

DEPARTEMENT de la DORDOGNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 04 mars 2024 au 8 avril 2024

concernant

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

RAPPORT

DE LA COMMISSION D'ENQUETE



TABLE DES MATIERES

1- GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE.....	5
1.1- OBJET DE L'ENQUÊTE.....	5
1.2- CADRE JURIDIQUE.....	8
2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	8
2.1- DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	8
2.2- MODALITES DE L'ENQUÊTE.....	8
2.2.1 CHRONOLOGIE DES ACTES PREPARATOIRES	8
2.2.2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	9
2.2.3 CONSULTATION DU DOSSIER.....	9
2.3- OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
2.4- PERMANENCES.....	10
2.5- INFORMATION DU PUBLIC	10
2.6 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	11
2.7- CONCLUSION SUR LA PROCEDURE	12
2.8- VISITE DES LIEUX.....	12
2.9- NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	13
2.10-MEMOIRE EN REPONSE DE LA CAB.....	13
3- PRESENTATION DU TERRITOIRE.....	13
3.1.1-PREAMBULE.....	13
3.1.2- COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE.....	13
3.2 – ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	15
3.3- ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	16
3.3.1- EMPLOIS ET ACTIFS	16
3.3.2-ACTIVITES ECONOMIQUES.....	17
3.3.3-ACTIVITES COMMERCIALES.....	18
3.3.4- ACTIVITES AGRICOLES : AGRICULTURE, VITICULTURE, FORÊT	19
3.3.5-ACTIVITES TOURISTIQUES.....	20
3.4- ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT.....	20
3.4.1- RESEAU NATURA 2000.....	20
3.4.2-QUALITE DE L'AIR ET EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE.....	21
3.4.3-CONSOMMATION ESPACES NATURELS, AGRICOLES,FORESTIERS.....	21
3.4.4-HABITATS NATURELS, FAUNE, FLORE , TRAME VERTE ET BLEUE.....	21
3.4.5- RESSOURCE EN EAU.....	21

3.4.6- PAYSAGES.....	22
3.4.7- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	22
3.4.8- LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LES CHOIX ENERGETIQUES.....	23
3.4.9- LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	23
3.4.10- LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	23
3.4.11- LES RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.....	23
3.4.12- LES RISQUES DE RUPTURE DU BARRAGE.....	23
3.4.3-LES RISQUES SONORES LIES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT.....	23
3.4.14- LA GESTION DES DECHETS.....	24
3.5 - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS.....	24
3.5.1- LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES.....	24
3.5.2- LES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES.....	24
3.5.3- LES INFRASTRUCTURES AERIENNES.....	24
3.5.4- LES MOBILITES.....	24
3.5.5- TRANSPORTS EN COMMUN.....	25
3.5.6- COVOITURAGE.....	25
3.5.7- LE RESEAU CYCLABLE DE BERGERAC.....	25
3.5.8- LES STATIONS DE RECHARGES ELECTRIQUES.....	25
3.5.9- LES STATIONNEMENTS.....	26
3.6- LES RESEAUX.....	26
3.6.1- EAU.....	26
3.6.2- ELECTRICITE.....	26
3.6.3- ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....	26
3.6.4- TELECOMMUNICATIONS.....	26
4 - LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUI-HD	27
4.1- COMPOSITION DU DOSSIER.....	27
4.2- JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLUI-HD.....	28
4.3- RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD	28
4.4- MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	29
4.4.1- DISPOSITIONS GENERALES.....	29
4.4.2- DISPOSITIONS COMMUNES.....	29
4.4.3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	30

4.4.4- LES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	31
4.4.5- LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	32
4.4.6- LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	33
4.4.7- MODIFICATIONS DE ZONAGES RELATIFS A DES ZONES URBANISEES OU A URBANISER....	33
4.4.8- LES EVOLUTIONS DES OAP.....	34
4-5- LA CREATION DES STECAL EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE.....	36
4.6- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-HD.....	38
4.6.1 - Analyse des incidences notables prévisibles de la modification	38
4.6.2 : Analyse complémentaire de l'état initial.....	40
4.6.3 :Choix des scenarios, hypothèse et justifications des choix.	40
4.6.4.Evaluation des incidences de la procédure de modification sur l'environnement...	40
4.6.5 - Analyse spécifique	41
4.6.6 -. Description des ERC... ..	43
5- ANALYSE DES OBSERVATIONS.	44
6- REPONSES DE LA CAB ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE AUX OBSERVATIONS.....	48
6.1- AVIS DES PPA.....	48
6.2- AVIS DES SERVICES DE L'ETAT.....	48
7- OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	61
7.1- SUR LA FORME.....	61
7.2- SUR LE FOND	61
8 - ANALYSE BILANCIELLE.....	68
9- RESUME.....	72
10-BILAN GLOBAL.....	72

1 – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 – Objet de l'enquête

La présente enquête publique prescrite par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) concerne :

- La procédure de modification n°1 du (PLUi-HD) Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, en exécution de l'arrêté n° AG-2024-001 daté du 08 février 2024.

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) regroupe 38 communes. Elle est née le 1^{er} janvier 2013 de la fusion de trois communautés de communes (CDC Dordogne-Eyraud-Lidoire, CDC Bergerac Pourpre et CDC des Trois Vallées du Bergeracois). Au 1^{er} janvier 2017, onze communes supplémentaires issues de la Communauté de Communes des coteaux de Sigoulès ont intégré la CAB. Le 1^{er} janvier 2019 la commune de Flaugeac a rejoint la communauté de communes en fusionnant avec Sigoulès.

Pour construire un projet commun de développement et harmoniser les règles, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise a élaboré un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) à l'échelle de ses 38 communes :

- Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, document de planification urbaine qui gère la constructibilité des terrains et sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager).
- Un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui précise et projette la programmation en matière de production de logements.
- Un Plan de déplacements Urbains (PDU) qui encadre la mise en œuvre d'actions et de projets dans le domaine des transports.
- Le PLUi-HD a été approuvé en conseil communautaire par délibération n° 2020-004 le 13 janvier 2020 (le PLUi avait été établi en compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale du Bergeracois porté par le SyCoTeB) et approuvé le 02 décembre 2014. La révision du SCOT, entamée à l'occasion de l'extension de son territoire, a été approuvée le 20/09/2020).

Le PLUi-HD respecte les orientations du DOO (Documents d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT qui s'articule entre pôle urbain de Bergerac, pôles de proximité et communes rurales :

- Pôle urbain, communes les plus denses autour de Bergerac,
- Pôles de proximité, communes d'attractivité secondaire distribuées sur le territoire,

- Pôle des communes rurales réparties en secteurs, Nord, Est et Sud-Ouest.
- La révision du SCOT, entamée à l'occasion de l'extension de son territoire, a été approuvée le 20/09/2020.

Après deux années d'instruction du PLUi-HD approuvé, divers besoins d'ajustements sont apparus :

- Besoin de précisions, clarifications, ajustement du règlement d'urbanisme à l'issue de 2 ans d'instruction d'autorisations d'urbanisme.
- Remontées d'erreurs et de besoins dans le cadre de l'accompagnement de différents projets de constructions ou d'aménagements, attendus ou imprévus, privés ou publics.

Une procédure de modification simplifiée a donc été prescrite par arrêté le 30 août 2021 afin de corriger les erreurs matérielles relevées.

Dans un deuxième temps, une procédure de modification a été prescrite par délibération n°2021-151 du conseil communautaire, le 20 septembre 2021 et le 08 novembre 2021, afin d'adapter certains aspects du PLUi-HD dans le respect de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

L'autorisation de lancer une enquête a été prescrite lors de la délibération du Conseil Communautaire du n° 2021-151 du 20 septembre 2021, et la délibération complémentaire n° 2021-177 du 8 novembre 2021, et la demande de désignation des membres de la commission d'enquête faite par le vice-président de la CAB, le 4 janvier 2024, auprès de monsieur le président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Modification n°1 di PLUi-HD.

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 : hauteur au faitage des annexes, hauteur des bâtiments industriels, clôtures en zone i1, intégration des bâtiments photovoltaïques, taux et seuil du nombre de logements sociaux requis.
- 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.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HD), validé le 13 janvier 2020 et entré en vigueur le 18 février 2020, s'applique donc aux 38 communes de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

Communes de la CAB :

Communes
Bergerac
Bosset
Bouniagues
Colombier
Cours de Pile
Creysse
Cunéges
Fraisse
Gageac et Rouillac
Gardonne
Ginestet
La Force
Lamonzie Saint Martin
Lamonzie-Montastruc
Le Fleix
Lembras
Lunas
Mescoules
Monbazillac
Monfaucon
Mouleydier
Pomport
Prigonrieux
Queyssac
Razac de Saussignac
Ribagnac
Rouffignac de Sigoules
Saint Georges de Blancaneix
Saint Germain et Mons
Saint Géry
Saint Laurent des Vignes
Saint Nexans
Saint Pierre d'Eyraud
Saint Sauveur de Bergerac
Saussignac
Sigoules et Flaugeac
Thénac

La modification n°1 du PLUi-HD a été prescrite par les délibérations du Conseil Communautaire :

- Le 20 septembre 2021.
- Le 8 novembre 2021

1.2 – Cadre juridique

Le projet de modification n°1 du PLUi-HD est soumis à une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et notamment aux articles L.123-1 et suivants et aux articles R.123-5 et suivants ; aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment à l'article L.153-19.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation des membres de la commission d'enquête

Par décision n° E24000002/33 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, à la suite d'une demande formulée par monsieur le président de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise en date du 4 Janvier 2024.

Aux termes de cette ordonnance, la composition de cette commission d'enquête est la suivante :

Monsieur Patrick PAULIN	Président
Madame Sylviane SCIPION	Membre titulaire
Madame Anne HERMANN-LORRAIN	Membre titulaire
Monsieur Alain ANDRIEUX	Membre suppléant

2.2 - Modalités de l'enquête

2.2.1 - Chronologie des actes préparatoires

Une première réunion de travail a eu lieu dans les locaux de la CAB le jeudi 1er février 2024, présidée par monsieur le vice - président de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, assisté de la responsable de l'urbanisme et de son adjointe. Les 4 commissaires enquêteurs constituant la commission d'enquête étaient présents.

Le projet de modification n°1 du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise a été présenté à la commission d'enquête. Une notice de présentation papier, non technique, relative au projet de modification n°1 du PLUi-HD a été remise aux commissaires enquêteurs.

Les dates de l'enquête, ainsi que les lieux et dates des permanences en mairies et à la CAB, ont été fixées ce même jour par la CAB et la commission d'enquête, en concertation.

Les 39 dossiers d'enquête ont été remis pour signature au président de la commission d'enquête le mercredi 14 février 2024 par la CAB , et celui-ci les a remis paraphés à la mairie de La Force le 17 février 2024, afin qu'ils soient mis en place dans les mairies après récupération d'un personnel de la CAB.

Les plans de zonage papier, le règlement et les pièces écrites sous forme papier ont été remis aux membres de la commission d'enquête le 28 février 2024.

2.2.2 - Organisation 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.

2.2.3 – Consultation du dossier

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 habituelle à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

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

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).

2.3–Observations 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 poster 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.

2.4 – Permanences

Les permanences ont été regroupées sur 4 sites : dans 3 mairies et au siège de la CAB avec la répartition suivante :

Pour les communes de Bergerac, Prigonrieux , Saint-Laurent des Vignes, Saint-Nexans, Saint-Germain et Mons, Mouleydier, Cours-de Pile, Creysse, Sain-Sauveur, Lembras , Lamonzie-Montastruc , Queyssac.	CAB Mairie de Bergerac	lundi 04 mars	de 8h 30 à 12h 30
		Lundi 08 avril	de 8h à 12h
		mercredi 13 mars	De 8h30 à 12h30
		Jeudi 21 mars	de 13h 30 à 17h 30
Pour les communes de Bosset, Ginestet, Fraisse, La Force, Le Fleix, Lunas, Monfaucon, Gardonne, St Georges-Blancaneix, St Géry, St Pierre d'Eyraud, LA Monzie Saint-Martin.	Mairie de La Force	Mardi 05 mars	de 8h30 à 12h30
		Mercredi 20 mars	de 13h30 à 17h30
		Vendredi 29 mars	de 8h30 à 12h30
		Samedi 6 avril	de 8h30 à 12h30
Pour les communes de Bouniagues, Colombier, Cunèges, Gageac-et-Rouillac, Mescoules, Monbazillac, Monestier, Pomport, Razac-de-Saussignac, Ribagnac, Rouffignac-de-Sigoulès, Saussignac, Sigoulès-et-Flaugeac, Thénac	Mairie de Sigoulès-et-Flaugeac	Mercredi 06 mars	de 8h30 à 12h30
		Mardi 12 mars	de 14h à 18h
		Lundi 25 mars	de 8h30 à 12h30
		Vendredi 05 avril	de 13h30 à 17h

2.5 – 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.
- Certaines communes avaient affiché plusieurs avis enquête à des endroits judicieux : arrêts de bus, entrées et sorties de ville, rues commerçantes.

2.6 –Déroulement de l'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 Flaugéac) et dans les locaux de la CAB. Certaines permanences ont dû être prolongées, compte tenu de l'affluence du public.

CAB Bergerac	Lundi 4 mars	8h30 à 12h30	P. PAULIN
La Force	Mardi 5 mars	8h30 à 12h30	S. SCIPION
Sigoulès	Mercre. 6 mars	8h30 à 12h30	A. HERMANN
Sigoulès	Mardi 12 mars	14h à 18h	A. HERMANN
Mairie Bergerac	Mercre. 13 mars	8h30 à 12h30	P. PAULIN
La Force	Mercre.20 mars	13h30 à 17h30	S. SCIPION
Mairie Bergerac	Jeudi 21 mars	13h30 à 17h30	P. PAULIN
Sigoulès	Lundi 25 mars	13h 30 à 17h30	A. HERMANN
La Force	Vendr. 29 mars	8h30 à 13h15	S. SCIPION
Sigoulès	Vendred.5 avril	13h 30 à 17h30	A. HERMANN
La Force	Samedi 6 avril	8h30 à 13h30	S. SCIPION
CAB Bergerac	Lundi 8 avril	8h à 12h	P. PAULIN

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). 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 ont été 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).

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

Les registres papier ont été rassemblés par les commissaires enquêteurs et transmis à la CAB, 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.

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.

2.7 –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..

2.8 –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 19 au 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.

2.9 –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 vice-président de la CAB, du directeur général des services de la CAB, et de 3 personnels du service urbanisme.

2.10 – Mémoire en réponse de la CAB

La CAB a donné son avis sur chaque observation du public par l'intermédiaire des fiches du logiciel IsiGeo et ses réponses aux questions posées par la commission d'enquête le 7 mai 2024.

3 – PRESENTATION DU TERRITOIRE

3.1 .1- Préambule

- Population actuelle : 60 585 habitants ;
- Surface de 587 km² ;
- 38 communes ;
- 14% de la population du département de la Dordogne.

3.1.2 –Analyse socio -démographique - Compétences de la Communauté d'Agglomération

- Action de développement économique, soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières).

. *Action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire.*

- Action et aide financière en faveur du logement social d'intérêt communautaire.

. *Action sociale.*

- Activités périscolaires.

. *Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.*

- Assainissement non collectif.

- Autres actions environnementales.

. *CIAS.*

- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés.

. *Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance.*

- Constitution des réserves foncières.

. *Construction, aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socio-culturels, socio-éducatifs.*

- Construction, aménagement, entretien, gestion d'un contrat local de sécurité transports.

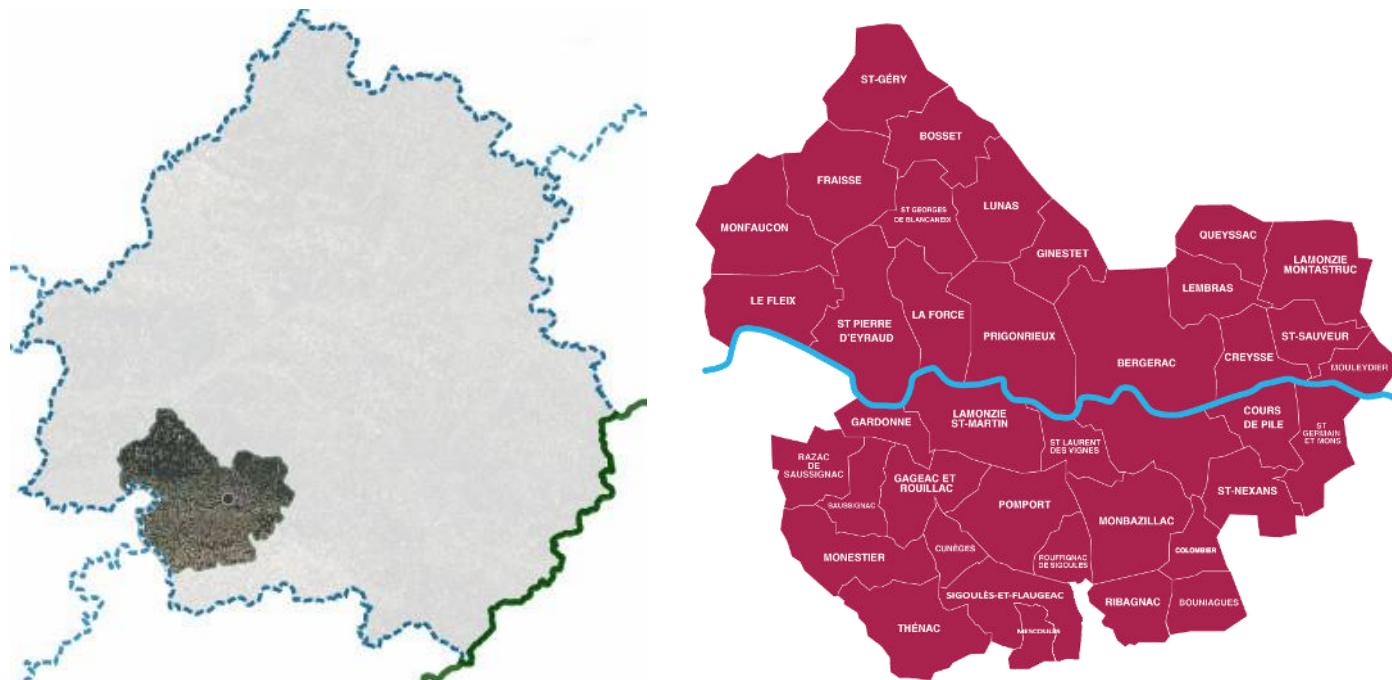
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC).

. *Création, aménagement, entretien de la voirie.*

- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique.

- . *Droit de préemption urbain (DPU) pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.*
- Eau (Traitement, Adduction, Distribution).
 - . *Etablissements scolaires.*
- NTIC (internet, câble...).
 - . *Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).*
- Organisation des transports urbains.
 - . *Parcs de stationnement.*
- Plans de déplacement urbains.
 - . *Plans locaux d'urbanisme*
- PLIE (plan local pour l'insertion et l'emploi).
 - . *Politique du logement non social.*
- Politique du logement social.
 - . *Programme local de l'habitat.*
- Réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage.
 - . *Rénovation urbaine (ANRU).*
- SCOT de l'agglomération de Bergerac.
 - . *Schéma de secteur.*
- Tourisme.
 - . *Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.*
- Transports scolaires.

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise



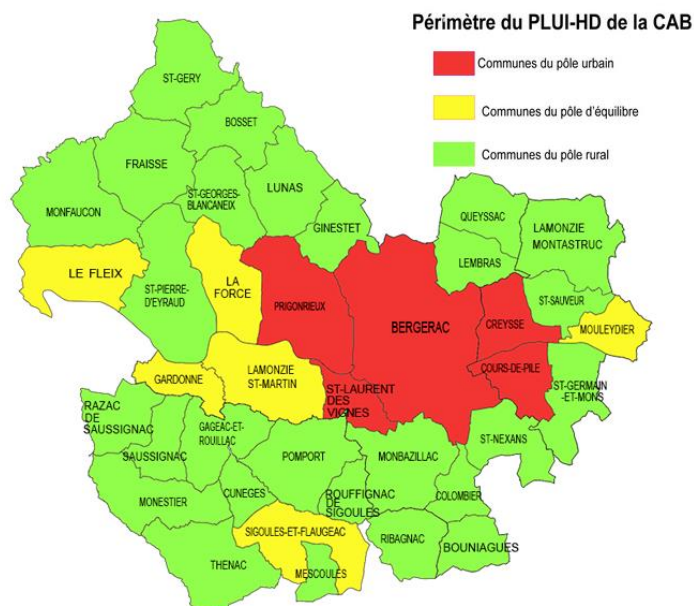
3.2 - Analyse socio-démographique

La CAB, avec ses 38 communes, compte, en 2022, 60 585 habitants.

Son territoire connaît une croissance démographique depuis 1968, excepté durant la période 1990-1999, au cours de laquelle la population s'est stabilisée.

Entre 1999 et 2015, l'augmentation de la population est d'environ 4 660 habitants avec un solde migratoire positif sur la quasi-totalité des tranches d'âge, excepté pour les 15-19 ans, en lien avec la réalisation d'études supérieures dans les pôles universitaires extérieurs ; et pour les plus de 80 ans qui quittent le territoire pour se rapprocher de leur famille ou pour s'installer dans des établissements spécifiques.

Cette augmentation de la population est inégalement répartie sur le territoire. Les communes de seconde couronne connaissent une croissance démographique proportionnellement beaucoup plus forte que celle des communes structurantes (pôle urbain et pôle d'équilibre).



Population par grandes tranches d'âge (60 585 habitants) :

- 0 à 14 ans 15,1 %
- 15 à 29 ans 12,9%
- 30 à 44 ans 15,5%
- 45 à 59 ans 19 ,7%
- 60 à 74 ans 23,2%
- 75 ans ou plus 13,6%

3.3 - Analyse socio-économique

3.3.1 - Emplois et actifs

Les emplois sont majoritairement situés sur la ville de Bergerac, les communes péricentrales et le long des principales infrastructures routières structurantes (RD 936, RN21, RD709, etc.), notamment dans la vallée de la Dordogne :

- Actifs : 72,9 % dont 62,8 % ayant un emploi, et 10,1 % chômeurs .
- Inactifs : 27,1 % dont 7,6% élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés et 9,5 % retraités ou préretraités.

Le nombre d'actifs a globalement augmenté sur l'agglomération bergeracoise. Cependant, au regard de la polarisation du territoire communautaire (Pôle urbain, pôle d'équilibre et pôles ruraux), une double dynamique est apparue. Le pôle urbain se trouve en situation de fragilité avec un taux d'activité plus faible et une baisse du nombre d'actifs. Le reste du territoire est dans une dynamique plus favorable avec une hausse du nombre d'actifs surtout dans les communes dites « rurales » avec un taux d'activité supérieur par rapport au pôle urbain. Par ailleurs, on constate une légère hausse du taux de chômage.

Cette tendance à la déconnexion entre lieu d'emploi et lieu de vie, conjuguée avec une concentration des emplois sur le pôle urbain, engendre un besoin de déplacement important

et soulève un enjeu de mobilité sur le territoire et d'accès à l'emploi pour les communes résidentielles et « isolées ».

3.3.2 – Activités économiques

Les établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille représentent un ensemble de 72, avec un nombre de personnels maximum de 50 par établissement (hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs).

-Agriculture, sylviculture et pêche : 2

-Industrie : 9

-Construction : 3

-Commerces, transports, services divers : 18

- Commerces et réparation automobile : 7

-Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 33

Les établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille représentent un ensemble de 6113 personnels, avec un nombre de personnels de 100 et plus par établissement. (hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs).

- Agriculture, sylviculture et pêche : 0

- Industrie : 336

-Construction : 0

-Commerces, transports, services divers : 1447

- Commerces et réparation automobile : 393

Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 4330

Les secteurs de l'agriculture et de la viticulture tiennent une place importante au sein de l'agglomération bergeracoise, en matière d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois et de productions locales. Les coteaux viticoles sont situés au sud de la vallée de la Dordogne (vignoble de Monbazillac sur des coteaux exposés au nord), au nord-est de Bergerac (vignoble de Pécharmant) et au nord de la Dordogne, en aval de Bergerac. La vallée de la Dordogne présente des cultures agricoles diverses, tandis que l'extrémité nord du territoire est largement dominée par la sylviculture.

3.3.2.1 -Un secteur industriel diversifié et important pour le territoire

La CAB concentre 12,2% des établissements actifs industriels du département et se positionne comme le second bassin industriel après l'agglomération périgourdine. On compte 9 établissements actifs de plus de 50 salariés. Ils sont concentrés sur le pôle urbain, dont 5 à Bergerac, 2 à Creysse, 1 sur Prigonrieux et 1 sur Saint-Laurent des Vignes. La chimie et la plasturgie comptent parmi les principaux domaines.

3.3.2.2 Un secteur de la construction en perte de vitesse

Ce secteur d'activité est composé majoritairement de petites entreprises. La moitié des établissements est localisée sur Bergerac et Prigonrieux.

3.3.2.3 Un secteur tertiaire dynamique

Il s'agit du secteur où l'on comptabilise le plus grand nombre d'établissements : 4979 sur l'agglomération bergeracoise au 31/12/ 2023. Ici aussi, ce sont principalement les petites entreprises qui forment le tissu économique (95,8%). On note une importante concentration de ces établissements sur le centre-ville de Bergerac. Les établissements commerciaux sont essentiellement concentrés sur les communes du pôle urbain et le long de la vallée de la Dordogne, captant ainsi les flux quotidiens et les flux touristiques.

3.3.2.4 Un secteur public et un pôle de santé pourvoyeur de nombreux emplois

On observe le poids notable de Bergerac qui concentre 58,4% de ces établissements, et un grand nombre des emplois, ce qui s'explique par son rôle de sous-préfecture. La Force se démarque également, par le nombre important d'emplois généré par la présence de la Fondation John Bost. Les communes de seconde couronne les moins bien équipées sont de ce fait, relativement dépendantes de l'équipement des autres communes de l'agglomération, en matière de santé, d'enseignement, d'action sociale ou bien encore des administrations publiques. 86,7% des établissements emploient moins de 10 salariés.

3.3.3 - Activités commerciales

Une armature commerciale à structurer par la recherche de complémentarités et d'équilibres territoriaux

En 2024, 778 établissements sont comptabilisés. 206 commerces de gros et de détail, transports, hébergements et restauration, 18 d'information et communication, 24 d'activités financières et d'assurances, 40 d'activités immobilières, 178 d'activités de services administratifs, et de soutien, 80 dans la construction, 102 autres activités et services. A l'image de la concentration d'emplois, la concentration de l'armature commerciale est aussi très forte sur le territoire, 87% des commerces sont concentrés sur le pôle urbain.

De grandes et moyennes surfaces commerciales en fort développement : une nécessaire maîtrise

La multiplication des surfaces de vente ne semble plus en adéquation avec la consommation des ménages. Elle laisse donc craindre, au regard des capacités locales de consommation, l'apparition de friches commerciales ou de fermetures.

Une vacance commerciale en centre-ville au-dessus de la moyenne nationale

Le taux de vacance en centre-ville est de 16% contre 12% en moyenne dans les centres- villes des villes moyennes. Cette situation est due à une perte d'attractivité du centre-ville ainsi qu'à une évasion commerciale en partie vers les zones périphériques. A cet effet la ville a candidaté au programme « Action cœur de ville » lancé par l'Etat. Par ailleurs une charte commerciale a été adoptée par le conseil municipal qui vise à repenser la place du commerce dans le centre-ville.

La répartition de l'offre commerciale dite de proximité et valorisation les circuits courts

Le territoire compte de nombreux marchés et foires implantés sur les différentes communes en complément des quelques tournées de commerces ambulants. Les nombreux points de vente de filière courte organisée par des agriculteurs locaux (boutiques ou paniers en réseau AMAP) peuvent être une réponse au manque de commerces dans certains territoires.

L'organisation économique est caractérisée par un important potentiel de ZAE (Zone d'Activité Economique).

Les ZAE sont concentrées sur le pôle urbain et les pôles d'équilibres. L'état des lieux en matière d'organisation du développement économique montre que le territoire souffre d'un manque de coordination dans le processus de création des ZAE, d'une saturation des espaces d'accueil et d'un émiettement des implantations.

3.3.4 - Activités agricoles : agriculture, viticulture, forêt

L'occupation des sols

Les cultures (37% des surfaces agricoles) sont essentiellement présentes sur la plaine de la Dordogne et sur le plateau sud du territoire. La vigne (28%) occupe surtout les coteaux sud de la vallée et plus ponctuellement les coteaux nord. Les prairies (28%) sont situées sur les plateaux au nord du territoire, sur la plaine de la Dordogne, sur les vallées affluentes et plus ponctuellement sur les plateaux sud. Enfin les vergers situés en majorité dans la plaine de Dordogne occupent 4% des espaces agricoles.

Les productions agricoles

De nombreuses productions bénéficient de « signes d'identification de l'origine et de la qualité » : AOC Bergerac, Côtes de Bergerac, Montravel, Monbazillac, Pécharmant, Rosette. A ces productions viticoles, s'ajoutent l'Indication Géographique Protégée (IGP) Périgord ainsi que partiellement pour le territoire, l'IGP Pruneau d'Agen, Fraise du Périgord, Agneau du Périgord, Canard à foie gras du Sud-Ouest. Le gisement de bois est important mais peu valorisé car difficile d'accès et souvent morcelé. Ce problème pourrait être résolu par la mise en place d'un AFAFE (Aménagement Foncier Agricole Forestier Environnemental).

L'économie agricole en forte restructuration

L'agriculture compte peu d'actifs au regard des autres secteurs d'activité mais elle se maintient et continue à créer des emplois. L'agglomération a perdu, en 22 ans, 50% de ses exploitations agricoles, la baisse étant moins importante dans le secteur viticole. Face à un vieillissement fort des chefs d'exploitation, l'enjeu de succession est l'enjeu majeur du secteur agricole.

La CAB mobilisée pour soutenir l'agriculture biologique et locale

La CAB porte le projet de la Ferme des Nebouts pour l'agriculture biologique à Prigonrieux et lance un projet de restructuration de la filière fruits et légumes locaux sur le Bergeracois. Le bâtiment n°5 de l'ESCAT (ancien site militaire de l'armée de Terre) accueillera à terme l'atelier des maraichers.

3.3.5 - Activités touristiques

Une vocation de loisirs et de tourisme à développer

Le Bergeracois bénéficie d'un fort potentiel touristique : patrimoine historique (châteaux, villages, etc.), paysager (forêts de qualité, rivière Dordogne, etc.), culturel (musées, bibliothèque, etc.), gastronomique (produits agricoles en AOC, charcuterie, viandes, etc.) et viticole (vins, label « vignobles & découvertes », etc.). Le Bergeracois se situe à l'interface entre les vignobles du Bordelais et la Vallée de la Vézère qui, entre Montignac et Limeuil, compte 15 sites inscrits au Patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco. Le classement par l'UNESCO du bassin de la Dordogne au sein du réseau mondial des réserves de BIOSPHERE constitue un atout supplémentaire pour le tourisme Vert.

Cependant, Bergerac reste un point d'entrée dans la Dordogne touristique, ce qui induit un « tourisme de passage » : les touristes ne séjournent que très peu de temps sur le territoire du Bergeracois. Par ailleurs, l'aéroport est classé 29ème aéroport français et a accueilli 240 000 passagers en 2023, soit 7% de plus qu'en 2022, la période COVID et post- COVID immédiate ayant fortement réduit les voyages touristiques. Il dessert 13 destinations dans 7 pays, mais la majorité des vols est à destination du Royaume-Uni.

Hébergements et équipements à diversifier et à compléter

L'offre en hébergements touristiques, relativement bien répartie à l'échelle du territoire, semble toutefois insuffisante au regard du potentiel touristique et notamment sur l'offre haut-de-gamme, mais également sur les hébergements insolites, les gîtes, chambres d'hôtes et campings. Ce secteur manque également d'équipements touristiques, de loisirs et récréatifs (baignades, activités pour les enfants, etc.).

Une fréquentation stable

La population touristique se maintient depuis quelques années. Plus de 40 % des nuitées sont attribuées à la clientèle étrangère (essentiellement en provenance du Royaume-Uni).

De nombreux projets pour conforter l'activité ont vu le jour :

Projet « Véloroute - Voie Verte V 91 » le long de la Dordogne, aménagement des abords du Caudeau, projet de Coulée verte le long de la Gardonnette, parc aqualudique à Bergerac.

3.4 - Analyse de l'environnement

Dans le cadre du projet de modification n°1 du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, il a été procédé à une analyse fine de l'état initial de l'environnement au droit de chaque secteur de projet de STECAL aujourd'hui non anthropisé nouvellement identifié dans cette procédure.

- 3.4.1 - Réseau Natura 2000 :

Le projet n'a pas d'incidence potentielle sur le réseau Natura 2000 où les évolutions apportées ne portent aucunement atteinte aux habitats naturels, espèces et habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le territoire et ne génèrent aucune incidence sur la qualité des eaux.

- **3.4.2- Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre :**

- Considérant la nature des évolutions apportées (création de nouveaux STECAL, ajout de changement de destination et modification des objectifs de programmation des OAP) une augmentation du trafic routier local pourra être générée, toutefois mesurée. Les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : un seul projet pourrait permettre l'accueil d'une industrie polluante (extension de l'usine AURENCO, fabricant de la poudre et des explosifs militaires) , et les voies de desserte automobile sont existantes.

- **3.4.3 - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :**

- La modification vise à rétrocéder 21,4 ha de zones actuellement urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle et porte sur la création de 34 STECAL (et une extension) pour une surface totale de 11,9 ha en zones actuellement agricole ou naturelle. En conséquence, la procédure rétrocède plus d'espace agricole ou naturel au regard du document en vigueur.

- **3.4.4- Habitats naturels, faune, flore et trame verte et bleue :**

- Les prospections naturalistes engagées au droit de chaque nouveau STECAL potentiel actuellement non artificialisé ont révélé par endroits la présence d'habitats naturels à intérêt écologique modéré à fort (zones humides, habitats d'espèces avérés ou potentiels). L'application de la démarche itérative d'évaluation environnementale a conduit à la mise en place de mesures dédiées permettant une prise en compte intégrale des enjeux mis en exergue. Ainsi aucune incidence significative n'est attendue sur les habitats naturels, la faune et la flore. Plus largement, les enjeux en matière de trame verte et bleue ont également été intégrés ne générant à terme aucune incidence particulière.

- **3.4.5- Ressource en eau :**

Sur le territoire, l'eau est omniprésente, sous des formes très diverses. Le réseau hydrographique s'organise autour de la rivière Dordogne, sur laquelle viennent se greffer de nombreux affluents parmi lesquels plusieurs peuvent être considérés comme structurants : le Caudeau, l'Eyraud, la Gardonnette et le Signal. Au sud, l'Escourou forme un barrage et se jette dans le Dropt.

Du point de vue qualitatif, la dégradation de la ressource concerne la quasi-totalité des cours d'eau qui traversent le territoire. Elle est induite par des critères écologiques principalement, mais aussi physico-chimiques ou hydromorphologiques, conséquences de l'activité anthropique. La qualité chimique des cours d'eau est en partie dégradée en raison des produits phytosanitaires utilisés en agriculture et viticulture.

La ressource en eau potable

Un Syndicat Mixte Départemental a été créé en 2010 pour assurer la protection de la ressource. Il a notamment pour compétence la mise en place de périmètres de protection des captages. Le territoire est alimenté en eau potable par une vingtaine de captages dont 15 implantés en son sein. Aujourd'hui, la majorité de ces captages fait l'objet de périmètres de protection immédiats. Mais la sécurisation de l'alimentation en eau potable n'est pour autant pas satisfaisante en raison du manque d'interconnexions des réseaux.

La consommation d'eau potable potentiellement induite par la modification n°1 du PLUi-HD sera très limitée au regard de la nature des objets, liés uniquement aux nouveaux changements de destination, à l'évolution de la programmation de certaines OAP et aux STECAL à vocation touristiques.

Le traitement des eaux usées

Le territoire est à dominante rurale, l'habitat y est donc en partie diffus, ce qui rend parfois difficile l'implantation de réseaux collectifs d'assainissement qui doivent être étendus sur de grandes distances pour desservir les habitations, en raison de la faible densité bâtie. L'assainissement autonome est donc privilégié en dehors des centres urbains et des zones agglomérées. En revanche, les communes de la Communauté d'Agglomération sont équipées de 21 stations d'épuration, réparties sur 19 communes qui présentent une capacité nominale totale de 68 875 Equivalents-Habitants (EqH). Les équipements sont performants mais des efforts sont à fournir sur les réseaux.

En tout état de cause, dans la mesure où la conformité des installations d'assainissements individuels nouvellement aménagées au droit des nouveaux changements de destination et STECAL ajoutés est assurée, il n'est pas attendu d'incidence particulière par ces nouveaux dispositifs d'assainissement individuel.

Depuis mars 2023, la ville de Bergerac arrose ses espaces verts, nettoie sa voirie et débouche ses tuyaux avec de l'eau usée traitée par une nouvelle unité installée par Véolia.

- 3.4.6- Paysages :

Aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local n'est générée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi-HD.

- 3.4.7- Risques naturels et technologiques :

Il n'y aura pas d'accroissement de l'exposition des habitants aux risques technologiques et naturels (dont les feux de forêt), dans la mesure où les accès existants font l'objet d'une mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage. A contrario, la procédure vise à assurer une meilleure prise en compte des risques naturels, notamment celui lié aux inondations via l'ajout de règles spécifiques dans le règlement écrit ainsi que le retrait de diverses zones actuellement constructibles (zone 2AU à Bergerac par exemple).

- 3.4.8 - Les énergies renouvelables et les choix énergétiques :

Du point de vue de la production annuelle d'énergie renouvelable, la première ressource du Bergeracois est le bois-bûche utilisé dans le résidentiel (61%) devant l'hydroélectricité (33%).

Les autres énergies renouvelables ne représentent que 6% de ce total. Sur le territoire de la CAB, les énergies renouvelables présentent un potentiel de développement permettant de créer des emplois locaux et non délocalisables, qui reste cependant partiellement exploité à ce jour.

Sur le territoire de la CAB, aucune chaufferie collective publique ni aucun réseau de chaleur n'existe actuellement. Une étude est en cours pour réaliser un réseau d'eau chaude et de chauffage urbain en 2025.

Deux centrales hydroélectriques sont implantées sur la vallée de la Dordogne. L'énergie solaire, tant par l'équipement des toitures que par l'implantation de parcs photovoltaïques,

est en progression constante. L'énergie éolienne est, quant à elle, inexistante, comme c'est le cas en Dordogne, enfin, la géothermie est de plus en plus utilisée pour l'habitat individuel.

3.4.9- Les risques et les nuisances :

Le risque d'inondation est très présent et encadré réglementairement par des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) : un PPRI approuvé sur la rivière Dordogne pour Bergerac et les communes situées en amont et en aval ; un PPRI pour le Caudeau et les communes riveraines.

La présence d'importants massifs boisés au sein de la CAB (massif du Landais à l'ouest et, dans une moindre mesure, la forêt de Liorac) ainsi que les taillis ou friches entre les parcelles habitées, induisent une vulnérabilité du territoire au risque feu de forêt. Le risque de feu de forêt impacte principalement les communes situées sur la rive droite de la rivière Dordogne.

Le risque de mouvement de terrain dû à la nature argileuse des sols est présent sur le territoire de la CAB. Il peut se traduire par des affaissements et des effondrements de terrains ou des fissures dans le bâti (retrait et gonflement des argiles).

3.4.10 - Les risques technologiques :

3 établissements classés SEVESO 2 (Eurengo et Manuco à Bergerac ex-poudrerie, Brezac Artifices au Fleix et Monfaucon) dotés d'un plan de prévention des risques (PPR) et 2 entreprises classées « Seveso seuil bas » sont présents sur le territoire de la CAB.

3.4.11- Les risques liés au transport de matières dangereuses :

Le territoire est concerné par deux types de risques liés au transport de matières dangereuses, à savoir : le transport par voie routière ainsi que la présence de trois conduites de gaz qui traversent 7 communes de la CAB.

3.4.12- Le risque de rupture de barrage :

La présence de nombreuses centrales hydroélectriques sur la rivière Dordogne soumet la vallée au risque de rupture de barrage. L'onde de submersion engendrée par la rupture du barrage de Bort-les-Orgues en particulier impacterait 14 communes de la CAB.

3.4.13- Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport :

Plusieurs infrastructures de transport terrestres sont concernées par un classement au titre du décret de 1995. Un arrêté préfectoral fixe les conditions techniques pour la construction d'habitations.

En revanche, La CAB n'est pas concernée par la Directive européenne sur le bruit dans l'environnement qui prévoit, pour les grandes agglomérations et les grandes infrastructures de transports, la réalisation de cartes de bruit dites "stratégiques" et l'adoption de "Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement" (PPBE).

L'activité aéroportuaire de Bergerac fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB), approuvé en 2008, permettant d'identifier les zones les plus sensibles et de minimiser les risques de conflits d'usage et l'exposition aux nuisances dues à l'aéroport.

3.4.14 – La gestion des déchets :

La collecte et le traitement des déchets est très hétérogène et résulte d'une gouvernance complexe.

La collecte des déchets est réalisée en porte à porte par le Syndicat Mixte Départemental des Déchets de la Dordogne (SMD3).

Il y a également une recyclerie qui participe à l'économie en permettant une réduction des déchets par un allongement de la durée de vie et d'usage des produits. Elle offre la possibilité, entre autres :

- D'une collecte à domicile ou en entreprise sur RDV pour les gros volumes ;
- De déposer les produits dans les déchetteries du Bergeracois, Issigeac, St Pierre d'Eyraud et Sigoulés.
- Des dépôts directs à la recyclerie.

3.5 - Les infrastructures de transports

3.5.1 - Les infrastructures routières

Le territoire de la CAB est traversé d'Ouest en Est par la RD 936 (en direction de Libourne et Bordeaux, la RD 709 permettant de rejoindre l'autoroute A89 au niveau du péage de Mussidan (Bordeaux-Brive située au nord du Bergeracois), du Sud-Ouest au Nord-Est la RN 21 (Agen-Bergerac- Limoges), la RD 933 en direction de Marmande, les RD 660, 703, 29, 25, 57... en direction de Sarlat et Souillac.

Le territoire se situe au cœur d'un maillage comportant de nombreuses voies départementales mais qui n'est pas pour autant aisément accessible : les temps de parcours sont relativement importants vers les métropoles régionales.

L'ensemble de ces axes départementaux convergent vers la commune de Bergerac, qui concentre alors trafic de transit, trafic d'échange et desserte locale.

3.5.2 - Les infrastructures ferroviaires :

Le territoire de Bergerac est desservi par une liaison TER depuis Bordeaux vers Sarlat. Cette ligne permet de relier Bergerac à Bordeaux en 1h05-1h10 et Paris entre 3h00-3h30 après les travaux de modernisation de la ligne ayant eu lieu en 2019. Trois gares desservent le territoire de la CAB. Il y a 15 trains par jour dans la direction Bordeaux – Sarlat (hors WE) et 14 trains dans la direction Sarlat- Bordeaux. La fréquentation reste en progression constante depuis 2002.

3.5.3 - Les infrastructures aériennes :

Le territoire de la CAB dispose de l'Aéroport de Bergerac-Dordogne-Périgord qui a enregistré plus de 240 000 passagers en 2023, à destination et en provenance des Iles Britanniques, de la Belgique, des Pays-Bas, du Portugal, soit 11 lignes internationales. La fréquentation de l'aéroport est à nouveau croissante suite à la chute durant la période du COVID.

3.5.4 - Les mobilités :

La voiture est le moyen de transport le plus utilisé sur le territoire : l'usage de la voiture se situe à hauteur de 87% pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Bergerac, seulement 6% des usagers choisissent les modes doux et 2% les transports en commun.

Sur la commune de Bergerac, la part de la voiture diminue (79%) au profit des modes doux (12%) et des transports en commun (3%)

L'usage des transports en commun est donc très faible mais caractéristique de ce type de territoire.

Les niveaux de trafics sont globalement modérés au sein de l'agglomération avec toutefois une augmentation sensible au sein du pôle urbain et de Bergerac.

Concernant les poids lourds, les axes les plus circulés sont la RN 21 en traversée de Dordogne (près de 1500 PL/jour deux sens confondus) et la voie de contournement sud composée des RD 936E1, RD 936 (respectivement 1303, 1002 et 1036 PL/jour deux sens confondus).

A noter que le nombre de poids lourds par jour sur les RD 936 à l'Est et la RD 660 à l'Ouest de Bergerac (plus de 550 dans les deux sens de circulation) témoigne d'un axe Est-Ouest fort, y compris pour le transport de marchandises.

3.5.5 - Transports en commun :

Le réseau de Transpérigord est assuré par le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine : 4 lignes relient la commune de Bergerac aux territoires voisins. La fréquentation du réseau interurbain est globalement en augmentation

Le Transport à la Demande (TAD) est un transport urbain pouvant intervenir sur l'ensemble des communes de la CAB, mais suivant des horaires bien précis et seulement certains jours. Il fonctionne essentiellement sur le territoire de Bergerac et de quelques communes du pôle urbain.

Le réseau de la CAB : Depuis 2018, le réseau de transports en commun de l'agglomération de Bergerac est composé de 3 lignes qui fonctionnent en mode navette.

3.5.6 – Covoiturage :

Le territoire de la CAB est fortement motorisé (93% des déplacements domicile-travail étaient ainsi réalisés). Cette dépendance à l'automobile est caractéristique du bon fonctionnement du réseau routier par rapport aux besoins des personnes. Cependant, l'effet sur l'écologie d'un tel monopole de l'automobile peut être négatif. C'est ainsi que la CAB a, judicieusement, mis en place 3 aires de covoiturage sur son territoire.

3.5.7 - Le réseau cyclable de Bergerac :

Le centre-ville de Bergerac ne présente pas de réelles continuités cyclables, de réels axes sécurisés reliant les aménagements cyclables et dans les pôles d'équilibre et ruraux, le cyclisme a principalement une vocation de loisirs. Le territoire intercommunal est traversé par la Véloroute Voie Verte V91.

3.5.8 - Stations de recharges électriques :

Dans un contexte de transition énergétique et de renouvellement du parc automobile vers une énergie renouvelable, le Syndicat Départemental d'Energies de la Dordogne (SDE24) a commencé l'installation de borne de recharge de véhicules électriques sur le territoire. A ce jour, on compte 21 points de recharges sur l'emprise de la CAB.

3.5.9 – Stationnement :

A Bergerac, 3289 places de stationnement ont été prises en compte. Le stationnement public sur la commune de Bergerac est majoritairement payant, sa gestion a été déléguée à la société SAGS. Le niveau d'occupation est élevé en journée et diminue en soirée.

3.6 - Les réseaux

3.6.1 – Eau :

Le territoire est alimenté en eau potable par une vingtaine de captages dont 15 implantés en son sein. Aujourd'hui, la majorité de ces captages fait l'objet de périmètres de protection immédiats. Mais la sécurisation de l'alimentation en eau potable n'est pour autant pas satisfaisante en raison du manque d'interconnexions des réseaux.

3.6.2 – Electricité :

Le territoire de la CAB est équipé de deux centrales hydroélectriques, implantées dans la vallée de la Dordogne, et dont la productivité totale est de 156 GWh/an.

Un parc photo voltaïque d'une puissance de 14,7 MWc est également implanté à proximité de l'aéroport de Bergerac.

3.6.3 – Assainissement collectif :

Le territoire est à dominante rurale, l'habitat y est donc en partie diffus, ce qui rend parfois difficile l'implantation de réseaux collectifs d'assainissement qui doivent être étendus sur de grandes distances pour desservir les habitations, en raison de la faible densité bâtie. L'assainissement autonome est donc privilégié en dehors des centres urbains et des zones agglomérées.

3.6.4- Télécommunications :

Téléphonie mobile

Concernant la 3G+, 4G, seule Bergerac et sa périphérie proche est desservie par la totalité des opérateurs téléphoniques. Le nord-ouest est très peu doté en réseaux.

Téléphonie filaire – Internet

Concernant la couverture en réseau Très Haut Débit (THD), on trouve une desserte de qualité (> 30 Mbit/s) sur le centre des différentes polarités du territoire tels que Bergerac, Gardonne, Prigonrieux, Monbazillac, Sigoulès-et-Flaugeac et Pomport. Dans les autres principaux bourgs, la desserte est satisfaisante (> 8 Mbit/s) comme à Ginestet, Le Fleix et notamment l'est du territoire. En revanche, de nombreux secteurs sont à moins de 8 Mbit/s, seuil minimum aujourd'hui pour satisfaire la demande des habitants. Certains secteurs sont même encore inéligibles notamment dans l'ouest et le nord-ouest du territoire.

Tout le territoire devrait être raccordé à la fibre pour fin 2025.

4 – LE PROJET DE MODIFICATION N°1 PLUi-HD

4.1 - Composition du dossier

Le dossier qui a été soumis à la présente enquête publique est composé de 63 documents répartis comme suit :

	Nombre de pages	
Modification du PLUi-HD		744
1- Rapport de présentation		361
Préambule et rappel des orientations du PADD	6	
Modification du PLUi-HD	139	
Evaluation environnementale de la modification du PLUi-HD	106	
Annexe au rapport de présentation : fiches STECAL	100	
Notice de présentation non technique du projet	10	
2- Inexistant		
3- OAP : Orientations d'aménagement et de programmation		93
OAP créées ou modifiées (non numéroté)	55	
OAP « Route de Bordeaux »	32	
OAP « Gare de Bergerac »	6	
4- Règlement écrit		192
Règlement écrit	137	
Liste des emplacements réservés	25	
Changements de destination	15	
Eléments de paysage	15	
5- Cartes de règlement graphique par commune *		40
6- Délibérations (uniquement dans le dossier dématérialisé)		6
7- Avis des Personnes Publiques Associées		52
1 Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord	1	
2 Communauté de communes Portes Sud Périgord	1	
3 Syndicat de cohérence territoriale du Bergeracois	11	
4 Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	4	
5 Chambre d'agriculture de Dordogne	10	
6 Centre national de propriété foncière (CNPF)	1	
7 DRAC Nouvelle-Aquitaine	3	
8 Direction départementale des territoires (DDT) UT Bergeracois	7	
9 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)	6	
10 CDEPENAF	3	
11 Conseil départemental de la Dordogne	5	

**2 cartes pour les communes de Bergerac et*

Pour les membres de la commission d'enquête, la Communauté d'agglomération avait également communiqué :

- Tableaux de synthèse de l'avis des PPA et des commissions sur le projet de modification n°1 (23 pages)
- Tableaux de synthèse de l'avis des PPA sur les demandes de STECAL (7 pages)
- Annexe au règlement- avis des PPA sur les changements de destination (5 pages)

4.2 – Justification de la modification du PLUI-HD

Le PLUi-HD de la CAB a été adopté le 13 janvier 2020. Il avait été établi en compatibilité avec le SCOT du bergeracois, dont il a repris l'articulation entre pôle urbain de Bergerac, pôles de proximité et communes rurales. La révision du SCOT a été approuvée le 20 septembre 2020.

Après deux années de mise en œuvre, 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.

La CAB a choisi de ne pas intégrer dans cette modification une mise en compatibilité avec le SCOT révisé, arguant de la nécessité de prise en compte des prescriptions de la loi Climat et résilience, promulguée le 24 août 2021 et de la nouvelle révision du SCOT qu'elle nécessite. La mise en compatibilité est donc envisagée lors d'une procédure de révision unique, en août 2027.

4.3 - 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

- ✚ Conforter et dynamiser les activités industrielles et développer les zones d'activité économique (ZAE) dans une logique de parcs d'activité
- ✚ Promouvoir, valoriser et renforcer les filières d'excellence avec lien avec le tourisme et la fonction agricole de l'économie locale
- ✚ Conforter les centres villes et centres bourg, avec l'économie présentielle hors tourisme
- ✚ Renforcer l'accessibilité du territoire

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

- ✚ Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers
- ✚ Organiser et mettre en place les conditions d'une mobilité durable

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

- ✚ Organiser et valoriser l'offre territoriale des services et équipements adaptés, pour les habitants et les entreprises, ainsi que le développement urbain résidentiel
- ✚ S'engager vers une nouvelle politique de l'habitat et conforter le centre-ville de Bergerac

AXE 4 : Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

- ✚ Concilier la gestion globale de la ressource en eau et l'urbanisme
- ✚ Adapter les choix énergétiques à la lutte contre les émissions de gaz à effets de serre
- ✚ Intégrer les risques et nuisances dans les choix de développement et de modes de déplacement

4.4- La modification du règlement écrit

Le règlement écrit est un document unique qui comprend des dispositions générales, précisant le fondement et le contenu du règlement écrit ; des dispositions communes regroupant les règles qui s'appliquent à tout le territoire ; des dispositions spécifiques à chaque type de zone (U, AU, A et N).

De nombreuses modifications sont proposées dans les trois parties du règlement. Elles 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

4-4-1 Dispositions générales

Sur les 15 articles, seul l'article DG6 est modifié pour y introduire les dispositions du décret 2023-195 du 22 mars 2023, portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (lieu de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne, etc.). L'omission d'un mot est par ailleurs corrigée dans l'article DG8.

4-4-2 Dispositions communes

Les 10 articles de cette partie réglementaire sont modifiés, de façon importante :

- ✚ Dans les articles DC1.2 et DC2.3, pour mieux prendre en compte les prescriptions environnementales et les risques d'inondation. Pour ce dernier, les études sur le risque inondation de la Gabanelle et du Lespinassat à Bergerac sont intégrés. Des modifications

- légères relatives aux distances de construction, aux aménagements, aux annexes (dont les piscines) ont été apportées au texte initial, pour les zones hors PPRI
- ✚ Dans les articles DC1.3, pour adapter les règles relatives à la mixité sociale (référence à la surface plancher, seuil de déclenchement et taux de logements sociaux dans les opérations)
- ✚ Dans les articles DC2.1 et DC2.2, pour clarifier et modifier les règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales (par exemple avec une meilleure prise en compte de l'objectif de réduction de consommation d'énergies et d'émissions de gaz à effet de serre ou pour les installations photovoltaïques, ainsi que pour la protection du patrimoine bâti)
- ✚ Dans l'article DC2.3, pour renforcer les règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces (plantation d'arbres, meilleure protection des corridors et des réservoirs écologiques, des zones humides)
- ✚ Dans les articles DC2.4 et DC3.2, des règles relatives au stationnement, aux réseaux et aux déchets, allant dans le sens du développement durable (pour une meilleure prise en compte de publics ou de modes de circulation spécifiques ou la réduction des îlots de chaleur dans les parcs de stationnement ; pour une meilleure gestion des eaux pluviales ou du rejet des eaux de vidange de piscine ; pour suivre l'évolution du traitement des déchets)

4-4-3 Dispositions applicables aux différentes zones

- ✚ Zone UA : Sur les 10 articles du règlement, 2 seulement sont modifiés, puisque la CAB a fait le choix initial de développer les dispositions communes aux différentes zones. Est simplement ajouté un libellé relatif aux constructions et aménagements pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- ✚ Zone UB : sur les 9 articles du règlement, 3 articles sont modifiés à l'identique que dans la zone UA et s'agissant de la volumétrie des constructions.
- ✚ Zone UC : sur les 9 articles du règlement, 1 seul est modifié pour le même motif de destination des constructions que dans les zones UA et UB
- ✚ Zone UE : sur les 9 articles du règlement, 1 seul est modifié de la même façon que dans les autres zones U
- ✚ Zone UL : 1 article est modifié sur les 8 existant pour introduire une réserve sur les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration
- ✚ Zone UT : 1 article est modifié sur les 9 relatifs à cette zone, pour introduire le même rajout relatif aux constructions que dans les zones UA, UB, UC et UE
- ✚ Zone UX : 1 rajout est fait sur 1 des 9 articles du règlement, pour un rajout sur les constructions d'entreprises et de transports et de logistique
- ✚ Zone UY : 1 article sur 9 modifié, avec le même ajout que dans les zones UA, UB, UC, UE et UT et un complément pour les constructions à usage d'activités de services
- ✚ Zone AU : 2 articles sur 9 modifiés, avec le même rajout que dans la plupart des zones U, une modulation de l'interdiction des constructions à usage d'entrepôt ; la suppression du paragraphe relatif aux installations classées remplacé par les conditions d'autorisation de construction de locaux d'activité, de services et de loisirs dans les OAP mixtes ; et une précision sur la hauteur des constructions
- ✚ Zone AUe : même rajout que dans la plupart des zones U dans 1 des 9 articles du règlement
- ✚ Zone AUL : 1 article modifié pour un rajout lié à l'hébergement

- ✚ Zone AUT : 1 article modifié, s'agissant des constructions destinées à la restauration qui doivent être liées à l'activité touristique
- ✚ Zone AUX : pas de modification
- ✚ Zone 2 AU : pas de modification
- ✚ Zone 2AUT : Pas de modification
- ✚ Zone 2AUX : pas de modification
- ✚ Zone A : 7 nouveaux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) de zone A sont identifiés en sus des 4 existants (cf partie XXX du présent rapport). De nouvelles autorisations de constructions et installations en lien avec l'activité agricole sont édictées, sous réserve de l'avis de la CDEPENAF¹ ; des prescriptions pour limiter la consommation foncière et la hauteur des bâtiments, avec un rajout lié à l'abri des animaux, sont inscrites dans cette partie du règlement
- ✚ Zone N : 3 nouveaux secteurs de zone N sont identifiés en sus des 5 existants (cf partie XXX du présent rapport). Des modifications du règlement concernent en outre les constructions pour l'abri des animaux ; des limitations nécessaires à la préservation de l'environnement ou la protection des arbres ; la nécessité de l'accord de la CDNPS² pour les changements de destination ; la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment démolé
- ✚ Annexes : 1 modification relative aux places de stationnement dans l'habitat participatif avec la prise en compte d'un parking dit « de midi » ; ajout d'une liste d'espèces d'arbres adaptées au changement climatique

4-4-4 – Les changements de destination

Les changements de destination des bâtiments sont possibles « *dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* » (art. L151-11 du code de l'urbanisme) et que le règlement le prévoit. Ces changements de destination sont soumis à l'avis de la CDEPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle.

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. Depuis lors de nombreuses autres demandes ont été faites. 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* ».

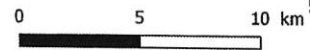
¹ Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

² Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

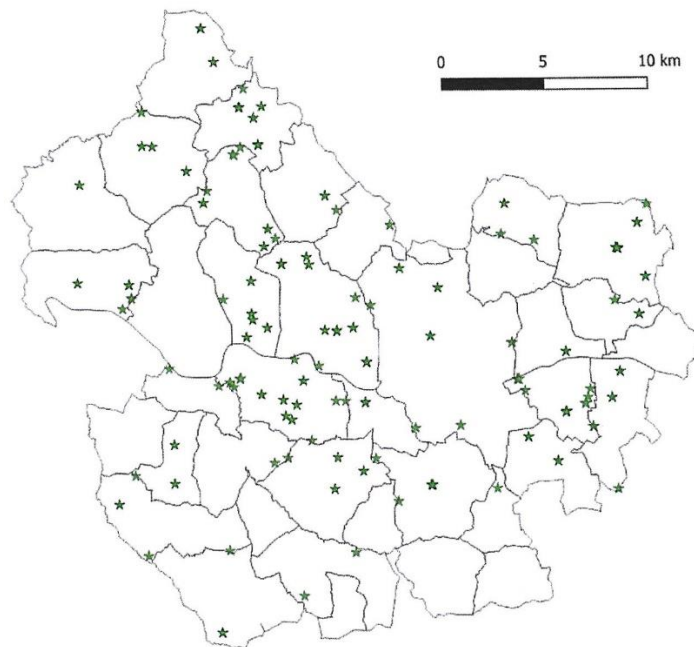


Légende

- * Bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



1 Changements de destination retenus au PLUi-HD



Carte de localisation des demandes d'ajouts de changement de destination dans le cadre de la modification

4-4-5 – Les emplacements réservés

Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, en vue d'une affectation prédéterminée :

- Voies ou ouvrages publics,

- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Cet outil à disposition des collectivités publiques est codifié à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

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.

4-4-6 – Les prescriptions environnementales et paysagères

Ces prescriptions sont régies par les articles L.151-19 du code de l'urbanisme, pour ce qui concerne les prescriptions paysagères et L151-23 du code de l'urbanisme pour les prescriptions environnementales

Dans le projet de modification du PLUi ont été identifiés :

- ✚ Quelques éléments de patrimoine bâti à ajouter
- ✚ 15 éléments de patrimoine végétal supplémentaires à protéger,
- ✚ Quelques ajouts d'espaces boisés classés, notamment à Bergerac, Ginestet, Saint-Pierre-d'Eyraud et La Force
- ✚ 1 réservoir bocager ajouté (haie arbustive à protéger sur la commune de Saint-Sauveur)
- ✚ Des prescriptions pour la protection de zones humides potentielles, nouvellement identifiées dans plusieurs STECAL, sur les communes De Saint-Géry, Lunas, Ginestet, Saint-Pierre-d'Eyraud et Thénac.

4-4-7 – Modifications de zonages relatifs à des zones urbaines ou à urbaniser

Ces modifications concernent :

- ✚ Des zones économiques, classées en UX ou UY et complétées par des zones à urbaniser AUX ou 2AUX, dans les communes de Bergerac, Creysse, Gardonne, Le Fleix et Gageac-et-Rouillac ;
- ✚ Des zones à vocation d'habitat et d'équipements, classées UA, UB, UC, dans les communes de Bergerac, Gageac-et-Rouillac, Gardonne, Lembras, Monbazillac, Saint-Germain-de-Mons et Saint-Laurent-des-Vignes ;
- ✚ Des zones à vocation touristique, classées AUL et AUT dans la commune de Saint-Géry ;
- ✚ La rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles, classées A ou N, dans les communes de Bergerac, La Force, Lunas, Gardonne, Saint-Laurent-des-Vignes et Saussignac.

Au total, l'évolution du zonage, telle que la prévoit le projet, fait ressortir un bilan positif, de 21,4 hectares supplémentaires par rapport au PLUi-HD, en faveur des zones agricoles et naturelles.

	PLUi approuvé	Projet de modification n°1	Variation 2023/2020
Surfaces en ha			
Les zones Urbaines			
UA	524,8	525,2	+ 0,4
UB	1 182,0	1 179,6	- 2,4
UC	2 091,2	2 089,8	- 1,4
UE	250,0	249,6	- 0,3
UL	18,5	18,5	-
UT	55,0	55,0	-
UX	788,6	788,4	- 0,2
UY	85,4	84,9	- 0,5
Total U	4 995,4	4 991,0	- 4,4
Les zones A Urbaniser			
AU	206,2	197,0	- 9,1
AUe	6,1	5,7	- 0,4
AUL	36,5	32,3	- 4,2
AUT	114,6	119,8	+ 5,2
AUX	80,3	83,8	+ 3,5
2AU	107,0	95,2	-11,8
2AUT	8,4	8,4	-
2AUx	40,2	40,2	-
Total AU	599,1	582,3	-16,8
Les zones Agricoles			
A	32 326,2	32 332,1	+ 5,9
Total A	32 326,2	32 332,1	+ 5,9
Les zones Naturelles			
N	21 041,5	21 057,0	+ 15,5
Total N	21 041,5	21 057,0	+ 15,5
Total zones	58 962,2	58 962,4	+ 0,2

4-4-8 Les évolutions des OAP

Au sein d'un plan local d'urbanisme, les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les intentions et orientations d'aménagement et peuvent porter sur un secteur ou un quartier, avoir une approche plus globale ou croiser les deux.

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 :

- 15 créations : 11 à Bergerac (dont 7 dans le quartier de la gare), 1 dans les communes de Gageac-et-Rouillac, Ginestet, Pomport et Razac-de-Saussignac,
- 41 OAP font l'objet de modifications de programme.

Ces créations ou modifications visent à :

- ✚ Prendre en compte les projets de renouvellement urbain autour de la gare de Bergerac (OAP gare de Bergerac) ;
- ✚ Optimiser et mieux encadrer les constructions au sein des parcelles libres dans les zones urbaines (Bergerac BER 22,23,24,25, Gageac-et-Rouillac GAG 3, Ginestet GIN6, Razac-de-Saussignac RD52, Pomport POM3) ;
- ✚ Faire évoluer la vocation d'une zone AU (Creysse CRE6) ;
- ✚ Modifier substantiellement le projet, en termes de programmation de logements, etc. (Bergerac BER1, BER21, Bosset BOS1, La Force LAF1, LAF3, Lunas LUN1, Pomport POM1, Prignonrieux PRI3, Bergerac OAP Tourisme BER16) ;

- ✚ Procéder à des ajustements d'OAP existantes, notamment sur les objectifs de logements (Bergerac BER2,6,8 et 19, Lamonzie-Saint-Martin LAM3, Le Fleix LFX1, Mouleydier MOU3, Prignonrieux PRI5, Saint-Georges-de-Blancaneix SGB1, Saussignac SAU4) ;
- ✚ Ajuster les périmètres et les voiries (Bergerac BER8,18, Route de Bordeaux, Creysse CRE1) ;
- ✚ Procéder à des ajustements de programmation de logements ou d'hébergements (Ginestet GIN5 Tourisme, Monbazillac MONB81, Lamonzie-Saint-Martin LSM 1 et 2, Saint-Laurent-des-Vignes STL10, Thénac TH2) ;
- ✚ Procéder à des ajustements de voirie (Creysse CR2) ;
- ✚ Procéder à des ajustements, concernant la vocation, la gestion des eaux pluviales ou les espaces verts (Cunèges CUN1, Sigoulès-et-Flaugeac SIG4 FLA2, Monbazillac MONB6, Le Fleix LFX2, Monestier MON 4 et 8, Mouleydier MOUS, Razac-de-Saussignac RDS1) .

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).

BILAN DES LOGEMENTS PROGRAMMES AU SEIN DES OAP PAR COMMUNE - PLUI2020/2023								
COMMUNE	PLUI 2020 - SURFACE (HA)	PLUI 2020 - NB LOG MINI	PLUI 2020 -NB LOG SOC MINI	PLUI 2023 - SURFACE (HA)	PLUI 2023 - NB LOG MINI	PLUI 2023 -NB LOG SOC MINI	BILAN EN NB LGTS	BILAN EN NB LGTS SOC.
BERGERAC	70	629	261	73	992	408	363	147
BOSSET	2	10	0	2	9	0	-1	
BOUNIAGUES	1	8	0	1	8	0		
COLOMBIER	1	6	0	1	6	0		
COURS-DE-PILE	9	103	23	9	103	23		
CREYSSE	23	246	53	18	196	40	-50	-13
CUNEGES	4	24	0	4	24	0		
FRAISSE	2	13	0	2	13	0		
GAGEAC- ET -ROUILLAC	5	18	0	5	21	0	3	
GARDONNE	5	59	11	5	59	9		-2
GINESTET	4	19	0	5	23	0	4	
LA FORCE	10	142	20	10	147	40	5	20
LAMONZIE-MONTASTRUC	3	14	0	3	14	0		
LAMONZIE ST MARTIN	6	68	15	6	95	24	27	9
LE FLEIX	8	79	7	8	80	30	1	23
LEMBRAS	5	35	9	5	30	6	-5	-3
LUNAS	0	10	0	0	9	0	-1	
MESCOULES	2	11	0	2	11	0		
MONBAZILLAC	7	64	11	7	62	8	-2	-3
MONESTIER	5	31	0	5	31	0		
MONFAUCON	2	12	0	2	12	0		
MOULEYDIER	11	104	18	11	102	14	-2	-4
POMPORT	2	14	0	3	31	6	17	6
PRIGONRIEUX	20	229	120	20	244	136	15	16
QUEYSSAC	1	11	0	1	11	0		
RAZAC DE SAUSSIGNAC	1	14	0	2	12	0	-2	
RIBAGNAC	3	20	0	3	20	0		
ROUFFIGNAC DE SIGOULES	4	20	0	4	20	0		

COMMUNE	PLUI 2020 - SURFACE (HA)	PLUI 2020 - NB LOG MINI	PLUI 2020 -NB LOG SOC MINI	PLUI 2023 - SURFACE (HA)	PLUI 2023 - NB LOG MINI	PLUI 2023 -NB LOG SOC MINI	BILAN EN NB LGTS	BILAN EN NB LGTS SOC.
SAINT GEORGES BLANCANEIX	2	12	0	2	10	0	-2	
SAINT GERMAIN ET MONS	1	12	0	1	12	0		
SAINT GERY	2	14	0	2	14	0		
SAINT LAURENT DES VIGNES	13	161	31	13	161	28		-3
SAINT NEXANS	6	36	0	6	36	0		
SAINT PIERRE D'EYRAUD	9	61	5	9	61	4		-1
SAINT SAUVEUR	6	34	0	6	34	0		
SAUSSIGNAC	8	45	0	8	43	0	-2	
SIGOULES ET FLAUGEAC	18	98	0	18	98	0		
THENAC	3	14	0	3	14	0		
total OAP	284	2500	584	285	2868	776	368	192

4-5- La création des STECAL en zone agricole et naturelle

La communauté d'agglomération souhaite 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 :

- Accueil des gens du voyages : 4,9 hectares en zone A et 8,3 en zone N
- Nouvelles constructions à usage d'habitation en zone agricole : 9,5 hectares
- Habitations de l'exploitant en lien avec les besoins agricoles : 7,3 hectares
- Nouvelles constructions à usage d'activités artisanales et logements de fonction associés en zone agricole : 1,4 hectare
- Activités économiques, touristiques ou de loisirs en zone naturelle : 59,9 hectares

Bien qu'elle n'ait pas retenu un certain nombre de demandes dont la réalisation aurait eu un impact environnemental ou agricole trop fort, la CAB a intégré dans son projet de nombreux projets, pour lesquels elle a défini des règlements spécifiques :

En zone agricole

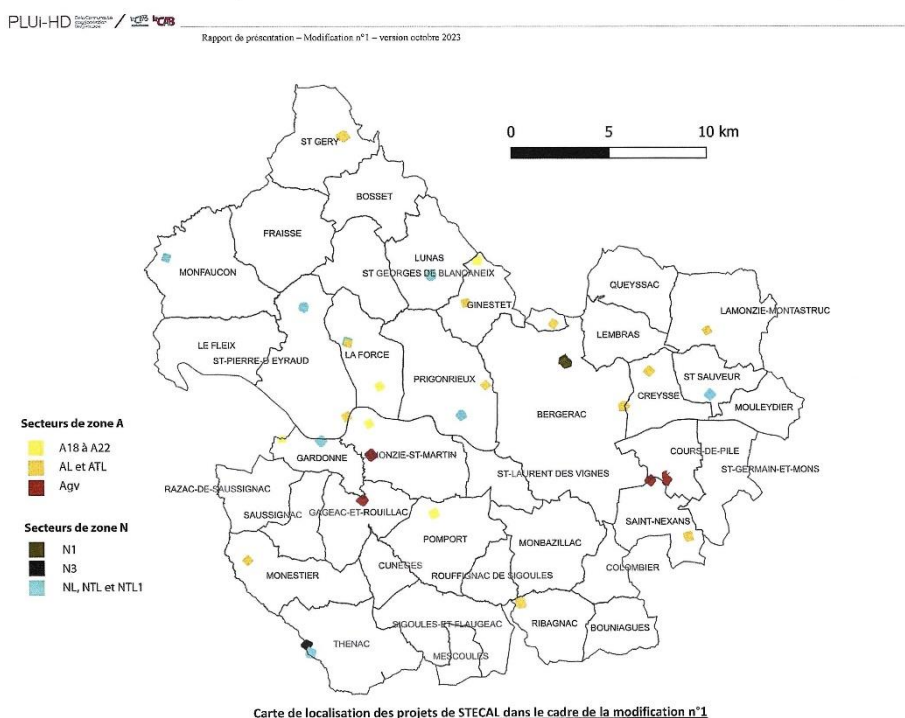
- Création de secteurs AGV pour l'accueil des gens du voyage, avec des régularisations d'implantation déjà existantes (dans les communes de Cours-de-Pile, Lamonzie-Saint-Martin, Gageac-et-Rouillac, Saint-Nexans et Bergerac) ;
- Nouvelles constructions à usage d'habitations en zone agricole (extension de secteur à Bergerac et nouveau secteur à La Force)
- Nouvelles constructions à usage d'activité artisanale et logement de fonction associé pour des activités existantes en zone A (à Lamonzie-Saint-Martin, Pomport, Ginestet Gardonne) ;
- Créations de locaux pour une activité touristique et de loisirs en zone A, secteurs ATL (dans les communes de Bergerac, Creysse, Ginestet, La Force, Lamonzie-Montastruc, Monestier, Prignonieux, Saint-Géry, Saint-Pierre-d'Eyraud, Saint-Nexans) et AL dans la commune de Ribagnac.

En zone naturelle

- Ajout d'un secteur NL pour un projet de base de canoë dans la commune de Gardonne ;

- Ajout de secteurs NTL, NTL et ATL, NL et NTL pour des projets d'hébergement et de restauration touristique légers et saisonniers (dans les communes de La Force, Lunas, Monfaucon, Prignonrieux, Saint-Sauveur) ;
- Création d'un secteur NT1 pour la création d'une orangerie/salle de réception à Thénac ;
- Création d'un secteur N1 à Bergerac pour permettre la finalisation des constructions en dent creuse ;
- Création d'un secteur N3 à Thénac pour l'agrandissement et la création d'un nouveau hangar sur une ancienne base ULM

La répartition sur le territoire est illustrée dans la carte ci-après :



120

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, qui se répartissent comme indiqué dans le tableau ci-après :

Libellés	Zones	Surfaces en ha
Secteurs de zone A		
Aire d'accueil et terrains familiaux destinés aux gens du voyage	Agv	2,4
Création logement	A17* et A18	0,3
Activité isolée	A19 à A22	1,1
Hébergements légers de loisirs et équipements d'accueil touristique et de loisirs	ATL	2,4
Zone agricole de loisirs	AL	1,0
Total création de STECAL A		7,2
Secteurs de zone N		
Création logement	N1	0,9
Base ULM – Hélicoptère	N3	0,5
Hébergements légers de loisirs et équipements d'accueil touristique et de loisirs	NTL et NTL1	2,6
Zone naturelle de loisirs	NL	0,8
Total création de STECAL N		4,7
Total création de STECAL A et N		11,9

4.6 L'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi-HD

4.6.1 - Analyse des incidences notables prévisibles de la modification n°1 du PLUi-HD

Cette procédure de modification n°1, couvre l'intégralité du territoire intercommunal, le rapport de présentation de PLUi initial répond aux attendus d'évaluation environnementale. Cependant une analyse fine de l'état initial de l'environnement a été réalisée au regard des créations de nouveaux STECAL, ajout de changements de destination et modification des objectifs de programmation des OAP en particulier.

Tableau de synthèse global des incidences potentielles de la mise en œuvre de la procédure de modification n°1 du PLUi-HD

Thème environnemental	Analyse des incidences potentielles
Réseau Natura 2000	Pas d'incidence potentielle sur le réseau Natura 2000 attendues dans la mesure où les évolutions apportées ne portent aucunement atteinte aux habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire identifiés sur le territoire et ne génèrent aucune incidence sur la qualité des eaux
Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre	Les évolutions apportées pourront générer une augmentation du trafic routier, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante. Aucun projet ne vise à permettre l'accueil d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes .
Consommation d'espaces naturels, Agricoles et forestiers	La modification vise à rétrocéder 21,4 ha en zone A ou N et propose la création de 34 STECAL (et 1 extension) pour une surface totale de 11,9 ha en zones actuellement A ou N. La procédure rétrocède plus d'espace agricole ou naturel au regard du document en vigueur
Habitats naturels, faune, flore et trame verte et bleue	Les prospections réalisées sur les nouveau STECAL potentiel non artificialisé ont révélé par endroits la présence d'habitats naturels à intérêt écologique modéré à fort. Aucune incidence significative n'est attendue sur les habitats naturels, la faune et la flore. Plus largement, les enjeux en matière de trame verte et bleue ont

	également été intégrés ne générant in fine aucune incidence particulière.
Ressource en eau	Eau potable : la consommation d'eau potable potentiellement induite par L'approbation de la modification sera très limitée. Assainissement et aptitude des sols : dans la mesure où la conformité des installations d'assainissement est assurée et que l'utilisation de dispositifs adaptés au regard de la nature des sols est assurée, il n'est pas attendu d'incidence particulière.
Paysages et le patrimoine local	Aucune incidence particulière n'est générée
Risques naturels et technologiques	Pas d'accroissement de l'exposition des habitants aux risques de feu de forêt , considérant les accès existants, et la mise en œuvre des OLD. La procédure vise à assurer une meilleure prise en compte des risques d'inondations via l'ajout de règles spécifiques dans le règlement écrit ainsi que le retrait de diverses zones actuellement constructibles (zone 2AU à Bergerac par exemple)

Application de la démarche Eviter-Réduire-Compenser

Les mesure ERC ont été mise en œuvre tout au long de l'élaboration de la modification permettant une prise en compte adaptée des enjeux environnementaux :

- Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles ;
- Evitement de STECAL initialement envisagés ;
- Evitement de boisements et de lisières boisées par le déplacement complet de STECAL ;
- Préservation de zones humides botaniques et d'habitats d'espèces d'intérêt patrimonial avérés ou potentiels à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et de la création d'Espaces Boisés Classés ;
- Evitement de secteurs boisés, de haies ou de fourrés par la réduction du STECAL ;
- Réduction d'emprise des STECAL envisagés visant à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers générée ;
- Réduction des incidences sur les zones humides pédologiques ;
- Mise en place d'un retrait avec les vignobles et les berges au droit de certains STECAL ;
- Ajout de règles relatives aux prescriptions environnementales, à la prise en compte des risques ou encore au traitement paysager et architectural des espaces dans le règlement écrit ;
- Ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone urbaine.

Compatibilité du projet de modification au regard des documents de planification en vigueur

Le PLUi de la CAB actuellement en vigueur a été approuvé le 13 janvier 2020, soit précédemment à l'approbation de la révision du SCoT du Bergeracois. Le PLUi est par conséquent actuellement compatible avec le SCoT en vigueur datant du 02/12/2014 et doit faire l'objet d'une révision afin de se rendre compatible avec le SCoT révisé. Considérant toutefois que le SCoT doit lui-même faire l'objet d'une nouvelle révision afin de prendre en compte la Loi Climat et Résilience, la CAB a décidé d'attendre la révision du SCoT pour réaliser une procédure de révision unique visant la mise en compatibilité SCoT et l'intégration des exigences de la Loi Climat et Résilience. Toutefois, la

procédure de modification n°1 du PLUi est d'ores et déjà compatible avec la plupart des orientations du SCoT révisé.

Elle se révèle également compatible avec le PLH et le PDU porté par le PLUi ainsi que le PCAET du Bergeracois.

Critères, indicateurs et modalités de suivi : les indicateurs de suivi en application dans le PLUi-HD en vigueur sont pertinents pour le suivi des modifications.

4.6.2 : analyse complémentaire de l'état initial a été réalisée sur l'ensemble des communes de la CAB

19 zones ont été identifiées avec des enjeux, l'ensemble de ces zones font l'objet d'une analyse approfondie et détaillée et jointe en annexe dans le dossier PLUi.

Ce qu'il faut retenir pour ces 19 zones :

- **les communes qui présentent des zones à Enjeux faunes** : Saint Géry, Lunas, Ginestet (2 sites) bergerac (2sites), Lamonzie Monstratruc, Saint Sauveur, Saint Nexans, Maufaucon, Saint Pierre D'Eyraud, La Force, Prignonrieux, Gardonne, Monestier, Thenac (2 sites)

- **les communes qui présentent des zones à Enjeux flores** identifiés sur 2 sites à Lamonzie Monstratruc , Gardonne,

- **les communes qui présentent des zones à Enjeu habitat** sur 2 sites : Saint Géry, Lunas,

- et 6 sites situés sur des communes ayant des **enjeux zones humides**. Saint Géry, Lunas, Ginestet, Saint Pierre D'Eyraud, Thenac

Seul le site de Lamonzie Monstratruc est identifié avec un niveau d'enjeu faible à fort concernant la protection de la lisière feuillue. Les autres sites sont identifiés avec des enjeux faibles à modérés.

4.6.3 – Choix des scénarios retenus, hypothèse et justifications des choix

L'analyse des scénarios a été réalisée par la mise en œuvre d'une démarche itérative. L'ensemble des modifications apportées ont été étudiées sous un angle environnemental. Permettant ainsi de réduire les conséquences négatives significatives sur l'environnement du territoire ou, à défaut, mettre en place les mesures adéquates pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

Une logique de « verdissement » du PLUi-HD a permis de prendre en considération divers projets à vocation touristiques ou bâtiment susceptibles de changer de destination.

Après analyse, la plupart des modifications apportées ont une incidence plutôt positive par rapport à ce qu'autorise le document en vigueur.

4.6.4. Evaluation des incidences de la procédure de modification sur l'environnement

- réseau Natura 2000 : la ZSC FR7200660 « La Dordogne :

Deux nouveaux STECAL sont localisés en bordure de ce site Natura 2000. Aucun habitat ni aucune espèce ou habitat ne sont impactés.

Des modifications des zonages et d'OAP ont également été opérées en bordure de ce site Natura 2000. Ces éléments ne sont pas de nature à générer des incidences supplémentaires car il s'agit de secteurs d'ores-et-déjà situés en zone U ou AU.

Concernant plus spécifiquement la modification de l'OAP BER16 : les prescriptions prennent en compte l'objectif de de préservation des zones humides identifiées) du PLUi-HD

Au regard de la nature des évolutions apportées, ces dernières ne portent aucunement atteinte à ce site Natura 2000

- **réseau Natura 2000 : la ZSC FR7200675 « Grotte de Saint-Sulpice d'Eymet »** : Aucun changement de destination, ni STECAL, nouvel OAP, nouvel Emplacement Réservé ou modification de zonage n'est directement concerné par la zone, **donc pas d'incidence induite.**

4.6.5 - Analyse spécifique :

Modification du REGLEMENT : Au regard de la nature des évolutions apportées sur le règlement écrit, celles-ci viseront une meilleure prise en compte de l'environnement. Notamment par un renforcement du règlement au niveau des prescriptions environnementales, du renforcement des règles relatives au « Verdissement » et sur les aspects architecturaux et paysagers.

Ajout de changements de destination : L'ajout cumulé de nouveaux bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de l'agglomération.

Suppression, ajout et modification d'emplacements réservés : La présente procédure de modification vise à : La suppression des 20 emplacements réservés est positive, les emplacements réservés ajoutés visent à permettre un ensemble de projets d'intérêt général, (création de cheminements doux ou encore la restauration de champ d'expansion des crues de cours d'eau)

Ajout d'éléments de paysage à protéger : L'incidence est positive, ces éléments patrimoniaux seront désormais reconnus et protégés par l'intermédiaire du document d'urbanisme.

Modifications du zonage U/AU :

Zones économiques : Les évolutions apportées par la procédure de modification sur ces zones ne génèrent aucune nouvelle incidence sur l'environnement vis-à-vis du PLUi-HD

Zones à vocation d'habitat et d'équipements : Les évolutions apportées par la procédure de modification sur ces zones ne génèrent aucune nouvelle incidence sur l'environnement vis-à-vis du PLUi-HD.

Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricole ou naturelle : Ces évolutions rétrocèdent 21,792 ha de zones U ou AU en zone N et en zone A. L'incidence de la procédure de modification sur ces secteurs est par conséquent positive.

Zone à vocation touristique : Cette évolution porte sur le passage d'un secteur de 1 400 m² d'une zone AUL en zone AUT. Aucune nouvelle incidence sur l'environnement n'est donc attendue sur ce secteur au regard de la situation actuelle dans le PLUi-HD.

Evolutions d'OAP : Les OAP créées dans le cadre de la modification. Leur ajout est positif puisqu'elles permettent d'assurer une meilleure prise en compte du contexte local
Les OAP modifiées dans le cadre du PLUi : Elles ne génèrent pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Concernant plus spécifiquement la modification de l'OAP BER16, qui consiste en un élargissement des zones d'implantation préférentielles des constructions ainsi que de l'intégration du projet de « Stade d'eaux vives

» en bordure de Dordogne et du site Natura 2000 associé : aucune consommation d'espaces NAF supplémentaire n'est attendu dans la mesure où le secteur est d'ores-et-déjà classé en zone AUT dans le PLUi-HD approuvé.

Création des STECAL :

Commune	Type de zone	Niveau d'enjeu
Saint-Géry	La Contie (ATL)	L'emprise passe de 1,18 ha à 0,5ha avec une incidence limitée sur les zones humides du site étudié, et aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Lunas	Route de l'école (NTL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 0,37 ha à 0,25 ha. Incidence limitée sur les zones humides et aucune incidence notable sur la faune et la flore
Ginestet	Mégeat (A21)	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, se concentrant autour du bâti existant, - Aucune incidence notable sur la faune et flore avérée ou potentielle.
Ginestet	La Beaume (ATL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 780 m ² à 730 m ² . permettant l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore.
Ginestet	Ste Foy des vignes (ATL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 1 006 m ² à 813m ² La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, se concentrant autour du bâti existant
Bergerac	Les Galinoux (ATL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 0,48 ha à 0,4 ha. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle.
Bergerac	La Graulet (A17)	Ce STECAL de 1 189 m ² vise le comblement d'une dent creuse au sein d'un espace déjà urbanisé - Pas d'incidence notoire attendue
Lamonzie-Montastruc	Route du Viraillet (ATL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 1 900 m ² à 641 m ² . La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Saint-Sauveur	Route de la Grande Métaierie (NTL)	Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est ajoutée sur la haie arbustive à l'ouest dans le cadre de la procédure de modification. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique œnologique, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle
Saint-Nexans	Route de la Fouillouse (ATL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 0,46 ha à 0,42 ha. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle considérant les adaptations opérées.
Monfaucon	Fauconnaix (NTL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 2 690 m ² à 651 m ² , avec un repositionnement de la zone. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Saint-Pierre-d'Eyraud	Pradelou (NTL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 0,38 ha à 0,15 ha. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc qu'une incidence limitée sur les zones humides du site étudié, et aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.

La Force	Petit Durbec (NTL et ATL)	Les STECAL sont passés d'une emprise de 0,61 ha à 0,52 ha pour le secteur NTL, et de 503 m ² à 435 m ² pour le secteur ATL. L'arbre abritant le Grand Capricorne fait l'objet d'un classement en EBC. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Prignonrieux	Combrillac (ATL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 5 085 m ² à 364 m ² . La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Prignonrieux	Bonneguisse (NTL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 0,51 ha à 0,2 ha. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Gardonne	Rue du Bac (NL)	Aménagement d'une aire de loisirs, La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Monestier	Route du Cèdre (ATL)	Le STECAL est passé d'une emprise de 1980 m ² à 1060 m ² . La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Thénac	Le Seignal (N3)	Le STECAL est passé d'une emprise de 0,76 ha à 0,48 ha. La modification vise à permettre la réalisation d'une extension limitée du bâtiment existant, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.
Thénac	La Chartreuse (NTL1)	Le STECAL est passé d'une emprise de 0,9 ha à 0,68 ha. La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc qu'une incidence très limitée sur les zones humides du site étudié, et aucune incidence notable sur la faune et flore.

Parmi les STECAL faisant l'objet de la présente procédure de modification, 16 n'ont pas fait l'objet d'investigations naturalistes considérant le fait qu'ils présentent une occupation du sol déjà anthropisée.

4.6.6 - Description des ERC.

Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles : la procédure de modification n°1 du PLUi-HD conduit en la rétrocession de 21,4 ha de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

Mesure d'Évitement de STECAL initialement envisagés : 10 STECAL initialement envisagés ont été retirés, Ils représentaient au total 8,3 ha.

Évitement de boisements et de lisières boisées par le déplacement complet de STECAL. Concerne le secteur ATL à Route de la Fouillouse sur la commune de Saint-Nexans, Le secteur ATL à Route du Viraillet sur la commune de Lamonzie-Montastruc .

Préservation de zones humides botaniques et d'habitats d'espèces d'intérêt patrimonial : Saint-Géry, Secteur NTL1 de La Chartreuse sur la commune de Thénac, Secteur NTL à Route de la Grande Métaierie sur la commune de Saint-Sauveur, Secteur NTL de Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, Secteurs NTL et ATL à Petit Durbec sur la commune de La Force, Secteur ATL de Ste Foy
des Vignes

Évitement de secteurs arborés, de haies ou de fourrés par la réduction du STECAL: Les secteurs NTL et ATL à Petit Durbec sur la commune de La Force, Le secteur ATL à Combrillac sur la commune de

Prigonrieux, Le secteur NTL à Bonneguise sur la commune de Prigonrieux, le secteur ATL à Route du Cèdre sur la commune de Monestier.

Mesures de réduction : voir tableau ci-dessus qui fait apparaître les surfaces réduites des STECAL , la démarche itérative conduite dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de réduire l'emprise totale de ces STECAL de 7,926 ha au début de la procédure à 4,3558 ha dans le dossier arrêté, soit une réduction de 45 % de la superficie de ces STECAL.

Réduction des incidences sur les zones humides pédologiques : Secteur ATL à La Contie sur la commune de Saint-Géry, Secteur NTL à Route de l'école sur la commune de Lunas, secteur NTL à Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, Secteur NTL1 à La Chartreuse sur la commune de Thénac

Mise en place d'un retrait avec les vignobles et les berges : Le secteur ATL à La Beaume sur la commune de Ginestet, Le secteur ATL aux Galinoux sur la commune de Bergerac, Le secteur NTL à Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud.

Ajout de règles relatives aux prescriptions environnementales, à la prise en compte des risques ou encore au traitement paysager et architectural des espaces dans le règlement

Ajout d'orientations en matière de haies et espaces de transition paysagère à créer, ainsi que d'arbres à préserver concerne l'OAP BER22, BER23, BER24, BER25, GAG3.

5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

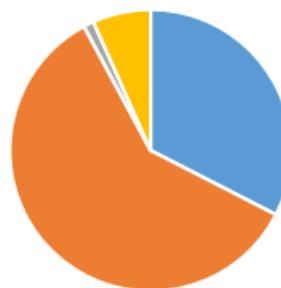
5.1 REPARTITION ENTRE LES SUPPORTS UTILISES

Registre dématérialisé	83	32
Registres papier	152	60
Courrier	3	1
Courriel	17	7
Total	255	100

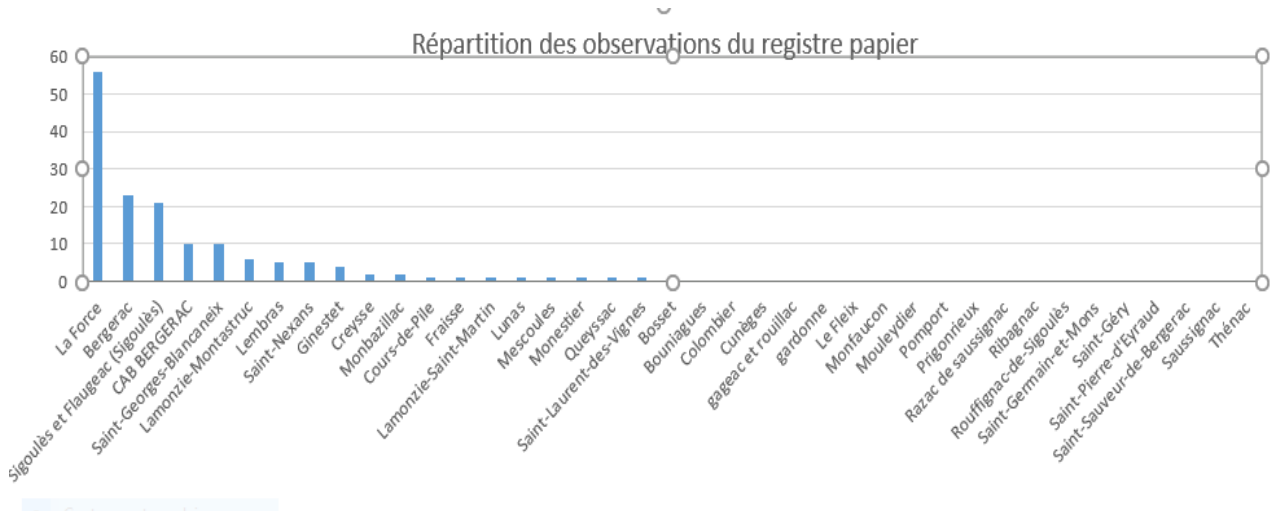
Il s'agit de l'ensemble des observations saisies par le public. Donc certaines sont en double sur 2 voire 3 supports, et on a estimé environ 70 observations orales qui ne sont pas comptabilisées.

Répartition des observations par support (avec doublons)

■ Registre dématérialisé ■ Registres papier ■ Courrier ■ Courriel

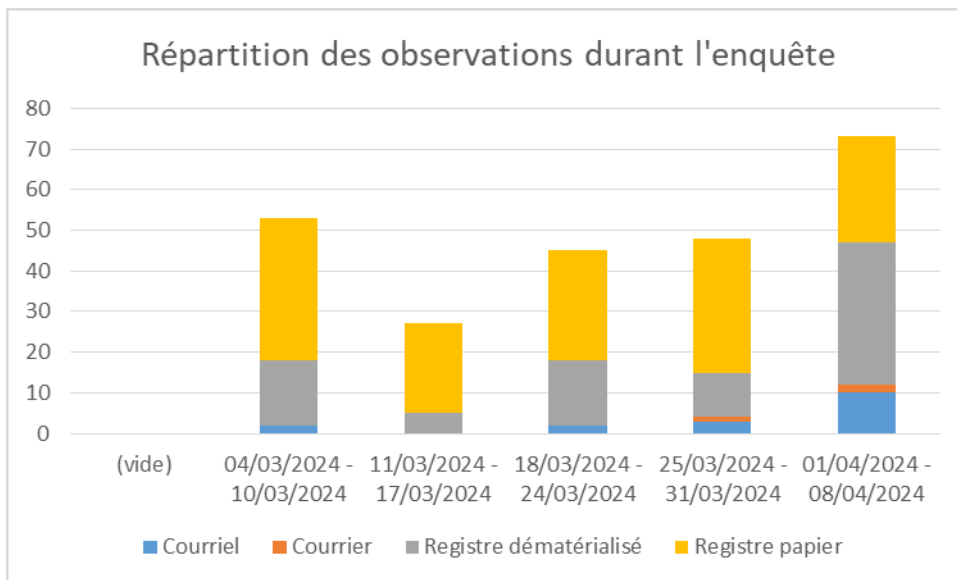


Pour caractériser les registres papiers :



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, et 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

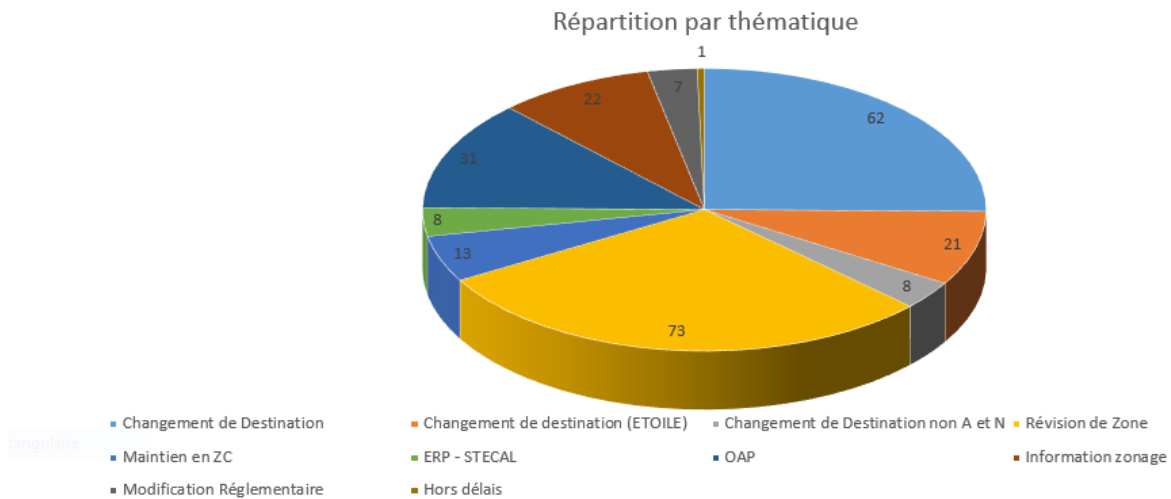


5.2 REPARTITION PAR THEME

Étiquettes de lignes	Changement de Destination	Changement de destination (*)	Changement Destination non A et N	Révision de Zone	Main tien en ZC	ER p- ST EC AL	OA P	Information zonage	Modification Réglementaire	Hors délais	Total général
BERGERAC	5	1	1	5		4	12	1	1	2	32
BOSSET	1			1							2
BOUNIAGUES	2							1			3
CA BERGERACOISE								2			2
COURS-DE-PILE	3			1			1				5
CREYSSE	2			4							6
CUNEGES		1									1
FRAISSE	1			1							2
GAGEAC-ET-ROUILLAC	3										3
GARDONNE	2			1	2						5
GINESTET	4			4	3		1				12
LA FORCE	1	1	1	4	1		3	3			14
LAMONZIE-MONTASTRUC	3		1	3			1				8
LAMONZIE-SAINT-MARTIN	5	1		4	1						11
LE FLEIX				4	1						5
LEMBRAS				2	1		3	1			7
LUNAS	1		1	2	1			1			6
MESCOULES				1			1		1		3
MONBAZILLAC	4	1		5				1	1		12
MONESTIER	1	2		2				1			6

MONFAUCON								1			1
MOULEYDIER				1							1
POMPORT	4	1		2			2		1		10
PRIGONRIEUX	1	1		10			2	2			16
QUEYSSAC	1	1		1			1	1			5
RIBAGNAC					1						1
ROUFFIGNAC- DE-SIGOULES				1							1
SAINT- GEORGES- BLANCANEIX	5	5	2								12
SAINT- GERMAIN-ET- MONS	1	1									2
SAINT-GERY		1									1
SAINT- LAURENT-DES- VIGNES	1		1	1							3
SAINT- NEXANS	3	2		1					1		7
SAINT-PIERRE- D'EYRAUD	1			3		2		1			7
SAINT- SAUVEUR-DE- BERGERAC				2	1						3
SAUSSIGNAC		1									1
SIGOULES ET FLAUGEAC (SIGOULES)	2			2							4
THENAC	2										2
(VIDE)	3	1	1	5	1	2	3	6	2		24
Total général	62	21	8	73	13	8	30	22	7	2	246

Le total comptabilisé est Hors doublons.



6. -REPONSES DE LA CAB ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE AUX OBSERVATIONS

La commission d'enquête a communiqué à la CAB, le 17 avril 2024, son procès-verbal de synthèse des observations du public, des observations émises dans les avis des PPA, ainsi que ses propres observations sur le projet de modification. Conformément à la législation en vigueur, la communauté d'agglomération disposait d'un délai de 15 jours pour transmettre à la commission d'enquête ses réponses à ce document, ce qu'elle a fait le 06 mai 2024 et le 7 mai 2024.

Les observations, les réponses de la CAB et l'avis de la Commission d'Enquête font l'objet d'un fascicule séparé intitulé :

OBSERVATIONS DU PUBLIC – AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE- REPONSE CAB

6.1 – Avis des PPA

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUi-HD a été arrêté par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) le 20 septembre 2021. 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.

- 6.1-1 -Avis des services de l'Etat :
 - DDT Pôle foncier et gestion de l'espace rural
 - ⇒ La CDPENAF émet un avis favorable au règlement applicable aux extensions et annexes en zones A et N, sous réserve de se conformer aux préconisations suivantes, à savoir :
 - ✓ Exclure la possibilité de déroger à la limite d'implantation fixée à 20 mètres autour des lieux d'habitation et de 25 mètres pour les piscines
 - ✓ De limiter les conditions d'emprise à 50 m²d'apporter des précisions sur les abris pour animaux
 - ⇒ Elle émet 23 avis favorables, 1 avis favorable partiel et 7 avis défavorables sur les demandes de STECAL³

³ Secteurs de taille exceptionnelle et de capacité limitée (STECAL)

- LA DRAC de Nouvelle Aquitaine, service de l'archéologie :
 - ⇒ Conclut que la modification n°1 du PLUi, malgré la création de 34 STECAL pour 11,9 hectares, aura un impact réduit dans la mesure où il s'agit essentiellement de régularisations ou de créations de logements associées à des zones artisanales ou d'exploitation.
 - ⇒ En ce qui concerne l'archéologie préventive, le service rappelle les règles en vigueur à respecter.

- LA DDT, délégation territoriale du Bergeracois, émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations résumées ci-après:
 - ⇒ Le PLUi n'a pas été mis en compatibilité avec le SCOT révisé, plus exigeant en termes de réduction de consommation d'espace que la version initiale, prise en compte dans le PLUi approuvé. La DDT préconise, de ce fait, que la CAB engage la révision de son PLUi-HD, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT, avant février 2028. Elle observe que la densité de logements au sein de certaines OAP est inférieure aux objectifs fixés par le SCOT, et demande le relèvement de la densité des logements au sein des OAP.
 - ⇒ S'agissant des évolutions du règlement graphique, la DDT note l'effort de rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles, notamment sur la commune de Bergerac. Elle relève cependant la création de 34 nouveaux STECAL et une extension du zonage actuellement en vigueur, de l'ordre de 13%. Elle rappelle le principe d'interdiction des constructions dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers, hormis pour celles nécessaires à l'exploitation, la mise en valeur ou la protection de ces zones. Elle demande l'indication du nom des rues ou des quartiers sur les STACAL pour mieux les repérer.
Elle donne un avis défavorable pour la création de secteurs :
 - En Zone A : Ginestet- La BAUME ATL ; Monestier-Coculet ATL
 - En Zone N : La Force-Petit Durbec ; Lunas-Route de l'école NTL et NL ; Saint-Pierre-d'Eyraud-Pradelou
 Elle émet un avis réservé pour les secteurs : Saint-Sauveur-Chemin de la Grande Métairie ; Gardonne-rue du Bac
 - ⇒ Concernant les 56 OAP concernées par la modification du PLUi, elle demande la précision des adresses pour un meilleur repérage, de mieux valoriser la préservation des éléments d'intérêt paysager ou environnemental et de présenter les éléments relatifs aux mesures prises contre l'imperméabilisation des sols, pour la gestion des eaux et la préservation des zones humides et de la biodiversité correspondant au parti d'aménagement retenu. Par, ailleurs, des précisions sont demandées pour :
 - l' OAP BER20 (justification de la modification)
 - l'OAP CRE2 (justification de la modification de voirie et abandon du collectif)
 - l'OAP QUE1 (justification de la modification)
 - L'OAP Lembras-GAP LEM 1 (conditions de desserte pour l'intervention des pompiers)
 La DDE demande à la CAB de rectifier le nombre de modifications de programmes, p 116 du document de présentation (41 au lieu de 26 ?). Elle rappelle, par ailleurs, l'obligation d'un bilan à mi-parcours (3 ans) du PLH, qui n'a pas été établi, et devrait servir de justification à la programmation à la hausse de logements sociaux, qui n'est pas argumenté.
 - ⇒ S'agissant des changements de destination, la DDE aurait notamment souhaité une analyse plus fine du potentiel mobilisable. Elle émet un avis réservé sur :

- La parcelle CN52 à Bergerac (absence de défense incendie)
 - La parcelle ZA 50 à La Force (parcelle inondée en 2018)
 - La parcelle AC064 à Bosset
 - La parcelle OC0940 à Lamonzie-Saint-Martin (introuvable)
- ⇒ La DDT propose, par ailleurs, certaines modifications du règlement écrit :
- D'autoriser les piscines, dans les secteurs à risque d'inondation, hors PPRI, ⁴« sous réserve qu'elles soient enterrées »
 - Elle émet un avis défavorable sur la modification de la règle concernant les abords des cours d'eau inconstructibles et invite la collectivité à approfondir ce point pour le proposer lors de la révision du PLUi
 - Elle émet un avis défavorable à la nouvelle rédaction du règlement relative aux constructions en zone inondable, prévues à la hausse.

Questions de la commission :

- ✓ S'agissant de la compatibilité avec le SCOT, aussi bien la DDT que le SYCOTEB (SCOT du Bergeracois) ont souligné, dans leurs avis, l'absence de compatibilité du présent projet 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 ».

Question : A quelle échéance est prévu le lancement de la révision du PLUi permettant de corriger cette incompatibilité, sachant que celle-ci doit intervenir au plus tard en février 2028 ?

Réponse de la CAB : Le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine a engagé la modification du SRADDET le 13 décembre 2021 dans les domaines de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols, du développement logistique, de la prévention et de la gestion des déchets, au regard des évolutions législatives et réglementaires obligatoires intervenues.

☑ L'approbation de la modification du SRADDET est prévue pour novembre 2024. La CAB a été consulté en tant que PPA sur le projet pour une réponse en juillet 2024

☑ Le Sycoteb a prescrit la révision de son document SCOT le 5 décembre 2023, document qui doit être approuvé pour août 2027.

Bien évidemment la CAB va suivre ce document et échanger au travers de réunions, ateliers thématiques (environnement, habitat, consommation foncière...)

☑ Le PLUi de la CAB doit être révisé avant février 2028

A ce jour on ne connaît pas la date de lancement de la prochaine révision

Commentaire de la commission : La commission prend acte

- ✓ Questions de la commission : S'agissant des Opérations d'aménagement programmées (OAP) :
 - De nombreuses OAP (au nombre de 56) sont soit modifiées soit créées par le projet. Des erreurs matérielles ont été relevées par les PPA. Ainsi page 116 du rapport de présentation, le nombre d'OAP modifiées est erroné dans le titre (24) et ne correspond pas au décompte (46).

Question: cette erreur est à corriger

⁴ Plan de prévention des risques inondation

Réponse de la CAB : cette erreur sera corrigée.

- 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.

Question : La CA peut-elle préciser la raison de ce choix ?

Réponse de la CAB : Les justifications ont été apportées dans le rapport de présentation de la modification du PLUI

Les densités ont été adaptées aux réalités de terrain (contraintes topographiques, secteurs humides, création de bandes tampons, ...). Les justifications de moindre densité sont explicitées. Les densités plus faibles sur certaines OAP sont compensées par des densités plus fortes sur d'autres. Au bilan, comme précisé page 116 du RP, le nombre de logements attendu dans les OAP est globalement supérieur au regard du document de PLUI actuel (368 logements programmés en plus).

Commentaire de la commission : la commission prend acte

- Plusieurs PPA ont, par ailleurs, noté l'absence de justification de la modification de certaines OAP. Des précisions sont demandées pour :
 - l'OAP BER20 (justification de la modification)
 - l'OAP CRE2 (justification de la modification de voirie et abandon du collectif)
 - l'OAP QUE1 (justification de la modification)
 - L'OAP Lembras-GAP LEM 1 (conditions de desserte pour l'intervention des pompiers)

Question : La CAB peut-elle préciser les justifications des modifications dans les OAP concernées ?

Réponse de la CAB :

▪ ***l'OAP BER20 (justification de la modification)***

Oubliée semble-t-il dans le rapport de présentation

Elle fait partie des 41 modifications de programmation mineures. La justification sera ajoutée au rapport de présentation (l'accès au sud a été supprimé).

▪ ***l'OAP CRE2 (justification de la modification de voirie et abandon du collectif)***

A compléter (on dit ce qui a changé mais on ne dit pas pourquoi). L'OAP a été adaptée en raison d'une configuration complexe du terrain. Le secteur est déjà au PLUI actuel à dominante d'habitat individuel pavillonnaire (la partie est étant de l'individuel groupé ou mitoyen). Abandon du collectif après que la mairie ait pris l'attache du bailleur social non intéressé pour une extension du lotissement à vocation sociale existant.

▪ ***l'OAP QUE1 (justification de la modification)***

Elle fait partie des 41 modifications de programmation mineures. La justification sera ajoutée au rapport de présentation (précision sur l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle).

▪ ***L'OAP Lembras-GAP LEMB 1 (conditions de desserte pour l'intervention des pompiers)***

Il semble que les éléments page 92, 93 sont assez détaillés. La commune a indiqué que la voie privée ne pourrait pas être prolongée.

Commentaire de la commission : la commission prend note de la rectification proposée pour l'OAP BER20, et des précisions données pour les autres OAP.

✓ Questions de la commission : S'agissant des changements de destination :

Le projet de modification n°1 intègre l'autorisation de changer de destination pour 127 bâtiments (en sus des 300 identifiés au PLUi,) « essentiellement concentrés dans les zones urbaines et d'équilibre », d'après la MRAE, qui 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. La DDT, quant à elle, suggère 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. La Chambre d'Agriculture recommande 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. Elle liste 34 demandes de changement de destination pour lesquels elle souhaite avoir des réponses à ses interrogations. Des avis réservés sont émis sur plusieurs projets :

- La parcelle CN52 à Bergerac (absence de défense incendie et parcelle inondée en 2018)
- La parcelle ZA 50 à La Force (parcelle inondée en 2018)
- La parcelle AC064 à Bosset (espace boisé)
- La parcelle OC0940 à Lamonzie-Saint-Martin (introuvable)

Question : *Quelles réponses la CAB peut-elle apporter à ces différentes interrogations ?*

Réponse de la CAB : On dénombre un nombre important de demandes de changement de destination lors de l'enquête publique.

Ce phénomène est la conséquence de la rareté de terrains constructibles sur le territoire après l'approbation du PLUI en 2020

Contrairement à l'élaboration du PLUI en 2020 les destinations peuvent être diversifiées : projet activité (artisanat), touristique (hôtellerie-restauration), logement installation jeune agriculteur...).

Un tableau récapitulatif sera joint au rapport d'approbation avec une photo du bâtiment –indication des réseaux (eau-électricité assainissement- défense incendie), les risques, l'état du bâtiment.

Lors de l'élaboration de la procédure un certain nombre de dossiers avaient été écartés :

- Compte tenu de l'état du bâtiment vétuste ou hangar sans fondation
- Refus des abris jardins
- Refus de bâtiment dans les espaces boisés compte tenu du risque incendie

Globalement, la collectivité n'a pas souhaité bloquer par avance des projets, compte tenu du fait que chaque projet passera en CDPENAF (ou CDNPS) au stade du permis de construire.

Elle considère 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, permettre la diversification des activités agricoles, installer des jeunes agriculteurs et affirmer le positionnement touristique du Bergeracois.

Pour précision, comme notifié page 50 du RP de la modification, depuis l'entrée en vigueur du PLUi, soit 3 ans, 15 ont fait l'objet d'une demande de PC (10), DP (4) ou CUB (1). Une demande de permis de construire située dans une forêt a été refusée pour risque incendie et avis défavorable de la CDPENAF

Une part pourrait en effet être comptabilisée dans le potentiel de logements mobilisables, mais lors de l'établissement du PLUI, la destination des bâtiments n'est pas toujours connue a priori. Un certain nombre de ces bâtiments sont utilisés en hébergements touristiques, pour de l'artisanat, hôtellerie....

Commentaire de la commission : la commission prend note des éléments de réponse de la CAB, qui lui semblent compatibles avec les orientations du PADD, notamment quant à la mise en valeur du patrimoine bâti, la préservation des paysages, les activités agricoles et la vocation touristique du territoire.

Question de la commission : S'agissant du règlement écrit :

Les principales modifications ont trait aux règles relatives aux risques environnementaux, à la mixité sociale, au traitement paysager de l'espace, aux différents réseaux et aux dispositions applicables aux différentes zones. Elles ont fait l'objet de remarques, notamment de la DDT et du Conseil départemental, qui ont émis des recommandations et des avis :

- Propositions de modifications du règlement écrit pour autoriser les piscines, dans les secteurs à risque d'inondation, hors PPRI, 1« sous réserve qu'elles soient enterrées »
- Avis défavorable sur la modification de la règle concernant les abords des cours d'eau inconstructibles et invitation de la collectivité à approfondir ce point pour le proposer lors de la révision du PLUi
- Avis défavorable à la nouvelle rédaction du règlement relative aux constructions en zone inondable, prévues à la hausse.
- Règles à respecter pour l'implantation des clôtures, végétaux et ouvrages bâtis aux abords des routes départementales

Question: *Quelles suites la CAB entend-elle donner à ces avis et recommandations ?*

Réponse de la CAB : Sur les principales modifications qui ont trait aux zones humides, abords des cours d'eau, constructions en zones inondables sur ces divers points un travail a déjà été initié avec les services concernés de la CAB notamment le service GEMAPI et services techniques. Des propositions de réécriture du règlement du PLUi ont été faites par la GEMAPI en lien avec la DDT 24. Il conviendra de les proposer lors des échanges et notamment lors de la conférence des maires prévue avant l'approbation

Commentaire de la commission : la commission prend acte

- L'INAO⁵, délégation territoriale Aquitaine Poitou-Charentes, indique qu'après étude du dossier, il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet qui n'a que peu d'incidences directes sur les AOC⁶ et IGP⁷ concernés dans ce territoire.
 - Le CNPF⁸ Nouvelle Aquitaine émet un avis favorable, les modifications envisagées n'impactant pas les espaces forestiers de manière significative.
-
- **Avis de la MRAE :**
La MRAE indique que la modification n°1 porte sur de nombreux objets qui sont clairement présentés dans le dossier. Elle émet cependant un certain nombre de remarques et de recommandations :
⇒ Analyser les incidences de la modification sur l'équilibre général du PLUi, notamment sur le projet d'évolution démographique, en lien avec la création e nouveaux logements, et sur la capacité du territoire d'accueillir cette population supplémentaire, au regard de la ressource en eau et des réseaux d'assainissement.

⁵ Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

⁶ Appellation d'origine contrôlée (AOC)

⁷ Indication géographique protégée (IGP)

⁸ Centre national de la propriété forestière (CNPF)

- ⇒ Elle 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.
- ⇒ Elle recommande de réduire encore davantage la consommation d'espace à vocation d'habitats, en réinterrogeant la cohérence entre les surfaces mobilisées pour le logement et le projet démographique et, par ailleurs, de rationaliser les implantations de projets économiques, au regard de la stratégie d'ensemble de développement du territoire.
- ⇒ Elle recommande de clarifier les incidences de la modification n°1 sur les besoins en eau, eu égard à la ressource disponible et des effets du changement climatique sur celle-ci.
- ⇒ Elle invite l'établissement public de coopération intercommunale à privilégier, pour l'installation des nouveaux projets, les secteurs où les réseaux d'assainissement collectif ont des capacités suffisantes ou les zones les plus favorables à l'assainissement individuel.
- ⇒ Elle propose, dans le cadre de la prévention des aléas de feux de forêt, de s'assurer que la modification n'aggrave pas le mitage des zones exposées à ce risque et donc, la vulnérabilité du territoire à cet égard.

Question de la commission : S'agissant de l'incidence de la modification n°1 sur l'économie générale du PLUI, la MRAE s'interroge 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.

Question : *La CAB peut-elle apporter des précisions sur l'ensemble de ces aspects de son projet ?*

Réponse de la CAB :

Concernant l'économie générale du PLUI, la modification n'a pas pour objet de reconsidérer les orientations du projet (PADD) du PLUI approuvé en 2020. Le projet d'évolution démographique tel que retenu au PLUI n'a pas été modifié.

Le PLUI approuvé en 2020 a approché le besoin en logements à 3571 logements à produire d'ici fin 2031 ; soit une moyenne de 300 logements par an.

Dans le cadre de la modification, le bilan des logements programmés au sein des OAP, tel que notifié page 116 du rapport de présentation de la modification, ne modifie pas les objectifs du PLUI. Il précise seulement, au sein des OAP des zones 1AU ou U, la répartition du nombre de logements et de logements sociaux par commune et les évolutions par commune.

Le bilan ainsi établi ne modifie pas les objectifs globaux en matière de logements attendus à 10 ans.

Pour la ressource en eau potable et assainissement la CAB souhaitait apporter quelques précisions :

Eau et assainissement

La compétence « eau et assainissement » a été transférée à la CAB le 1ER janvier 2020

Eau potable :

La consommation d'eau potable potentiellement induite par l'approbation de la modification sera très limitée au regard de la nature des objets, liée uniquement aux nouveaux changements de destination, à l'évolution de la programmation de certaines OAP et aux quelques STECAL à vocation touristiques ajoutés.

Le territoire de la CAB ne rencontre pas de problème sur la ressource en eau disponible.

Le SMAEP lance en juin 2024 son **Etude diagnostique, Schéma Directeur Eau Potable, Plan de Gestion de la Sécurité Sanitaire de l'Eau et Diagnostic territorial d'accès à l'eau.**

Cette étude réglementaire comporte une 1ère phase de 18 mois puis une mise en place de sectorisation afin de finaliser le schéma directeur.

Cette étude permettra d'établir un programme d'investissement ciblé pour réduire les pertes en eau et la sécurisation de la ressource par notamment des travaux de maillage de réseaux.

De plus, le SMAEP entreprend une étude de remise en service des captages abandonnés.

Le SMAEP a également lancé un programme d'investissement ambitieux permettant de réaliser 75 millions d'euros HT de travaux d'ici 2023 : renouvellement de réseaux, renforcements de réseaux, permettant une gestion durable de la ressource en eau.

Les ressources les plus sollicitées sont :

☑ La source Font Chaude à Lembras alimentant Bergerac : **1921609 m3 prélevés /an pour 2555 000 m3 autorisés.**

☑ La source de Creysse Grand Fontaine : DUP en cours. Travaux de mise en sécurité de la source en cours : acquisition de la parcelle limitrophe par le SMAEP Coteaux Pourpres – délibération en décembre 2023 / étude de faisabilité lancée en juin / consultation maîtrise d'oeuvre en septembre 2024.

Une interconnexion entre Bergerac et Creysse a été réalisée.

Concernant l'assainissement collectif

Plusieurs communes avaient été pointées par la DDT (lors de l'élaboration du Plui en 2020) pour leur mauvaise performance : Bergerac- Creysse- Sigoulès- la force- st Germain et Mons.

Un certain nombre de travaux ont déjà été réalisés par la CAB depuis 2020 : sur Bergerac (environ 4.5 millions/an) - Sigoulès et Flaageac-st Germain et Mons en cours

Un schéma directeur a été lancé sur l'assainissement collectif sur les communes de Prigonrieux et la Force.

Un travail de collaboration entre services de la CAB et les élus (service urbanisme et technique-eau et assainissement) a été initié pour travailler en amont sur les projets, sur la programmation des travaux des demandes d'autorisation d'urbanisme , des OAP, STECALs.....

Des extensions de réseau d'assainissement collectif ont été réalisés, sont en cours ou en programmation sur les communes du Fleix- Gardonne- Monbazillac-Mouleydier – Creysse-Monestier-Pomport ...

Assainissement et aptitude des sols :

Dans la mesure où la conformité des installations d'assainissement individuels nouvellement installées au droit des nouveaux changements de destination et STECAL ajoutés est assurée et que l'utilisation de dispositifs adaptés au regard de la nature des sols est assurée, il n'est pas attendu d'incidence particulière générée par ces nouveaux dispositifs d'assainissement individuel.

Un travail étroit quotidien entre le service urbanisme et le SPANC est réalisé en ce sens

Gestion des eaux pluviales

Il en est de même avec la gestion des eaux pluviales. Un travail de collaboration entre services de la CAB et les élus (service urbanisme et technique-eau et assainissement) a été initié pour travailler en amont sur les projets, sur la programmation des travaux des demandes d'autorisation d'urbanisme , des OAP, STECALs.....

Commentaire de la commission : La commission prend note de ces éléments et notamment du fait que l'augmentation de la programmation de logements, estimée à 368 logements dans le cadre de la modification n°1, s'inscrit dans l'objectif du PLUi et du besoin (non encore atteint) de 3571 logements à produire d'ici 2031.

S'agissant de la ressource en eau, la commission note avec intérêt, l'absence de problème sur la disponibilité de la ressource en eau potable, la perspective d'un programme d'investissement aux fins de réduire les pertes en eau et la sécurisation de la ressource, ainsi que des travaux lancés ou à venir sur les réseaux d'assainissement.

- Avis des autres PPA
 - La chambre d'agriculture de la Dordogne émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques :
 - Relatives au règlement (précisions concernant les espaces boisés, les mesures de déblai/remblai, les implantations à proximité des exploitations agricoles, la préservation des espaces agricoles, l'exploitation forestière).
 - Les projets de STECAL pour lesquels elle donne un avis défavorable :
 - ✓ STECAL ATL à Creysse (proximité avec une parcelle viticole)
 - ✓ STECAL ATL à Ginestet-La baume (proximité avec des parcelles agricoles et viticoles cultivées)
 - ✓ STECAL ATL à Monestier-Le Coculet (proximité avec des parcelles agricoles et viticoles cultivées)
 - ✓ STECAL ATL à Prignonrieux (mitage du territoire, emplacement à modifier)
 - ✓ STECAL NTL à Saint Sauveur (proximité » de parcelles agricoles cultivées et risque de mitage)
 - Elle donne un avis favorable au projet de STECAL ATL à Saint-Nexans -La Fouillouse, sous réserve de la création d'une haie tampon à l'interface de la STECAL et des surfaces agricoles.
 - ⇒ Elle recommande les respects 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. Elle liste 34 demandes de changement de destination pour lesquels elle souhaite avoir des réponses à ses interrogations.
 - ⇒ S'agissant de l'emplacement réservé pour la création d'une voie verte/véloroute, elle demande une étude préalable pour quantifier les impacts sur l'activité agricole et les compensations éventuelles.
 - ⇒ Concernant l'OAP Creysse-les Nauves, elle regrette le zonage des terres agricoles de bonne qualité en zone constructible.

Questions de la commission :

• **Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Les STECAL représentent une surface de 91 hectares dans le PLUi approuvé. Le projet de modification n°1 prévoit la création de 34 STECAL et 1 extension, conduisant à une augmentation des surfaces d'environ 13%, soit 11 hectares, pour une grande partie en zone N. Plusieurs projets font l'objet d'avis défavorables ou de réserves d'une ou plusieurs PPA, notamment la Chambre d'Agriculture, la DDT et le SYCOTEB :

- [?] **STECAL ATL à Creysse** (proximité avec une parcelle viticole)
- [?] **STECAL ATL à Ginestet-La Baume** (proximité avec des parcelles agricoles et viticoles cultivées)
- [?] **STECAL ATL à Monestier-Le Coculet** (proximité avec des parcelles agricoles et viticoles cultivées)
- [?] **STECAL ATL à Prignonrieux** (mitage du territoire, emplacement à modifier)
- [?] **STECAL NTL à Saint Sauveur** (proximité » de parcelles agricoles cultivées et risque de mitage)
- [?] **STECAL N à Bergerac** (secteur n°36) Extension A 17 (non compatible avec le SCOT)

Question : *Quelle est la position de la CAB concernant ces projets ?*

<p>Réponse de la CAB : <i>Tous ces projets ont fait l'objet d'un examen en CDPENAF</i></p>

A noter qu'un projet de STECAL a été annulé par le propriétaire : il s'agit du projet de St Sauveur pour un camping par un agriculteur
Certains projets ont reçu un avis défavorable (DDT-CDPENAF...): ces projets seront discutés avec les mairies concernées pour leur suppression ou leur maintien, présentés aux élus en amont du rapport définitif d'approbation de la procédure lors de la conférence des maires

Commentaire de la commission : La commission prend acte de l'annulation du projet de Saint-Sauveur. Elle prend note de la procédure préconisée pour les projets ayant reçu un avis défavorable de la CDEPNFAF, qui lui paraît conforme à l'alinéa 6 de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime stipulant que « Lorsque la commission a .. rendu un avis défavorable, l'autorité administrative compétente qui approuve le projet est tenue de faire connaître les motifs pour lesquels elle décide de ne pas suivre cet avis dans l'acte d'approbation ».

Des précisions et des réserves sont également demandées ou émises sur certains projets :

Question : Quelles précisions la CAB peut-elle apporter, pour justifier ou conforter ces projets ?

Réponse de la CAB :

Gardonne -secteur NL : compléter les informations sur les incidences sur le milieu naturel =projet ludique et sportif saisonnier = installation démontable = emplacement réservé mairie.
De plus, Le règlement de la zone NL offre des possibilités très encadrées de constructions + règlement zone rouge du PPRi + diverses protections se superposent au zonage pour le patrimoine végétal.

- **Lunas** - secteur NL et NTL : le projet a été ajusté au maximum pour répondre aux différentes problématiques en lien avec la mairie et les services techniques
- **Saint-Pierre-d'Eyraud**- secteur NTL : confirmer la nature touristique du projet.= voir avec la mairie si on maintient la demande car site en vente
- **Bergerac**-secteur N1 : mesures préalables de compensation, d'évitement et de réduction à prendre au préalable = remettre de la constructibilité au sein d'un ancien lotissement équipé dans le respect de l'environnement.

Certains projets ont reçu un avis défavorable: ces projets seront discutés avec les mairies concernées et les élus lors de la conférence des maires.

Commentaire de la commission : La commission prend note de ces informations complémentaires et renvoie au commentaire précédent, s'agissant de l'avis défavorable de la CDEPNFAF.

- **Concernant l'OAP Creysse-les Nauves**, la Chambre d'agriculture de la Dordogne regrette le zonage des terres agricoles de bonne qualité en zone constructible.

Question : La CAB peut-elle expliquer les raisons de ce choix ?

Réponse de la CAB : Comme indiqué plus haut le secteur de la Nauve à Creysse est constructible depuis 2007

Commentaire de la commission : La commission prend acte

- Le SYCOTEB (SCOT du Bergeracois) a délibéré le 16 novembre 2023 pour donner son avis sur le projet de modification n°1. Le bureau syndical a émis un certain nombre d'observations sur le projet, relatives :
 - ⇒ Aux OAP :
 - « Changement de vocation » :(Creyse CRE6), laquelle une zone tampon naturelle et paysagère est à prévoir, compte tenu de la qualité patrimoniale du bâti à proximité et des précisions sont à apporter sur la requalification de la zone en termes d'intégration paysagère, eu égard à son enjeu de valorisation de l'entrée de ville.
 - « Tourisme » : (Bergerac BER16, Ginestet GIN5), pour lesquelles il est rappelé que l'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet de forte densité, projet dont le contour est d'ailleurs non spécifié pour l'OAP de Gineste.
 - « Habitat » (Bergerac BER 2 et BER6, BER 8, BER21, Bosset BOS1, Creyse CRE2, Lamonzie-Saint-Martin LSM1, Lembras LEMB1, Lunas LUN1, Le Fleix LFX1) pour lesquelles il est relevé que la densité de logements prévue, plus faible, contrarie les objectifs du SCOT, et Prigonrieux PRI5 pour laquelle la mention « de densité faible » est à supprimer au regard du nombre de logements prévus.
 - ⇒ Aux STECAL :
 - En zone agricole
 - ✓ Bergerac (secteur n°36) extension A17 : non compatible avec le SCOT
 - ✓ Ginestet-La Baume- secteur ATL : peu pertinent au regard de l'environnement et de la valorisation touristique
 - ✓ Monestier-secteur ATL : recommande d'autoriser dans un 1^{er} temps l'aménagement de gîtes, avant de consommer de l'espace agricole pour la création de meublés.
 - En zone naturelle
 - ✓ Gardonne-secteur NL : compléter les informations sur les incidences sur le milieu naturel
 - ✓ Saint-Sauveur- secteur NTL-camping : prendre toute mesure relative au risque incendie.
 - ✓ Lunas-secteur <NL et NTL : : prendre toute mesure relative au risque incendie
 - ✓ Saint-Pierre-d'Eyraud-secteur NTL : confirmer la nature touristique du projet.
 - ✓ Bergerac-secteur N1 : Mesures préalables de compensation, d'évitement et de réduction à prendre au préalable.

Questions de la commission : Pour les OAP « Changeant de vocation » :(Creyse CRE6), le SYCOTEB rappelle la règle de 30 emplois par hectare applicable aux OAP de rang 1 sur la carte des espaces agricoles. Elle considère qu'une zone tampon naturelle et paysagère est à prévoir, compte tenu de la qualité patrimoniale du bâti à proximité, et que des précisions sont à apporter sur la requalification de la zone en termes d'intégration paysagère, eu égard à son enjeu de valorisation de l'entrée de ville.

Questions : *La règle de 30 emplois/ha est- elle appliquée et, si non, pourquoi ?
 Quelles dispositions la CAB envisage-t-elle s'agissant de la zone tampon et la requalification de l'entrée de ville ?*

Réponse de la CAB :

1) La zone de la Nauve sur la commune de Creysse est constructible depuis 2007 (PLU communal de Creysse- zone à vocation d'habitat). Devant la demande croissante d'installation d'artisans, commerçants et PME, il a été décidé d'étendre la zone artisanale existante.

La règle de 30 salariés par hectare (chiffre important pour compenser la valeur agronomique de ses terres de rang 1) imposée par le SCOT et validée par les élus sera respectée.

A noter que la zone de la Nauve à Creysse est une des zones qui emploie le plus de salariés sur le territoire de la CAB (environ 1000 salariés)

2) Une zone tampon conséquente est déjà prévue dans l'OAP (trame verte imposée par le SCOT) avec la zone artisanale adjacente, pour le pigeonnier et le séchoir à tabac existant sur le site, ils font partie intégrante de l'OAP CRE6, leur intégration sera étudiée lors du dépôt du permis d'aménager et de l'aménagement de la zone ou pourront être transformés en bâtiments pour de l'activité économique (bureaux, commerces, artisanat, etc.)

3) A noter enfin que cette zone fera l'objet d'une attention toute particulière lors de son aménagement puisque que la CAB va lancer avec la ville de Bergerac une « étude entrée de ville » dès 2025, l'axe Bergerac-Creysse – Sarlat a été retenu par les élus pour cette étude dans le cadre de l'opération « d'action coeur de ville2 »

Commentaire de la commission : La commission prend note de ces éléments, qui répondent aux préconisations et prescriptions du SCOT et du PADD.

Questions de la commission : Pour les OAP « Tourisme » : (Bergerac BER16, Ginestet GIN5), le SYCOTEB rappelle que l'urbanisation du foncier agricole ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet de forte densité, projet dont le contour est d'ailleurs non spécifié pour l'OAP de Ginestet.

Question : Cette règle a-t-elle été appliquée et, si non, pourquoi ?

Réponse de la CAB : Sur l'OAP GINESTET GIN5, un permis de construire a déjà été déposé pour un projet oenotouristique qui comprend :

- ✓ 1 hébergement de 89 chambres
- ✓ 2. 16 maisons à vocation touristique
- ✓ 3. 1 restaurant de 110 couverts
- ✓ 4. 1 espace séminaire-salles de réunion-
- ✓ 5. 1 espace bien être

Sur ce dossier le SYCOTEB a déjà émis un avis favorable

Le projet est alimenté par les réseaux (eau et électricité) - le dossier loi sur l'eau, obligatoire sur ce dossier, a été déposé (assainissement + eaux pluviales) et étudié avec la DDT 24- Une évaluation environnementale est en cours d'examen auprès de la DREAL Aquitaine.

Sur l'OAP BER16, un permis de construire a également été déposé pour un projet de camping de 200 emplacements+ restauration sur Bergerac, l'avis du Sycoteb est également favorable.

Ce dossier fait également l'objet d'un dossier loi sur l'eau (eau-assainissement- eaux pluviales-évaluation environnementale) étudié par la DREAL Aquitaine , d'un diagnostic archéologique...

A noter que ces deux dossiers seront soumis à enquête publique.

Le site de l'OAP BER16 sera complété ultérieurement par un projet de stade d'eaux vives porté par le conseil départemental de la Dordogne.

Commentaire de la commission : La commission prend note de ces précisions et des avis favorables du SYcoteb, ainsi que des développements envisagés dans le cadre de la loi sur l'eau,

- Le conseil départemental de la Dordogne a donné un avis favorable au projet, assorti de recommandations et de réserves :
 - Accès sur le réseau routier départemental
 - ✓ Préconise de limiter au maximum les accès sur les routes départementales, en permettant un seul accès par projet et rappelle l'obligation d'une permission de voirie préalable.
 - ✓ Liste les projets pour lesquels il préconise des modifications (Creysse-la Nauve-RD660 ; Cunèges CUN1-RD15 et RD16 ; Gardonne-La Paysse-RD936 ; Ginestet-La rességue-RD4E3 ; Ginestet-La baume-RD4 ; LA FORCE-LAF1-RD4 : Lembras-LEM1-RD936E1 ; Monbazillac-MONB1-RD13 ; Mouleydier-MOU -RD660 ; Thenac-NTL-RD18).
 - ✓ Il donne un avis défavorable à l'extension de la zone pour le projet Saint-Nexans-La Fouillouse-RD19
 - Gestion des eaux pluviales et usées : le CD rappelle les règles relatives aux rejets et aux écoulements sur et à proximité des voies départementales.
 - Implantation des végétaux, clôtures et ouvrages bâtis en bordure de voie départementale : rappelle les règles de recul, d'alignement et de distance par rapport au domaine public routier.
 - Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : le CD a donné un avis défavorable au projet de SCOT, sur cette question, et rappelle que le calcul de l'artificialisation devra tenir compte des projets d'aménagement de la collectivité départementale.

Question de la commission : Le Conseil départemental de la Dordogne liste les projets pour lesquels il préconise des modifications (Creysse-la Nauve-RD660 ; Cunèges CUN1-RD15 et RD16 ; Gardonne-La Paysse-RD936 ; Ginestet-La rességue-RD4E3 ; Ginestet-La baume-RD4 ; LA FORCE-LAF1-RD4 : Lembras-LEM1-RD936E1 ; Monbazillac-MONB1-RD13 ; Mouleydier-MOU -RD660 ; Thenac-NTL-RD18). Il donne, par ailleurs, un avis défavorable à l'extension de la zone pour le projet Saint-Nexans-La Fouillouse-RD19.

Question : Quelle est la position de la CAB par rapport à ces préconisations ?

Réponse de la CAB : Pour Ginestet – la Rességue : l'accès a été validé conformément à l'OAP modifié par le conseil départemental, suite au dépôt du permis de construire pour un projet d'œnotourisme. **Cunèges CUN1-RD15 et RD16 ; Gardonne-La Paysse-RD936 ; Ginestet-La rességue-RD4E3 ; Ginestet-La Baume-RD4 ; LA FORCE-LAF1-RD4 : Lembras-LEM1-RD936E1 ; Monbazillac-MONB1-RD13 ; Mouleydier-MOU -RD660 ; Thenac-NTL-RD18=**

Les avis sont à rediscuter entre les mairies, la CAB et le conseil départemental, car les OAP existent déjà pour la plupart, d'autres bénéficient d'une autre voie, enfin d'autres seront peut-être supprimées

Pour Monbazillac, l'accès n'a pas évolué depuis le PLUi approuvé en 2020.

Commentaire de la commission : la commission prend bonne note de ces informations et des discussions à venir avec les collectivités territoriales.

- EPCI voisins :
 - La communauté de communes « Portes Sud Périgord » indique n'avoir aucune remarque à formuler.

- La communauté de communes « Isle et Crempse en Périgord » émet un avis favorable au projet.

7- OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

7-1 Sur la forme :

7-1-1 Les documents constituant le dossier d'enquête étaient assez clairs. Cependant, on peut regretter le fait que le dossier papier fourni (tardivement) aux membres de la commission d'enquête n'est pas été relié, notamment le rapport de présentation (261 pages volantes) ou le règlement écrit (117 pages volantes). L'ensemble des pièces était photocopié recto-verso, en sens de lecture inversé, ce qui en rendait la lecture difficile. De même certains documents fournis à la commission, assez techniques, outre le sens de lecture inversé au recto, n'ont pas de numérotation, ce qui oblige à vérifier sans cesse leur ordre dans le document.

7-1-2 Les dossiers mis à disposition du public pour les permanences étaient trop succincts : seule la cartographie de la commune y figurait ce qui obligeait le commissaire enquêteur à fournir des éléments de son propre dossier (document de travail pouvant être surligné ou commenté) et les cartes des 37 autres communes en sa possession.

7-1-3 La cartographie, très consultée par le public lors des permanences, semblait à jour. Le repérage des parcelles n'étant cependant pas toujours évident, du fait de l'absence de mention des sections du cadastre et des noms des principales voies publiques.

7-1-4 Les registres fournis dans les 4 lieux de permanence étaient très sommaires (feuilles dactylographiées agrafées, sans support rigide pour y fixer les nombreuses pièces jointes aux observations.

7-1-5 Les 3 mairies et la CAB ont mis à disposition des membres de la commission d'enquête des postes informatiques avec le logiciel ISIGEO, ce qui permettait au minimum de renseigner le public sur le zonage des parcelles. Dans les communes de La force et de Sigoulès et Flaugeac, la qualité du signal Wifi était faible, voire inexistante.

7.2 Sur le fond :

- Compatibilité de la modification du PLUi avec le SCOT révisé

Dans le rapport de présentation, la CAB justifie la décision de ne pas se mettre en compatibilité avec le SCOT révisé, par le souci de ne pas multiplier les procédures longues et coûteuses que généreraient une mise en comptabilité ultérieure avec le SCOT de nouveau révisé, le SRADETT révisé, pour prendre en compte les exigences de la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021 et les conclusions des études environnementales en cours, notamment sur les questions du risque inondation et de la ressource en eau dans chaque commune.

Question : La commission en prend acte. Elle s'interroge cependant sur la possible incohérence de la présente modification avec les exigences accrues de modération de consommation de l'espace qui devraient ressortir des prochaines révisions des documents d'urbanisme de rang supérieur. La CAB a-t-elle pris en compte ces éléments ou estime-elle justifié, au regard des évolutions démographiques prévisibles, un accroissement des surfaces constructibles ?

Réponse de la CAB : Pour rappel la procédure de modification ne permet pas la création de nouvelles zones constructibles U ou AU. Il n'y a donc pas d'accroissement des surfaces constructibles, et de potentielle consommation nouvelle d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers au regard du PLUI existant.

Ces thématiques sont au coeur des prochaines étapes d'études à réaliser avant la révision de notre PLUI que sont :

▪ **La consommation foncière**

Sur ce sujet, une étude complémentaire va être réalisée dès cette année en lien avec notre bureau d'étude actuel, pour recalculer la consommation foncière sur le territoire de la CAB de 2011 à 2021 (car le précédent bureau d'étude s'était arrêté en 2018) puis établir un bilan de cette consommation depuis 3 ans (2020-2023) conformément à la demande de la DDT. Ces études seront recoupées avec les travaux du SRADDET en cours de réalisation et du SCOT en cours de révision. Une étude de la consommation foncière par an sera ensuite réalisée jusqu'à la prochaine révision du PLUI ce qui permettra d'avoir une vision réelle de la consommation sur l'ensemble du territoire.

▪ **Eau potable- zone humide -zone inondable**

La thématique de l'eau, risque inondation et zone humide est une problématique qui a été prise en compte au sein de l'EPCI puisque « le service eau et assainissement » de la CAB a été renforcé par des recrutements de personnels pour pouvoir mieux répondre aux préoccupations en lien avec le service urbanisme.

Des études, des travaux ont été réalisés ou sont en cours sur la collectivité pour éviter dans les prochaines années de construire sur ces zones à risque et pouvoir faire des propositions sur la constructibilité pour la future révision du PLUI.

Ci-dessous liste des études et travaux :

- **Gabanelle-Lespinassat :**

- Réalisation d'une étude hydraulique (Bureau d'études DH&E), lancée en 2019 sur la Gabanelle et le Lespinassat

- Mise en œuvre de plusieurs actions concrètes :

o Effacement de usages inutiles et redimensionnement sur la Gabanelle (2019/2020)

o Pose de clapets antiretour sur le fossé de Bonnefond (2021)

o Mise en place d'une dérivation temporaire de la Gabanelle en vue d'améliorer les écoulements au niveau du pont de la rue Combal

- Étude du réseau pluvial du quartier du Tounet (à Bergerac)

- Nombreuses missions d'hydrocurage, Inspection télévisuelle des réseaux

- Poursuite par un travail de BIOTEC, en 2022, sur l'intégration environnementale et la prise en compte du fonctionnement morphologique – intégration de Solutions Fondées sur la Nature pour la résolution des problématiques hydrauliques.

▪ **Pissessaume (ruisseau traversant Creysse-Bergerac):**

Réalisation de plusieurs missions hydrauliques :

- 2020 : DH&E pour détermination de la côte centennale en vue du PC CEV

- 2022 : INGETEC Analyse du fonctionnement hydraulique et mise en évidence des problématiques d'écoulement et des contraintes urbaine

- En cours : Levés topographiques et nombreux diagnostics (ITV, drone, inspection pédestre des conduites de gros diamètre, pose de sondes pour suivi mise en charge etc.)

- À venir 2024 : prestation complémentaire en vue de trouver des solutions techniques (expansion des crues, restauration des fonctionnalités des cours d'eau.)

▪ **Ruisseau- La Gouyne de Prigonrieux :**

- Étude hydraulique 2019/2020 pour accompagnement travaux réfection place Loiseau suite effondrement

- Travaux réalisés en 2021 : Élimination des embâcles constituant une obstruction majeure du cours d'eau

- Canal du Caudeau (Bergerac):
 - Intégration de la problématique écoulements en crue et étiage au sein du Programme Pluriannuel de Gestion du Caudeau et affluents
 - À venir : Étude sur la restauration de la continuité hydraulique et sédimentaire du Caudeau et de ses bras annexes (Fiche action CPT n°8)
 - Travaux de reprise du profil en long au droit du parking de l'Intermarché St Martin (2023)
 - **Zones humides et PLUi :**
 - Réalisation de relevés pédologiques en Hiver 2021/printemps 2022 pour préciser les levées de doutes sur certains zonages et projets.
 - Stage de Mme Alice Michon : été 2022 poursuite mission inventaire zone humide sur la partie Botanique et milieux
 - Travail de relecture et précisions du règlement dans le cadre de la modification du PLUi actuellement en cours
 - **Documents Cadre :**
 - SAGE Dordogne Atlantique :
- Participation de la CAB à l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Dordogne Atlantique ;
- À venir : ateliers thématiques en vue de la rédaction du PAGD et du règlement.

Commentaire de la commission : la commission prend bonne note de toutes ces informations. Elle précise que la question liée à une éventuelle augmentation de la consommation foncière n'était pas liée à des changements de zonage, mais au nombre de STECAL dont les PPA ont souligné le nombre relativement important dans le cadre de la modification en cours.

- Règlement écrit
 - Dans l'article DC1.3 du règlement écrit, la règle proposée en matière de mixité sociale, hors OAP, est modifiée, notamment en supprimant la référence aux surfaces plancher. Les explications données (p 21 du rapport de présentation) méritent d'être davantage clarifiées

Question : La commission souhaite des explications complémentaires, notamment sur les incidences de cette modification sur le nombre de logements sociaux prévisible.

Réponse de la CAB : Le taux de logements sociaux à produire est modifié dans le règlement, notamment pour les deux communes soumises à la Loi SRU (Bergerac et Prigonrieux). Pour ces deux communes, le taux de 35% à mettre en œuvre dès 6 logements produits, pèse lourd dans le budget des « petits » opérateurs ou propriétaires locaux. Dans le bergeracois, les prix du foncier et de l'immobilier restent faibles, bien inférieurs aux grandes agglomérations, alors que les coûts d'aménagement et de viabilisation sont sensiblement les mêmes à Bergerac ou à Bordeaux. Ainsi, le seuil de déclenchement remonté de 6 à 8 logements, couplé à un taux abaissé de 35% à 25% correspond déjà plus souvent à une possible réalisation. Pour 8 logements créés, il en sera produit 2 en logement social. Ces opérations sont plus souvent portées par des professionnels plutôt que par de simples propriétaires particuliers.

A noter que sur les 2 communes SRU : Bergerac et Prigonrieux, un contrat de mixité sociale a été signé avec la DDT. Concernant la ville de Bergerac, suite au dernier bilan triennal, la commune doit atteindre 20 % de logements sociaux. Les opérations réalisées et projetées devraient permettre de construire 1 000 logements dont 627 logements sociaux.

Il faut noter que l'ensemble de ces modifications maintient une exigence qui va au-delà des préconisations du SCOT et n'a pas d'importantes conséquences sur les équilibres recherchés. Le bilan des OAP sur le territoire le montre. On peut noter que la production de logements sociaux dans le bergeracois est plus souvent menée par des opérations de bailleurs (ou achetés en VEFA), qui réalisent des opérations de 10 à 70 logements, avec un taux allant de 80 à 100%. Les bailleurs s'intéressent également à la réhabilitation et au conventionnement de logements existants. Mais la règle reste importante : de la mixité sociale commence à apparaître au sein de lotissements privés, par la cession d'un ou deux lots à un bailleur, qui réalise alors de 1 à 4 logements par lot. Ces nouveaux montages sont de plus en plus envisagés dans les opérations à venir, en général à partir d'une quinzaine de lots (St Laurent des Vignes, Pomport ...).

Commentaire de la commission : la commission note avec intérêt la volonté de la CAB s'agissant de la construction de logements sociaux et de la mixité sociale, tout en s'adaptant aux réalités du territoire.

- Les articles DC.2 (3.1 et 3.2 consacrés aux eaux usées et aux eaux pluviales renforcent, à juste titre, les règles visant à préserver les ressources naturelles et l'environnement et la santé publique qui s'appliqueront au plus large public en l'absence même de demande d'autorisation d'urbanisme (évacuation des eaux des piscines, lutte contre les moustiques tigres)

Question : La CAB envisage-t-elle de communiquer auprès du public sur ces nouvelles règles ?

Réponse de la CAB : Cette question est intéressante, mais elle est hors du champ du PLUI.

Commentaire de la commission : la commission note cette réponse avec étonnement. Le PLUI est un document d'urbanisme élaboré par l'EPCI, en concertation avec les communes. Dans son règlement écrit, il édicte un certain nombre de règles qui s'imposent à tous habitants et résidents de l'intercommunalité. La manière dont ces derniers sont informés des dites règles, notamment celles qui évoluent, afin qu'ils puissent s'y conformer, ne nous semble pas être « hors sujet » dans le cadre de l'élaboration « du projet commun de développement et d'harmonisation des règles.. à l'échelle des 38 communes », ainsi que stipulé en préambule du rapport de présentation.

- Création ou modification des OAP
 - Il manque l'indication du nom des rues et des lieux dits sur les OAP, ce qui n'a pas toujours permis au public de se situer.

Question : La CAB peut-elle rajouter ces indications ?

Réponse de la CAB : On rajoutera effectivement à minima les lieudits

- Pour l'OAP de La Force LAF2, le nombre de logements attendus est indiqué à hauteur de 15 à 20 logements. Le promoteur, en charge de ce projet, ainsi que la mairie projettent 28 logements.

Question : La CAB peut-elle préciser les raisons de cette différence de programmation ?

Réponse de la CAB : Sur cette opération, le promoteur a fait une proposition au maire de la commune qui a été acceptée pour 28 logements sociaux au lieu de 20

Une réunion avec le voisinage a même été réalisée pour une validation sans problème. Le permis de construire a déjà été déposé et a déjà reçu un avis favorable du Sycoteb.

Commentaire de la commission : la commission prend acte de cette évolution qui correspond aux souhaits de la commune et au projet élaboré avec le promoteur.

- Modalités de collaboration entre les communes et la CAB

Il était indiqué, dans la délibération 2021-177, qu'une phase préalable de collaboration avec les communes serait organisée, avec notamment un entretien individuel avec tous les maires, pour faire un bilan de l'application du PLUi, faire un point sur les projets à prendre en considération sur les communes ou leurs demandes particulières.

Question : Ces réunions ont-elles eu lieu ? Quelle en a été l'incidence éventuelle sur le projet de modification n°1 ?

Réponse de la CAB : Phase concertation avec les mairies

☑ Présentation en conseil d'orientation du 14 octobre 2020 d'une procédure de lancement d'une modification du PLUi

☑ Délibération de prescription de la procédure de modification du PLUi le 20 septembre 2021 (adoptée par 68 voix pour)

☑ Délibération du 8 novembre 2021 sur les modalités de concertation avec les communes et avec la population

☑ Un courrier a été envoyé aux 38 communes de la CAB le 5 novembre 2020 pour une rencontre et un échange entre la mairie-le service urbanisme, l' élu en charge de l'urbanisme - pour faire un point d'étape sur le document du PLUi en vigueur, les projets futurs, les demandes particulières, les modifications à apporter au document (modification du règlement écrit – abaissement du nombre de logements envisagés sur certaines OAP compte tenu de contraintes particulière, suppression, création emplacement réservé)- un power point expliquant la démarche a été projeté dans chaque mairie – un compte rendu a été réalisé sur chaque commune. Ce travail a permis d'alimenter le contenu de la modification du PLUI

❖ Des réunions et échanges par mail, sur site ont été organisées sur chaque modification, création d'OAP avec les porteurs de projet, le service urbanisme, l' élu, la mairie pour ajuster au mieux le projet

❖ Echanges réguliers par mail, sur site ou par téléphone avec les mairies et les porteurs de projets

❖ Avant envoi du projet aux PPA un mail a été envoyés aux mairies pour valider les projets.

Phase concertation avec la DDT – le Sycoteb

- 2 réunions de travail avec la DDT et SYCOTEB

– Une première réunion sur la présentation du projet de modification et des STECALs – Une lettre de réponse DDT a été adressée le 01 décembre 2022 à la CAB

– Une réunion le 28 février 2023 pour présenter le dossier finalisé

A l'issue de ces réunions, le dossier a été revu pour prendre en compte les différentes remarques notamment le nombre et la surface des STECALs (abandon de certains projets jugés trop important pour être inclus dans cette procédure)

Commentaire de la commission : la commission prend note avec intérêt de ces modalités de collaboration avec les communes, attestées par une note complémentaire figurant en annexe du présent rapport.

- Phase de concertation

Dans la même délibération, il était prévu également une phase de concertation avec la population avec une réunion publique à laquelle seraient conviées les associations d'habitants, de protection de l'environnement, les promoteurs et aménageurs du secteur. Il était aussi évoqué des rendez-vous individuels avec des porteurs de projet au sein des OAP.

Questions :

- ✓ Cette concertation a-t-elle eu lieu et sous quelle forme ?
- ✓ La CAB peut-elle nous communiquer le bilan de cette concertation, qui ne figure pas au dossier ?

Réponse de la CAB : Le bilan de la concertation sera établi lors du rapport d'approbation.

Les modalités de concertation qui ont été énoncées dans le cadre de la délibération du ont été respectés à savoir :

- Concertation de la population par la diffusion d'informations (internet-presse) Le site internet a bien relayé la procédure de modification avec une mise à jour régulière sur l'avancée de la procédure
- Organisation d'une réunion publique le 12 juin 2023 à Lamonzie saint martin (affiche-flyer-parution annonce réunion Sud-Ouest du 12 juin 2022- Facebook) - compte rendu.
- Un registre dans chaque commune
- Pour l'enquête publique le registre dématérialisé sur le site a bien été apprécié.
- Organisation de rendez-vous pour les projets de particuliers, promoteurs....
- Possibilité d'envoyer des mails à l'adresse suivante : plui@la-cab.fr

Au quotidien, le service urbanisme et planification étant ouvert au public sans rendez-vous, a permis à de nombreux propriétaires, promoteur, investisseur, d'être conseillé sur la procédure, sur la valorisation de leur terrain et leur bâti, leur futur projet.

Commentaire de la commission : la CAB a complété ces informations, en précisant notamment le format et le contenu de la réunion publique à Lamonzie-Saint-Martin, à laquelle avaient été conviés les personnes concernées par un projet, les associations, les constructeurs, géomètres, les agences immobilières, conformément à la délibération du 08 novembre 202, et qui a réuni 130 personnes. La commission en prend note.

- Information du public

Le public a formulé de nombreuses observations, pour la plupart appelant une réponse individuelle à ses préoccupations patrimoniales, ou, pour d'autres, une réponse plus générale aux questions que le présent document a synthétisées, pour ce qui concerne les plus récurrentes.

L'article L 123-15 du Code de l'Environnement (modifié par l'Ordonnance n° 2016 du 3 août 2016 en son article 3) stipule :

"Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut

être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier....

Question : Si le mémoire en réponse du présent PV de synthèse qui sera produit par la CAB peut répondre aux questions d'ordre général formulées par le public, ainsi que par la commission d'enquête, qu'en sera-t-il des réponses individuelles attendues par les rédacteurs d'observations, relatives, pour la plupart, à l'intégrité de leur patrimoine, selon les différents zonages dans lesquels ils ressortent au projet de PLUi, ou de leurs projets d'avenir?

Réponse de la CAB :

Réponses aux demandes individuelles :

279 demandes sont à analyser :

☑ Toutes les demandes individuelles seront examinées avec chaque mairie. Un mail dans ce sens a déjà été envoyé par le service planification, quelques retours déjà, certaines demandes nécessiteront une consultation auprès des services compétents (conseil départemental ou service voirie CAB pour les accès- service GEMAPI pour zone humide...), d'autres nécessiteront des arbitrages et une discussion en conférence des maires avant validation.

Remarques et points particuliers :

☑ Certains particuliers ont sollicité de nouveaux terrains constructibles ou bien se sont aperçu lors de cette procédure que leur terrain n'était plus constructible. Malheureusement ces demandes ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la procédure de modification. Elles seront réétudiées dans la prochaine révision du PLUI

☑ Certaines demandes ayant trait à des oppositions à des projets sur des lotissements déjà acceptées seront examinées avec les élus concernés

☑ Toutes les demandes de changement de destination seront prises en compte sauf cas très exceptionnel après avoir pris soin de vérifier les réseaux, implantation, accès, état du bâtiment....

Observations sur les zones humides :

☑ Pour les observations ou projets en zone humide le règlement a été revu avec le service GEMAPI afin de permettre la réalisation de projets sous conditions de prescriptions en attendant la prochaine révision.

Remarques sur les emplacements réservés :

Le public est d'accord pour la création d'une voie verte mais ne souhaite pas qu'elle passe devant chez eux...Remarque sur les emplacements réservés de la voie verte. : le tracé fait l'objet de variante, les propriétaires seront contactés par le service environnement accompagné de son élu.

Quelques personnes souhaitent avoir un tracé précis d'emplacement réservé pour des projets au stade de réflexion. On va essayer de leur apporter des réponses dans la limite des informations connues à ce jour.

Des mairies ont fait des remarques lors de l'enquête publique :

☑ Pour des avis défavorables de service sur leur projet d'intérêt public

☑ Pour des précisions sur des emplacements réservés

☑ Pour la suppression ou remarques sur des OAP

☐ Pour augmenter la surface d'un bâtiment dans un STECAL

.....

Pour ces remarques, la CAB prend note pour l'instant, une conférence des maires sera organisée début septembre avant réponse définitive et validation en conseil communautaire.

Commentaire de la commission : la commission prend note de la réponse de la CAB, sur les modalités de décision par rapport aux observations individuelles ou des mairies. Cependant, cette réponse est partielle. En effet, suite aux interrogations du public, qui se sent mal informé et n'est pas toujours à l'aise avec les outils informatiques, la demande d'une réponse individualisée, par courrier écrit, courrier électronique, ou par téléphone, après l'approbation de la modification, s'est exprimée très fortement.

8- Analyse bilancielle

La théorie du bilan a pour objectif de mesurer les avantages d'un projet et les inconvénients qu'il est susceptible de générer et permet ainsi de se prononcer sur la pertinence de ce projet, au regard des activités humaines et de l'environnement, et sur les mesures correctrices à y apporter.

Aux termes de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser à atteindre les objectifs suivants :

- ✓ *L'équilibre entre :*
 - *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
 - *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;*
 - *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- ✓ *Les besoins en matière de mobilité ;*
- ✓ *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
- ✓ *La diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économique, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des obligations des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- ✓ *La sécurité et la salubrité publiques ;*

- ✓ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- ✓ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ✓ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables ;
- ✓ La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
HABITAT					
Equilibre entre les personnes vivant en milieu urbain et milieu rural					
Développement urbain maîtrisé					
Lutte contre l'étalement urbain					
Revitalisation des centres ville et des bourgs					
Préservation des espaces naturels et de proximité					
Sauvegarde du patrimoine bâti et culturel					
Qualité des entrées de ville					

*L'axe transversal du PADD précise les complémentarités entre le pôle urbain, les pôles d'équilibre à proximité de l'agglomération et les communes rurales. Le projet de modification n°1 respecte les orientations du PADD

*Le projet de modification ne prévoit pas de nouvelles zones constructibles U ou AU. Par ailleurs, une étude complémentaire sur la consommation foncière entre 2011 et 2021 va être lancée par la CAB.

* Le projet de modification, par nature partiel, n'était pas centré sur la thématique des centres villes et bourgs

* l'analyse des incidences du projet de la modification n°1 sur les milieux naturels montre l'incidence positive de celle-ci en termes de préservation des espaces naturels et de proximité

* Le projet de modification n°1 renforce la protection du patrimoine bâti et culturel, notamment au travers des changements de destination proposés.

RESUME

Les modifications du règlement écrit, les ajouts ou modifications de STECAL ainsi que les changements de destination inclus dans le projet de modification visent à renforcer le développement équilibré du territoire

MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR LA DIVERSITE DES FONCTIONS RURALES ET URBAINES

Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
HABITAT					
Mixité dans l'habitat					
Capacités de construction et de réhabilitation de l'habitat					
Développement économique et commercial					
Promotion des activités					

touristiques					
Capacité de construction et de réhabilitation en matière de sport et de culture					
Répartition équilibrée habitat, emploi, commerces et services					
Gestion des déchets					
MOBILITE					
Réponse aux besoins en termes de mobilité « durable »					
Amélioration de la tranquillité et de la sécurité					
Prise en compte des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie					

*Les capacités de construction au sein du territoire sont augmentées de 368 logements dans les OAP, dont 192 logements sociaux. Les changements de destination et certains STECAL participeront également de cette augmentation de la construction de logements, nécessaires à l'attractivité du territoire

* Plusieurs OAP, plusieurs STECAL ont vocation totalement ou partiellement à accueillir des activités économiques

* Des changements de destination ou les STECAL prévus dans le projet de modification ont une finalité touristique

*Il en est de même pour des projets, publics ou privés, à vocation culturelle ou sportive

* Les questions de mobilité, de gestion des déchets ou de tranquillité ont été peu abordés dans le cadre du projet. En revanche, notamment dans le cadre des OAP, le renforcement de la sécurité routière a été largement traitée

* Les projets, dans le cadre des OAP, prennent en compte les personnes en situation de handicap

RESUME

La diversité des fonctions rurales et urbaines est assurée dans le projet de modification n°1, soit en apportant des améliorations à la situation existante, soit en ne dégradant pas cette situation

MISE EN ŒUVRE DES MOYENS POUR LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET HUMAINS

Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
ENVIRONNEMENT					
Protection contre les risques naturels (incendie, feux de forêt, gonflement-retrait des argiles, inondations, les pollutions et les nuisances)					
Protection des milieux naturels et des paysages					
Protection de la biodiversité, des éco systèmes et des continuités écologiques					

*Pas d'accroissement de l'exposition des habitants aux risques de feux de forêt et mise en place de procédures pour assurer une meilleure prise en compte des inondations

* Faibles incidences en termes d'émissions de gaz à effets de serres

* Rétrocession de 21, ha en zones A ou N pour 11,9 ha réservés à de nouveaux STECAL

* Aucune incidence attendue sur la faune et la flore

* Aucune incidence négative générée sur les paysages naturels ou le patrimoine local

* Application de mesures ERC

RESUME

Le projet de modification, par les moyens mis en œuvre et l'application de la démarche Eviter- Réduire Compenser génère peu d'incidences sur les milieux naturels et humains

QUALITE DU DOSSIER

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Lisibilité et clarté du dossier d'enquête					
Conformité de la modification n°1 au PADD					
Réponse du porteur de projet aux PPA et à la MRAE					
Réponse du porteur de projet au PV de synthèse de la commission					

* Le dossier d'enquête dématérialisé mis à disposition du public sur le site Internet de la CAB et dans les mairies était relativement clair, même s'il y manquait le résumé non technique de la modification. Dans les lieux de permanence, il n'y avait pas de dossier papier mis à disposition du public.

* Le projet de modification n°1 est conforme avec les orientations du PADD

* Le dossier comprenait les avis des PPA mais la réponse de la CAB ne figurait pas au dossier.

* La réponse de la CAB au PV de synthèse de la commission d'enquête, très tardive, était assez précise et très documentée ; elle a permis de mieux appréhender certains aspects du dossier.

RESUME

Le dossier mis à l'enquête publique était d'assez bonne qualité, mais s'appuyant sur des données relativement anciennes.

INTERET GENERAL DU PROJET ET COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Compatibilité avec le SCOT du Pays de l'Isle en Périgord					
Compatibilité avec le SRADET					
Compatibilité avec le PLH					
Compatibilité avec le PDU					
Compatibilité avec le SDAEP, les STAGE et SAGE					
Association des PPA à l'élaboration du PLUI					
Association des communes membres à l'élaboration du projet					
Intérêt général du projet					

*Le SCOT du Bergeracois a été révisé le 20/09/2020, soit après l'approbation du PLUi de la CAB. Il doit être de nouveau révisé pour se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience. La mise en compatibilité du PLUi avec le Scot révisé se fera à l'occasion de la révision du PLUi-HD.

*Même remarque pour le SRADETT Nouvelle Aquitaine.

*Le PLUi est un PLUi-HD qui intègre le PLH et le PDU

* La CAB participe à l'élaboration du SAGE Dordogne Atlantique ; elle a, par ailleurs renforcé ses compétences internes en matière de gestion de l'eau et lancé des investissements visant à sécuriser les réseaux.

*Les PPA ont été associées à l'élaboration de la modification n°1 du PLUi-HD. Elles ont communiqué leurs avis, dans le cadre de la procédure en cours, sans réponse de la CAB dans le dossier mis à disposition du public

* La CAB a délibéré le 8 novembre 2021 pour établir les modalités de collaboration avec les communes, pour l'élaboration de la modification n°1. Des réunions et des échanges réguliers ont eu lieu tout au long de la procédure, conduisant à certaines modifications du projet initial.

*les attendus de la modification correspondent à l'intérêt général

RESUME

Le projet de modification n°1, compatible avec les plans et programmes de rang supérieur, est d'intérêt général.

PERCEPTION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUI-HD PAR LA POPULATION DU TERRITOIRE

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Effectivité et qualité de la concertation préalable					
Appréciation globale des conseils municipaux du territoire					
Requêtes des conseils municipaux du territoire					
Participation du public lors des permanences EP					
Participation du public sur le registre dématérialisé					
Thématiques des questions abordées par le public					

* Une concertation publique a été effectuée, notamment par le biais d'une réunion publique réunissant 130 personnes à Lamonzie-Saint-Martin et la mise en place de registres dans les mairies

* Dans le cadre de la modification d'un PLUi, l'avis favorable des communes n'est pas requis. La CAB avait délibéré le 08 novembre 2021 sur les modalités de collaboration avec les communes, lesquelles ont été mises en œuvre

* L'association des communes au processus d'élaboration du projet de modification a permis de modifier certains aspects du projet et de prendre en compte certaines de leurs demandes

* La participation du public s'est faite très majoritairement par une présence physique lors des permanences des commissaires enquêteurs. Elle a été relativement soutenue (220 personnes), quoique faible eu égard au nombre d'habitants du territoire

* Un nombre relativement important d'observations (83) ont également été faites sur le registre dématérialisé, mais essentiellement avec l'aide des commissaires enquêteurs lors des permanences.

* Les thématiques abordées par le public ont concerné très majoritairement des demandes d'intérêt particulier, dont une bonne partie avaient trait à un changement de zonage, qui ne pouvait être pris en compte dans la présente modification. Les demandes de changement de destination, de nouveaux STECAL ou des renseignements et remarques sur les OAP ont été également nombreuses. L'intérêt général du projet a peu fait l'objet d'observations, sauf dans les contributions des communes ou des associations.

RESUME

La perception des élus communaux et de la population sur le projet de modification n°1 semble plutôt favorable, même si le public est en forte attente de réponses individuelles

BILAN GLOBAL

Le bilan des avantages et des inconvénients du projet est favorable au projet de modification n° 1 du PLUi-HD, mais suscite 3 recommandations.

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