

SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

Membres en exercice : 15

Membres présents : 8

Votants : 8

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Délibération n° B2023-05

L'an Deux Mille vingt-trois, le jeudi 19 octobre à 9H00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 05/10/2023, 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, Michel DELFIEUX, Christian BORDENAVE, Alain CASTANG, Alain LEGAL, René VISENTINI.

ABSENTS EXCUSES : Jean-Marc GOUIN.

AVIS SUR LE PROJET DE PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES SUD PERIGORD

Le Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois est sollicité par la Communauté de communes Portes Sud Périgord (CCPSP) pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), suite à l'arrêt du projet par le conseil communautaire le 17 juillet 2023, et notifié au Syndicat le 1er août 2023.

PRESENTATION

La communauté de communes Portes Sud Périgord, au Sud du département de la Dordogne, forme un territoire d'environ 280 km², pour une population de 8 417 habitants en 2019 (Insee 2022). Elle regroupe 25 communes : Bardou, Boisse, Conne-de-Labarde, Eymet, Faurilles, Faux, Fonroque, Issigeac, Monmadalès, Monmarvès, Monsaguel, Montaut, Plaisance, Razac-d'Eymet, Sadillac, Saint-Aubin-de-Cadelech, Saint-Aubin-de-Lanquais, Saint-Capraise-d'Eymet, Saint-Cernin-de-Labarde, Saint-Julien-Innocence-Eulalie, Saint-Léon-d'Issigeac, Saint-Perdoux, Sainte-Radegonde, Serres-et-Montguyard et Singleyrac.

Selon l'enquête auprès des communes, les facteurs d'attractivité de la CCPSP sont principalement :

- Le cadre et la qualité de vie : les paysages, la tranquillité, le caractère rural,
- La localisation et, quand elles existent, les dessertes en transport (bus) pour rallier le pôle urbain de Bergerac et les pôles d'Eymet, Issigeac, et Faux pour les services, commerces et équipements,
- Les prix et taxes peu élevés.

A contrario, les principaux freins au développement identifiés sont :

- Le faible nombre d'emplois sur le territoire et l'éloignement des bassins d'emplois,
- Le manque de services et équipements à proximité pour certaines communes,
- Le déficit de terrains à bâtir bien situés et attractifs, voire la rétention foncière.

En 2016, la communauté de communes Portes Sud Périgord comptait 8 500 habitants. Un tiers des habitants vit à Eymet et près de la moitié de la population (48%) est concentrée dans les trois principales communes : Eymet, Issigeac et Faux. Les vingt-deux autres communes du territoire comptent toutes moins de 500 habitants, cinq d'entre elles n'atteignant pas 100 habitants, révélant le caractère rural du territoire.

La population n'a quasiment pas évolué depuis la fin des années 70.

Sur la période récente, le nombre décès est supérieur à celui des naissances (365 naissances, 763 décès : évaluations sur intervalles censitaires 2009-2014 et 2014-2020, Source Insee), mais le nombre d'arrivées est très nettement supérieur aux départs (+1,4%).

Entre 2010 et 2015, la dynamique démographique n'est pas homogène sur le territoire. Elle est globalement plus marquée dans le secteur Nord-Est en proximité de Bergerac, qui intègre la commune de Faux. Les deux pôles de proximité enregistrent aussi une augmentation du nombre d'habitants, tandis que la population de certaines « petites » communes, notamment au cœur de la communauté de communes (CDC), stagne voire régresse légèrement.

La CCPSP a globalement enregistré une diminution de la croissance démographique sur la période récente 2014-2020. Les communes d'Eymet (30% de la population globale) et Issigeac enregistrent un tassement du solde migratoire. Faux se distingue par une poursuite de la progression due au solde migratoire et un taux de variation annuel dû au solde naturel à l'équilibre.

Afin de prendre en compte ces évolutions, et tout en tablant sur le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire, le projet de PLUi s'est basé sur des projections légèrement inférieures aux projections du SCoT, en retenant un taux d'évolution de la population de + 0,6 % par an.

Une part importante de retraités et un vieillissement sensible de la population

Les ménages retraités (personne de référence du ménage) sont très représentés dans le territoire avec 45% des ménages en 2015 (43,8% en Dordogne), soit près d'1 ménage sur 2. En termes de catégories socio-professionnelles (CSP), les agriculteurs exploitants sont sensiblement plus représentés qu'à l'échelle du département : 6% (2% en Dordogne).

Le territoire est marqué par le vieillissement des habitants. L'indice de jeunesse est inférieur à 1 dans la majorité des communes. Les plus de 60 ans représentent près de 38% des habitants (35% en Dordogne), en progression de 0,3% en 5 ans, alors que 25% « seulement » des ménages ont moins de 30 ans.

Caractéristiques des ménages

Les dernières données du recensement révèlent la poursuite de la réduction de la taille des ménages. De 1982 à 2015, celle-ci est passée de 2,8 personnes par ménage à 2,1 personnes à l'échelle de la CDC et à 2 dans les deux principales communes (à comparer à 2,1 en Dordogne).

En lien avec le vieillissement de la population mais aussi avec les évolutions sociétales (ruptures familiales, nouveaux modèles familiaux, etc.), les "petits" ménages composés d'1 ou 2 personnes sont très représentés : 67% des ménages sont composés de personnes seules et couples sans enfant, sans compter les familles monoparentales avec 1 seul enfant.

Le nombre de ménages est de 3 971 en 2020 soit +331 ménages depuis 2009 (+9,1 %).

Les types de ménages :

- 33.8 % personnes seules (+2.8 points),
- 36.8 % couples sans enfant (-2.7 points),
- 21.3 % couples avec enfant(s) (-2.4 points),
- 8.1 % familles monoparentales (+2.4 points).

Des indicateurs de revenus un peu inférieurs à ceux du département, avec des écarts entre les communes

En 2013, le revenu fiscal de référence moyen par foyer fiscal était de 20 416 € en 2013, soit un peu inférieur à celui relevé à l'échelle de la Dordogne (21 277 €) et de l'Aquitaine (23 719 €). On note des écarts sensibles à l'échelle des communes avec des revenus moyens un peu plus élevés dans le secteur Nord Est et les communes les plus dynamiques sur le plan démographique, que dans le secteur Ouest et notamment à Eymet qui accueille sans doute des profils sociaux plus diversifiés, en lien notamment avec la structure de son parc de logements. En 2015, 43,5 % des foyers fiscaux étaient imposés (47 % pour le département), le revenu médian par unité de consommation s'élevait à 18 652 € (19 065 € en Dordogne, et le taux de ménages sous le seuil de pauvreté était de 18 %, soit 1,5 point de plus que celui relevé à l'échelle départementale (16,5 %).

Habitat

Une dominante de propriétaires occupants vivant dans des maisons individuelles de 5 pièces et +

Sans surprise au vu du profil du territoire, le CDC compte une très grande majorité de ménages propriétaires occupants : 75 % (71 % en Dordogne). Le parc locatif est concentré dans les deux pôles de proximité où il représente : 31 % des résidences principales à Eymet et 28 % à Issigeac. Le parc locatif social (Hlm) est réduit, soit 2,4 % des résidences principales (6,3 % en Dordogne).

Les grands logements sont très représentés : 80 % des résidences principales ; tandis que l'offre de petits logements est limitée : 5,3 % de 1 et 2 pièces et 16 % de 3 pièces.

La structure est en décalage par rapport à celle de la population qui compte 70 % de « petits ménages » (1 ou 2 personnes). Cette problématique n'est toutefois pas propre au territoire de la CDC (9,4 % de 1 et 2 pièces à l'échelle du département).

Une offre locative sociale réduite et des demandes non satisfaites

Le territoire comptait 92 logements sociaux familiaux Hlm et 58 logements communaux début 2018. Il n'y aurait aucun logement conventionné privé.

L'offre Hlm est concentrée à Eymet : 73% (en incluant les logements de la RPA et de la gendarmerie). Trois autres communes disposent toutefois de logements Hlm, notamment Singleyrac (19 logements), Razac d'Eymet (9 logements) et Issigeac (6 logements). Aucun nouveau programme n'a été réalisé depuis 10 ans, le dernier datant de 2008 avec 9 logements réalisés à Eymet, « Le Bretou II ».

Cette offre est complétée par le parc de logements communaux qui constitue une offre locative sociale complémentaire : 58 logements dont 19 conventionnés. Ces logements sont tous loués sauf exception (3 avec travaux en cours ou prévus) avec des loyers accessibles voire bas, et accueillent globalement une population modeste voire très modeste (appréciation qualitative selon les retours d'enquêtes auprès des communes).

Une problématique de logements vacants concernant principalement les deux pôles de proximité

Les deux bourgs centres (Issigeac et Eymet) sont concernés par cette problématique déjà identifiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH et affichent des taux de logements vides sensiblement plus élevés que les autres communes.

Selon l'enquête auprès des communes, une centaine de logements seraient vacants dans les communes du territoire hors Issigeac (une vingtaine comptabilisée) et Eymet (logements non identifiés mais près de 230 selon les statistiques). Ce nombre serait stable et trois principaux motifs de vacance sont évoqués : en premier lieu la vétusté des logements et le besoin de réhabilitation, le départ en maison de retraite et/ou des situations de succession, et enfin des logements en vente mais à des prix trop élevés.

A l'échelle de la communauté de communes, le parc vacant global reste élevé en 2020 avec 499 logements vacants soit 9 % du parc de logements, + 49 depuis 2008 (+ 10.9 %) avec

- Eymet : 203 logements vacants en 2020, soit 11,7 % du parc de logements ;
- Issigeac 60 logements vacants en 2020, soit 12,2% du parc de logements ;
- Faux : 24 logements en 2020 (6,3% du parc de logements) .

Le taux de vacance est de 10.0 % (+1.3 points) sur le territoire du SCoT du Bergeracois et de 10.3 % (+2.0 points) en Dordogne.

Certains bourgs ont fait l'objet d'une réhabilitation plus globale comme Razac d'Eymet, Boisse, Saint-Cernin de Labarde ou ont procédé à la réhabilitation d'un ou plusieurs immeubles, comme Serres-et-Monguyard (réhabilitation et création de logements communaux).

Le PLUi retient un objectif de logements à remettre sur le marché à 10 ans de :

- 30 logements pour la commune d'Eymet
- 10 logements pour la commune d'Issigeac
- 5 logements pour la commune de Faux
- un objectif d'une vingtaine de logements pourrait être retenu pour les communes rurales.

Une dynamique du parc de logements révélant la fonction résidentielle « touristique » du territoire

Entre 1990-2015, le parc de logements a progressé de 31% (+ 30% de résidences principales, + 47% de résidences secondaires) alors que la population n'a augmenté que de 9% (soit environ 3 fois moins que le parc de logements).

Sur la toute dernière période (2010-2015), l'écart est toutefois moins net puisque la population progresse de + 3,8 % tandis que le parc de logements augmente de 7 %.

Cet écart entre évolution du parc de logements et de la population s'explique par le desserrement des ménages qui, à population égale, génère de nouveaux besoins. Il s'explique aussi par la part de logements supplémentaires à vocation touristique (résidences secondaires).

En 2015, la CDC compte 1 044 résidences secondaires qui représentent 19 % de l'ensemble des logements (+ 1.7 points par rapport à 2008). Elles représentent même plus du tiers des logements dans 6 communes du territoire : Monmadalès, Monmarvès, Monsaguel, Razac-d'Eymet, Saint-Capraise-d'Eymet, Singleyrac.

Le parc de résidences secondaires représente 11.5 % de l'ensemble des logements (+ 0.5 point) sur le territoire du SCoT du Bergeracois et 14.4 % (- 0.2 point) en Dordogne.

Sur les cinq dernières années, la progression des résidences secondaires est encore plus marquée : + 14%, soit deux fois plus que l'ensemble du parc de logements (+7%). On note par ailleurs une reprise de la hausse des vacants : + 8% soit 38 logements vides supplémentaires.

FONCIER, CONSTRUCTION

Le territoire intercommunal est caractérisé par une urbanisation ancienne et un maillage urbain qui n'a pas fondamentalement évolué, avec une implantation du bâti traditionnel appuyée sur les caractéristiques des sites géographiques.

Les constructions neuves sont de plusieurs types. Certaines sont bien intégrées au paysage et au territoire de par leurs formes, leurs matériaux ou leur implantation, tant au sein de la parcelle que vis-à-vis des voies de desserte. D'autres constructions, en revanche, sont moins bien intégrées, adoptant une architecture banalisée ou de typologie exogène, ou des matériaux inappropriés et impactant fortement le paysage rural en raison de leur implantation.

Dans le cadre du PLUi, des prescriptions pourront être données dans le règlement pour garantir la bonne intégration des constructions neuves, et leur inscription dans le territoire. Une attention particulière sera cependant portée aux toitures, dont la présence juxtaposée de différentes typologies a été reconnue.

Les constructions existantes nécessitant d'être rénovées ou restaurées, le seront dans le respect de leur nature architecturale, tant historique que constructive avec une mise en oeuvre appropriée et des matériaux adaptés.

La diffusion de l'urbanisation se fait aux dépens de l'espace agricole et des développements linéaires en bord de voie qui génèrent des problèmes de sécurité et dégradent la qualité des paysages porteurs notamment d'attractivité touristique.

242 logements et 2 logements collectifs auraient été construits entre 2018 et 2022, le nombre moyen de nouveaux logements produits serait de 42 nouveaux logements par an.

Les prix moyens des terrains et maisons neuves seraient sensiblement plus élevés que ceux relevés à l'échelle de la « grande » région, soit 144 000 € en moyenne pour la maison, dont 17% pour le foncier. Les prix des terrains à bâtir oscillent entre 10 € et 20 € du m² selon les localisations, les qualités du terrain et leur niveau d'équipement (plus proche de 10-12€/m² pour les terrains non équipés, et au-delà de 15€/m² pour terrains équipés). Les surfaces de terrains sont importantes : moyenne de 2 500 m² (à comparer à 1 258 m² en moyenne en Nouvelle Aquitaine).

Les enjeux de requalification du parc existant

Le parc ancien et même très ancien est très représenté sur le territoire : environ 57% des logements ont été construits avant 1970. Si nombre de logements anciens d'avant 1945 ont été rénovés ou réhabilités, une partie reste de qualité médiocre en termes de confort et/ou de performances énergétiques. L'enjeu de la rénovation énergétique concerne par ailleurs les logements plus récents, construits dans les années 50 à 70 et même 80.

En termes de logements indignes et dégradés (catégories 7 et 8 dans le classement cadastral), les indicateurs existants révèlent une part significative de logements potentiellement concernés sur le territoire. Certaines communes sont plus touchées notamment Razac d'Eymet (14,7%) et Plaisance (8,9%). Les autres communes affichent toutes des taux inférieurs ou égaux à 7%, correspondant à la moyenne départementale (7,35%).

Détail de la consommation d'espaces (en ha)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Bardou	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1
Boisse	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.3
Conne-de-Labarde	0.2	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.4	0.0	0.9
Eymet	0.8	0.8	1.3	2.0	1.1	1.0	1.0	0.8	0.5	0.4	9.7
Faurilles	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Faux	1.3	0.9	0.4	0.2	0.6	0.3	1.0	0.1	0.5	0.5	5.8
Fonroque	0.1	0.0	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	1.1
Issigeac	0.4	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.5	0.0	0.2	0.1	2.2
Monmardalès	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.5
Monmarvès	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Monsaguel	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.1	0.9
Montaut	0.0	0.1	0.2	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.9
Plaisance	1.0	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.4	0.1	0.1	0.6	2.5

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Razac-d'Eymet	0.1	0.2	0.0	0.1	0.1	0.2	0.1	0.3	0.0	0.5	1.6
Sadillac	0.6	0.2	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2
Saint-Aubin-de-Cadelech	0.0	0.1	0.2	0.5	0.1	0.1	0.0	0.2	0.0	0.4	1.5
Saint-Aubin-de-Lanquais	0.6	0.2	0.2	0.2	0.2	0.0	0.2	0.0	0.1	0.5	2.1
Saint-Capraise-d'Eymet	0.4	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.8
Saint-Cernin-de-Labarde	0.1	0.0	0.2	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1	0.2	0.2	0.8
Sainte-Radegonde	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
Saint-Julien-Innocence-Eulalie	0.2	0.0	0.1	0.5	0.2	2.0	0.1	0.3	0.2	0.0	3.6
Saint-Léon-d'Issigeac	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.3
Saint-Perdoux	0.1	0.0	0.1	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.9
Serres-et-Montguyard	0.3	0.3	0.2	0.1	1.2	0.2	1.5	0.2	0.0	0.1	4.2
Singleyrac	0.1	1.1	0.1	0.3	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	1.6
Total	6.2	4.7	3.7	4.2	5.5	5.0	5.7	2.5	2.6	3.9	44.0

La consommation foncière sur la Communauté de communes Portes sud Périgord 2005-2017 a ainsi été établie dans le cadre du SCoT à 156 ha.

Le SCoT prévoit à l'échelle de l'ensemble du territoire sur la période 2005-2017 un ratio de plus de 3 300 m² consommés (toutes vocations confondues) par personne accueillie.

Selon l'analyse de la consommation d'espace (2005-2014), la consommation foncière moyenne était de 16,2 ha par an sur le territoire de l'intercommunalité soit environ 2 575 m² de foncier consommé (toutes vocations confondues) par nouvel habitant en moyenne (2 531 m² surface moyenne à bâtir – NAFU 2011-2015)

La consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclues), représente pour la CC Portes Sud Périgord une surface de 43.98 hectares selon le CEREMA (fichiers MAJIC de la DGFIP).

La diminution de la consommation foncière des ENAF se traduit dans le PLUi par un objectif de localisation de la construction nouvelle à 60% au sein des enveloppes urbaines déjà existantes. Le PADD précise que cela passe en outre par une « intensification » urbaine, c'est-à-dire une moindre consommation de surface par parcelle bâtie : objectif de densité établi aux environs de 8 logements/ha sur les communes rurales et 12 logements/ha sur les pôles de proximité.

De même, le PLUi prévoit qu'une priorité sera accordée au renouvellement urbain avant l'ouverture de nouvelles zones à urbanisation et qu'il sera par ailleurs retenu de limiter l'urbanisation linéaire afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

Le PADD

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. visent notamment à atteindre les objectifs suivants :

- L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, de la biodiversité, des écosystèmes, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire

La CDC a fait le choix d'une croissance intermédiaire, avec un taux de croissance annuel de 0,6 % pour les 10 prochaines années ; soit une population nouvelle attendue de 580 personnes.

A noter que le SCoT se base sur une croissance plus importante, correspondant à celle de la décennie précédente (taux annuel de croissance de la population de + 1 % par an entre 2009 et 2014).

Dans le cadre du projet de PLUi, le besoin global en logements est ainsi estimé à 471 logements, soit une moyenne de 47 logements / an.

Compte tenu d'une population relativement âgée et des petits ménages et d'un parc de logements peu diversifié en termes de statuts et de typologies, mais aussi des problématiques de logements de faible qualité, et vacants notamment à Eymet et dans les bourgs, ayant motivé le lancement d'une OPAH RR, le PLUi note qu'il convient de :

- poursuivre la requalification du parc existant,
- reconquérir les logements vacants des pôles urbains,
- développer une offre de logements diversifiée,
- produire des logements adaptés aux besoins spécifiques.

Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

Cet axe vise à substituer à un développement urbain linéaire ou peu organisé, un développement plus structuré, moins consommateur d'espace, mais aussi plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages.

Sur la base d'une consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) établie dans le cadre du SCoT à environ 156 ha sur la période 2005-2017 sur le territoire de la communauté de communes, le SCoT a posé un besoin en foncier pour la CCPSP à 54 ha à horizon du PLUi (10 ans).

Compte tenu d'une consommation foncière 2014-2023 sur la CCPSP très inférieure à la période précédente 2005-2014 (diminution d'environ 62%), la Communauté de communes a, au regard de ces évolutions, fait le choix de modérer l'objectif de réduction à environ 25%, tout en restant à l'intérieur de l'enveloppe foncière maximum qui lui est dévolue dans le cadre du SCoT soit 54 ha horizon PLUi.

La diminution de la consommation foncière des ENAF se traduit dans le PLUi par un objectif de localisation de la construction nouvelle à 60% au sein des enveloppes urbaines déjà existantes.

Concernant les développements futurs, une bonne organisation sera recherchée et traduite dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Enfin la collectivité est attachée à la valorisation de bâtiments agricoles non utilisés, qui constituent un patrimoine important à maintenir. Leur réutilisation pourra être envisagée dans la mesure où elle ne conduit pas à des phénomènes de conflit d'usage, d'extensions de réseaux ou de surcroît de déplacements. Il apparaît un potentiel de réhabilitation du bâti agricole pour lequel un changement de destination est envisageable.

Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales

Le PLUi s'attachera ainsi à préserver la diversité des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Une attention sera portée aux interfaces bâti/agriculture, en prévoyant au besoin des zones tampons.

Les structures paysagères liées à l'arbre seront préservées.

Le maintien de coupures paysagères et la préservation de cônes de vues seront pris en compte dans les choix de développement.

De même sera assurée la préservation des silhouettes les plus remarquables des bourgs et villages, en situation de forte visibilité.

Des constructions récentes tendent à banaliser les paysages du territoire. Les extensions urbaines restent mesurées mais sont cependant peu qualitatives en termes de formes urbaines et d'insertion paysagère. Le PADD précise les réponses à mettre en oeuvre dans le cadre du PLUi :

- Maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.
- Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis
- Préserver la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants qui forme une identité rurale...
- Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière d'intégration paysagère

Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire

La communauté de communes affirme l'importance particulière de l'activité agricole dans ses différentes composantes : viticulture, polyculture-élevage, cultures céréalières. Elle souhaite faciliter, en tenant compte des réglementations, le logement sur l'exploitation des nouveaux exploitants agricoles.

Le PADD précise les conditions du maintien de l'activité économique :

- accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés et identifiés
- développement des activités commerciales de proximité et sur les polarités.
- Prise en compte du développement numérique.

Les élus souhaitent aussi répondre aux nouveaux enjeux de transition écologique et accueillir dans un cadre règlementé l'implantation de centrales photovoltaïques

Enfin le PADD affirme la volonté des élus de développer et conforter une activité touristique et de loisirs à partir de ses différentes composantes que sont les éléments patrimoniaux (patrimoine bâti, environnemental, paysager...) d'une part, et les sites de loisirs ou d'hébergements d'autre part.

Développer une politique des déplacements durables

La communauté de communes, majoritairement en milieu rural, se caractérise par une forte domination des déplacements automobiles. Sur l'ensemble des déplacements quotidiens des actifs, près de 80 % se font en voiture. Point positif cependant : la moitié des habitants actifs de la CDC travaillent sur la communauté et majoritairement dans leur commune de résidence.

Les élus du territoire, pour sécuriser les déplacements, souhaitent éviter la multiplication hors bourgs de nouveaux accès individuels du fait de l'implantation de constructions en linéaire de voie.

Bien que le territoire ne soit pas concerné par une desserte ferroviaire, les élus souhaitent développer le plus possible l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité (faciliter la liaison à Bergerac et à la gare, en particulier à partir de communes en liaison proche comme la commune de Faux ; développer le covoiturage).

A l'échelle d'un territoire tel que celui de Portes Sud Périgord, la part modale des déplacements doux ne peut être que limitée, à la fois du fait des distances à parcourir et du relief. Favoriser l'usage des modes doux constitue néanmoins une ambition à relever : sécurisation des cheminements piétons et cyclistes ; mise en valeur des cheminements doux à l'échelle de l'ensemble du territoire qui pourrait contribuer au développement de l'usage du vélo, et, dans un usage de loisirs, à la desserte de certains sites touristiques.

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 OAP sectorielles concernant des zones 1AU à vocation d'habitat sont au nombre de 17. Elles concernent 13 communes.

Les principes d'aménagement sont écrits et graphiques. Ils portent 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, plantation 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.

Le niveau de renseignement de l'OAP dépend de l'enjeu, des objectifs de la zone.

Les OAP sectorielles concernant les zones 1AUY à vocation économique sont au nombre de 3. Elles concernent les communes d'Eymet, Faux et Plaisance.

Les principes d'aménagement sont écrits et graphiques. Ils portent plus particulièrement sur :

- La prise en compte de l'organisation des déplacements (desserte des zones, accès sécurisé ...)
- La qualité d'intégration urbaine, architecturale et paysagère.

OBSERVATIONS

Le PLUi 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 ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision.

L'ambition politique du PLUi, 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 constructions 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 conformément au SCoT, entend consolider la structure multipolaire du territoire en organisant et en structurant les pôles d'équilibre 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, décohabitation, desserrement des ménages, baisse des revenus...), le PLUi 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.

Le rythme de développement envisagé dans le cadre du PLUi est décliné avec une évolution de la répartition des objectifs de logements entre les pôles d'équilibre et les communes rurales prenant en compte les phases définies par le SCoT. La ventilation de l'objectif des deux pôles de proximité a ainsi été ajustée, de même que la répartition de l'objectif des secteurs ruraux entre les différentes communes.

Objectif SCoT logements = 495 logements

Objectif PADD logements supplémentaires = 471 logements

Les objectifs du SCoT en matière de consommation foncière sont basés sur des valeurs antérieures à 2015, et une consommation foncière sur la période 2005-2014 de 146 ha d'espaces NAF.

Le bilan de la consommation foncière de la CCPSP fait apparaître 135 ha consommés entre 2009 et 2020 (Observatoire NAFU) et 44 ha entre 2011 et 2021 selon l'Observatoire du CEREMA.

Les objectifs chiffrés présentés dans le SCoT - Foncier maximum à consommer à 10 ans - sont les suivants :

Communes rurales = 35 ha, Eymet = 15 ha, Issigeac = 4 ha, soit un total de : 54 ha.

L'analyse comparative globale de la répartition de la croissance entre PLUi et SCoT montre une concordance entre les deux documents, le PLUi affichant un total de consommation foncière de 40,2 ha.

Il est cependant à noter que la loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour la CCPSP une surface de 44 hectares selon les données de l'Etat. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, en cours de déclinaison dans le SRADDET, la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 22 hectares environ. Compte tenu de la contrainte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il convient d'être particulièrement vigilant quant à l'ouverture à l'urbanisation des hectares sur des communes qui n'ont pas toutes vocation à se développer.

Le SCoT prévoit des objectifs de reconquête de vacance pour les pôles d'équilibre et 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 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.

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 (avec des possibilités d'extensions urbaines des bourgs selon certaines conditions notamment sur les communes du Pôle rural) 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. »

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 en matière de densité des hameaux et d'extension des bourgs. Les OAP du projet de PLUi mentionnent les densités attendues dans les Objectifs de programmation. L'Objectif minimum de densité (par exemple 8 logements / ha pour les communes rurales) est conforme au SCoT mais il est indiqué un potentiel minimum de logements qui peut être en deçà de l'objectif de densité ce qui amène de la confusion, voire une dérogation systématique aux attentes du SCoT en matière de densité. Afin de garantir l'atteinte de l'objectif de densité, il convient de supprimer la mention « potentiel minimum de logements ».

Le PLUi 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 « habitat individuel » avec des principes d'aménagement très succincts, et des densités parfois plus faibles que celles prescrites par le SCoT. 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 au 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, 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'exécède 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 en accroche des villes, bourgs et villages existants et à l'intérieur des enveloppes urbaines constituées par les hameaux.

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'Orientations 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 du 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 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 « Développer et conforter une économie touristique et de loisirs ».

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

BARDOU

Population 2020 (+5 habitants depuis 2009)	46 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	0,1 ha

Projet PLUi : Zone 1 AU

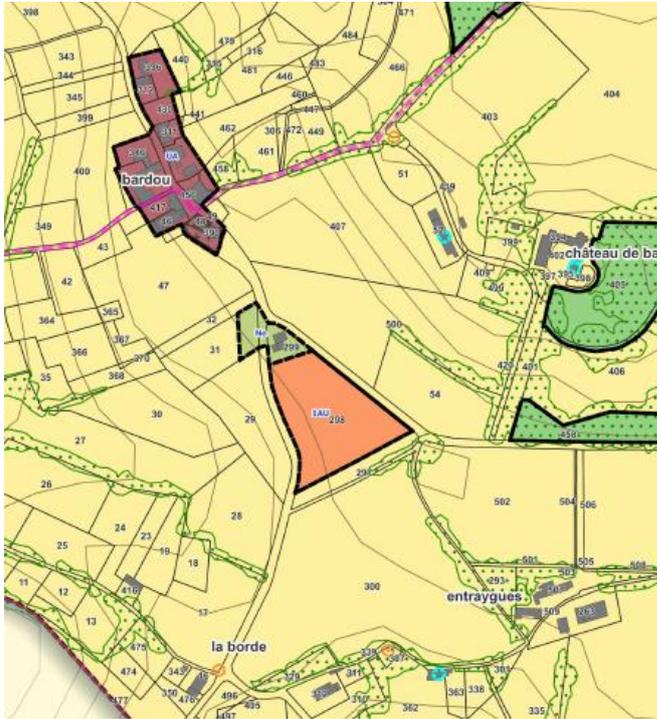
Il s'agit d'un **projet sur 1,4 ha pour 6 habitations (OAP)** soit près de la moitié de la surface du bourg actuel, positionné sur un espace agricole de rang 2.

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 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.

En l'absence de justification du besoin (+5 habitants depuis 2009 : +12.2 %) et avec une densité de 6 logements sur 1,4 ha d'espace agricole classé en rang 2, le projet de zone 1AU en l'état contrarie les objectifs du SCoT.



Projet PLUi : zone IAU BARDOU



SCoT : Carte des espaces agricoles

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



EYMET

Population 2020 (-16 habitants depuis 2009)	2547 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	10 ha

Projet PLUi : Zone 1AU du bourg Est

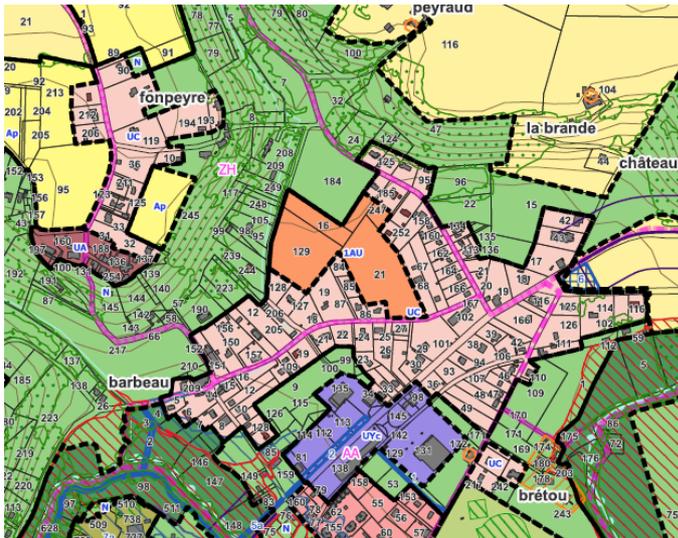
Il s'agit d'un projet de 4,4 ha pour 12 habitations/ha (OAP).

Avis au regard du SCoT

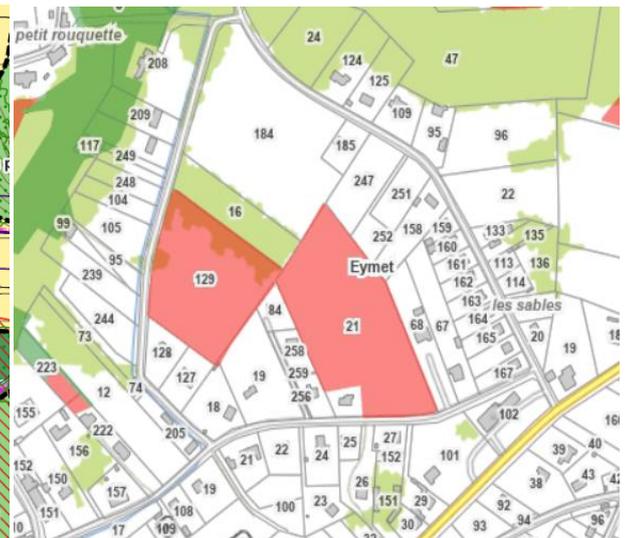
Le projet se situant pour l'essentiel dans un espace agricole de rang 1, la densité attendue est de 20 logements/ha.

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/10/2023
024-200027134-20231019-B_2023_05-DE

En l'absence de justification du besoin et avec une densité du projet de 12 logements à l'hectare sur un espace agricole classé en rang 1, le projet de zone 1AU en l'état contrarie les objectifs du SCoT.



Projet PLUi : zone 1AU EYMET



SCoT : Carte des espaces agricoles

FAURILLES

Population 2020 (-12 habitants depuis 2009)	36
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	0,1 ha consommé

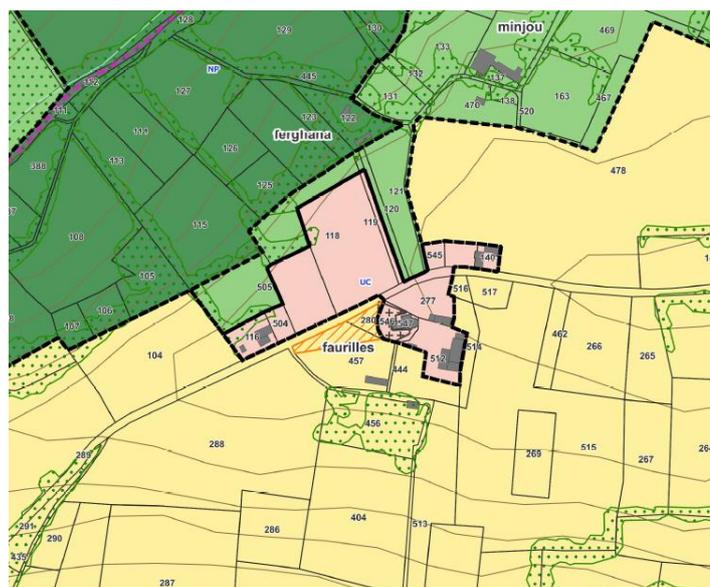
Projet PLUI : 1 ha en zone UC (parcelles 118, 119 et 505 partiellement)

Avis au regard du SCoT

Le classement en zone UC de parcelles situées face à l'Eglise du 13^{ème} siècle, seul patrimoine 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.

La commune a consommé entre 2009 et 2020 1 ha selon l'observatoire NAFU.

Compte tenu de la déprise démographique communale (-12 habitants depuis 2009 : -25.0 %), l'ouverture à l'urbanisation d'1 ha ne semble pas justifiée.



Projet PLUi : zone UC Faurilles

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/10/2023
024-200027134-20231019-B_2023_05-DE

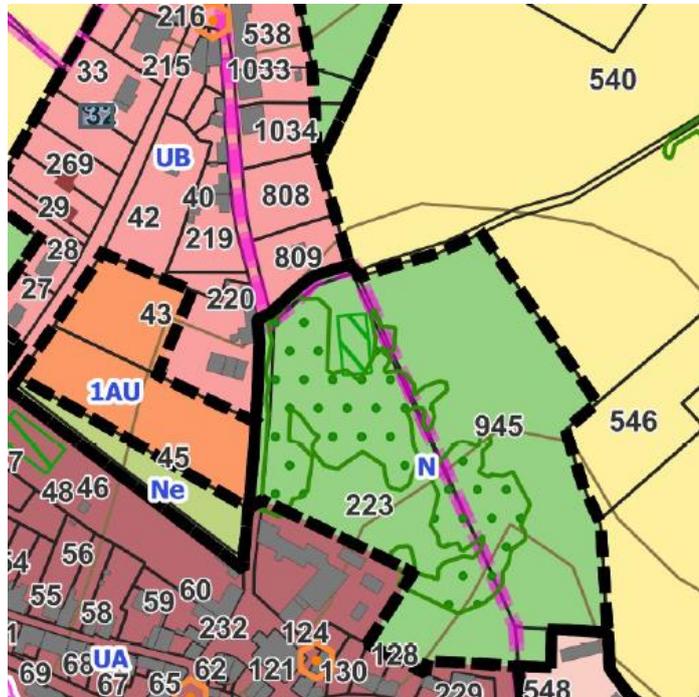
FAUX

Population 2020 (+74 habitants depuis 2009)	652 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	6 ha

Projet PLUi : classement des parcelles 808 et 809 en UB

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 808 et 809 devraient donc rester en N.



Projet PLUi : parcelles 808 et 809 FAUX

Projet PLUi : urbanisation des parcelles 1125, 1123, 1121, 731 et 1122 au lieu-dit Les Galis

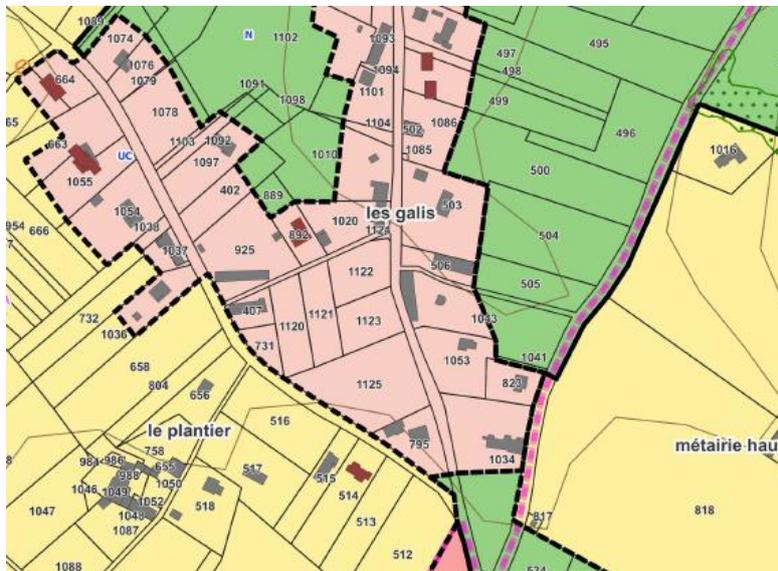
Avis au regard du SCoT

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.

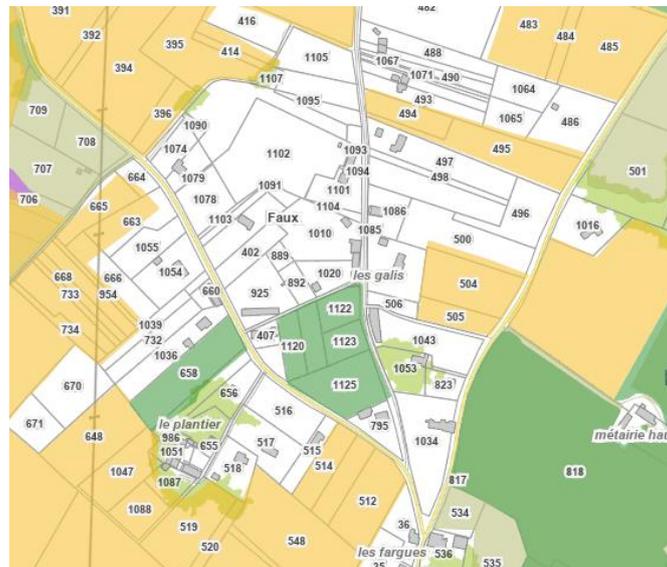
Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles.

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 1125, 1123, 1121, 731, 1122 au lieu-dit Les Galis, 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.



Projet PLUi : parcelles lieu-dit Les Galis à FAUX



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

SCoT : Carte des espaces agricoles



Projet PLUI : Zone 1AU du bourg Sud-Est – 1,1 ha

L'OAP prévoit 10 logements/ha avec un potentiel minimum de 8 logements.

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 de maisons peu dense 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 : Zone 1AUy et zone UE

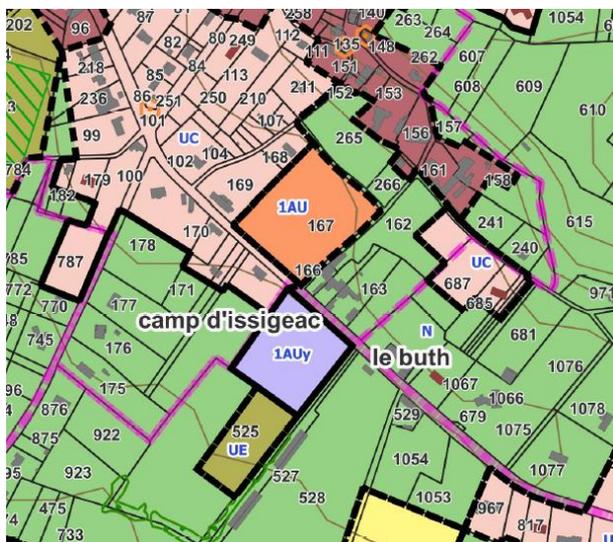
Avis au regard du SCoT

Tout site d'implantation économique identifié dans les documents d'urbanisme locaux devra être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle). Y-a-t-il un projet d'accueil d'entreprises ? Un projet d'équipement ?

Les PLUi doivent intégrer des schémas (OAP) dans les PLU afin d'organiser les zones économiques. Les OAP doivent pour cela, 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. 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 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.



Projet PLUI : Zone 1AU du bourg Sud-est, zone 1AUy et zone UE à FAUX



SCoT : Carte des espaces agricoles

FONROQUE

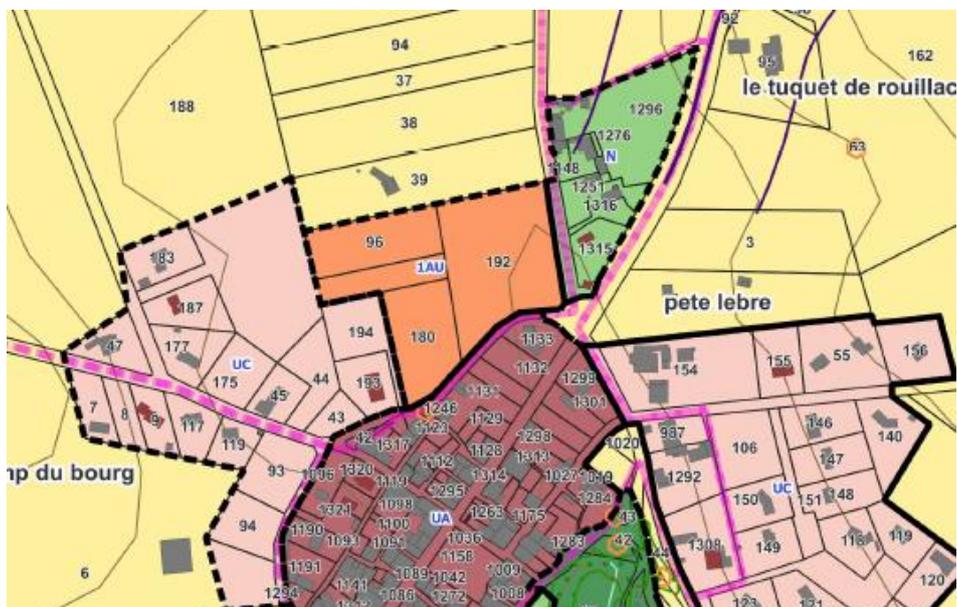
Population 2020 (+72 habitants depuis 2009)	332 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	1 ha

Projet PLUI : Ouverture à l'urbanisation de 3 ha

Avis au regard du SCoT

L'ouverture à l'urbanisation de 3 ha d'espaces en zone 1AU (1,8 ha) et en zone UC (1 ha) semble important au regard de la densité attendu par le SCoT et de la construction de 10 logements sur la commune entre 2018 et 2022 (2 logements par an).

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.



Projet PLUI à FONROQUE zones 1AU et UC



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

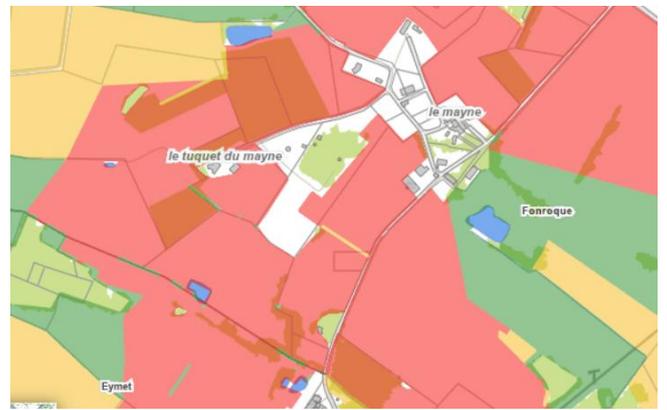
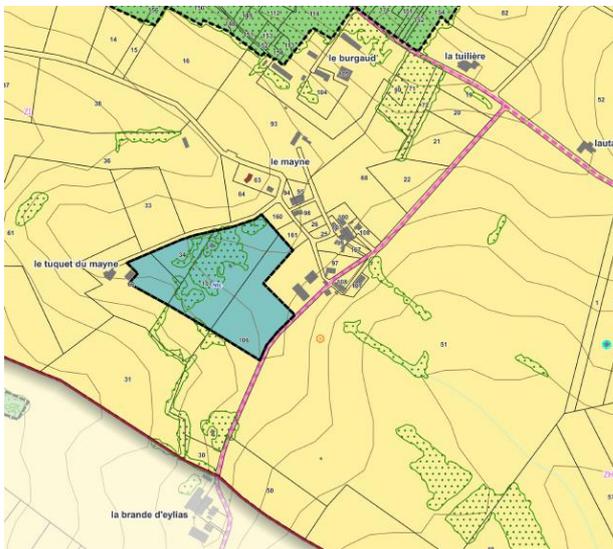
SCoT : Carte des espaces agricoles

Projet PLUI : maintien d'une zone d'accueil et hébergement touristique

Avis au regard du SCoT

Est-il nécessaire et justifié de laisser 1 ha en zone d'accueil et hébergement touristique en plus du camping existant, sachant que le secteur est classé en rang 1 par le SCoT ? L'ouverture à l'urbanisation doit être justifié par un projet existant.

Dans les Espaces classés « de rang 1 » sur la carte 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. 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.



SCoT : carte des espaces agricoles

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

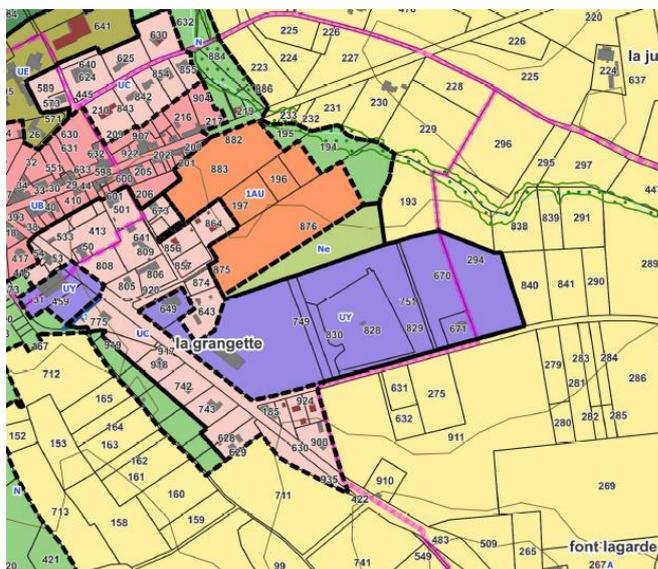
Projet PLUi zone accueil hébergement touristique Fonroque



ISSIGEAC

Population 2020 (+112 habitants depuis 2009)	746 habitants
Bilan de référence consommation ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	2 ha

Projet PLUI : zones 1AU et UY



Projet PLUI à ISSIGEAC zones 1AU et UY

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/10/2023
024-200027134-20231019-B_2023_05-DE

Avis au regard du SCoT

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

Seront conservés les motifs naturels :

- constitutifs des « corridors écologiques » et des « lisières » des « réservoirs de biodiversité », qu'ils soient situés dans des espaces à caractère naturel ou agricole (haies, bosquets, ripisylves, mares, clairières, vergers, vignes, ...), Le maintien et le développement du réseau bocager est encouragé.
- situés dans les zones urbaines existantes (haies, bosquets, jardins, vergers, parcs, ...)
- situés dans des secteurs destinés à s'urbaniser (haies, bosquets, ripisylves, mares, vergers, ...),

Les nouvelles infrastructures, susceptibles d'engendrer des phénomènes de fragmentation, seront implantées prioritairement en dehors des continuités écologiques. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre durablement la fonctionnalité écologique des réservoirs et des corridors, et d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et de compensations (passage à faune, restauration de milieux naturels).

Les secteurs 1 AU et surtout UY sont impactés par la Trame verte du SCoT, plus particulièrement en ce qui concerne le maillage de haies (corridor écologique) non protégé dans le zonage UY. Les « corridors écologiques » de la Trame Verte et Bleue devront être préservés par un classement en zone « Agricole » ou « Naturelle », strict (inconstructible).



MONMARVES

Population 2020 (+8 habitants depuis 2009)	62 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	0,1 ha

Projet PLUI : zone 1AU de Cadillac

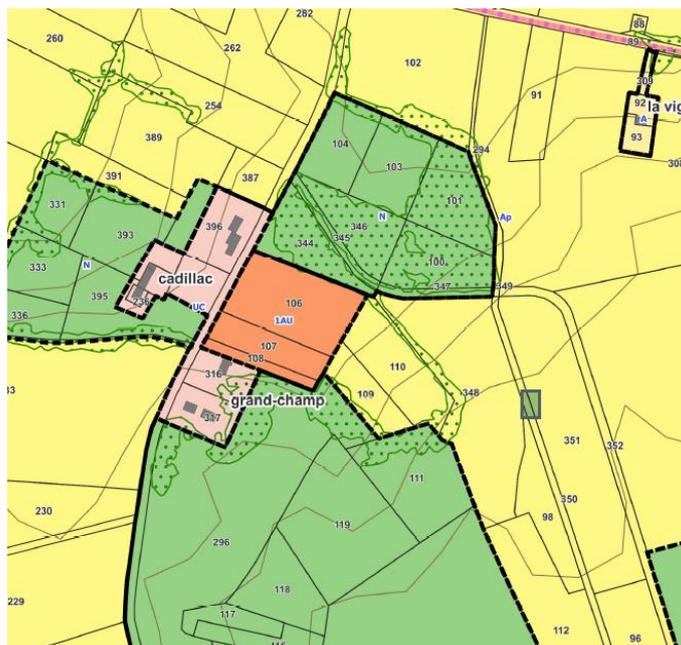
Avis au regard du SCoT

En l'absence de justification du besoin (+8 habitants depuis 2009) avec une densité de 7 logements sur 1,24 ha, la zone 1AU de Cadillac, occupée par une prairie de fauche, est non compatible avec le SCoT car elle ne répond pas aux critères du SCoT en matière d'extension urbaine rappelés ci-après :

Le SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche

- Des villes, bourgs et villages existants,
- Des hameaux existants,
- Des écarts existants (destinés à devenir des hameaux).

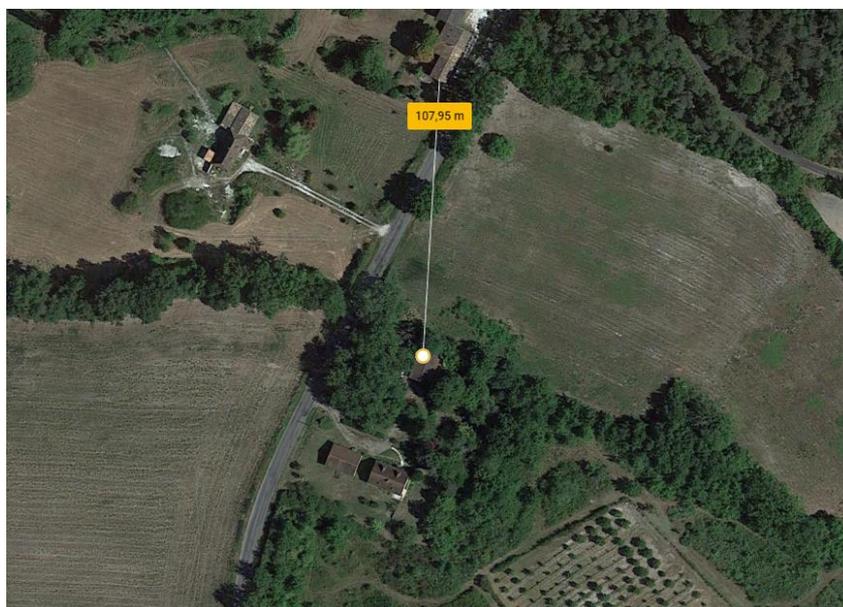
Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites dès lors que l'intérêt général de développer l'urbanisation n'est pas démontré comme prioritaire et indispensable à la réduction des déplacements diffus et à l'optimisation des investissements mis en œuvre par la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

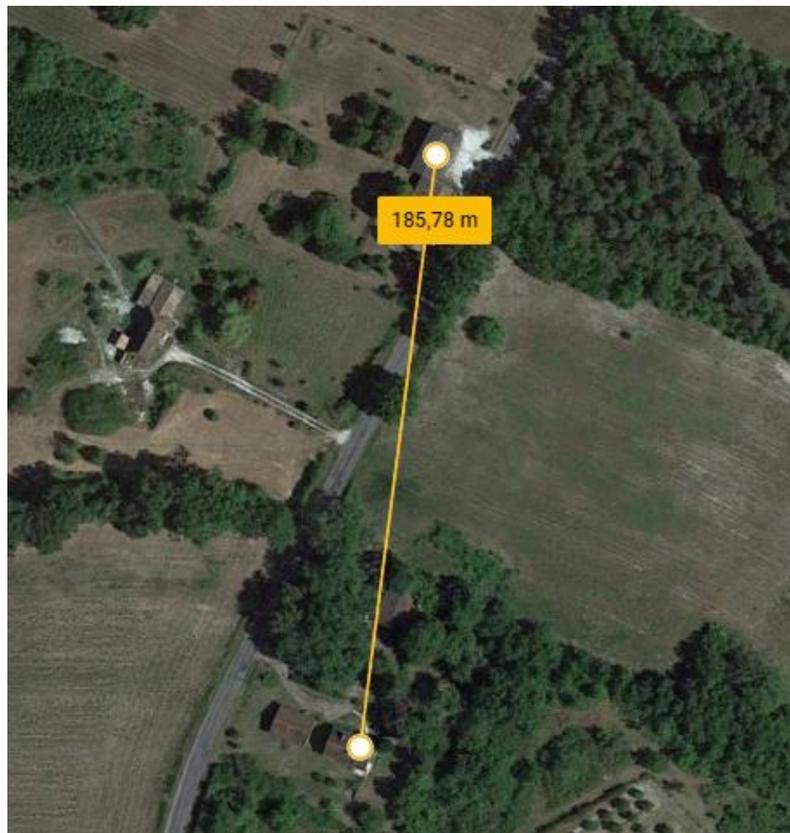


Projet PLUI à MONMARVES zone IUC Cadillac

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.





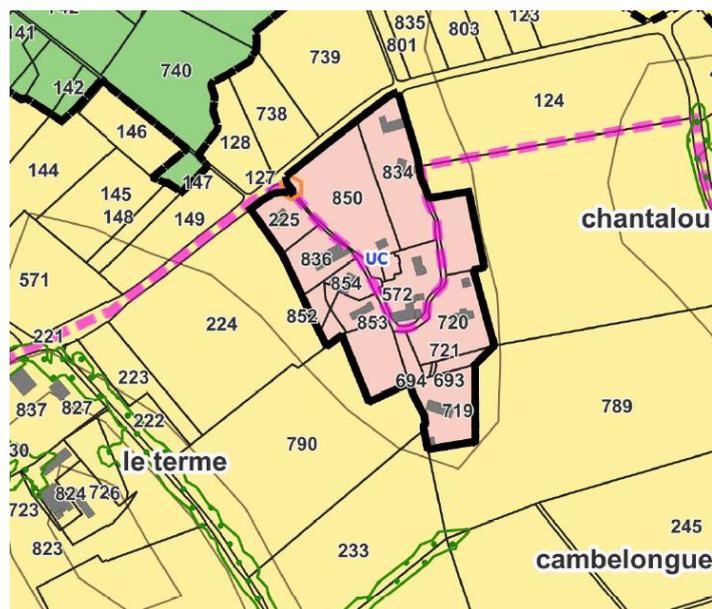
MONSAGUEL

Population 2020 (-21 habitants depuis 2009)	141 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	1,1 ha

Projet PLUI : zone UC du hameau de Cambelongue

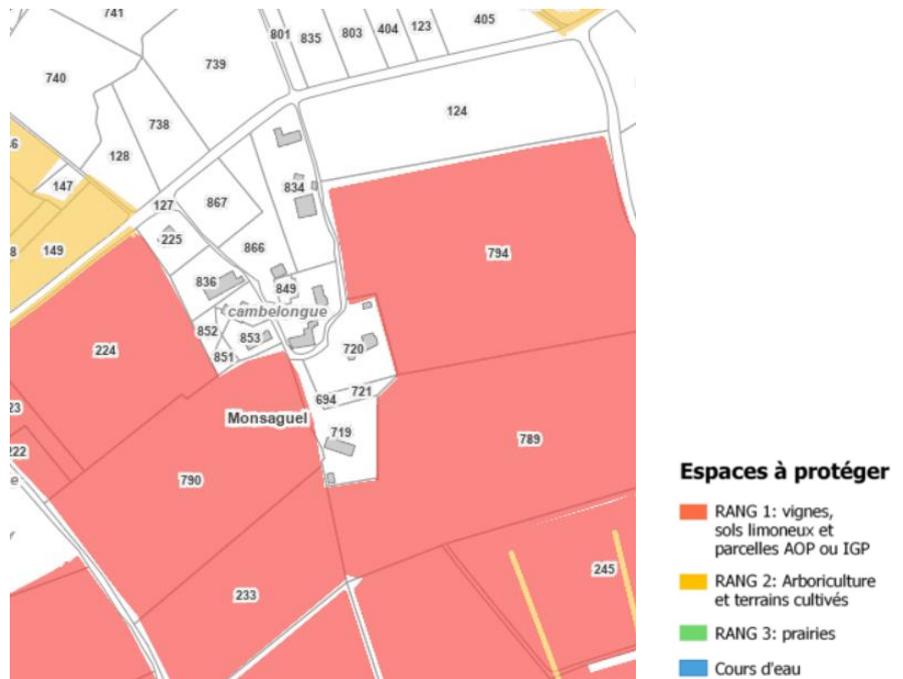
Avis au regard du SCoT

La zone UC du hameau de Cambelongue est cohérente et compatible avec le SCoT à l'exception du découpage de la parcelle 790 constituant un espace agricole de rang 1. L'implantation de construction sur cette parcelle n'est pas souhaitable car elle fragmenterait l'espace agricole.



Projet PLUI à MONSAGUEL zone UC Cambelongue

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/10/2023
024-200027134-20231019-B_2023_05-DE



SCoT : carte des espaces agricoles



MONTAUT

Population 2020 (+18 habitants depuis 2009)	127 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	0,9 ha

Projet PLUI : urbanisation des parcelles 387, 39 et 40

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.

PLAISANCE

Population 2020 (-38 habitants depuis 2009)	423 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	3 ha

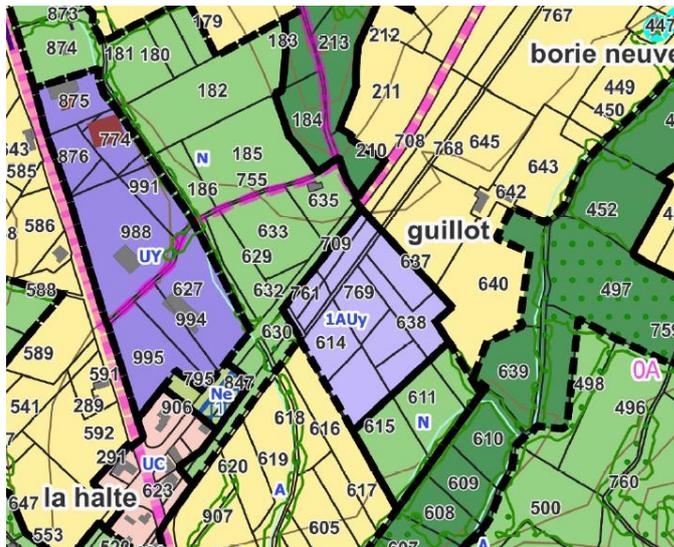
Projet PLUI : zone 1AUy d'une surface de 2,82 ha

Avis au regard du SCoT

La zone 1AUy d'une surface de 2,82 ha est occupée par une prairie fauchée située à proximité d'une zone Natura 2000 (zone NP au Nord-Est).

Sur la totalité de la communauté de communes, 2 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. La zone d'activité actuelle dispose de 7000 m² disponibles, 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.



Projet PLUI à PLAISANCE en zone 1AUy



SCoT : Carte des espaces agricoles

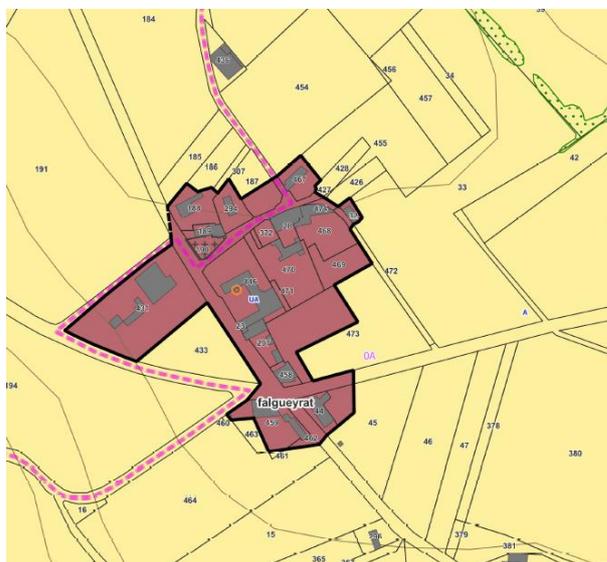
Espaces à protéger

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

Sur Falgueyrat : urbanisation parcelle 473

La parcelle 473, située en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg de Falgueyrat, est 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 soit 1,2 ha.

L'extension urbaine sur la parcelle 433 enclavée entre la route et le bâti serait en revanche moins préjudiciable au foncier agricole tout en comblant une dent creuse.



Projet PLUI à PLAISANCE-Falgueyrat



SCoT : Carte des espaces agricoles



RAZAC D'EYMET

Population 2020 (+18 habitants depuis 2009)	313 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	1,5 ha

Projet PLUI :

1 - Zone 1AU de la Bonté – 0,32 ha

-> La zone est occupée par une prairie entretenue.

2 - Zone 1AU de l'école – 0,91 ha

-> La zone est occupée par une culture. Le sud de la zone est concerné par une problématique d'inondabilité en période de fortes pluies.

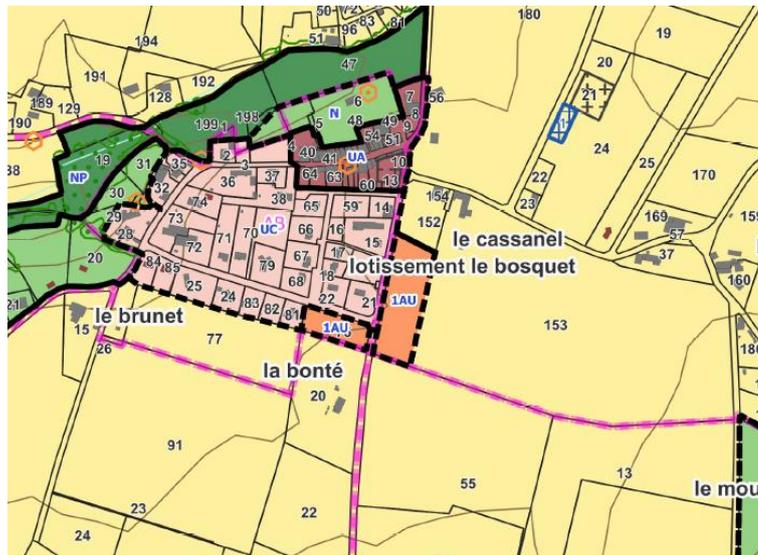
Avis au regard du SCoT

La zone de la Bonté est compatible avec le SCoT. L'objectif minimum de densité de 20 logements/ha projeté, semble excessif pour une commune rurale.

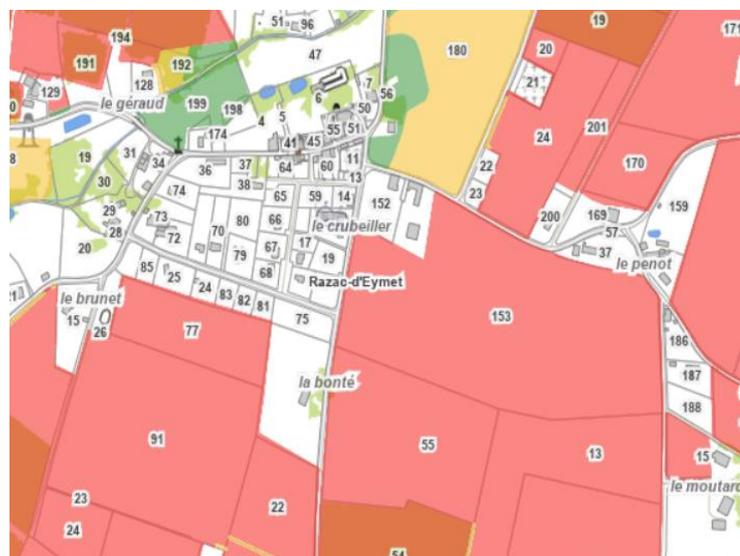
RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/10/2023
024-200027134-20231019-B_2023_05-DE

Le projet de Zone 1AU de l'Ecole de près de 1 ha est classé dans des espaces agricoles de rang 1 au SCoT : 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. Or l'OAP mentionne un objectif minimum de densité de 14 logements/ha et un potentiel minimum de logements de 8. Compte tenu de la réduction de la parcelle agricole 153 et de la densité prévue dans l'OAP, la zone 1AU projetée n'est pas compatible avec le SCoT.

En revanche, les parcelles 152 et 20, déjà en partie artificialisées, pourraient être classées en UC et non en A.



Projet PLUI à RAZAC d'EYMET



SCoT : Carte des espaces agricoles

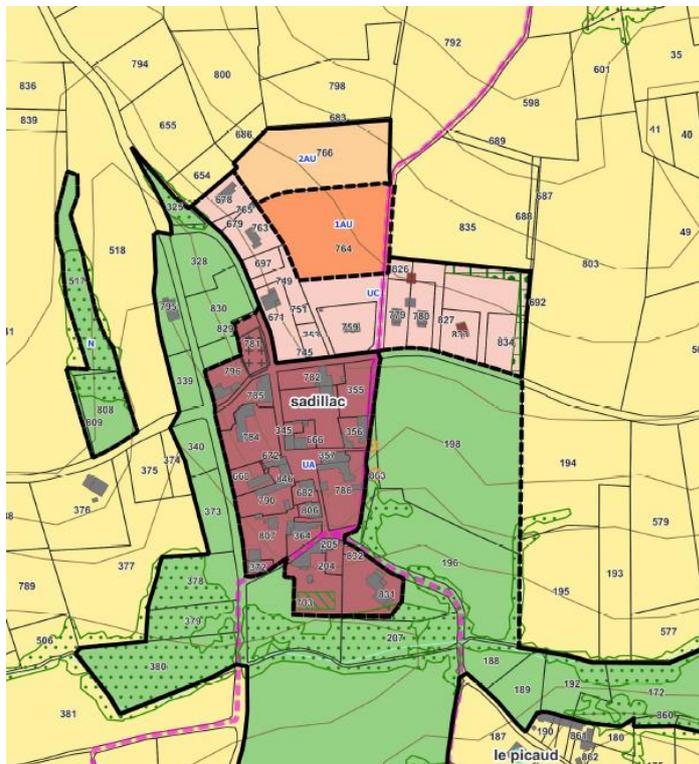


SADILLAC

Population 2020 (+11 habitants depuis 2009)	116 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	0,6 ha

Projet PLUI : Zone 1AU du bourg Nord (0,94 ha) et zone 2AU

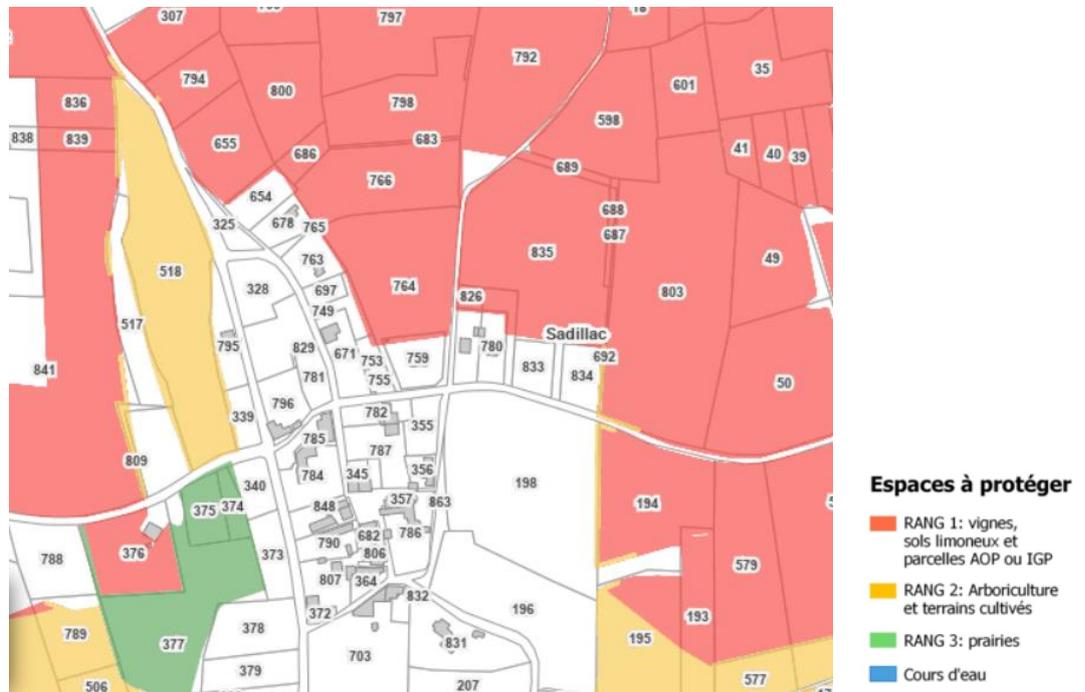
Avis au regard du SCoT



Le projet de Zone 1AU de près de 1 ha est classé dans les espaces agricole de rang 1 au SCoT : 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. Or l'OAP mentionne un objectif minimum de densité de 8 logements/ha et un potentiel minimum de logements de 6. En conséquence, il convient d'augmenter la densité prévue dans l'OAP afin de garantir la compatibilité avec le SCoT.

La création de la zone 2AU doit être justifiée au regard des besoins communaux éventuels dans le respect des orientations du SCoT.

Projet PLUI à SADILLAC



SCoT : Carte des espaces agricoles

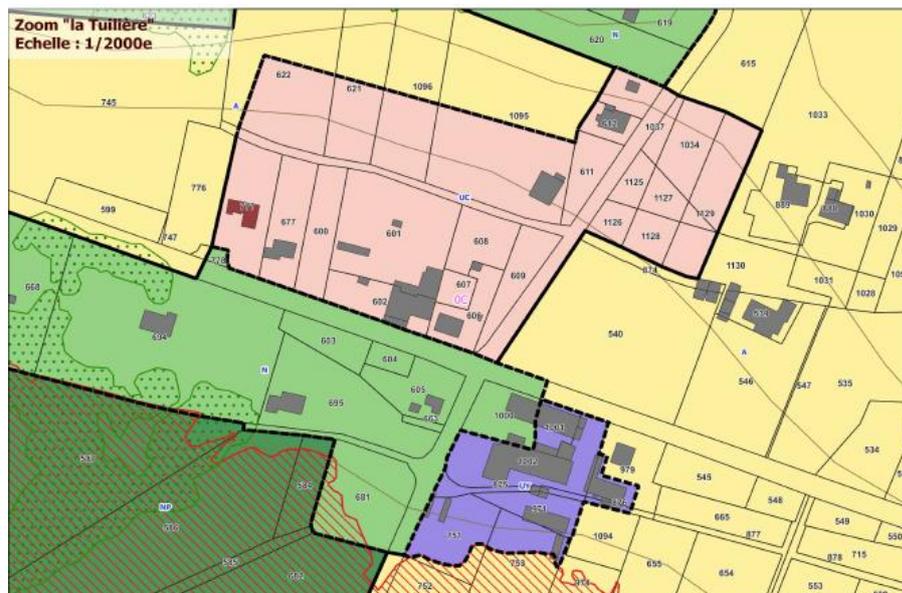
SAINT AUBIN DE CADELECH

Population 2020 (+21 habitants depuis 2009)	343 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	2 ha

Projet PLUI : Zone UC la Tuilière

Avis au regard du SCoT

Les parcelles 1037, 1034, 1125, 1126, 1127, 1128, 1034 et 1129 classées en zone UC renforcent l'urbanisation linéaire. Leur maintien en zone UC contrarie les prescriptions du SCoT.



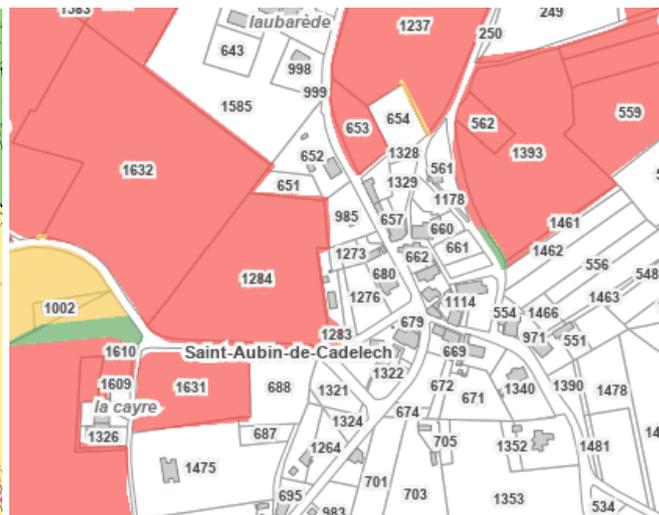
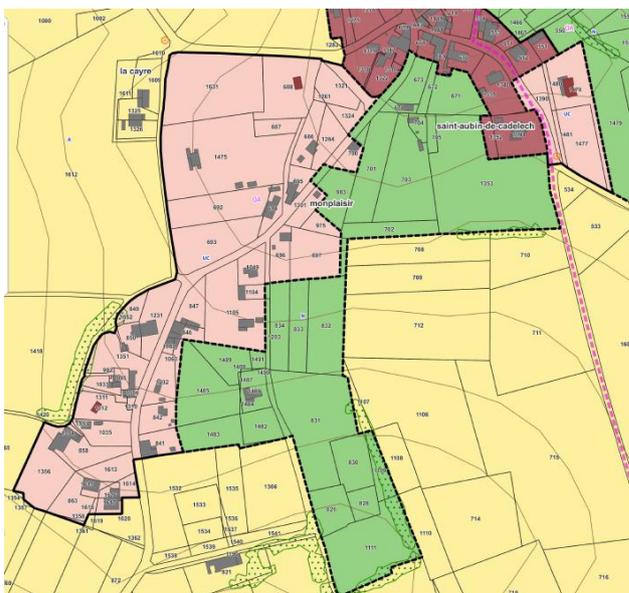
Projet PLUI à ST AUBIN DE CADELECH – La Tuilière



Projet PLUI : Zone UC la Cayre parcelle 1631

Avis au regard du SCoT

L'urbanisation de la parcelle 1631 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. 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.



*Projet PLUI à ST AUBIN DE CADELECH
parcelle 1631, espace agricole de rang 1*



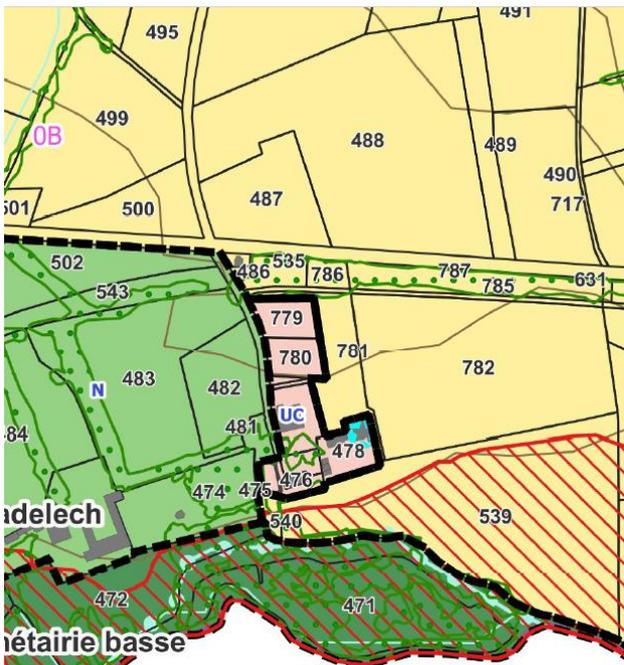
Espaces à protéger

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

Projet PLUI : Zone UC la Cayre – parcelles 779 et 780

Avis au regard du SCoT

Les parcelles 779 et 780 renforcent l’urbanisation linéaire et ne constituent pas des dents creuses au sein d’un hameau. Elles sont classées dans les espaces agricoles de rang 1 du SCoT. Leur classement en zone UC est non compatible avec le SCoT.



Projet PLUI à ST AUBIN DE CADELECH parcelles 779 et 780



Parcelles 779 et 780 : Espace rang 1 SCoT

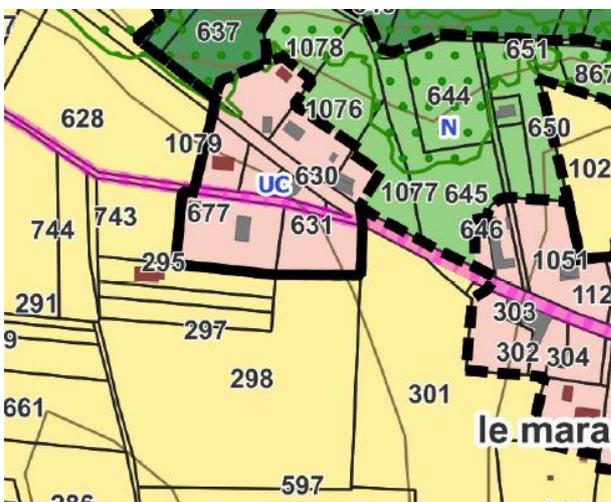
SAINT AUBIN DE LANQUAIS

Population 2020 (+70 habitants depuis 2009)	357 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	2 ha

Projet PLUI : Zone UC le Maragnac parcelle 298

Avis au regard du SCoT

Le classement en zone UC d’une partie de la parcelle renforce l’urbanisation linéaire et ne constitue pas une dent creuse au sein d’un hameau. Elle est classée dans les espaces agricoles de rang 1 du SCoT. Son classement en zone UC est non compatible avec le SCoT.



Projet PLUI à ST AUBIN DE LANQUAIS zone UC parcelle 298



SCoT : Carte des espaces agricoles

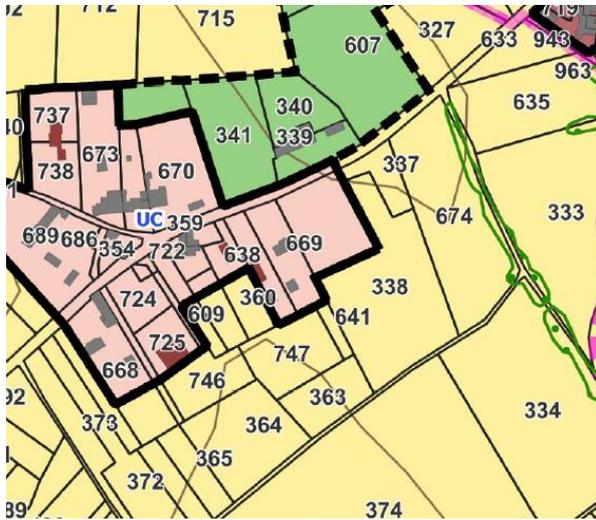
RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/10/2023
024-200027134-20231019-B_2023_05-DE



Projet PLUI : Zone UC le Pouch, parcelle 338

Avis au regard du SCoT

Le classement en zone UC d'une partie de la parcelle renforce l'urbanisation linéaire et ne constitue pas une dent creuse au sein d'un hameau. Classée dans les espaces agricoles de rang 1 du SCoT, son classement en zone UC est non compatible avec le SCoT.



*Projet PLUI à ST AUBIN DE LANQUAIS zone UC
parcelle 338*



*SCoT Carte des espaces agricoles
Parcelle 338 : rang 1*



SAINT JULIEN INNOCENCE EULALIE

Population 2020 (+24 habitants depuis 2009)	310 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	4 ha

Projet PLUI : Zone Nthl, parcelle 370 et Zone Nthl, parcelle 105

Avis au regard du SCoT

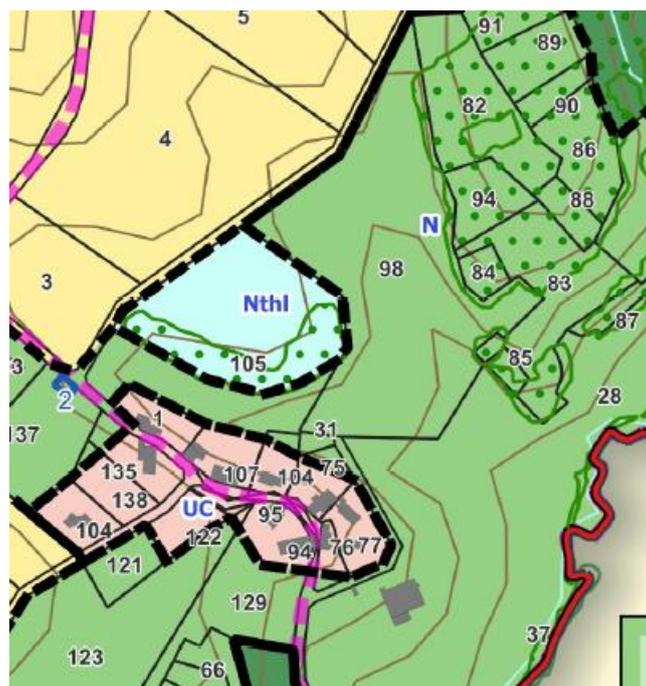
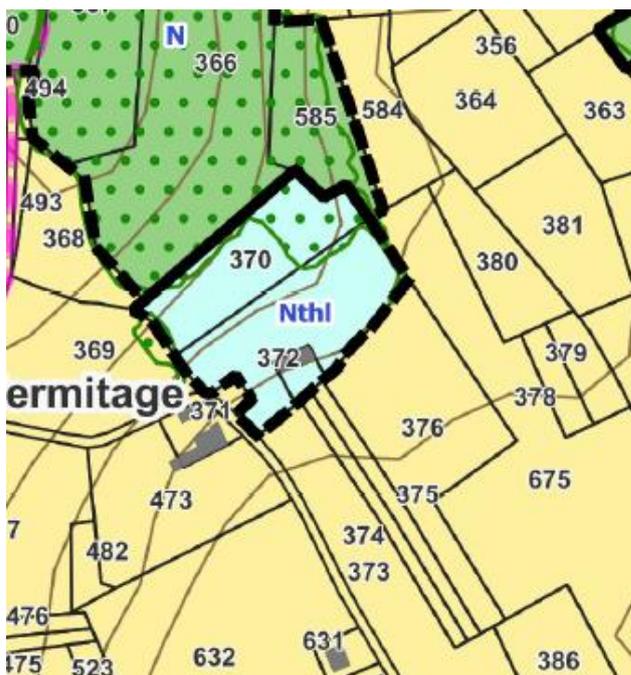
Le classement en zone Nthl peut être justifié sous réserve de projets existants qu'il convient de préciser.

Les parcelles sont classées dans la Trame verte du SCoT.

La partie de la parcelle 105 concernée par la trame verte du SCoT constitue un 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.
 - des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs, sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets, ainsi que les mesures « d'évitement », de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces. La construction de centrales solaires photovoltaïques n'est pas autorisée au sein des réservoirs à la biodiversité avérée.
- La réalisation d'une étude d'impact, prévue par l'article L.122-1 du code de l'Environnement, peut être exigée si l'impact est notable sur le réservoir à la biodiversité avérée.



Projet PLUI à ST JULIEN INNOCENCE EULALIE zone Nthl parcelle 370
et zone Nthl parcelle 105

SAINT LEON D'ISSIGEAC

Population 2020 (+26 habitants depuis 2009)	143 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	0,3 ha

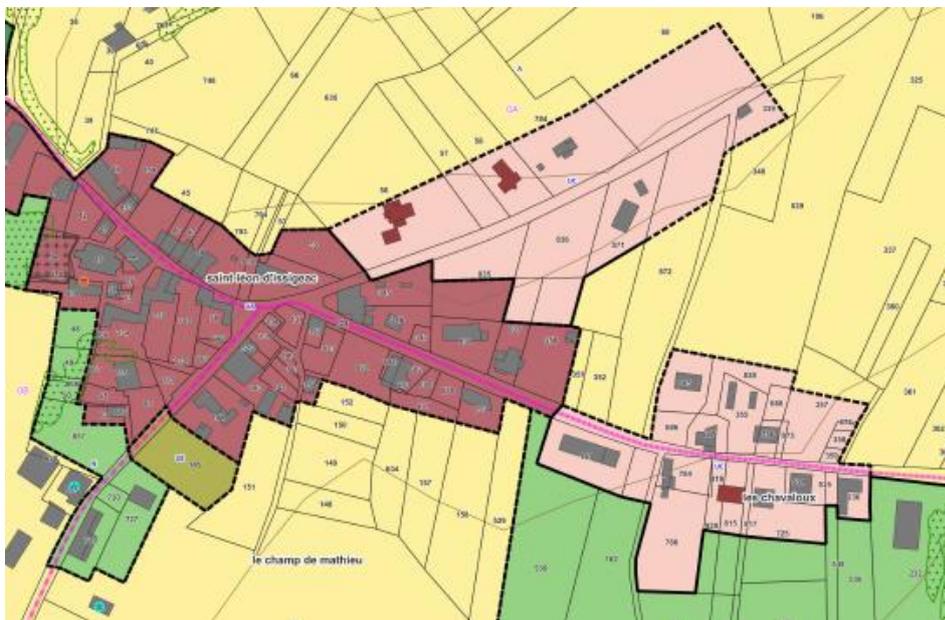
Projet PLUI : zone UC Les Léréts parcelles 60 et 872 et zone UC Les Chavaloux parcelles 872, 357, 358, 359, 875 et 876

Avis au regard du SCoT

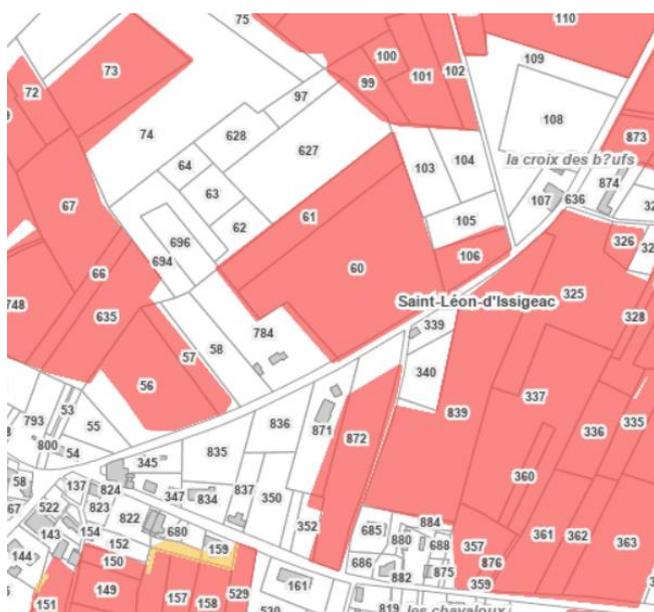
Le classement en zone UC d'une partie des parcelles 872 et 60 renforce l'urbanisation linéaire et ne constitue pas une dent creuse au sein d'un hameau. Elle sont classées dans les espaces agricoles de rang 1 du SCoT. En conséquence, le classement en zone UC des parcelles est non compatible avec le SCoT.

Les parcelles 357, 358, 359, 875 et 876, situées hors enveloppe urbaine, ne doivent pas être classées en zone UC.

Il semble possible de développer le village « en épaisseur », c'est-à-dire sur des emprises suffisamment profondes pour favoriser une organisation d'ensemble (se mettant en place progressivement par tranches si besoin).



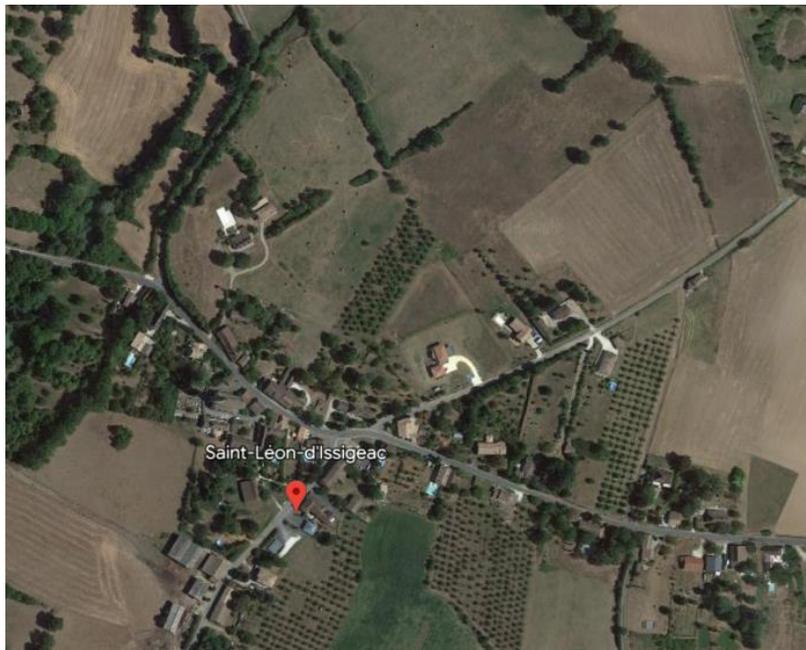
Projet PLUI à ST LEON D'ISSIGEAC : parcelles 60 et 872,
Parcelles 357, 358, 359, 875 et 876, Les Chavaloux



SCoT Carte des espaces agricoles
parcelles 872 et 60 : Espace rang 1 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



RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 23/10/2023
024-200027134-20231019-B_2023_05-DE

SAINT PERDOUX

Population 2020 (+6 habitants depuis 2009)	149 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	1 ha

Projet PLUI : Zone UC, La Bigayre, parcelles 554 et 553

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.



Projet PLUI : zone UC parcelles 554 et 553 à St PERDOUX



*SCoT : Carte des espaces agricoles
Parcelles 553 et 554 : rang 1*

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

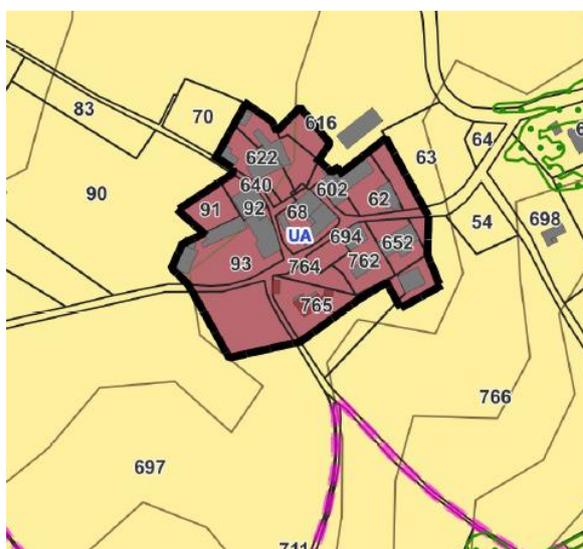


Projet PLUI : Zone UC, Les Mayets, parcelles 769, 770

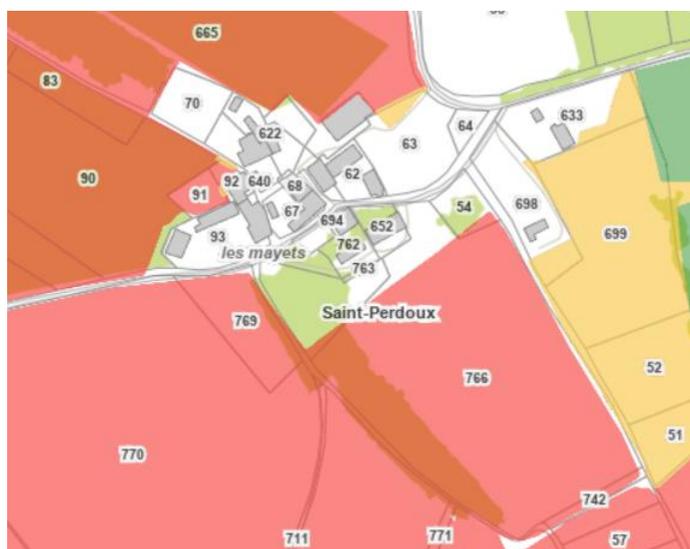
Avis au regard du SCoT

Concernant les hameaux, le potentiel constructible ne saurait dépasser l'enveloppe des parties actuellement urbanisées. Et les parcelles sont classées dans les espaces agricoles de rang 1 du SCoT.

En conséquence, le classement des parcelles en zone UA est contraire aux prescriptions du SCoT.



Projet PLUI : zone UA parcelles 769 et 770
à St PERDOUX



SCoT : Carte des espaces agricoles
Parcelles 769 et 770 : Espace rang 1



SERRES ET MONTGUYARD

Population 2020 (+57 habitants depuis 2009)	253 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	4 ha

Projet PLUI : Zone UC, Montguyard, parcelles 13, 69

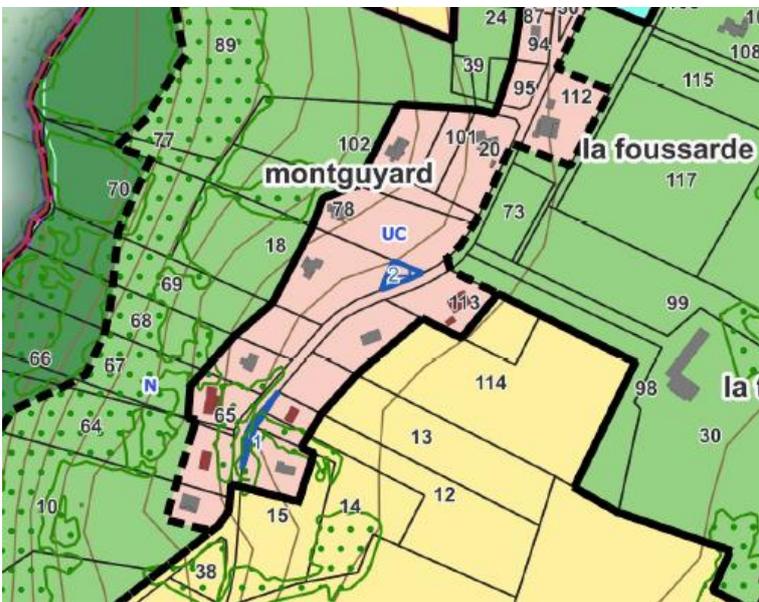
Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec 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).

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

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

L'urbanisation partielle des parcelles 13, 69 qui renforcerait l'urbanisation linéaire déjà présente est donc contraire aux prescriptions du SCoT.



*Projet PLUI : zone UC parcelles 13 et 69
à Serres et Montguyard*



SINGLEYRAC

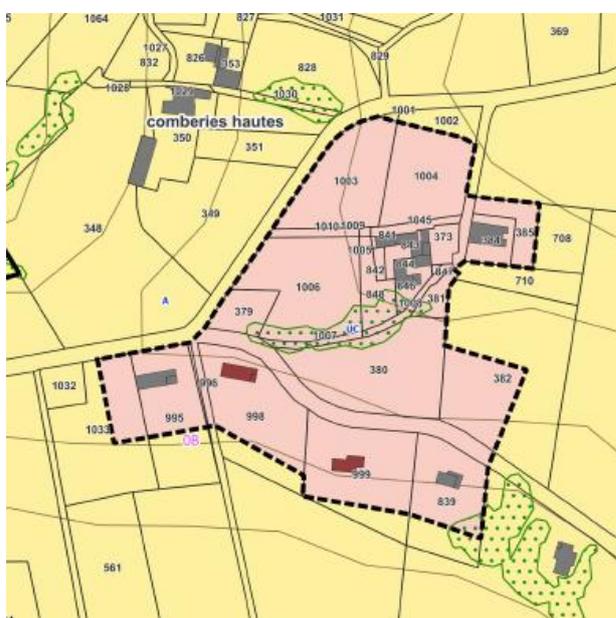
Population 2020 (+ 2 habitants depuis 2009)	311 habitants
Bilan de référence consommation d'ENAF du 01/01/2011 au 01/01/2021 (loi Climat et résilience)	2 ha

Projet PLUI : Zone UC, Comberie haute, parcelles 1003, 1004, 1010, 1006, 379, 1007, 380, 382 (partielle)

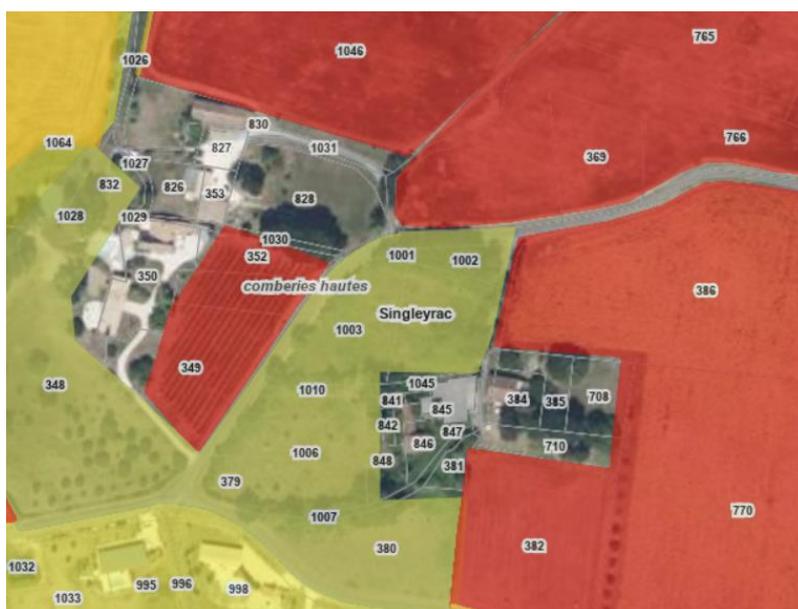
Avis au regard du SCoT

L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec 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... Un corps de ferme isolé, même de taille importante, ne constitue pas une enveloppe urbanisée.

En conséquence, le classement des parcelles en zone UC contrarie les prescriptions du SCoT.



Projet PLUI : zone UC Comberie haute, parcelles 1003, 1004, 1010, 1006, 379, 1007, 380, 382 (partielle) à SINGLEYRAC



SCoT : Carte des espaces agricoles Parcelles 382 : Espace rang 1

Dans le projet de zone UC Comberie haute, la parcelle 382 étant classée par le SCoT espace agricole de rang 1 et étant concernée par la Trame verte, son classement pour partie en zone UC n'est pas compatible avec le SCoT.



Projet PLUI : Zone UC le Maine, parcelle 142

Avis au regard du SCoT

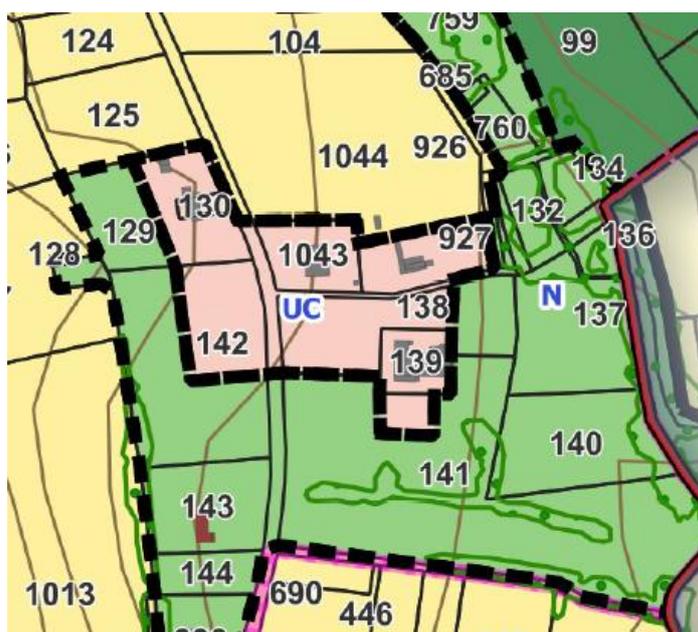
L'enveloppe urbaine est un périmètre virtuel continu, qui contient des ensembles urbains et les espaces périurbains bâtis qui les environnent et avec lesquelles ils forment un ensemble morphologique cohérent et présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches (de l'ordre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

Un corps de ferme isolé, même de taille importante, ne constitue pas une enveloppe urbanisée.

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

En conséquence, le classement de la parcelle 142 en zone UC est contraire aux prescriptions du SCoT.



Projet PLUI : zone UC Le Maine,
parcelle 142 à SINGLEYRAC

Décision :

L'analyse du PLUi, dans le contexte institutionnel et réglementaire de ces dernières années, suscite une attention particulière.

L'examen des PLU intercommunaux constitue pour le SyCoTeB, un moyen important de s'assurer qu'ils contribuent effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT.

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

Il convient de souligner la qualité du travail réalisé et l'attention portée à la mise en œuvre du SCoT du Bergeracois dans le PLUi.

L'analyse comparative globale de la répartition de la croissance entre le PLUi et le SCoT montre globalement une concordance entre les deux documents. Toutefois des ajustements sont nécessaires afin d'en garantir la parfaite compatibilité.

En conséquence, le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Communauté de communes Portes Sud Périgord assorti de la prise en compte des observations ci-dessus énoncées, visant à améliorer la compatibilité du document avec le SCoT.

*Certifié exécutoire compte tenu
du dépôt en Sous-préfecture, le 23/10/2023
et de la publication, le 26/10/2023*

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



Pascal DELTEIL



**FAIT ET DELIBERE EN SEANCE
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
Ce 19 octobre 2023**

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



Pascal DELTEIL