

DEPARTEMENT de la DORDOGNE

ENQUETE PUBLIQUE

du 04 mars 2024 au 08 avril 2024

concernant

**LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUi-HD)DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE**

**CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE**



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1- AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
1.1- MODALITES DE L'ENQUETE.....	3
1.2- INFORMATION DU PUBLIC.....	3
1.3- DEROULEMENT DE L' ENQUETE.....	3
1.3.1-CONTRIBUTION DU PUBLIC.....	4
1.3.2- VISITE DES LIEUX.....	5
1.3.3- PERMANENCES ET REUNIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	5
1.4- OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
1.4.1- NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE A LA CAB.....	8
1.4.2- MEMOIRE EN REPONSE DE LA CAB.....	8
1.5- REMARQUES RELATIVES A IGISEO.....	8
1.6. CONCLUSIONS SUR LA PROCEDURE.....	9
2- AVIS SUR LA MODIFICATION DU PLUI-HD	9
2.1- CONTEXTE DU PROJET.....	9
2.2- ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUI-HD.....	10
2.3- AVIS DES PPA.....	12
2.4- ATOUTS ET FAIBLESSES DU PROJET DE MODIFICATION DU PPLUI-HD.....	13
3- CONCLUSION	14
4- AVIS MOTIVE	15

PREAMBULE

Par décision n° E2400000/33 en date du 8 Janvier 2024, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné une commission d'enquête, composée de 4 membres pour conduire la présente enquête publique unique concernant,

- La modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération bergeracoise ;

Faisant suite à une demande formulée par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise en date du 4 Janvier 2024,

Après avoir pris connaissance du dossier mis à l'enquête publique,

Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,

Après s'être rendu sur les lieux et visité quelques points particuliers,

Après avoir rencontré le vice- président de la CAB,

Après avoir rencontré à de nombreuses reprises les techniciens de la CAB,

Après le déroulement de l'enquête publique du 04 mars au 08 avril 2024,

Après avoir pris connaissance des observations formulées par le public,

Après avoir pris connaissance des réponses du maître d'ouvrage sur les observations,

Nous avons l'honneur de présenter ci-après nos conclusions motivées relatives à ce projet,

1 – Avis sur le déroulement de l'enquête

1.1 – Modalités de l'enquête

Conformément à l'arrêté n°AG-2024-001 du 8 février 2024 de la CAB, l'enquête s'est déroulée du 4 mars 2024 au 8 avril 2024 soit pendant une durée de 36 jours consécutifs.

1.2- Information du public

- *Publicité légale*

La publicité réglementaire de l'enquête dans la presse, a été réalisée par la CAB qui a fait procéder à la publication de l'annonce légale dans les journaux suivants :

- Sud-Ouest le 15 février 2024 et le 6 mars 2024 ;
- Réussir le Périgord le 16 février 2024 et le 8 mars 2024.

L'avis d'enquête a été affiché sur le tableau d'affichage dans les 38 mairies et au siège de la CAB. Les membres de la commission d'enquête ont vérifié sur place, dans les 38 communes, la réalité de cet affichage le samedi 17 février 2024.

- *Informations complémentaires*

Une information complémentaire a été faite sous différentes formes en amont de l'enquête :

- Sur le site internet de de la CAB et de plusieurs communes, qui ont aussi utilisé leurs comptes « Facebook » ou l'application « Panneau Pocket » pour informer leurs concitoyens.

- Par article dans les magazines municipaux.
- Flyers.
- Certaines communes avaient affiché plusieurs avis enquête à des endroits judiciaires : arrêts de bus, entrées et sorties de ville, rues commerçantes.

1.3 – Déroulement de l'enquête

Le projet était consultable par le public en version papier complète au siège de la CAB et à la mairie de Bergerac. Dans les mairies de La Force et Sigoulès et Flaugeac, seules les cartes de zonage relatives à ces communes étaient à la disposition du public. Dans les 35 autres mairies, le dossier était consultable en version numérique ainsi que dans les mairies lieux de permanence et au siège de la CAB.

- **Dossiers en version papier**

Les dossiers complets de la modification n°1 du PLUi-HD (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal- Habitat et Déplacement) étaient déposés au siège de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) du 04 mars 2024 à 8h30 au 08 avril 2024 à 12h00 , Domaine de la Tour, « La Tour Est », 24100 BERGERAC, aux jours et heures d'ouverture habituelles, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Le dossier dématérialisé et les cartes de zonage de chacune de ces communes étaient également consultables dans les mairies de Bergerac, La Force, Sigoulès et Flaugeac aux heures d'ouverture de celles-ci .

Dans les 35 autres mairies, étaient seulement déposés les registres papier et la carte de zonage de la commune.

- **Dossiers en version numérique**

Le dossier complet de la modification n°1 du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise était disponible à la consultation et au téléchargement sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise <http://www.la-cab.fr/plan-lical-durbanisme-intercommunal-plui/> et sur le site du registre dématérialisé <https://registre.agrn.fr/ep.php?idep=89> qui était accessible pendant toute la durée de l'enquête , du lundi 4 mars 2024 à 8h30 au lundi 8 avril 2024 à 12h00..

Le dossier était également consultable sur poste informatique mis à disposition dans chaque mairie et au service urbanisme de la CAB (jours et horaires habituels d'ouverture).

1.3.1 – CONTRIBUTION DU PUBLIC

Chacun pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête portant la mention « enquête publique sur la modification n°1 du PLUi-HD de la CAB .

Le registre numérique est le registre unique qui va rassembler l'ensemble des observations. Chacun pouvait y poser sa contribution, accompagnée d'éventuelles pièces jointes à hauteur de 50 Mo. Ce registre était directement accessible par internet à l'adresse <http://registre.agrn.fr>

- **Registres papiers, courriers, courriels**

Des registres format papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le président de la commission d'enquête étaient présents dans chaque commune et au service urbanisme de la CAB (jours et horaires d'ouverture habituelle des mairies et de la CAB.

Il était également possible de s'adresser aux commissaires-enquêteurs par :

- Courriel à l'adresse : plui-@la-cab.fr
- Courrier écrit à l'adresse suivante :

A l'attention de monsieur le président de la commission d'enquête ,
Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Domaine de la Tour
« La Tour Est »
24100 BERGERAC

Toutes les observations écrites sur papier, tous les courriers et les courriels envoyés ont été intégrés par les services de la CAB, au fur et à mesure de l'enquête, au sein du registre numérique accessible en ligne par internet, et agrafés aux registres d'enquête papiers.

1.3.2- Visite des lieux

Le samedi 17 février 2024, en matinée, les commissaires enquêteurs ont effectué un contrôle de l'affichage de l'enquête publique dans les 38 communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise . Ces visites dans des communes du territoire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ont permis de vérifier sur le terrain des points particuliers relevés lors de l'étude du dossier (STECAL, emplacements réservés, OAP , changements de destinations). Dans 2 mairies, les affichages n'étaient pas présents. Une intervention des commissaires enquêteurs, dès le lundi matin , après contact avec les dites mairies , a permis de résoudre ce problème , et l'avis d' enquête publique était ainsi apposé dans les 38 communes.

1.3.3- Permanences et réunions de la commission d'enquête

Le 04 mars à 8h 30 l'enquête a été ouverte avec mise en ligne sur internet du projet et du registre dématérialisé, mise à disposition du public dans les 38 mairies et au siège de la CAB, du projet sous forme papier (comme indiqué précédemment) et des registres d'enquête papiers qui avaient au préalable été paraphés par le président de la commission d'enquête (au nombre de 39).

La commission d'enquête a tenu 12 permanences dans les 3 mairies définies par la CAB (Bergerac, La Force, Sigoulès et Flaageac) et dans les locaux de la CAB. Certaines permanences ont dû être prolongées, compte tenu de l'affluence du public.

Lors de ces permanences 152 personnes ont laissé des observations sur les registres, et environ une trentaine de personnes ont consulté les documents ou registres sans laisser d'observations Nous répondions aux questions posées, mais les observations n'étaient pas prises verbalement. Le public était invité à écrire lui-même sur le registre, ou le commissaire enquêteur saisissait les observations du public par informatique sur le registre dématérialisé, lorsque la connexion Internet le permettait.

Plusieurs observations verbales ont été enregistrées ; elles concernent essentiellement des demandes de modification de zonage. 255 observations ont été formulées par le public. A noter le nombre de doublons qui s'élève à 32, soit 13% du total des observations. Les doublons se sont créés pour la plupart, pour compléter les observations en utilisant le registre dématérialisé ou en utilisant les mails, ou par courriers.

Les locaux permettant l'accueil des citoyens venant rencontrer les commissaires enquêteurs dans les mairies étaient parfaitement adaptés, (infrastructure, confidentialité, hygiène et sanitaires). Le personnel des mairies s'est mis à disposition des commissaires enquêteurs.

La commission d'enquête s'est réunie en mairie de Saint-Astier, ville à peu près équidistante des domiciles des commissaires enquêteurs, à deux reprises afin de faire un point sur l'évolution de l'enquête, le bon fonctionnement de celle-ci, et d'apporter les correctifs si nécessaires avec la CAB et l'ATD (Agence Technique Départementale) pour le registre dématérialisé, par exemple.

Les deux réunions de travail ont eu lieu le 13 mars 2024 de 15h à 17h, et le 10 avril de 10h à 12h.

Une réunion de travail par visioconférence afin de finaliser le procès-verbal de synthèse à l'attention du président de la CAB a eu lieu le 16 avril 2024 de 14h15 à 16h15.

Une troisième réunion de travail préparatoire au rapport d'enquête et aux conclusions motivées a eu lieu à la mairie de Saint-Astier le 6 mai 2024 de 14h 30 à 16h 30.

L'enquête a été close le 8 avril 2024 à 12 heures.

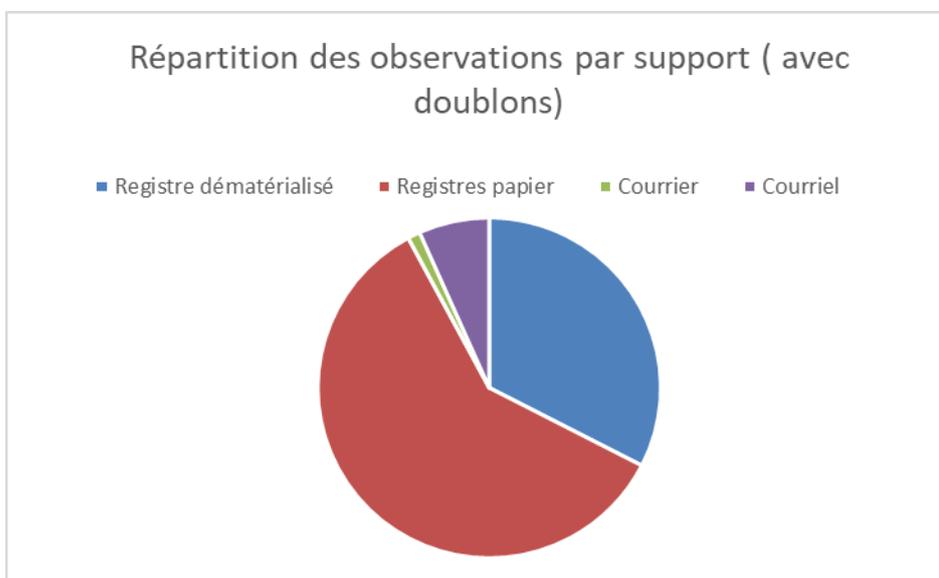
Les registres papier ont été collectés auprès des mairies et rassemblés à la CAB par les commissaires enquêteurs, et la clôture de ces registres a été signée le 10 avril 2024 par le président de la commission d'enquête dans les locaux de la CAB.

Toutes les observations formulées sur le registre dématérialisé, les registres papier, par courrier et par courriel ont été regroupées par la CAB sur les fiches du logiciel IsiGeo mis à disposition de la commission d'enquête par la CAB.

1.4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

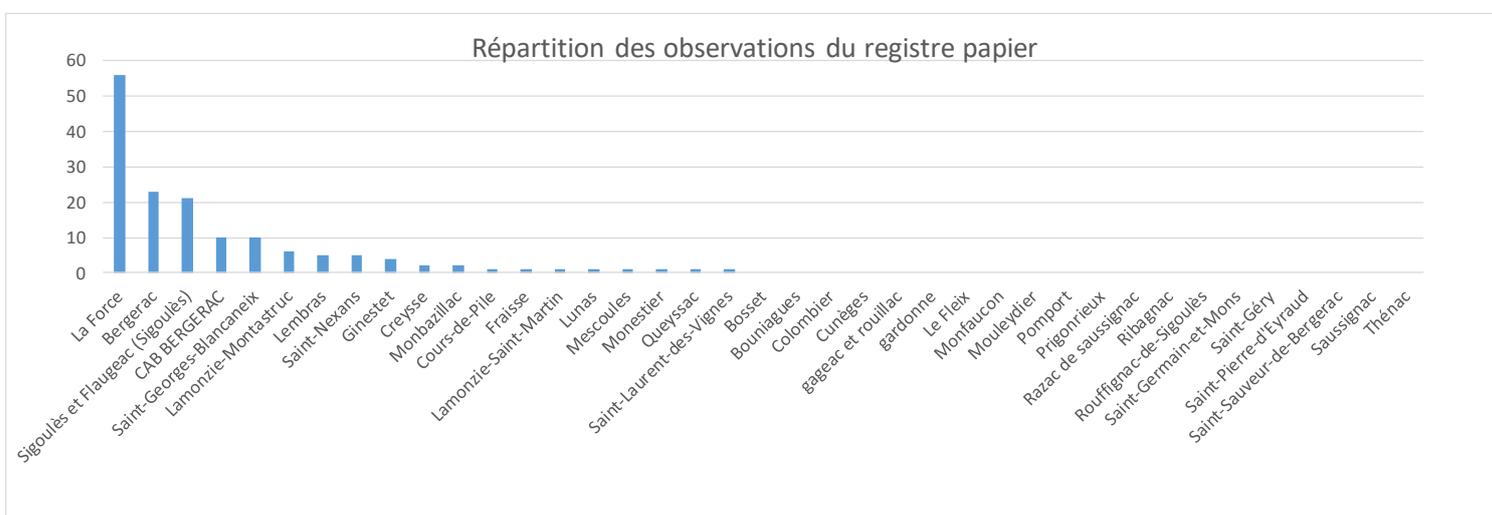
La répartition des observations par support est la suivante :

Registre dématérialisé	83	32
Registres papier	15 2	60
Courrier	3	1
Courriel	17	7
Total	25 5	10 0

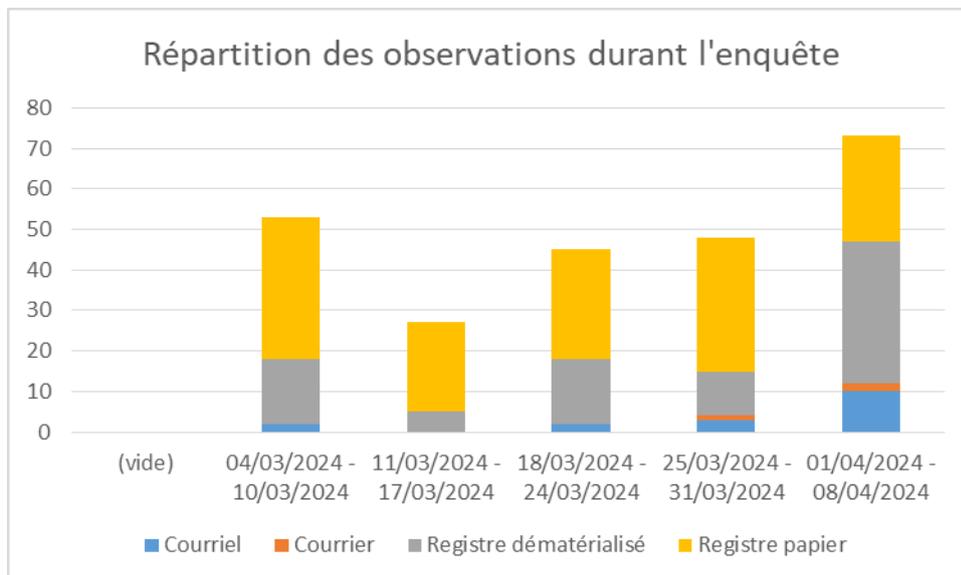


Caractérisation des registres papier :

39 registres étaient accessibles, ce qui a permis de recueillir 152 observations, cependant 20 registres n'ont reçu aucune observation soit plus de la moitié, 8 registres comptent 1 observation. Au final 95 % des observations ont été collectés sur 11 registres.



Si l'on regarde le rythme des dépôts : c'est assez homogène avec une pointe en début et fin d'enquête



1.4.1 –Notification du procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au vice-président de la CAB le 17 avril 2024 de 14h à 16h en présence du directeur général des services de la CAB, et de 3 personnels du service urbanisme .

1.4.2 – Mémoire en réponse de la CAB

La CAB a donné son avis sur chaque observation par l'intermédiaire des fiches du logiciel IsiGeo. Elle a communiqué à la commission d'enquête ses réponses aux observations des administrés, aux observations des PPA et questions de la commission le 7 mai 2024 , ce qui a obligé celle-ci à effectuer le traitement final de l'ensemble des 255 observations, la finalisation de son rapport, de ses conclusions et avis en un temps réduit.

1.5 - Remarques relatives à l'utilisation de l'outil Isigéo

L'outil Isigéo est apparu indispensable pour traiter une enquête aussi importante (255 observations). Plusieurs points mériteraient cependant une amélioration.

- Ce qui est généralement recherché c'est la parcelle dans son environnement. De ce fait, la sélection cartographique devrait intégrer l'environnement (moins zoomer sur la parcelle) ;
- A l'usage il s'est avéré que cet outil était d'un maniement complexe, obligeant, pour le traitement d'une même observation, d'opérer des allers-retours dans divers modules, l'ensemble étant très chronophage.
- Le matériel informatique et la connexion Internet dans les lieux de permanence n'étaient pas toujours opérationnels, ce qui a rendu difficile les recherches à effectuer en présence du public (recherche des parcelles, indication du zonage, etc.)

1.6–Conclusion sur la procédure

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires. Aucune observation relevant de la procédure n'a été signalée par le public, ni constatée par la commission d'enquête.

Dans certaines permanences, l'affluence a été telle que toutes les personnes n'ont pas pu être reçues par le Commissaire-Enquêteur dans les limites des horaires fixées.

Les permanences se sont souvent prolongées au-delà de l'horaire prévu afin de pouvoir recevoir toutes les personnes présentes et attendant leur tour, parfois depuis plus d'une heure, voire plus. Certaines personnes se sont découragées. Sans doute eût-il été utile de prévoir 1 ou 2 permanences supplémentaires.

Aucun incident autre que le problème mentionné ci-dessus n'a été relevé au cours de l'enquête. Le public était satisfait de pouvoir exposer de vive voix ses préoccupations ou projets, de pouvoir examiner les documents mis à sa disposition par les commissaires enquêteurs, notamment les cartes de zonage des différentes communes ou la partie du dossier concernant les OAP.

La qualité aléatoire des liaisons internet de certains lieux de permanences ont pu constituer un handicap pour l'enregistrement et le traitement des observations. Dans la mairie de SIGOULES ET FLAUGEAC, par exemple, il n'y avait aucune liaison internet ; à la mairie de La Force, le signal était très instable.

L'absence de dossier papier dans les mairies a dû être pallié par les membres de la commission. La possibilité de consulter le dossier Internet sur un ordinateur de la mairie (au secrétariat) n'étant pas possible dans la configuration des lieux et le laps de temps de la permanence, ni compatible avec la confidentialité des échanges nécessaire.

2 – Avis sur la modification du PLUi-HD

2-1. Contexte dans lequel s'inscrit le projet :

- Un contexte juridique mouvant et encore incertain
 - La loi Climat et résilience, dont l'un des objectifs majeurs est de diviser par deux l'artificialisation des sols, c'est à dire l'étalement urbain, par rapport à 2010, pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette » a été promulguée le 24 août 2021
 - Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, adopté le 27 mars 2020 est en cours de modification en raison des nouvelles dispositions législatives. Après la concertation publique, le projet de SRADET a été arrêté le 12 avril 2024.
 - La révision du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Bergeracois a été approuvée le 30 septembre 2020. Il devra donc être de nouveau révisé, avant 2027, pour se conformer aux exigences de la loi « Climat et résilience »
 - Le PLUi-HD de l'agglomération bergeracoise a été approuvé le 13 janvier 2020. La modification actuellement en cours ne prend pas en compte les évolutions législatives précitées, notamment au regard des objectifs de réduction de consommation d'espaces. Une procédure de révision visant la mise en compatibilité avec le SCOT et l'intégration des exigences de la loi « Climat et résilience » doit être engagée, pour aboutir d'ici 2027.
- Après deux années de mise en œuvre du PLUi-HD, il est apparu la nécessité de procéder à la fois à la correction d'erreurs ou d'imprécisions, à des ajustements, ainsi qu'à l'accompagnement de nouveaux projets publics et privés.

Après une première procédure de modification simplifiée initiée en 2021, la CAB a lancé par délibération n° 2021-151 du 20 septembre 2021, une procédure de modification afin d'adapter certains aspects du PLUi-HD.

- Le bilan de la concertation préalable menée par la CAB fait état de 130 personnes (représentantes d'associations, porteurs de projets, etc.) réunies au cours d'une réunion publique et de rendez-vous personnalisés avec des particuliers ou des promoteurs.
L'ensemble des thèmes développés dans le dossier de présentation du projet ont été évoqués. Cette concertation n'a pas toujours été connue du public venu aux permanences, qui, pour une grande majorité, s'est attaché aux impacts du projet sur sa situation personnelle et notamment à la radicalité des changements de zonage effectués dans le PLUi, qui lui ont paru parfois incompréhensibles et injustes.

2-2. Analyse technique du projet de modification n°1 du PLUi :

- Rappel des orientations du PADD

Le PADD avait défini un axe transversal et quatre axes stratégiques à mettre en œuvre :
L'axe transversal précise les complémentarités et les solidarités à établir entre les différents pôles (pôle urbain, pôle d'équilibre et communes rurales) identifiés sur le territoire de la CAB.

Les 4 grands axes ont pour objet :

AXE 1 : Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

AXE 2 : Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

AXE 3 : Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

AXE 4 : Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

- Les attendus de la modification

Les attendus de cette procédure de modification précisés dans le cadre de la délibération du 20 septembre 2021 prévoient notamment les points suivants :

- Clarifier, modifier et parfois enrichir certains points du règlement écrit, éprouvé par une année d'instruction et d'accompagnement de projets de constructions
- Modifier ponctuellement des sous-zonages sans en changer la nature, pour prendre en compte des besoins ponctuels d'adaptations ou de nouveaux projets.
- Faire évoluer ou préciser certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le respect du PADD, du PLH et du PDU.
- Créer de nouveaux secteurs de projets particuliers, en zone agricole ou naturelle (STECAL).
- Créer, réduire, préciser des emplacements réservés.
- Introduire au sein du zonage, de nouvelles demandes de changement de destination de bâtiments.
- Ajouter des protections (patrimoine bâti ou paysager, environnement).
- Les évolutions devront s'inscrire dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et ne pas porter atteinte aux zones agricoles et naturelles, aux Espaces Boisés Classés (EBC) aux protections patrimoniales, tel que le précise le code de l'urbanisme à l'article L153-31.
- L'ensemble des évolutions seront réalisées en maintenant la cohérence de toutes les pièces du PLUi, dont le PLH ou le PDU qui font parties intégrantes du PLUi.

- Les principaux points de la modification :
 - De nombreuses modifications du règlement intérieur, proposées dans les trois parties du règlement écrit, concernent principalement :
 - ✚ Des règles relatives aux prescriptions environnementales et à la prise en compte des risques
 - ✚ Des règles concernant la mixité sociale
 - ✚ Des règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales
 - ✚ Des règles concernant le traitement environnemental des espaces
 - ✚ Des règles allant dans le sens du développement durable relatives au stationnement, aux réseaux et aux déchets
 - ✚ Des règles concernant les dispositions applicables aux différentes zones
 - Les changements de destination, pour lesquels, en sus des critères retenus par le code l'urbanisme, la CAB a défini des critères complémentaires :
 - Bâtiment situé hors zone urbanisée ou à urbaniser
 - Bâtiment desservi par l'ensemble des réseaux
 - Bâtiment ayant au moins 4 murs porteurs en bon état
 - Bâtiment hors zone inondable ou secteur à risque

Le PLUi-HD avait retenu 464 bâtiments pouvant changer de destination, sur l'ensemble du territoire. Dans le cadre de la modification, la CAB en a retenu 127 supplémentaires, considérant que « *le recours à cet outil s'inscrit dans les objectifs du PADD, visant à valoriser le bâti existant, préserver les paysages et le patrimoine et permettant la diversification des activités agricoles et le positionnement touristique du Bergeracois* ».
 - Les emplacements réservés : Le projet de modification n°1 du PLUi fait évoluer la liste des emplacements réservés, avec la suppression ou l'abandon de 20 d'entre eux, la création de 80 autres, notamment liés aux aménagements de voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général et la modification de périmètres ou fusion d'emplacements réservés se superposant.
 - Les prescriptions environnementales et paysagères
 - Les évolutions des OAP, qui représentent une des évolutions majeures de cette modification. Le PLUi -HD comprend 149 secteurs couverts par des OAP, avec une programmation de 2500 nouveaux logements (dont au minimum 282 logements sociaux) sur 284 hectares. Dans le cadre de la modification n°1, il est prévu de modifier ou créer 56 OAP. Le bilan des logements programmés, dans le cadre du projet de modification n°1, aboutit à un solde positif, avec une augmentation de la programmation de 368 logements sur l'ensemble du territoire (près de 15% par rapport à la programmation du PLUi-HD) , parmi lesquels 192 logements sociaux (32% supplémentaires par rapport à la programmation du PLUi-HD).
 - La création des STECAL en zone agricole et naturelle, afin de valoriser les filières d'excellence en lien avec le tourisme, et favoriser le développement des activités de loisirs, les hébergements touristiques, la diversification des activités agricoles et répondre à d'autres demandes et nécessités, dont celles de la régularisation d'installation des gens du voyage. Dans le PLUi actuel, les surfaces de STECAL représentent 23 hectares en zone A et 68 hectares en zone N. Le bilan de la création ou la modification de STECAL, dans le cadre de la modification n°1, est estimé à une consommation d'espace de 7,2 hectares en zone agricole et 11,9 hectares en zone naturelle.

2.3 – Avis des PPA

Les différentes Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées, selon les prescriptions réglementaires de forme et de délais. Pour la plupart, ils ont émis des avis favorables, parfois assortis de réserves ou de recommandations. Leurs avis ont porté sur:

- L'incidence de la modification n°1 sur l'économie générale du PLUI, notamment sur le projet d'évolution démographique, en lien avec la création de nouveaux logements (+368 au total), et sur la capacité du territoire d'accueillir cette population supplémentaire, au regard de la ressource en eau disponible et des effets du changement climatique sur celle-ci, ainsi que des réseaux d'assainissement.
- La compatibilité du projet de modification avec le SCOT révisé dans sa version du 30 septembre 2020, lequel « apparaît plus exigeant en matière de diminution de consommation d'espaces que la version du schéma sur la base de laquelle a été approuvé le PLUi ».
- Les nombreuses opérations d'aménagement programmées (OAP), au nombre de 56) qui sont soit modifiées soit créées par le projet. Des erreurs matérielles ont été relevées par les PPA. Pour les OAP Habitat, de façon générale, les PPA considèrent que la densité de logements dans les OAP n'est pas conforme aux prescriptions du SCOT révisé. Plusieurs PPA ont, par ailleurs, noté l'absence de justification de la modification de certaines OAP. Des précisions sont demandées pour celles-ci (l'OAP BER20 ; l'OAP CRE2 ; l'OAP QUE1 L'OAP Lembras-GAP LEM 1).

Pour les OAP « Changeant de vocation » : (Creyse CRE6), la règle de 30 emplois par hectare applicable aux OAP de rang 1 sur la carte des espaces agricoles est rappelée ainsi que la nécessité d'une zone tampon naturelle et paysagère.

Pour les OAP « Tourisme » : (Bergerac BER16, Ginestet GIN5), il est rappelé que l'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet de forte densité.

- S'agissant des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), plusieurs projets font l'objet d'avis défavorables ou de réserves d'une ou plusieurs PPA, Des précisions et des réserves sont également demandées ou émises sur certains projets
- S'agissant des changements de destination, demande de justifier que les bâtiments susceptibles de changer de destination ne contribuent pas à l'étalement urbain et au mitage des espaces naturels et agricoles. Les PPA demandent à la CAB de justifier que les bâtiments susceptibles de changer de destination ne contribuent pas à l'étalement urbain et au mitage des espaces naturels et agricoles. Elles suggèrent d'en comptabiliser une partie dans le potentiel des logements mobilisables et de s'assurer de la mise en conformité de ces bâtiments avec les règles en vigueur en matière d'assainissement, de lutte contre les incendies, et de desserte automobile. Le respect des distances de réciprocité réglementaires entre les bâtiments bénéficiaires d'un changement de destination et les bâtiments d'élevage existants et les plans d'épandage est également réclamé. Des précisions sont attendues sur 34 projets et des avis défavorables communiqués sur plusieurs autres.
- Pour le règlement écrit, plusieurs recommandations et avis ont été formulées, essentiellement liés au risque inondation, à la gestion des eaux et à la sécurité routière.

2.4 – Atouts et faiblesses du projet de modification du PLUi-HD

- **Les faiblesses inhérentes au projet**

- Relatives au contenu des observations du public : une grande partie du public a été demandeuse d'ouverture ou de rétablissement de droits à construire, qui ne

pouvaient être satisfaites dans le cadre d'une modification et qui se heurteront sans doute aux règles édictées dans le cadre de la loi « Climat et résilience » lors de la future révision du PLUi. Les exigences de la législation, nécessitées par la lutte contre le changement climatique, créent une certaine forme d'inacceptabilité sociale de la part d'une importante partie du public ayant participé à l'enquête publique. Une information individuelle est attendue par le public.

- De manière générale, la communication et la concertation avec les habitants sur le projet d'urbanisme sont une dimension à encore mieux prendre en compte pour améliorer la compréhension et l'acceptabilité de celui-ci.
- Relatives aux divers avis des PPA: dans le mémoire en réponse de la CAB, celle-ci indique prendre en compte la plupart des questionnements soulevés par les PPA. Des corrections et précisions ont été ou seront apportées au projet. Il demeure cependant des questions en suspens, notamment :
 - Le projet d'évolution démographique, mal défini
 - La qualité des entrées de ville est peu traitée
 - Le maintien éventuel des STECAL ayant fait l'objet d'avis défavorables, après discussion avec les maires
 - Les problématiques d'accès sur les voies départementales dans certaines OAP

○ Les atouts du projet

- La modification n°1 est conforme aux orientations du PADD
- Le projet prend en compte les différentes composantes du territoire, notamment l'équilibre entre les personnes vivant en milieu rural et en milieu urbain, et la diversité des fonctions rurales et urbaines
- La CAB affiche une volonté très forte pour accroître la mixité sociale et une offre de logements adaptée aux besoins de la population
- Dans le cadre de la modification n°1, de nouveaux moyens sont mis en œuvre pour assurer la protection des milieux naturels et humains, la protection contre les risques naturels et la sauvegarde du patrimoine architectural et culturel
- Le projet de modification prend particulièrement en compte la valorisation des atouts touristiques du territoire et le développement économique et commercial
- Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière sont bien pris en compte
- La thématique de la gestion de l'eau et de la pérennité de sa ressource est particulièrement présente dans le projet

3 – Conclusion

Le projet de modification n°1 PLUi-HD présenté à l'enquête publique n'a pas reçu d'opposition sous forme de pétition ou d'association hostile à son contenu, d'une manière générale. En revanche, l'aspect individuel du patrimoine foncier a été systématiquement évoqué à l'occasion d'un changement de statut imposé par le projet. Dans ce sens, la restriction de la constructibilité imposée a été régulièrement mis en cause par les propriétaires du foncier concerné.

L'intérêt général porté par certains projets d'importance est accepté par une grande majorité des personnes rencontrées. En revanche, une opposition est régulièrement constatée lorsque l'intérêt privé est mis en cause.

Le projet de modification du PLUi ne remet pas en cause les équilibres du PLUi-HD, dont il améliore au contraire certains aspects au regard des nouvelles exigences du territoire.

L'intérêt général du projet de modification n°1 du PLUi-HD est avéré.

4 - Avis motivé

La commission d'enquête, après

- Avoir analysé et répondu aux observations formulées par le public et pris en compte les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Avoir constaté :

La volonté :

- de clarifier, modifier et parfois enrichir certains points du règlement écrit en intégrant des bâtiments photovoltaïques et prendre en compte le taux et seuil de logements sociaux requis,
- de modifier ponctuellement les sous-zonages sans en changer la nature, afin de prendre en compte des besoins ponctuels d'adaptations ou de nouveaux projets,
- de faire évoluer ou préciser certaines Orientations d' Aménagement et de Programmation (OAP) dans le respect du PADD, du PLH et du PDU,
- de créer de nouveaux secteurs de projets particuliers (STECAL) , en zone agricole ou naturelle,
- de créer, réduire, et préciser des Emplacements Réservés (ER),
- d'introduire au sein du zonage, de nouvelles demandes de changement de destination de Bâtiments ,
- d'ajouter des protections supplémentaires dans le cadre du patrimoine bâti ou paysager, de la protection de l'environnement,
- de faire réaliser une évaluation environnementale,

Emet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°1 du PLUi-HD présenté par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, assorti néanmoins des recommandations suivantes :

- Informer individuellement le public des décisions prises par la CAB les concernant, en précisant bien, pour certains, que la modification N°1 du PLUi-HD ne traitait pas des changements de zonage qui sont pris en compte lors d'une révision du PLUi.
- Apporter des adaptations au projet pour répondre à un certain nombre des remarques ou réserves formulées par les PPA.

- Examiner les OAP projetées afin de bien préciser leurs capacités face aux besoins en vue de limiter les éventuels recours du public.

Le 13 mai 2024, la commission d'enquête

Le président	Membre titulaire	Membre titulaire	Membre suppléant
Patrick PAULIN	Sylviane SCIPION	Anne HERMANN- LORRAIN	Alain ANDRIEUX

