 en 1AUH et UB
Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforcerait éminemment l'urbanisation linéaire, et en sens serait en opposition avec les objectifs du PADD du PLUi. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

Le SCoT proscrit également le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles. L'urbanisation des parcelles en façade contribue à renforcer l'urbanisation linéaire : en conséquence, **le classement des parcelles devrait donc être maintenu en A ou N.**



Espaces à protéger

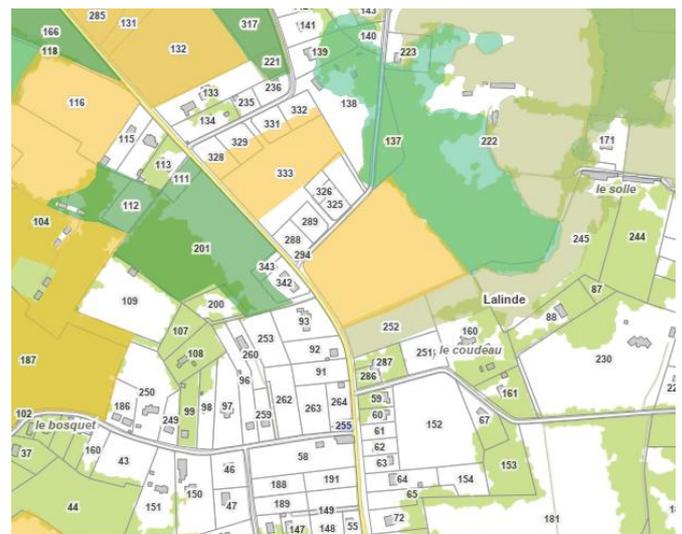
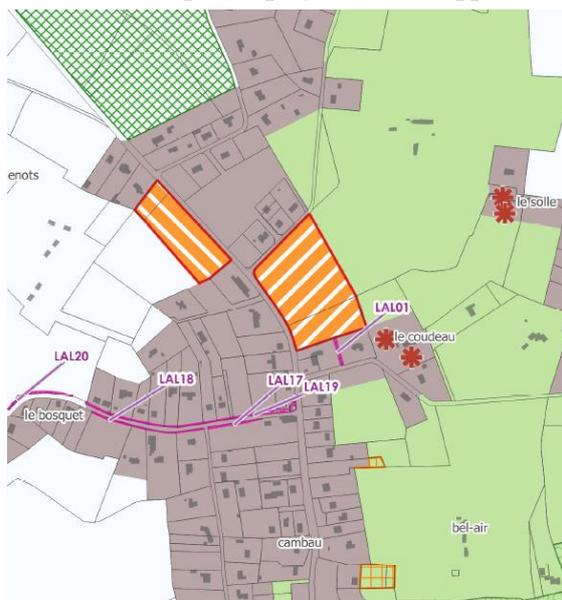
- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

Projet PLUI : classement partiel des parcelles 222, 201 en 1AUH, ouverture à l'urbanisation de 3,7 ha Avis au regard du SCoT

L'ouverture à l'urbanisation de 3,7 ha d'espaces en zone 1AUH (parcelle 222 : 2,7 ha, parcelle 201 : 0,9ha) semble importante alors que sur la parcelle 333 à proximité, 1,2 ha semblent encore disponibles.

Les parcelles sont classées en espaces agricoles de rang 2 et 3 dans le SCoT.

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 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 est concerné par un projet de développement et une densité minimale de 10 logements par hectare ou de 20 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 3 est concerné par un projet de développement.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 26/02/2024
024-200027134-20240223-B_2024_03-DE

LANQUAIS

Population 2020 (- 33 habitants depuis 2009)	498 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	3,3 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 44, 156, 157, 46 et 47 en 1AUH

Avis au regard du SCoT

Il s'agit d'un **projet sur 2,2 ha pour 15 logements (OAP)**, la surface du bourg actuel, représentant environ 5 ha.

Entre 2012 et 2021, 3,3 ha ont été consommés et entre 2018 et 2022, 20 logements ont été construits (4 logements par an) pour une perte d'une trentaine d'habitants. Même si le projet est compatible avec le SCoT quant à sa situation puisqu'il est accolé au centre bourg, on peut s'interroger sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la totalité de cette surface.

Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare, les PLUi doivent faire état des dispositions prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public...);
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;
- Proposer des espaces publics de respiration (jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé adapté et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'îlots de chaleurs, ...) mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...);
- Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture » (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, ...);
- Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.

Les OAP doivent apporter des réponses dans les domaines suivants, a minima la liste n'étant pas exhaustive :

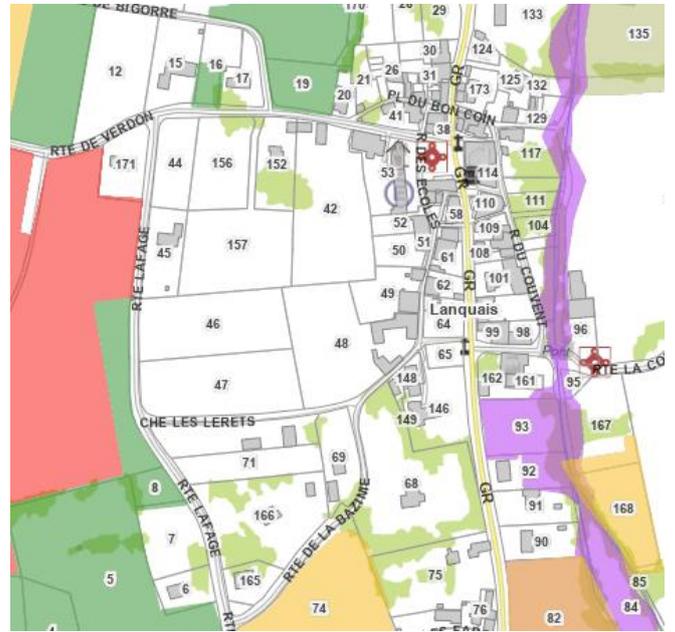
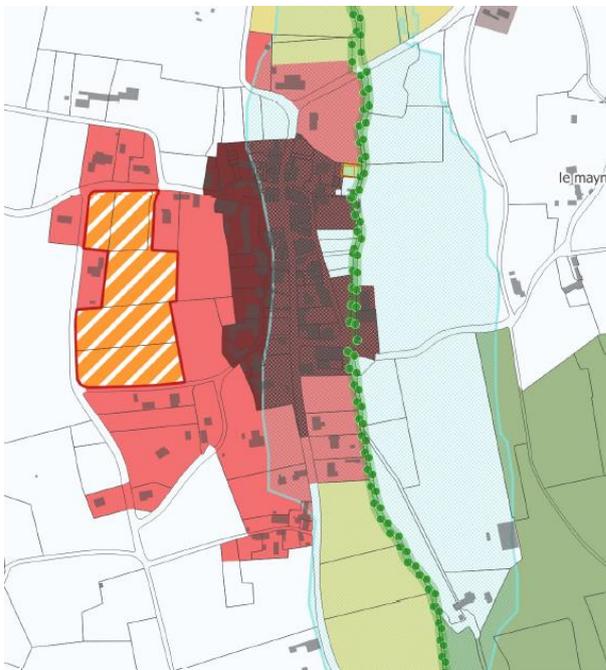
- cheminements doux pour les déplacements de proximité
- Principes de densification de l'habitat : typologies, implantations, intégration d'espaces publics et de stationnement, principes d'insertion paysagère et environnementale ...

Les OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP traiteront des domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...,
- L'implantation sur les parcelles,
- Statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public...),
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.

Compte tenu de l'environnement peu dense (quelques maisons avec souvent de grands parcs ou jardins), l'OAP doit mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification...), se doter d'orientations paysagères.

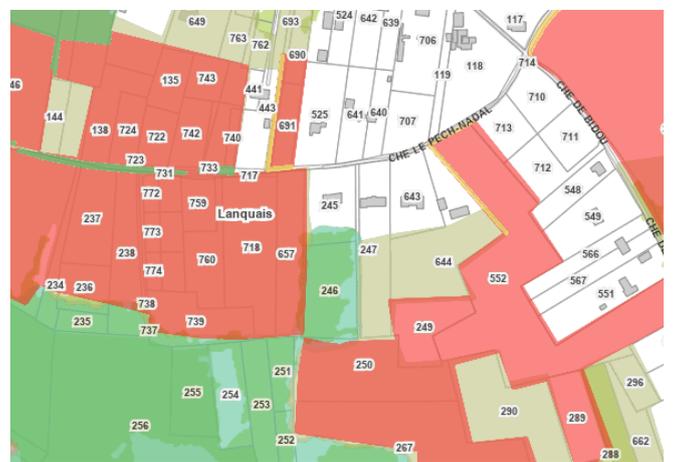
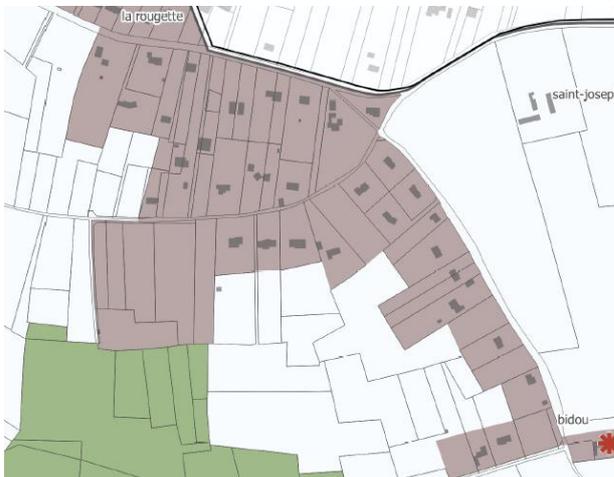


Projet PLUI : classement des parcelles 657, 718, 759, 760, 739, 772, 773, 774 en UC
 Superficie : 1,9 ha.

Avis au regard du SCoT

Les parcelles étant classées espace agricole de rang 1 dans le SCoT, la densité attendue est de 20 logements/ha. En l'absence de justification du besoin et avec une densité du projet de 8 logements à l'hectare sur un espace agricole classé en rang 1, **le projet de zone UC en l'état contrarie les objectifs du SCoT.**

Les remarques relatives au projet précédent (parcelles 44, 156, 157, 46 et 47 en 1AUH), en matière de secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare et de réponses que doivent apporter les OAP **sont également applicables ici.**



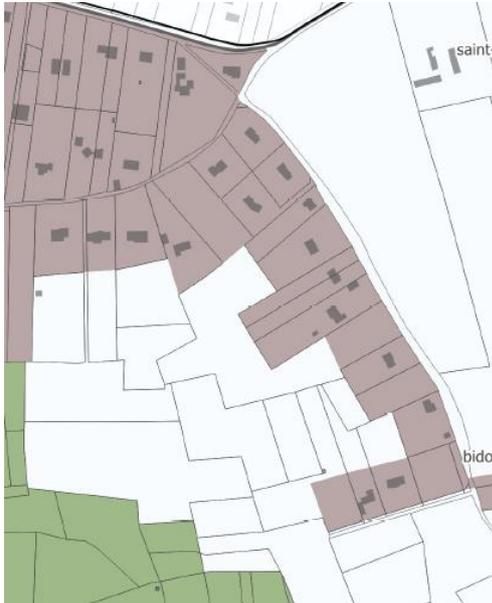
Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

Projet PLUI : classement partiel de la parcelle 552 en UC Avis au regard du SCoT

La parcelle 552 étant classée espace agricole de rang 1 dans le SCoT, la densité attendue est de 20 logements/ha.

Son ouverture à l'urbanisation risque de condamner, à terme, l'accès à l'exploitation agricole du reste de la parcelle et des espaces NAF adjacents.



Projet PLUI : classement partiel de la parcelle 1710 en UC Avis au regard du SCoT

La parcelle étant classée en espace agricole de rang 1 dans le SCoT, une densité minimale de 20 logements par hectare y est imposée soit 10 logements pour 0,5 hectare. Tout choix de développement urbain doit être justifié sur ce type d'espace.

La consommation d'une partie de la parcelle à des fins d'urbanisation revient à fragmenter l'espace agricole et à comptabiliser l'ensemble de la parcelle comme artificialisé au titre de la loi Climat Résilience.

L'urbanisation de la parcelle renforce l'urbanisation linéaire, et contrarie les objectifs du PADD du PLUi.

Le classement de la parcelle 1710 devrait donc être maintenu en A.



LAVALADE

Population 2020 (- 6 habitants depuis 2009)	100 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,3 ha

Projet PLUI : classement partiel des parcelles 661 et 158 en emplacement réservé pour stationnement Avis au regard du SCoT

Le classement de 5 300 m² d'espace agricole en emplacement réservé pour du stationnement interpelle. Compte tenu des contraintes drastiques à venir au regard de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces NAF, il convient de s'interroger sur la pertinence du maintien de cet emplacement réservé, ou, a minima, de le dimensionner au plus juste au regard du besoin de la commune.

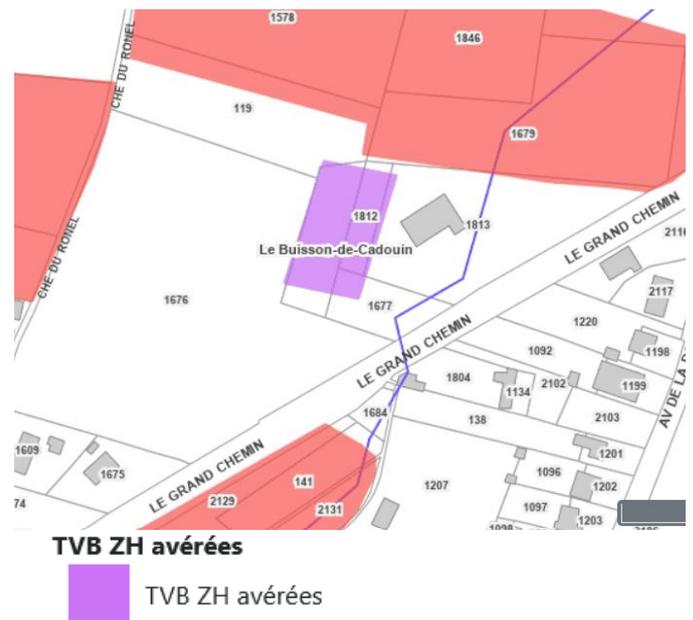


LE BUISSON DE CADOUIN

Population 2020 (- 207 habitants depuis 2009)	1936 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	13 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 115, 1677 (partielle) et 1812 en 1AUM Avis au regard du SCoT

Les parcelles sont en Zone Humide Avérée dans le SCoT (trame bleue). Si cela est confirmé, il conviendra de les classer en N.



RF
 BERGERAC
 Contrôle de légalité
 Date de réception de l'AR: 26/02/2024
 024-200027134-20240223-B_2024_03-DE

Projet PLUI : zone Uy d'une surface de 2 ha (parcelles 3186, 3185, 173)

Avis au regard du SCoT

La zone 1AUy d'une surface de 2 ha est située en espace agricole à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. La revitalisation des centres villes et la cohérence entre équipements commerciaux est une priorité au regard des exigences d'aménagement du territoire du SCoT. Le SCoT du Bergeracois a dès lors pour ambition de faire des centralités de toutes les communes le lieu privilégié des implantations commerciales pour favoriser l'animation et l'identité des bourgs, la cohésion sociale... Le développement de l'offre répondant aux besoins courants doit ainsi se produire prioritairement au plus près des lieux de vie, en lien avec la dynamique démographique. De plus, il reste nécessaire de poursuivre les efforts engagés en matière de renouvellement urbain et de densification, afin de limiter la dévitalisation des centres villes, la consommation d'espaces agricoles et naturels en entrée de ville et l'augmentation de besoins de mobilité liés aux actes d'achats.

Une priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres villes et de centres bourgs. L'accueil des commerces dont l'offre de produits et la superficie sont compatibles avec l'environnement urbain et ne génèrent pas de circulations automobiles conséquentes, est privilégié dans les centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartiers (dans la limite des conditions d'implantation définies dans le DAAC).

Afin de préserver des niveaux de fonctions commerciales cohérentes avec l'armature urbaine, les implantations commerciales répondront aux conditions définies dans le DAAC. Le développement commercial situé hors des centres-villes, centres-bourgs et cœurs de quartier sera limité. Les espaces situés en dehors de ces centralités n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales. L'existence d'un commerce dans un tel espace ne pourra être retenue comme justification pour le développement d'un secteur commercial au-delà d'une adaptation du commerce existant pour ses besoins propres, dans la limite des conditions fixées par le DAAC.

En dehors des centralités identifiées dans le DAAC, les documents locaux d'urbanisme ont également la possibilité d'identifier des espaces supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine, où ils jugent l'installation de commerces de proximité souhaitable (cœurs de quartier, centre-bourgs, ...).

Afin de limiter les friches et la consommation foncière, les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- Favoriser la mobilisation des surfaces commerciales vacantes,
- Limiter l'emprise en termes de consommation d'espace des nouvelles implantations.

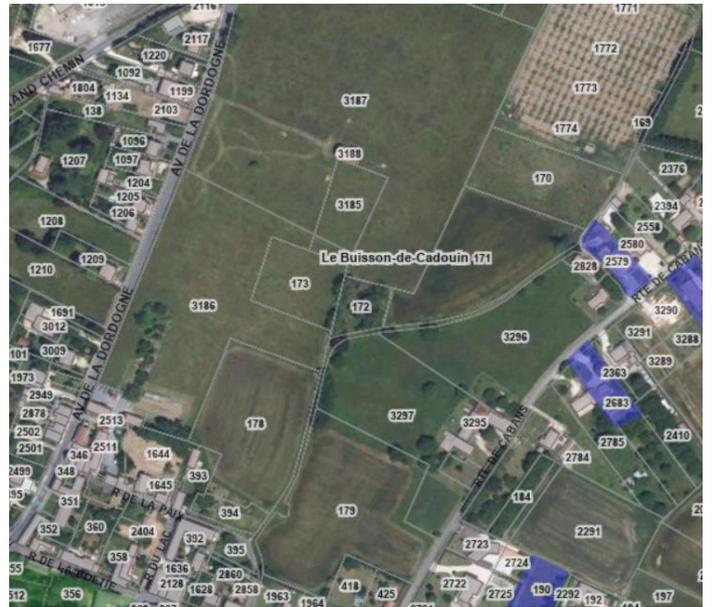
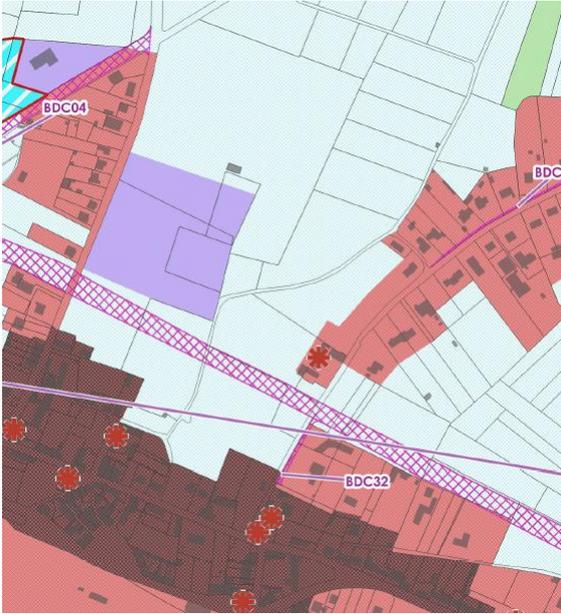
À titre exceptionnel, sous réserve de justification et dans le respect des principes généraux du DAAC, les documents locaux d'urbanisme peuvent toutefois autoriser, en dehors des centralités et des secteurs commerciaux de périphérie, la création de commerces strictement liés :

- soit à des sites ou équipements touristiques ;
- soit, au sein de zones d'activités économiques, uniquement s'il s'agit de la vente de la production des industriels et artisans. Dans ce cas, le commerce n'est pas l'activité principale de l'entreprise et vient en complément d'une fonction de production présente sur site (exemple des halls d'exposition des entreprises artisanales ou des magasins d'usine). Les documents locaux d'urbanisme précisent alors la nature des activités pouvant bénéficier ou non de ces dispositions.

L'accessibilité des polarités commerciales devra être analysée avec attention, tant sur le volet routier que sur la desserte cycles, piétons et bus (le cas échéant).

Tout site d'implantation économique (identifié dans les PLUi) devra être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle).

L'ouverture éventuelle à l'urbanisation de cette zone devra être justifiée et assujettie à la compatibilité avec le SCoT au regard des éléments énoncés ci-avant.



LÉGENDE	
Polarités commerciales	
■	Centre-bourg
■	Centre-ville
■	Zone commerciale de périphérie
■	Cœur de quartier
Limites Administratives	
■	Bâtiments
	Limites communales
	Limites parcellaires

**Projet PLUI : classement des parcelles 66, 214, 1570, 2023, 2021, en UY
Avis au regard du SCoT**

La zone Uy d’une surface de 2,7 ha est non artificialisée et constituée de prairies.

Entre 2012 et 2021, 1,2 hectare a été consommé sur la commune pour des activités (Source : Cerema fichiers fonciers 2023).

Une enveloppe foncière de 2 hectares est affectée aux projets économiques à l’horizon du SCoT (2040).

Le SCoT s’attache à ce que les ratios « nombre d’habitants pour un emploi » envisagés dans le premier levier stratégique de son DOO soient en adéquation avec le foncier à mobiliser pour structurer des zones économiques. Le SCoT fixe donc les enveloppes foncières maximales autorisées par secteur géographique (type de pôle) dans le respect du principe de gestion équilibrée et rationnelle de l’espace.

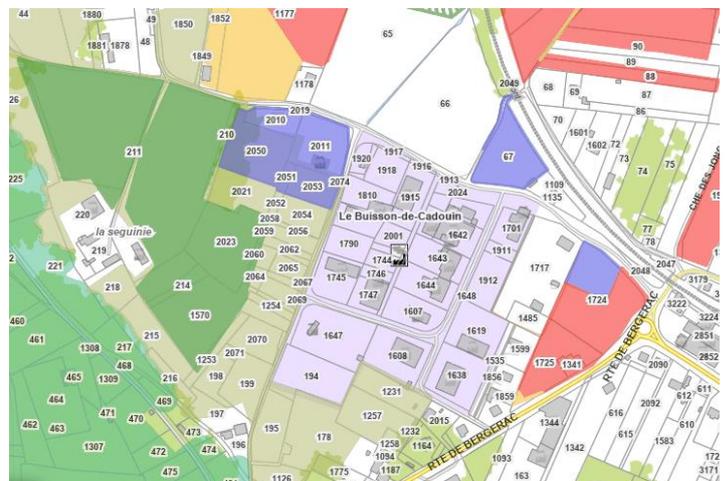
Les PLUi doivent motiver l'ouverture de nouvelles zones artisanales au regard d'une optimisation de la consommation foncière. L'analyse préalable des capacités résiduelles des autres zones et des capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités inoccupés doit être réalisée en amont.

Les zones d'activités, quelle que soient leur vocation, veilleront à optimiser la gestion du foncier consommé sur les espaces naturels et agricoles. Les espaces libres (non occupés par des bâtiments, espaces de manœuvre ou de stockage), ne pourront représenter plus de 30% de l'espace aménagé (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus).

Tout site d'implantation économique (identifié dans les PLUi) devra être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle). Une majoration de l'enveloppe dédiée est possible mais ne doit pas être systématique, celle-ci doit clairement être justifiée dans le rapport de présentation du PLUi au regard des besoins et de la capacité de mobilisation du foncier économique. La justification devra être étayée au regard des besoins réels de développement (notamment au regard de la décennie passée).

Les documents d'urbanisme locaux intégreront des schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU afin d'organiser les zones économiques. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) 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.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

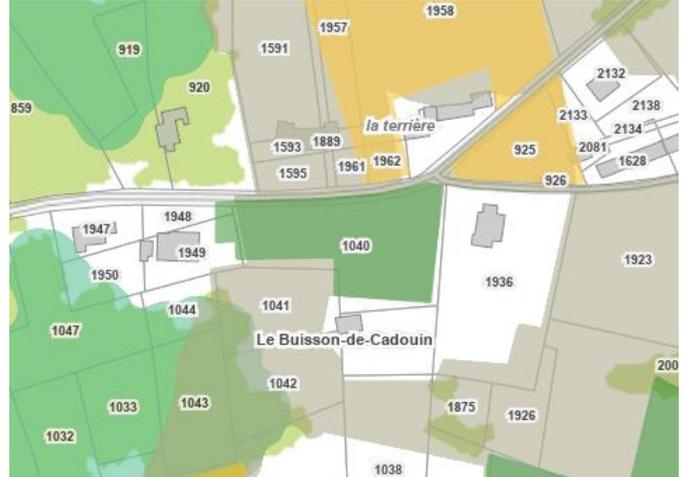
TVB CO prairies

- TVB CO prairies

Projet PLUI : classement de la parcelle 1040 en UC

Avis au regard du SCoT

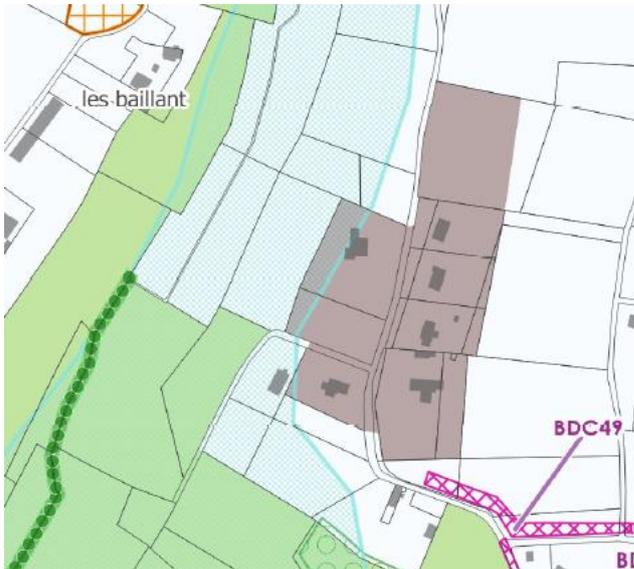
L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur. **Le classement de la parcelle 1040 devrait donc être maintenu en A ou en N** (classée dans la TVB et en espace agricole du SCoT).



Projet PLUI : classement de la parcelle 462 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation de la parcelle renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur. **Le classement de la parcelle 1040 devrait donc être maintenu en A** (classée en espace agricole de rang 2 du SCoT).



Projet PLUI : classement de la parcelle 3296 en UB

Avis au regard du SCoT

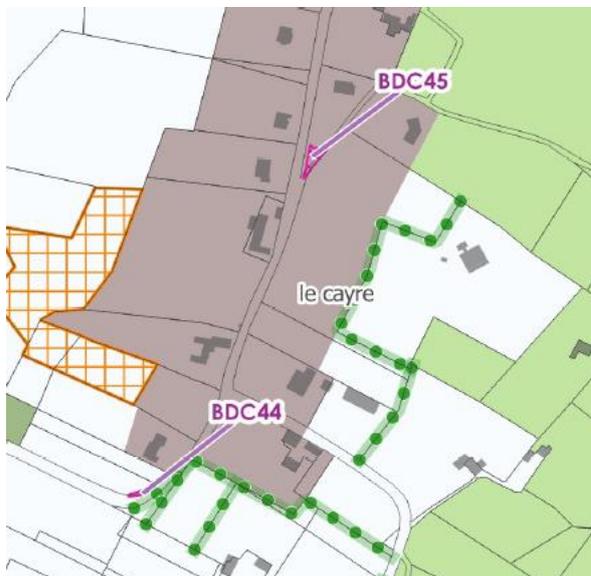
L'urbanisation de la parcelle renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur. **Le classement de la parcelle 3296 devrait donc être maintenu en A.**



Projet PLUI : classement des parcelles 14, 13 et 2217 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur. **Le e classement des parcelles 14, 13 et 2217 devrait donc être maintenu en A ou N.**



LIORAC SUR LOUYRE

Population 2020 (+36 habitants depuis 2009)	256 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	2,4 ha

Projet PLUI : classement partiel de la parcelle 520 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation de la parcelle renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

Le classement de la parcelle 520 (partielle) devrait donc être maintenu en A ou N.



LOLME

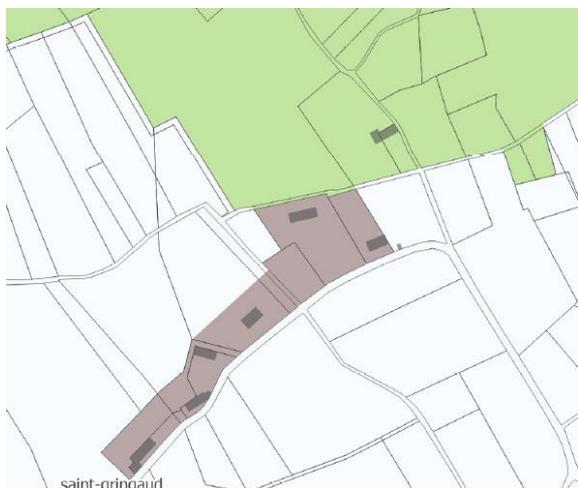
Population 2020 (+ 54 habitants depuis 2009)	191 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,7 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 489,490 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

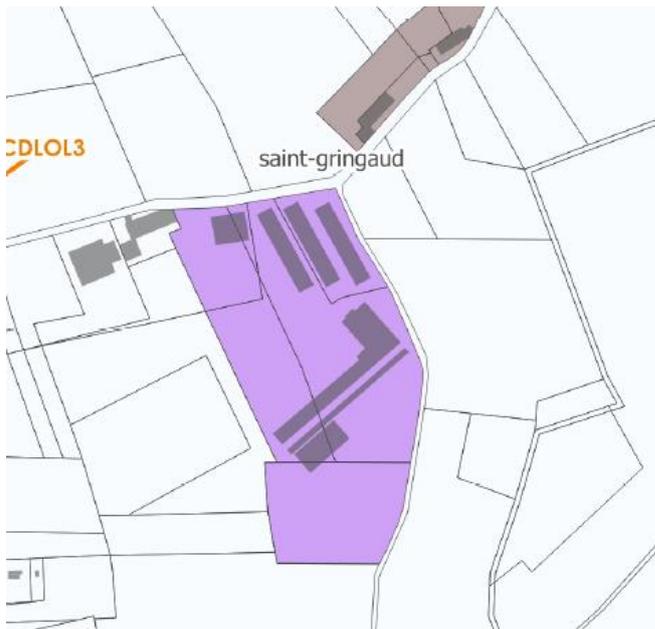
Le classement des parcelles 489 et 490 devrait donc être maintenu en A ou N.



Projet PLUI : classement des parcelles 879, 930, 878 et 479 en UY

Avis au regard du SCoT

La zone concernée semble couvrir une exploitation agricole : en conséquence, **le zonage devrait être en A au lieu de UY.**



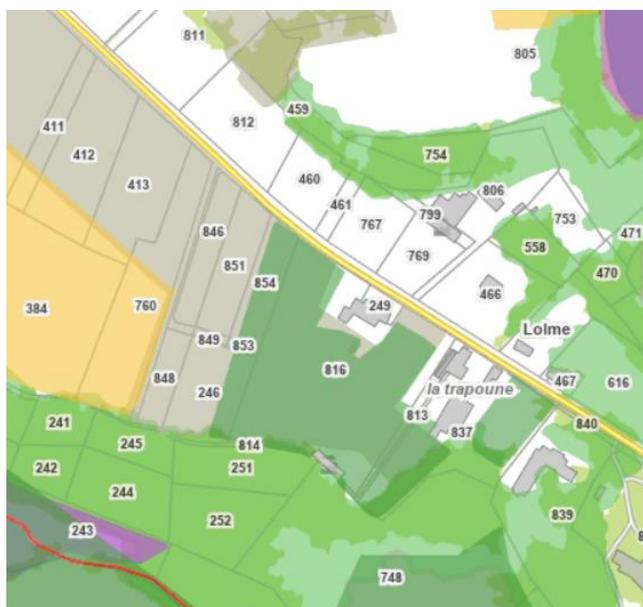
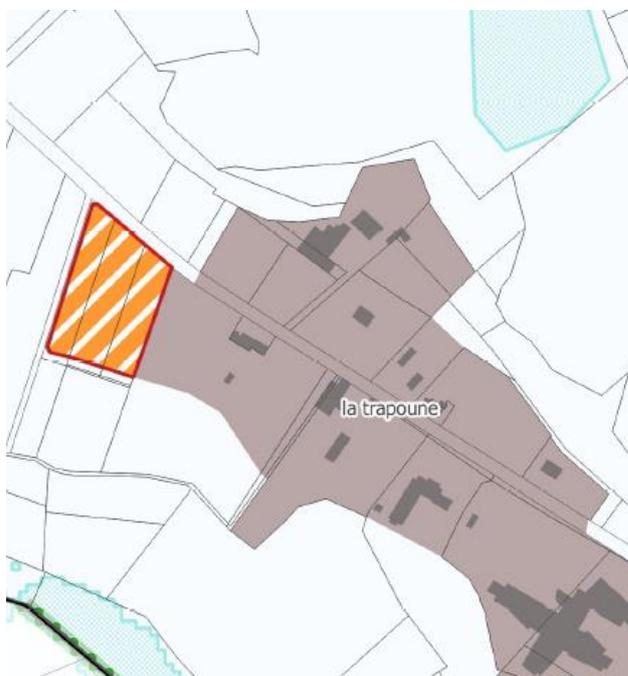
Projet PLUI : classement des parcelles 846, 851, 854 en 1AUH et 816 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

Par ailleurs, les parcelles 854 et 816 sont classées par le SCoT en espaces agricoles de rang 3.

Le classement des parcelles 846, 851, 854 et 816 devrait donc être maintenu en A ou N.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

MARSALES

Population 2020 (+ 20 habitants depuis 2014)	229 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	0,7 ha

Projet PLUI : zone 1AUy d'une surface de 2,67 ha (parcelle 15)

Avis au regard du SCoT

La zone 1AUy d'une surface de 2,67 ha est occupée par un espace agricole cultivé.

Sur la totalité de la communauté de communes, 6 hectares ont été consommés entre 2012 et 2021 pour des activités (Source : Cerema fichiers fonciers 2023). Une enveloppe foncière est affectée aux projets économiques à l'horizon du SCoT.

Concernant les communes rurales, tout site d'implantation économique identifié dans le PLUi doit être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle de proximité).

Le PLUi doit 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.

Le maillage artisanal de proximité (possibilité d'extension des bâtiments notamment), doit favoriser l'implantation dans les secteurs ruraux ainsi que dans des zones artisanales structurées sur des zones d'un hectare maximum.

La zone d'activité actuelle dispose de plus d'1,5 ha disponible : en conséquence, la création ex nihilo d'une zone d'activités sur plus de 2 hectares d'espaces agricoles, en l'absence d'un besoin économique immédiat, ne semble pas justifiée.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

Projet PLUI : classement des parcelles 203, 116, 117 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

Le classement des parcelles 203, 116 et 117 devrait donc être maintenu en A ou N.



MAUZAC ET GRAND CASTANG

Population 2020 (+ 25 habitants depuis 2009)	870 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	13 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 332, 230, 297 en UD

Avis au regard du SCoT

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.

Un écart est défini dans le DOO du SCoT comme un espace bâti présentant moins de 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.

Les parcelles 332 et 230 sont classées en espaces agricoles de rang 2 dans le SCoT. Leur urbanisation contrarie la prescription du SCoT.

Le classement des parcelles 332, 230, 297 en zone UD du lieu-dit Costemillac est non compatible avec le SCoT.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

MOLIERES

Population 2020 (+ 18 habitants depuis 2009)	337 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	2,7 ha

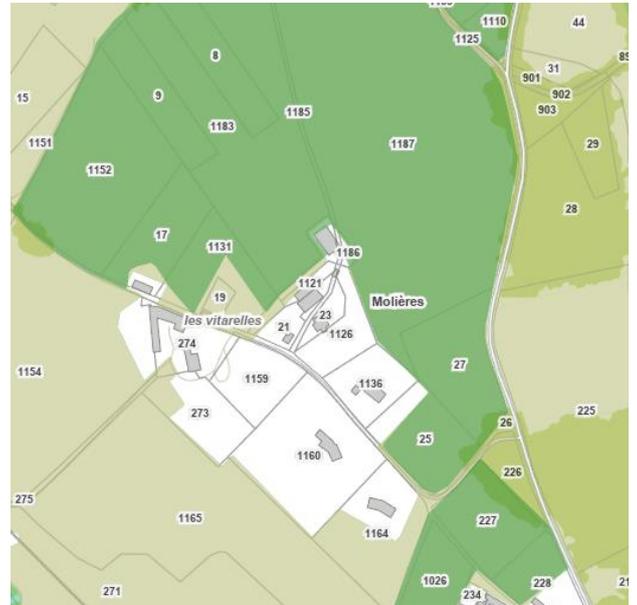
Projet PLUI : classement de la parcelle 25 en UC Avis au regard du SCoT

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.

Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant moins de 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.

La parcelle 25 est classée en espace agricole de rang 3 et dans la Trame Verte et Bleue du SCoT.
L'urbanisation de la parcelle contrarie les prescriptions du SCoT.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

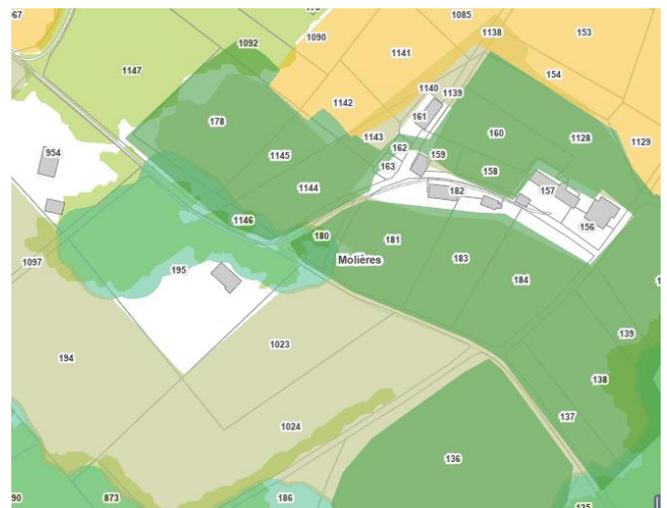
Projet PLUI : création d'une zone 1AUH d'une surface de 1,4 ha (178, 1145, 1144, 1146, 195, 1023, 1024)

Avis au regard du SCoT

Au nord de la commune, le site est déconnecté des hameaux de Vitarelles et des Truffes.

Les remarques relatives au projet concernant la parcelle 25 à Molières en matière de mitage, d'urbanisation des espaces agricoles, et définition des écarts et hameaux, sont également applicables au présent projet.

L'urbanisation des parcelles 178, 1145, 1144, 1146, 195, 1023 et 1024 n'est donc pas compatible avec les prescriptions du SCoT et le PADD du PLUi.

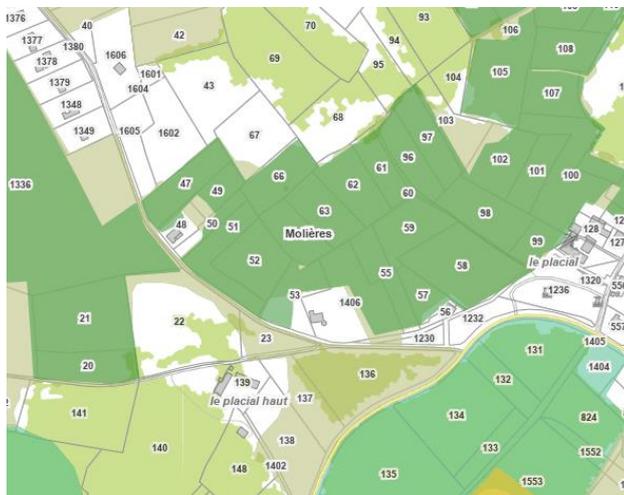


Projet PLUI : classement des parcelles 23, 50, 51, 52 en 1AUH
Avis au regard du SCoT

Le site est déconnecté de tout hameau.

Les remarques relatives au projet concernant la parcelle 25 à Molières en matière de mitage, d'urbanisation des espaces agricoles, et définition des écarts et hameaux, sont également applicables au présent projet.

L'urbanisation des parcelles 23, 50, 51 et 52 n'est donc pas compatible avec les prescriptions du SCoT et le PADD du PLUi.

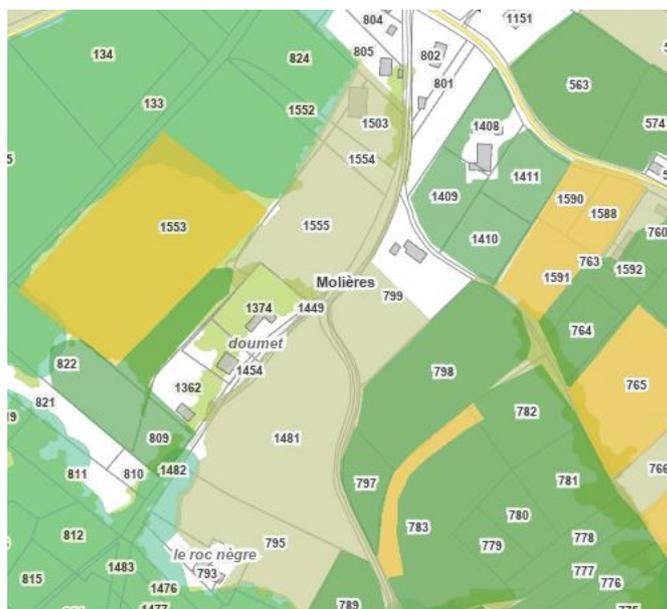


Projet PLUI : classement de la parcelle 1555 en 1AUH
Avis au regard du SCoT

Le site est déconnecté de tout hameau.

Les remarques relatives au projet concernant la parcelle 25 à Molières en matière de mitage, d'urbanisation des espaces agricoles, et définition des écarts et hameaux, sont également applicables au présent projet.

L'urbanisation de la parcelle 1555 n'est donc pas compatible avec les prescriptions du SCoT et le PADD du PLUi.



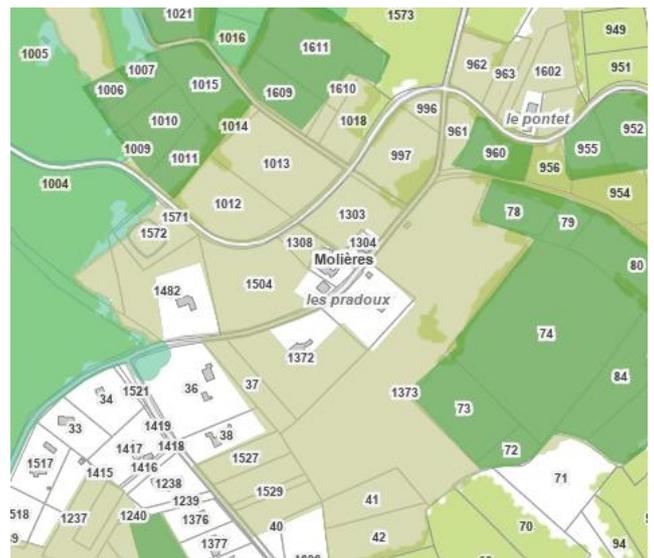
**Projet PLUI : classement des parcelles 1609, 1012, 1504, 1303, 1373 (partielle) en UC
Avis au regard du SCoT**

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.

Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant moins de 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.

Les parcelles sont classées dans la Trame Verte et Bleue du SCoT. L'urbanisation des parcelles contrarie les prescriptions du SCoT. **Leur classement devrait être en zone N.**



MONPAZIER

Population 2020 (- 70 habitants depuis 2009)	452habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,1 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 62 et 522 en 1AUH (1,2 ha)

A l'angle sud-ouest de la bastide, le secteur de projet est l'un des rares secteurs d'extension du territoire communal.

Sa destination est à usage d'habitat.

Avis au regard du SCoT

Le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique doit être absorbé de manière à consommer le moins d'espace possible, en veillant à accueillir environ 25% de la croissance du nombre de logements du SCoT. 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. Sur les pôles de proximité dans leur ensemble, la croissance du nombre de logements sera supérieure à ce qu'ils ont connus ces dernières années, notamment pour permettre un maintien voire un renforcement des équipements.

Le développement urbain devra veiller à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : le rapport de présentation du PLUI doit argumenter dans ce sens le développement de la nouvelle zone à urbaniser.

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 26/02/2024
024-200027134-20240223-B_2024_03-DE

MONSAC

Population 2020 (+ 4 habitants depuis 2009)	188 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	1,4 ha

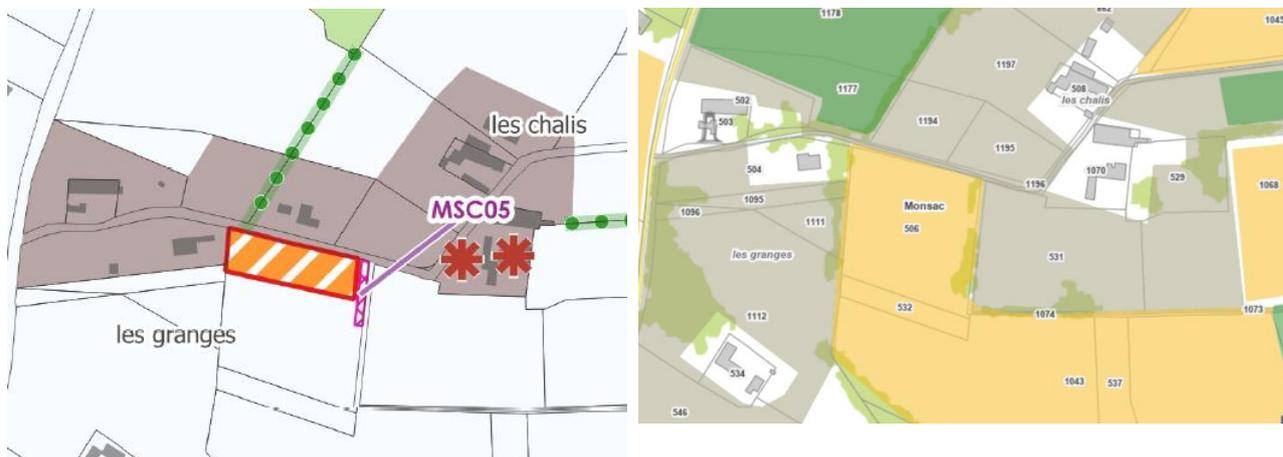
Projet PLUI : classement de la parcelle 506 (partielle) en 1AUH Avis au regard du SCoT

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

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.

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD. Il convient de densifier les hameaux en épaisseur. **Le classement de la parcelle 506, classée dans le SCoT en espace agricole de rang 2, devrait donc être maintenu en A.**



Projet PLUI : classement de la parcelle 450 (partielle) en 1AUH Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

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.

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 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 est concerné par un projet de développement.

Le classement de la parcelle 450, classée dans le SCoT en espace agricole de rang 2, devrait donc être maintenu en A.



- Espaces à protéger**
- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
 - RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
 - RANG 3: prairies
 - Cours d'eau

**Projet PLUI : classement des parcelles 1204, 755, 890, 1206, 952 (partielle) en UC
Avis au regard du SCoT**

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur (voir définition des hameaux ci-avant).

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

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.

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 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 3 est concerné par un projet de développement.

Le classement des parcelles 1204, 755, 890, 1206, espaces agricoles de rang 3 dans le SCoT, et de la parcelle 952, espace agricole de rang 2 dans le SCoT, devrait donc être maintenu en A ou en N.



- Espaces à protéger**
- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
 - RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
 - RANG 3: prairies
 - Cours d'eau

MONTFERRAND DU PERIGORD

Population 2020 (- 23 habitants depuis 2009)	155 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,2 ha

Projet PLUI : classement de la parcelle 48 (0,9 ha) en 1AUH Avis au regard du SCoT

L'ouverture à l'urbanisation de près de 1 hectare d'espace semble surdimensionnée au regard de la baisse de la population communale et de la consommation de 2000 m² de foncier en 10 ans.

Le SCoT prévoit des objectifs de reconquête de vacance pour les communes rurales. Le développement urbain proposé dans le PLUi doit veiller à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : le rapport de présentation doit justifier dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.

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

Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (lotissements, permis groupés ...) devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire ...

Une extension urbaine à proximité du hameau patrimonial de Labattut risque de dénaturer le site.

Il convient de redonner structure et sens aux extensions urbaines des villages en cohérence avec l'héritage traditionnel (urbain et architectural).

Le SCoT demande qu'un diagnostic paysager approfondi sera réalisé dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux pour les sites présentant des enjeux particulièrement forts en matière d'intégration paysagère des extensions urbaines. Cette analyse paysagère prendra pour base (lorsqu'ils existent) les Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères réalisées par le CAUE, l'étude « Paysage et SCoT Bergeracois » réalisée par l'Ecole d'Architecture de Bordeaux, ou tout autre étude en la matière. Cette étude aura pour finalité de mettre en évidence les enjeux paysagers en vue de proposer des dispositions adaptées (schéma valant Orientation d'Aménagement et de Programmation, zonage ou règlement particulier, ...).

La création de la zone 1AUh doit être justifiée et le cas échéant ajustée et encadrée au regard des enjeux patrimoniaux et des besoins communaux éventuels dans le respect des orientations du SCoT et des observations ci-avant.

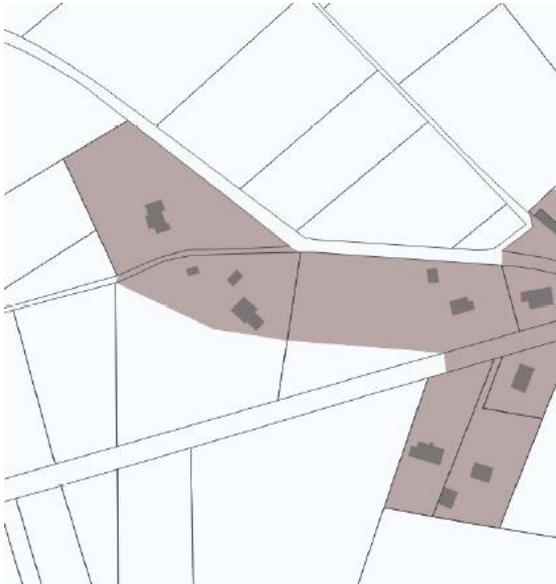


NAUSSANNES

Population 2020 (+ 35 habitants depuis 2009)	255 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	1,3 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 1025, 1024 et 1023 en UC Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD.
Le classement des parcelles 1025, 1024 et 1023 devrait donc être maintenu en A ou N.

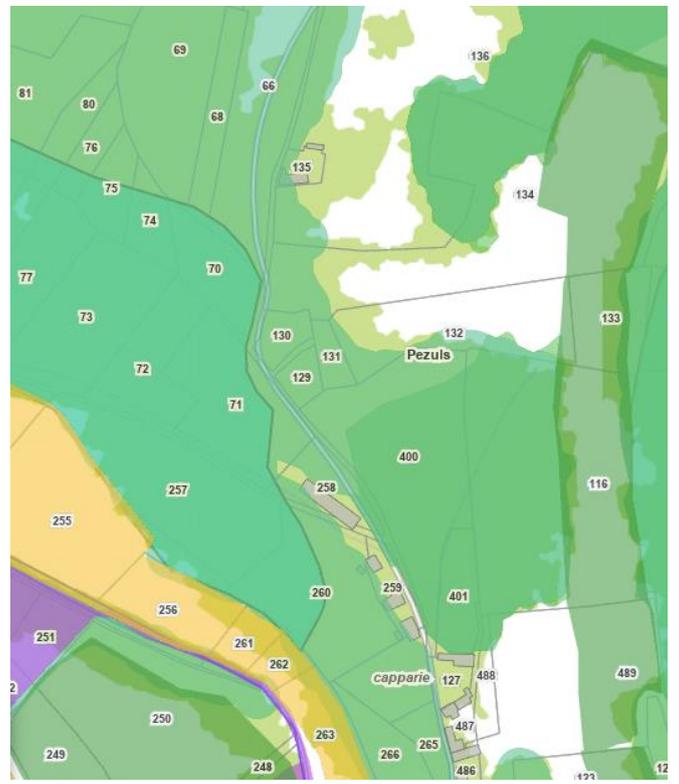
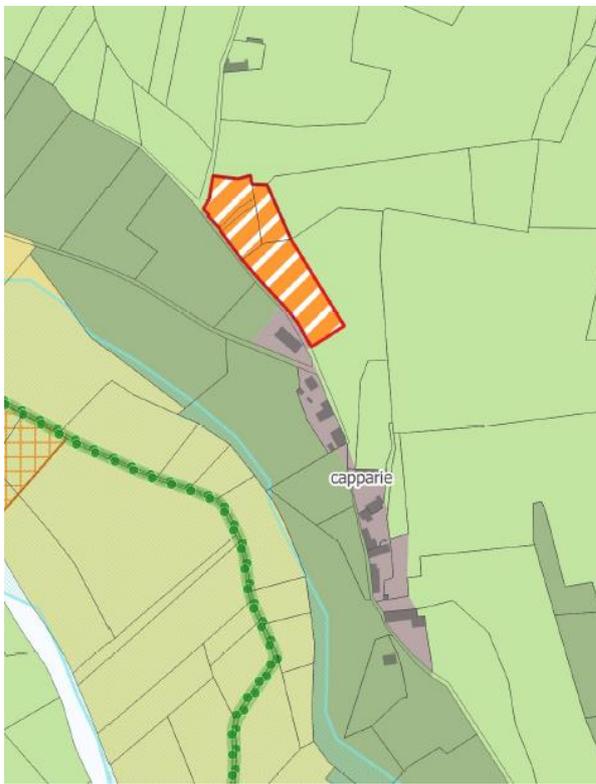


PEZULS

Population 2020 (stable depuis 2009)	128 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	2,2 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 400, 129, 130 et 131 en 1AUh Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT. De plus, l'urbanisation entraînerait une augmentation du risque d'incendie dans un massif boisé. L'urbanisation des parcelles serait en contradiction avec les préconisations de la charte de constructibilité en milieu agricole et forestier. L'autorisation de défrichement nécessaire au projet pourrait être refusée au motif lié à l'augmentation du risque incendie de forêt (article L341-5 9° du Code Forestier).
Le classement des parcelles 400, 129, 130 et 131 devrait donc être maintenu en N.



PRESSIGNAC VICQ

Population 2020 (- 26 habitants depuis 2009)	435 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	4,2 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 232, 233 en UC Avis au regard du SCoT

Le classement de la totalité des parcelles en UC, représentant près de 2 ha, est-il nécessaire ? Répond-il à des projets ?

Le cumul de superficie de ce type de parcelles à l'échelle du PLUi interroge au regard de la rareté du foncier à venir, de la décroissance de la population et de la consommation de 4 ha en 10 ans sur la commune.

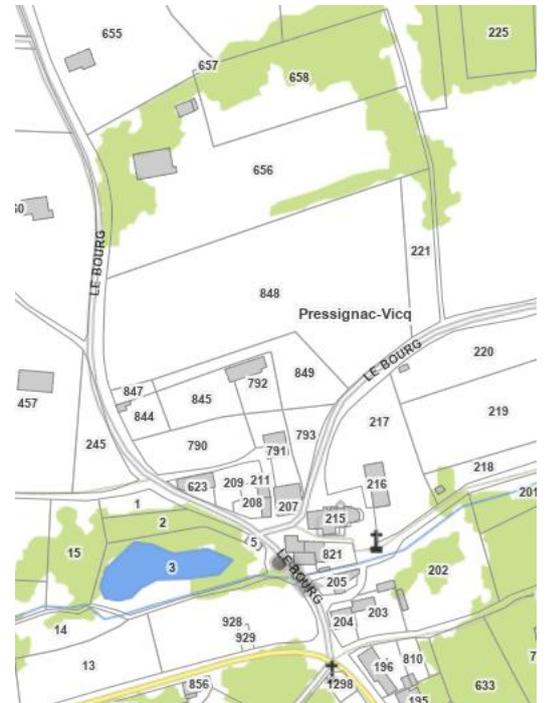
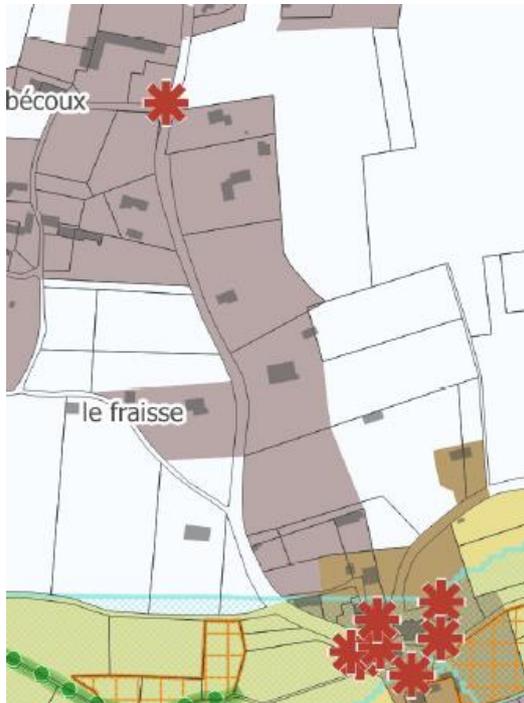


Projet PLUI : classement de la parcelle 848 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation de la parcelle 848, située au-delà de l'enveloppe urbaine, renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD et du SCoT.

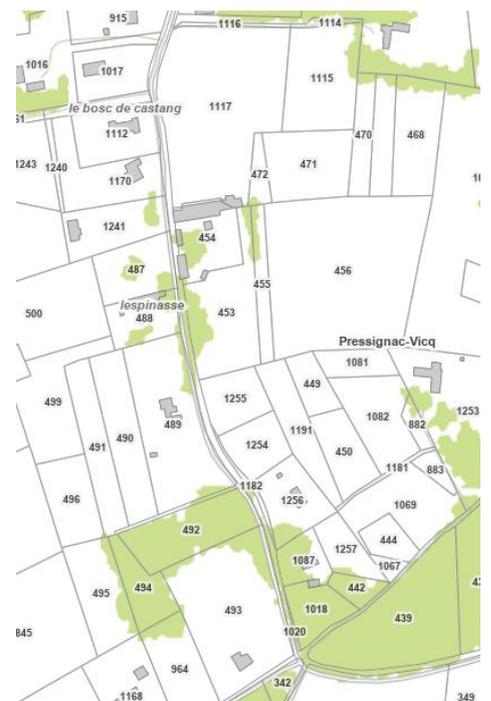
Depuis la route, une perspective paysagère sur l'église serait obturée et la qualité patrimoniale de l'entrée dans le village serait masquée par une construction de type pavillonnaire. Il convient de valoriser les atouts liés au paysage naturel et urbain et préserver la patrimonialité du bourg de Pressignac Vicq, son image, son identité et son attractivité. **Le classement de la parcelle 848 devrait donc être maintenu en N ou A.**



Projet PLUI : classement des parcelles 1117, 453, 492, 493 en UC

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD et du SCoT. **Le classement des parcelles 1117, 453, 492, 493 devrait donc être maintenu en N ou en A.**



SAINT AGNE

Population 2020 (+ 30 habitants depuis 2009)	450 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	1,1 ha

Projet PLUI : classement de la parcelle 1063 en 1AUh (OAP SAG01)

L'OAP prévoit 8 logements/ha avec un potentiel minimum de 11 logements.

Avis au regard du SCoT

Le projet de Zone 1AUh de 1,4 ha se situe dans des espaces agricoles de rang 1 au SCoT : tout choix de développement urbain **doit 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. Or l'OAP mentionne un objectif minimum de densité de 8 logements/ha et un potentiel minimum de logements de 11.

Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare, les PLUi doivent faire état des dispositions prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public...);
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;
- Proposer des espaces publics de respiration (jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé adapté et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'îlots de chaleurs, ...) mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...);
- Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture » (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, ...);
- Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.

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

- cheminements doux pour les déplacements de proximité
- Principes de densification de l'habitat : typologies, implantations, intégration d'espaces publics et de stationnement, principes d'insertion paysagère et environnementale ...

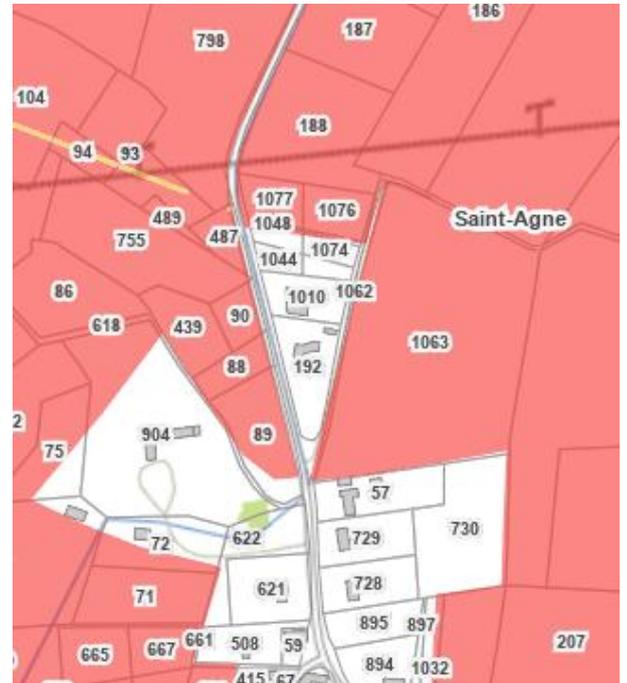
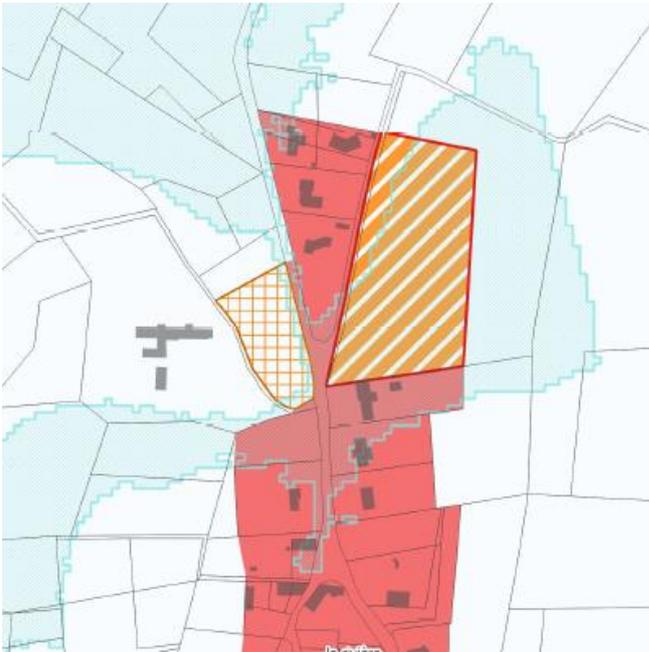
Les OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP traiteront des domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...,
- L'implantation sur les parcelles,
- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, ...,
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.

Compte tenu de l'environnement peu dense (quelques maisons avec souvent de grands parcs ou jardins), l'OAP doit mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification...), se doter d'orientations paysagères.

Compte tenu de la réduction de la parcelle agricole 1063 et de la densité prévue dans l'OAP, **la zone 1AUh projetée n'est pas compatible avec le SCoT.**



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

SAINT AVIT SENIEUR

Population 2020 (- 34 habitants depuis 2009)	412 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	3,4 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 1572 et 1573 en UC

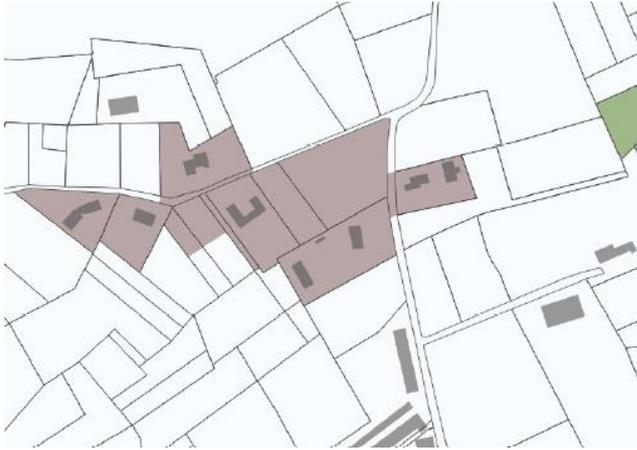
Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

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.

L'urbanisation des parcelles contrarie la prescription du SCoT selon laquelle 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. Cela se traduira par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare important, cohérent avec la prescription intégrée en partie IV du DOO). Ici, une densité minimale de 10 logements par hectare ou de 20 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 3 est concerné par un projet de développement.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

SAINT CAPRAISE DE LALINDE

Population 2020 (+ 2 habitants depuis 2009)	526 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,6 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 178, 180 et 182 en 1AUh (OAP SCL01)

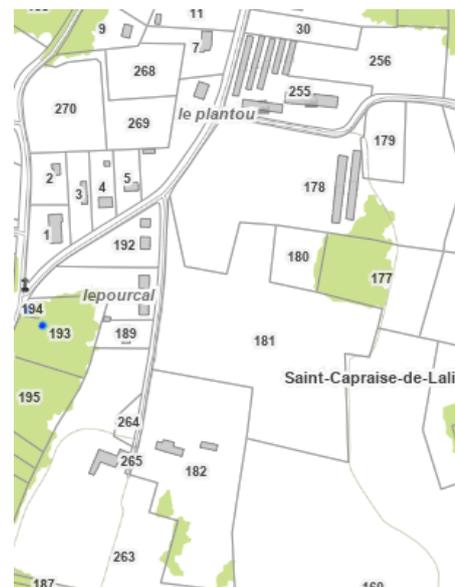
Avis au regard du SCoT

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquelles ils forment un ensemble morphologique cohérent et présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches (de l'ordre de 50 m).

Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs...

En conséquence **l'urbanisation des parcelles qui renforcerait l'urbanisation linéaire déjà présente est non compatible avec les prescriptions du SCoT et le PADD du PLUi-H.**



SAINTE CROIX

Population 2020 (+ 1 habitant depuis 2009)	88 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,4 ha

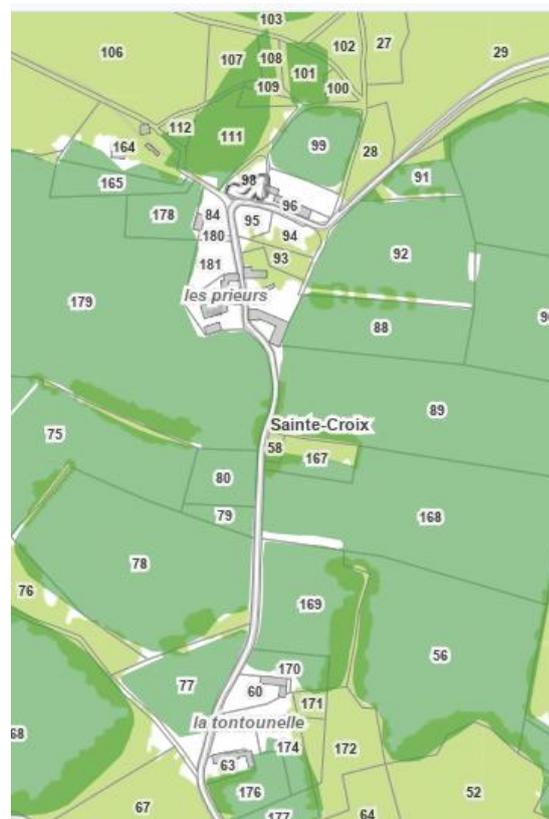
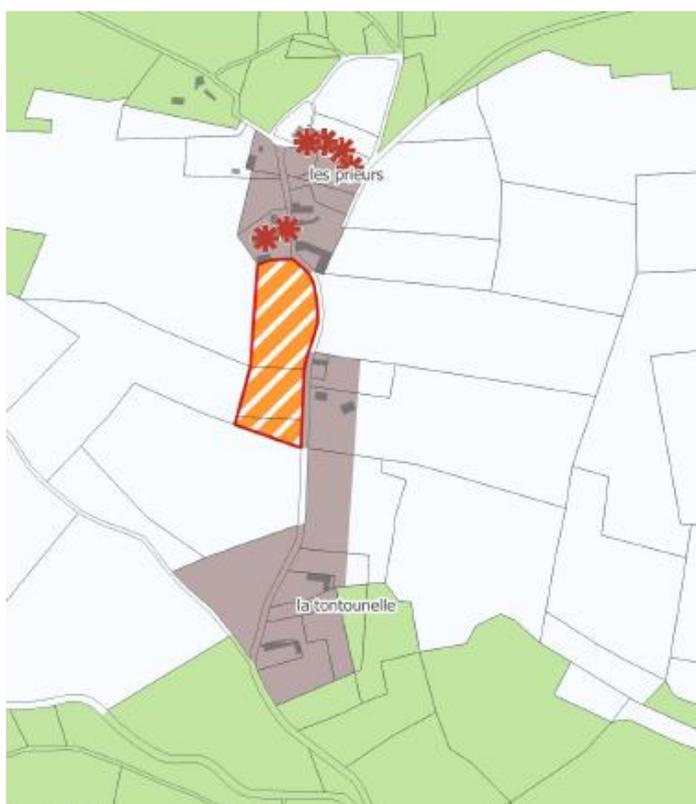
Projet PLUI : classement des parcelles 179 (partielle), 80, 79, en 1AUh et des parcelles 169 et 77 en UC Avis au regard du SCoT

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquelles ils forment un ensemble morphologique cohérent et présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches (de l'ordre de 50 m).

Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs...

En conséquence, **l'urbanisation des parcelles qui renforcerait l'urbanisation linéaire est non compatible avec les prescriptions du SCoT ainsi qu'avec le PADD du PLUi-H.**



Projet PLUI : emplacement réservé (SCR01) sur la parcelle 89 pour la création d'un espace camping-car

Avis au regard du SCoT

Valoriser les atouts liés au paysage naturel renforce la patrimonialité du territoire, son image, son identité et son attractivité. La politique de valorisation des patrimoines naturels, agricoles et bâtis et des paysages mise en œuvre dans le SCoT s'attache à préserver le territoire tout en permettant son développement.

Le choix du site pour l'implantation d'un espace camping-car interroge car il sera visible depuis l'église fortifiée du XIIème siècle et de la maison du prieur, petit manoir du 14ème siècle ce qui peut nuire à l'attractivité touristique. Un espace camping-car doit être implanté sur un site ne nuisant pas à la mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux identitaires propres à la commune. Un positionnement derrière la mairie, à la place du projet d'aire de jeux pour enfants (SCR02) avec l'aire de jeux adossée à l'espace camping-car pourrait être moins impactant pour la qualité patrimoniale et paysagère du site.

Dans tous les cas, l'accompagnement végétal des emplacements de camping-cars et plus largement de l'aire d'accueil est essentiel à la conception d'un cadre d'hébergement qualitatif.

Dans le cadre du projet, il sera important de :

- aménager un espace à dominante végétale et arborée ;
- privilégier, dans les aménagements, le recours à des essences champêtres locales spontanées ou des essences domestiques rurales traditionnelles adaptées aux conditions climatiques locales et aux sols ;
- concevoir un espace paysager ayant une bonne qualité de présentation en toute saison ;
- étudier la possibilité de conserver les surfaces enherbées naturelles sur les emplacements de stationnement des camping-cars.



SAINTE FOY DE LONGAS

Population 2020 (+ 5 habitants depuis 2009)	241 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	6,6 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 540 et 534 en 1AUh

Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

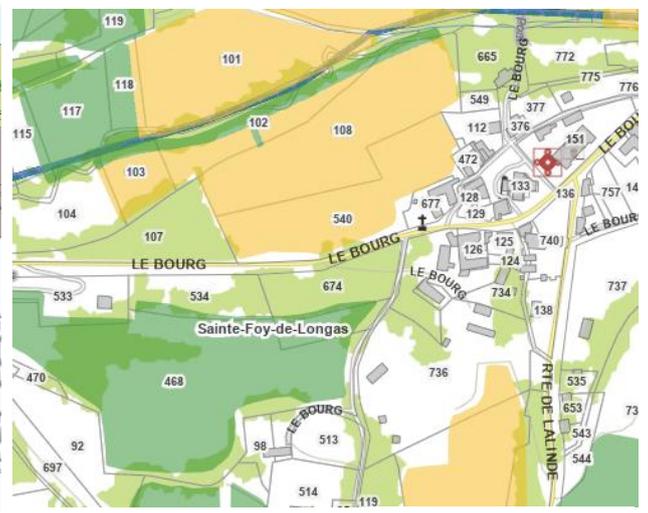
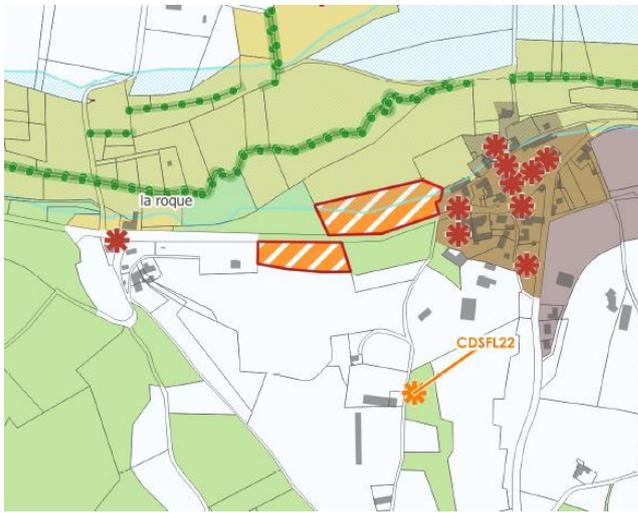
Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

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.

Les parcelles concernées sont des espaces agricoles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

De plus, la parcelle 540 étant classée en espace agricole de rang 2 dans le SCoT, l'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet présentant une forte densité. Cela se traduira par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare important, cohérent avec la prescription intégrée en partie IV du DOO à savoir, une densité minimale de 15 logements par hectare ou de 25 emplois par hectare.

En conséquence l'urbanisation des parcelles 540 et 534, qui renforcerait l'urbanisation linéaire, est non compatible avec les prescriptions du SCoT ainsi qu'avec le PADD du PLUi-H.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

Projet PLUI : classement des parcelles 709, 718, 726, 727 et 729 en UC Avis au regard du SCoT

Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare, les PLUi doivent faire état des dispositions prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

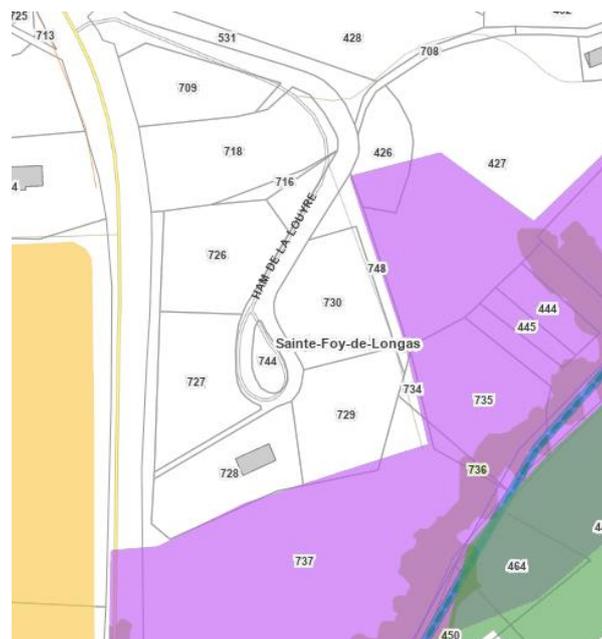
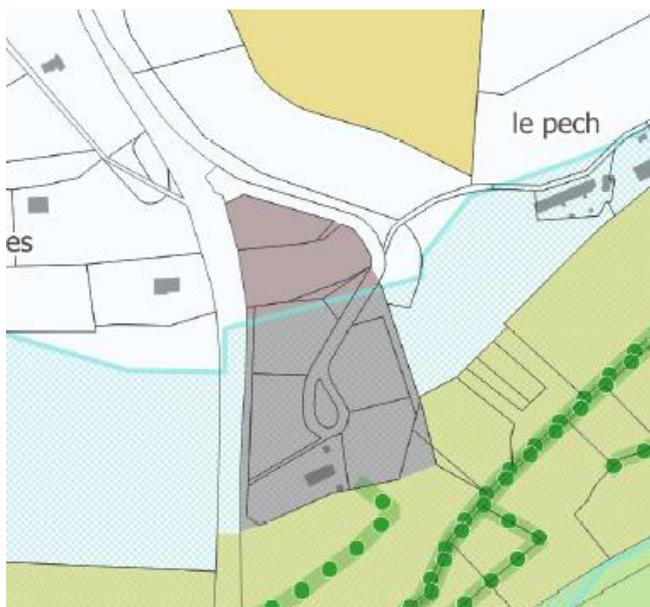
- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public...)
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;
- Proposer des espaces publics de respiration (jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé adapté et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'îlots de chaleurs, ...) mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...)
- Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture » (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, ...)
- Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.

Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement (lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, ...) devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et maisons de village, maisons accolées ou habitat individuel groupé, petits collectifs.

Les PLUI doivent intégrer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP traiteront des domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...,

- L'implantation sur les parcelles,
- Statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public...),
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.



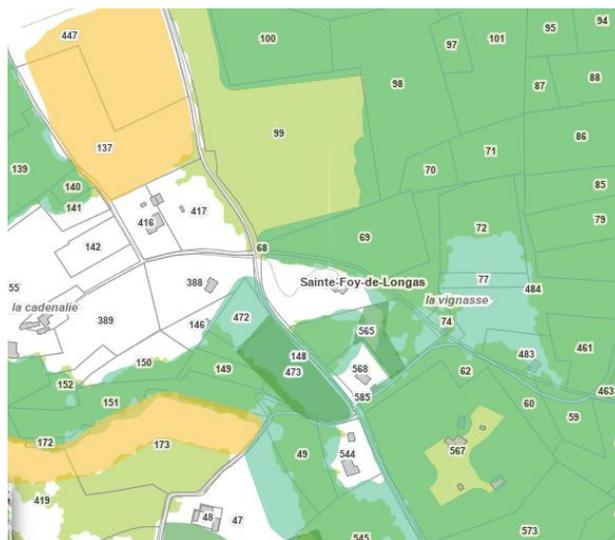
Projet PLUI : classement de la parcelle 99 en 1AUh Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

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.

En conséquence le classement partiel de la parcelle 99 en zone 1AUh n'est pas compatible avec le SCoT.



Projet PLUI : classement des parcelles 260, 259, 258 et 257 en 1AUh Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

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.

Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant moins de 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.

L'urbanisation des parcelles 260, 259, 258 et 257 n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT et le PADD du PLUi.

En conséquence le classement partiel de ces parcelles en zone 1AUh n'est pas compatible avec le SCoT.



SAINT FELIX DE VILLADEIX

Population 2020 (+ 19 habitants depuis 2009)	328 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	7,8 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 259, 249, 689, 254, 255, 256 en 1AUh Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent. Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

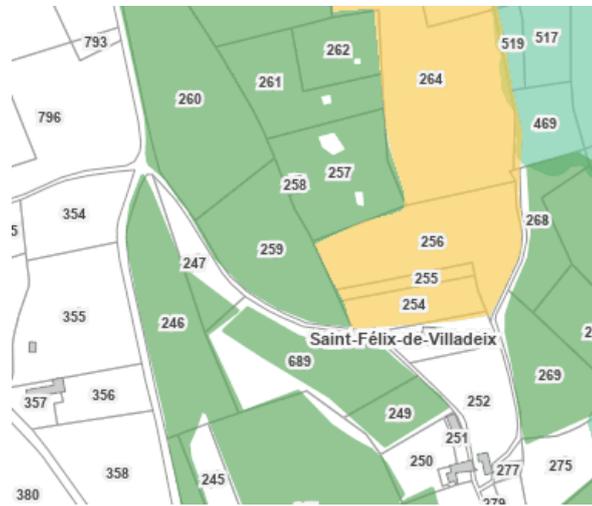
Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites dès lors que l'intérêt général de développer l'urbanisation n'est pas démontré comme prioritaire et indispensable à la réduction des déplacements diffus et à l'optimisation des investissements mis en œuvre par la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

Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant moins de 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.

De plus, 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 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 (parcelles 254, 255, 256) est concerné par un projet de développement et une densité minimale de 10 logements par hectare pour un secteur de rang 3 (259, 249, 689).

En conséquence le classement des parcelles en zone 1Auh n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT.



SAINT MARCEL DU PERIGORD

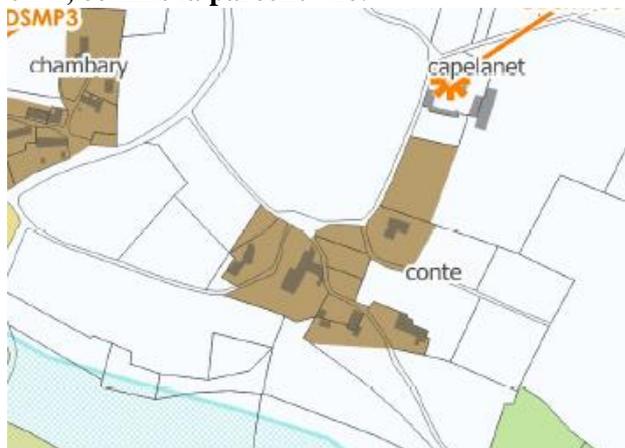
Population 2020 (- 4 habitants depuis 2009)	144 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	7,8 ha

Projet PLUI : classement de la parcelle 428 (partielle) en UD Avis au regard du SCoT

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.

Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant moins de 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.

L'urbanisation de la parcelle classée en espace agricole de rang 3 et située en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du SCoT et du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur. **Le classement de la parcelle 428 devrait donc être maintenu en A, comme la parcelle 728.**



RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 26/02/2024
024-200027134-20240223-B_2024_03-DE

SAINT MARCORY

Population 2020 (- 4 habitants depuis 2009)	144 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	7,8 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 1489, 1490 et 976 en UC

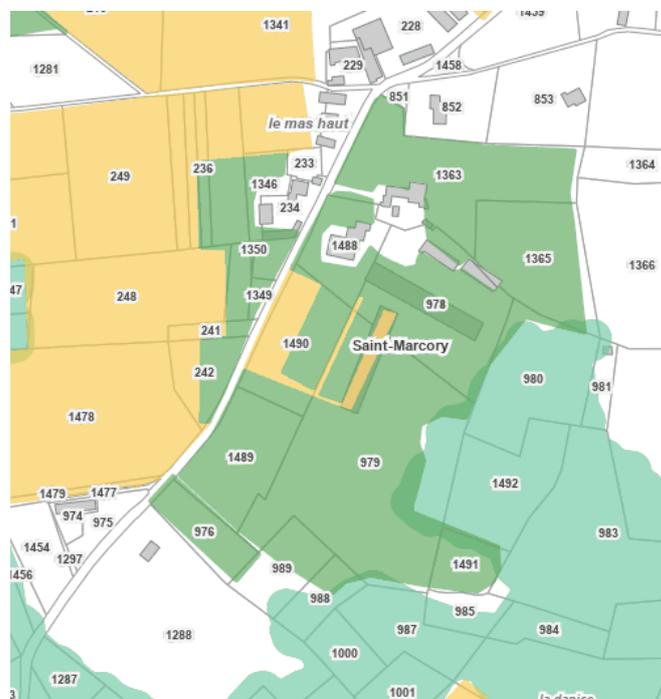
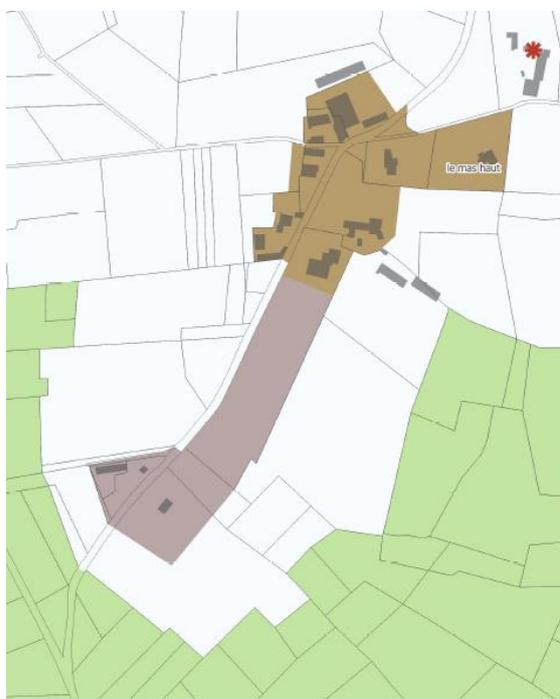
Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent.

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

De plus, 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 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 (parcelle 1490) est concerné par un projet de développement et pour un secteur de rang 3 (parcelles 1489 et 976) une densité minimale de 10 logements par hectare.

En conséquence, le classement des parcelles en zone UC n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT. L'urbanisation des parcelles 1489, 1490 et 976, classées en espace agricole de rang 2 et 3 et situées en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau, renforcerait l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du SCoT et du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur. **Le classement des parcelles 1489, 1490 et 976 devrait donc être maintenu en A.**



SOULAURES

Population 2020 (- 7 habitants depuis 2009)	74 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	1,2 ha

Projet PLUI : classement de la parcelle 66 en 1AUh

Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquels ils forment un ensemble morphologique cohérent.

Une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs.

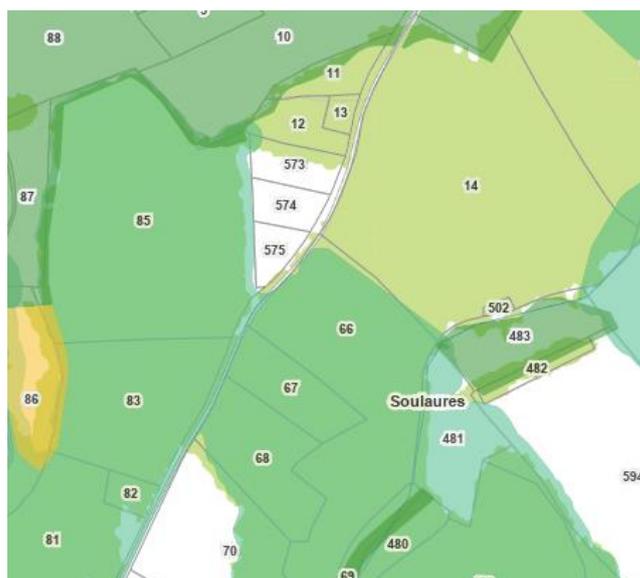
Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites dès lors que l'intérêt général de développer l'urbanisation n'est pas démontré comme prioritaire et indispensable à la réduction des déplacements diffus et à l'optimisation des investissements mis en œuvre par la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

L'urbanisation de la parcelle 66 renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD du PLUi et du SCoT.

La parcelle est incluse dans la Trame verte du SCoT en réservoir de biodiversité. 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.

De plus, l'urbanisation de la parcelle entraînerait une augmentation du risque d'incendie dans un massif boisé et serait en contradiction avec les préconisations de la charte de constructibilité en milieu agricole et forestier. L'autorisation de défrichement nécessaire au projet pourrait être refusée au motif lié à l'augmentation du risque incendie de forêt (article L341-5 9° du Code Forestier).

Le classement de la parcelle 66 devrait donc être maintenu en N.



TREMOLAT

Population 2020 (+ 24 habitants depuis 2009)	630 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	5,4 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 537, 328, 714 et 716 en 1AUh (1,6 ha)

Avis au regard du SCoT

Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare, les PLUi doivent faire état des dispositions prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public...) ;
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;

VARENNES

Population 2020 (+ 12 habitants depuis 2009)	463 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	4,1 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 1131, 1254, 1334 en 1AUh (1,8 ha)

Avis au regard du SCoT

Pour tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 hectare, les PLUi doivent faire état des dispositions prévues ci-dessous (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

- Proposer des implantations et des orientations de constructions peu énergivores, adaptées au relief et au cadre paysager ;
- Respecter la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent (desserte de voiries, rapport à l'espace public...);
- Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial (protégés ou non). La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;
- Proposer des espaces publics de respiration (jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé adapté et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'îlots de chaleurs, ...) mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...);
- Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture » (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveau quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, ...);
- Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.

Les OAP doivent apporter des réponses dans les domaines suivants, a minima la liste n'étant pas exhaustive :

- cheminements doux pour les déplacements de proximité
- Principes de densification de l'habitat : typologies, implantations, intégration d'espaces publics et de stationnement, principes d'insertion paysagère et environnementale ...

Les OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP traiteront des domaines suivants (a minima, la liste n'étant pas exhaustive) :

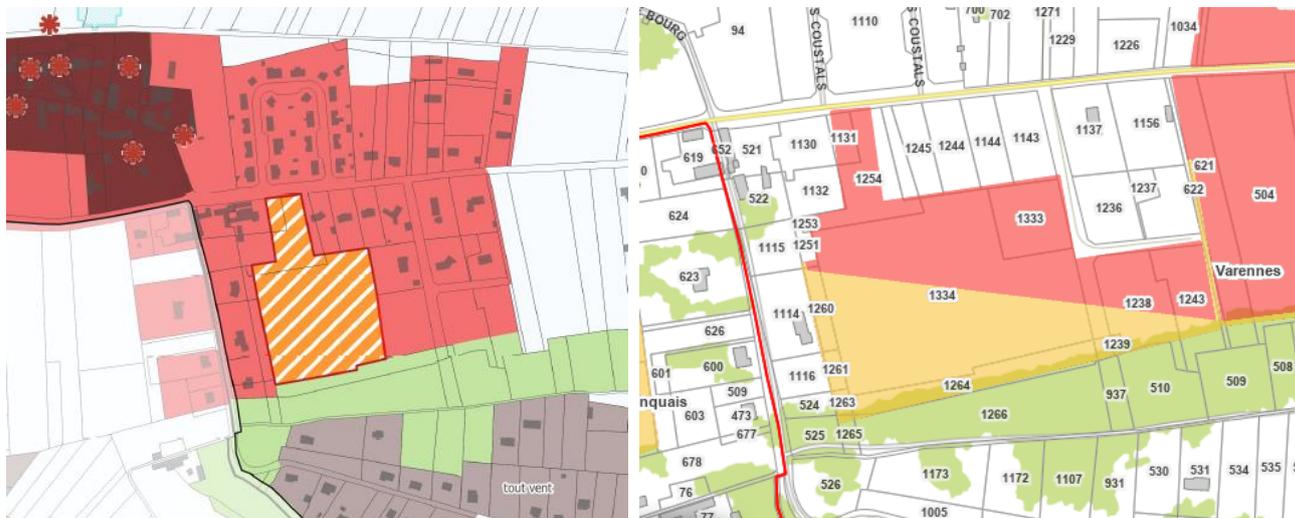
- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...,
- L'implantation sur les parcelles,
- Statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public...)
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.

Compte tenu de l'environnement peu dense (maisons avec souvent de grands parcs ou jardins), l'OAP doit mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification...), se doter d'orientations paysagères.

L'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet présentant une forte densité (espaces agricoles rang 1 et 2), en lien avec des réseaux et équipement en place ou à venir. Une densité minimale de 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 (20 logements à l'hectare pour le rang 1) est concerné par un projet de développement.

Projet PLUI : classement des parcelles 1238 et 1243 en UB
Avis au regard du SCoT

L'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet présentant une forte densité (espaces agricoles rang 1 et 2), en lien avec des réseaux et équipement en place ou à venir. Une densité minimale de 15 logements par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 (20 logements à l'hectare pour le rang 1) est concerné par un projet de développement.



Espaces à protéger

- RANG 1: vignes, sols limoneux et parcelles AOP ou IGP
- RANG 2: Arboriculture et terrains cultivés
- RANG 3: prairies
- Cours d'eau

VERDON

Population 2020 (- 11 habitants depuis 2009)	39 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF entre 2012 et 2021 (loi Climat et résilience)	0,1 ha

Projet PLUI : classement des parcelles 214, 215 et 216 en UC
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.

L'urbanisation des parcelles renforce l'urbanisation linéaire, contrairement aux objectifs du PADD. Il convient de densifier le bourg et les hameaux en épaisseur.

De plus, le classement en zone UC de parcelles situées face à l'église, facteur patrimonial d'attractivité de la commune, représente une ouverture à l'urbanisation pavillonnaire. Il convient de garantir l'intégration paysagère des constructions neuves afin de ne pas dénaturer le caractère rural à proximité immédiate de l'église.

RF
 BERGERAC
 Contrôle de légalité
 Date de réception de l'AR: 26/02/2024
 024-200027134-20240223-B_2024_03-DE

