

# SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

**Membres en exercice : 15**

**Membres présents : 9**

**Votants : 9**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

### Délibération n° B2024-01

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

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

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

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

### AVIS SUR LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER POUR LA CREATION D'UN CAMPING - COMMUNE DE BERGERAC - Dossier n° PA 024 037 24 D0001

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise a transmis au SyCoTeB le 7 février 2024, un dossier de demande de permis d'aménager pour la création d'un camping par la SCEA Vert Caudou.

Le projet consiste en la création d'un terrain de camping de 200 emplacements et d'une aire de camping-car de 12 emplacements, aménagés en bord de Dordogne et sur l'emprise des anciennes pépinières Desmartis.

Il s'insère dans une zone de transition entre secteurs urbains densément occupés par des activités commerciales et zones agricoles proches. Les zones d'habitat se trouvent assez éloignées du projet.

Le projet ne concerne qu'une partie des parcelles de la propriété du maître d'ouvrage :

- Surface de l'ensemble de la propriété : 59 ha
- Surface du projet d'aménagement du terrain de camping : 17,7 ha

Il est implanté sur plusieurs parcelles classées en zone à urbaniser à vocation touristique (zone AUT du PLUI de Bergerac).

Le Maître d'Ouvrage souhaite intégrer son projet dans le site avec le moins d'impact possible en valorisant les espaces verts, le paysage et la végétation déjà en place.

Ce projet s'appuie sur la proximité des rives de la Dordogne, des espaces naturels et de la végétation structurante existante issue de l'ancienne pépinière.

Les emplacements et les constructions seront positionnées et aménagées en fonction de l'emplacement des végétaux existants de l'ancienne pépinière afin de conserver son organisation originelle et d'intégrer au mieux le projet dans son environnement.

Un maximum d'arbres existants seront conservés. Les sujets les plus anciens seront mis en valeur et participeront intégralement aux espaces paysagers du camping.

D'une manière plus générale, l'aménagement paysager du site a été pensé de manière à proposer autour des constructions et de l'entrée du site des espaces composés de plantations plus structurées avec des sujets de type horticole.

A l'inverse, lorsque l'on se retourne et que l'on regarde vers l'extérieur et le reste du site, on peut observer de la végétation plus « naturelle » et sauvage. Cette gradation permet une intégration paysagère douce, dans le respect du grand paysage existant.

Les bâtiments envisagés reprennent pour la plupart la volumétrie et la typologie des séchoirs à tabac.

Toutes les toitures horizontales des bâtiments projetés sont végétalisées.

Tous les bâtiments sont architecturés avec une ossature métallique en rive, des volumes permettant de recevoir une végétation grimpante et odoriférante (de type chèvrefeuille).

Le plan de composition du terrain de camping s'articule autour d'un plan d'eau à créer.

#### Description des emplacements projetés sur le site :

- 74 emplacements Simples

RF  
BERGERAC  
Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 26/02/2024  
024-200027134-20240223-B\_2024\_01-DE

- 126 emplacements Grand Confort équipés avec :
  - 40 emplacements équipés de HLL (Habitations Légères de Loisirs),
  - 80 emplacements équipés de RML (Résidences Mobiles de Loisirs),
  - 6 emplacements équipés de tentes.

Des zones ou des « villages » au sein du camping seront identifiés, où les emplacements seront numérotés et repérés.

Les emplacements simples font en moyenne 200 m<sup>2</sup> et les emplacements Grand confort sont de 250 m<sup>2</sup> en moyenne : cela représente plus du double de la surface minimale requise pour un terrain de camping 5 étoiles.

Description sommaire des HLL : la couleur des RML ou des HLL sera en harmonie avec le paysage. Elles recevront une ossature bois avec un bardage bois naturel ou composite de type mélèze saturé gris.

Les bâtiments nécessaires au fonctionnement normé du camping et à la réception des usagers, d'une surface totale de 1314,79 m<sup>2</sup>, sont les suivants :

- Bâtiment B1 : locaux d'accueil, de gestion et un logement de fonction (d'une surface de 80 m<sup>2</sup> conformément à la réglementation du PLUI de la zone)
- Bâtiment B2 : espaces destinés à la vente de produits de première nécessité avec services liés et salle de jeux
- Bâtiment B3 : restaurant et bar
- Bâtiment B5 : bâtiments de service pour réparation tous cycles, location cycles électriques, petit bloc sanitaire pour camping-car.
- Bâtiment B6 : buanderie publique et buanderie de services et stock d'équipement textile pour les RML et HLL.
- Bâtiment B7 : blocs sanitaires pour l'ensemble du terrain de camping. Il comprend une zone chauffée au sens du classement 5 étoiles.
- Bâtiment B8 : bâtiment de services et de stockage
- Bâtiment B9 : hébergement touristique
- Ensemble aquatique : un bassin ludique de 164 m<sup>2</sup>, un bassin de nage de 83 m<sup>2</sup>, une pataugeoire de 54 m<sup>2</sup> et un espace de jeux d'eau de 154 m<sup>2</sup>.

Zones de stationnement : conformément à la réglementation en vigueur, plus de 10 % des places de stationnement projetées (soit 8 places) seront enherbées de type "evergreen". Leur position est spécifiée sur le plan de masse du projet.

Traitement des voies et cheminements : les voies principales du projet seront stabilisées conformément à la réglementation. Elles recevront un bitume bi-couche alluvionnaire. Les cheminements secondaires (piétons) seront revêtus par un granulat calcaire de teinte beige (pas jaune ni blanc).

Le projet a reçu l'accord de M. l'Architecte des Bâtiments de France.

Assainissement : l'ensemble de la structure est raccordé au réseau public d'assainissement. Se reporter aux plans des réseaux sur les carnets de présentation.

Le bloc sanitaire de l'ensemble piscine sera raccordé au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues du premier lavage des filtres seront évacuées vers le réseau EU/EV. Les eaux des lavages suivants seront collectées dans une cuve de volume minimal de 20 000 litres, qui, après un traitement par microfiltration, seront réutilisées pour le remplissage des bassins (compensation de la perte par évaporation) mais aussi pour l'arrosage.

Eaux pluviales : les eaux pluviales issues des toitures des bâtiments communs, des terrasses, des plages autour des piscines, des stationnements et voie de bus en enrobé, seront collectées par un réseau d'eaux pluviales. Après un cheminement à travers une zone humide, elles seront régulées par un bassin sec d'un volume de 330 m<sup>3</sup> qui recevra également les eaux des espaces verts le bordant à l'amont. La surface régulée couvrira une superficie de 1,3 ha. Les eaux issues de ce bassin de régulation seront dirigées au débit de 3 l/s/ha (3,9 l/s) vers la Dordogne via la buse existant sous la promenade Jean Dalba. Les eaux pluviales issues des autres surfaces (emplacements tentes, RML ou HLL, toitures du bloc sanitaire, toitures des RML et des HLL, terrains de sport, ainsi que les autres voies et chemins et les espaces verts) s'infiltreront en grande partie ; la part non infiltrée se dirigera principalement vers les plans d'eau avant de rejoindre la Dordogne.

Alimentation en Eau Potable (AEP) : les emplacements Grand Confort équipés sont raccordés au réseau AEP. Les emplacements « simples » disposent de fontaines.

Le préjudice global induit pour l'exploitation Desmartis et pour la filière agricole locale par la perte de 17,7 ha de terres agricoles et des aides PAC correspondantes, est évalué à 67,5 k€/an. Il a été calculé en prenant en compte :

- la durée nécessaire à la reconstitution du potentiel économique agricole perdu, estimée à 10 ans ;
- le ratio d'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole territorial soit 6,65 (ce qui veut dire qu'en Nouvelle-Aquitaine, 1 € investi dans le secteur agricole génère 6,65 €).

Sur cette base, le montant de la compensation du projet a été évalué à 81 200 €, soit 4 588 €/ha.

Dans l'étude préalable agricole (EPA), les mesures suivantes sont proposées pour la mise en œuvre de cette compensation agricole :

- la remise en état de friches agricoles, comme prévu par le SCoT du Bergeracois ;
- des opérations d'agroforesterie viticoles (planter des arbres dans les vignes) ;
- le financement du projet innovant Biochar à réaliser sur l'emprise même de la pépinière (produire un amendement du sol par pyrolyse de la biomasse à partir d'une partie des arbres qui doivent être coupés, et utiliser cet amendement sur les terres de la pépinière et pour les plantations du camping).

### **Décision :**

Conformément au SCoT, l'attractivité touristique du territoire doit être renforcée, notamment par de l'hébergement davantage diversifié et par la « mise en scène » des atouts du patrimoine paysager, du patrimoine urbain, architectural, historique, agricole et naturel.

L'offre en hébergements touristiques marchands (hôtel, résidence de tourisme, gîtes, aires de camping, ...) - notamment spécialisés (camping-cars, ...) - doit être développée et modernisée. Il convient également d'encourager un développement des activités de pleine nature et des activités permettant de satisfaire à la clientèle familiale et sportive, qui veille à éviter de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités.

Il convient en outre de créer un réseau de sites « espaces naturels remarquables » à l'échelle du SCoT, qui doivent aussi être valorisés auprès des habitants et des touristes. Les activités de pleine nature sont un moyen de valorisation des espaces naturels et agricoles.

La construction de nouveaux bâtiments en discontinuité du bâti existant, y compris à usage agricole, est proscrite le long des cours d'eau dans une bande tampon. Dans le cas de la rivière Dordogne, cet espace sera à minima de 20 mètres depuis la crête des berges du cours d'eau, y compris lorsque le règlement du PPRi permet initialement la construction.

Le SCoT entend conforter et dynamiser le secteur agricole par la préservation du foncier utile aux exploitations futures, par l'effort de restructuration des filières de production, par la diversification et par l'innovation. Hormis pour les équipements d'agro-tourisme, de tourisme vert et de commercialisation en circuit court, qui pourront présenter des densités inférieures, les règles suivantes seront appliquées : pour les Espaces agricoles classés « de rang 1 », tout choix de développement urbain doit être justifié au regard de la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces.

En conséquence, le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable compte tenu de la compatibilité du projet avec le SCoT sous réserve que la réalisation du projet ne porte pas atteinte à la qualité des paysages, au milieu naturel, ainsi qu'à la biodiversité remarquable de la rivière Dordogne et de ses berges (réserve mondiale de biosphère UNESCO, que la consommation d'espace agricole soit limitée à la surface réellement nécessaire au projet et que toutes mesures permettant de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols soient mises en œuvre.

*Certifié exécutoire compte tenu  
du dépôt en Sous-préfecture, le 26/02/2024  
et de la publication, le 28/02/2024*

**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 23 février 2024**

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

  
Pascal DELTEIL

RF  
BERGERAC  
Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 26/02/2024  
024-200027134-20240223-B\_2024\_01-DE