

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE RÉVISION
DE LA CARTE COMMUNALE D'ISSIGEAC (24560)

-

AVIS DES AUTORITÉS CONSULTÉES



AVIS DES AUTORITÉS CONSULTÉES

BORDEREAU DES PIÈCES

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne p. 3

Avis du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois (SyCoTeB) p. 7

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DORDOGNE

Département
Dynamiques
environnementales
et foncières

Tél. 05 53 45 47 85

Siège Social

Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers

Adresse postale

CS 10250
24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 35 88 88
Fax : 05 53 53 43 13
accueil@dordogne.chambagri.fr

3 0 MARS 2016

Coulounieix-Chamiers, le 23 mars 2016

Monsieur le Président
Communauté de Communes Portes Sud
Périgord
23 avenue de la Bastide
24500 EYMET

Objet : Révision de la carte communale d'ISSIGEAC

Réf : RA/NL

Dossier suivi par Régis ANDRÉ

Tél. : 05.53.45.47.86

email : regis.andre@dordogne.chambagri.fr

Copie à :

Marielle CHAUME : DDT-SUHC

Béatrice BERLAND : ST-BERGERAC

Thierry JULLIEN : DDT-SCAT

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de révision de la carte communale d'ISSIGEAC et nous vous en remercions.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous vous faisons part des observations suivantes.

Nous notons l'effort de la commune concernant la réduction des zones constructibles au profit de la zone naturelle.

Néanmoins, certaines zones, déjà constructibles dans la carte communale opposable actuelle, sont étendues sur des parcelles ou impactent des espaces agricoles.

A « Le Bourg Nord », pourquoi conserver la partie la parcelle n° 154 ? En conservant cette partie de parcelle, vous accentuez le risque de non exploitation de la parcelle au regard de la configuration future et vous impactez un espace agricole cultivé. Nous demandons le retrait de la partie de parcelle n° 154.

A « Le Moulin des Granges », la parcelle n° 57 est actuellement semée en céréales donc exploitée. Nous demandons de garder la parcelle n° 57 en totalité en zone naturelle pour éviter l'abandon de celle-ci et de réellement rompre le linéaire.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 03/01/1924
Siret 182 400 010 00 191
APE 9411
www.dordogne.chambagri.fr

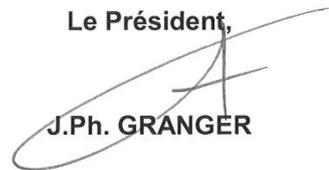
,,,/,,,

A « Bourg Sud », lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 10 mars 2014, nous avons demandé le retrait de la partie de parcelle n° 817, ceci pour un fort impact sur un îlot agricole. Nous réitérons cette demande de retrait de cette partie de parcelle.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' shape with a horizontal bar, enclosed within a large, sweeping oval stroke.

J.Ph. GRANGER

Sans objet

Avis du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois (SyCoTeB)

SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Membres en exercice : 12
Membres présents : 7
Votants : 7

Délibération n° B2016-07

L'an Deux Mille seize, le lundi 29 février à 9 H 00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 19/02/2016, se sont réunis à la communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle Monbazillac, sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Pascal DELTEIL, Jean-Paul JAMMES, Dominique ROUSSEAU, Didier CAPURON, Jean-Pierre FAURE, Jean LACOTTE, Alain LEGAL.

ABSENTS EXCUSES : Frédéric DELMARES, Armand ZACCARON, Didier AYRÉ.

AVIS SUR LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE D'ISSIGEAC – COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES SUD PERIGORD

La Communauté de communes Portes Sud Périgord a transmis au SyCoTeB le 25 février 2016, le dossier de révision de la carte communale de la commune d'Issigeac.

Suite à une première consultation sur le projet de révision de la carte communale en février 2014, suivie de deux réunions de concertations les 10 mars et 19 juin 2014, la collectivité sollicite l'avis du SyCoTeB sur un nouveau projet de zonage sur lequel des évolutions majeures ont été apportées.

En effet et suite à l'approbation du SCoT du Bergeracois en décembre 2014, le projet de révision de la carte communale d'Issigeac doit être mis en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT.

Le cadre du SCoT a ainsi conduit la collectivité à hiérarchiser ses priorités de développement tout en sachant que le projet d'élaboration d'un PLUi est en cours et qu'il devrait démarrer en 2017.

Le dossier est examiné par le bureau syndical sur la base d'un pré-avis technique.

Le maire de la commune ou son représentant sont invités en fin de réunion à présenter les motivations de leur dossier.

Le bureau syndical rend son avis par délibération, une copie de la délibération est transmise au maire de la commune et à la Communauté de communes Portes Sud Périgord.

Présentation du projet de révision :

Entre 2008 et 2013, la commune comptabilise une vingtaine de nouvelles constructions (réalisées ou en cours) situées essentiellement dans les secteurs Est et Nord du bourg.

L'urbanisme s'est également développé en périphérie du bourg tel qu'au lieu-dit « la Frégère ».

Le rythme d'évolution des constructions est en moyenne de 4 / an entre 2008 et 2013.

Sur une période plus longue, entre 1999 et 2010, la commune comptabilise 45 permis de construire pour des logements, ce qui correspond à un rythme comparable de 4 à 5 nouveaux logements par an.

La commune bénéficie d'un EHPAD de 75 lits récemment construit (2011) dans le bourg.

La surface consommée pour de l'habitat entre 2008 et 2013 est de près de 5 ha soit environ 20 % de l'ensemble de la surface urbanisable. La surface moyenne consommée par nouveau logement est de 2700 m².

Avec une population de 738 habitants au 1er janvier 2014, le projet de développement de la commune d'Issigeac s'appuie sur la volonté d'augmenter sa population pour atteindre 800 habitants à l'horizon 2025 soit 62 habitants supplémentaires.

Mairie d'ISSIGEAC
COURRIER ARRIVE
11 MARS 2016
N° :

RF BERGERAC
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/03/2016 024-200027134-20160229-B_2016_07-DE

Ces prévisions de développement sont moins soutenues que l'augmentation de population connue ces 15 dernières années (+ 121 habitants entre 1999 et 2014) liée, pour partie, à la construction du l'E.H.P.A.D (74 lits).

La commune d'Issigeac souhaite ainsi affirmer son rôle de pôle secondaire, au niveau de ses emplois, de ses services et de ses commerces, pour les communes alentours.

Ces objectifs sont en cohérence avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Bergeracois qui prévoit pour la commune d'Issigeac une augmentation de la population de 100 à 110 habitants à l'horizon 2033.

La surface brute retenue pour chaque nouveau logement est de 1250 m².

Le taux d'occupation moyen par logement est estimé à 2 à l'horizon 2025. Compte tenu de ce phénomène de desserrement des ménages, le nombre de logements nécessaires annoncé dans le projet pour le seul maintien de la population serait de 36 nouveaux logements. Ce qui équivaudrait à un besoin de 4,5 hectares d'ouverture à l'urbanisation.

La principale évolution apportée au projet de zonage concerne l'Est du bourg.

Au niveau foncier, la moitié environ de l'espace projeté à l'urbanisation appartient à la commune, et une concertation a permis d'aboutir à un accord pour l'aménagement de la zone avec les autres propriétaires fonciers.

La collectivité souhaite également ouvrir de nouvelles possibilités de construction pour des logements dans le secteur sud du bourg ou une extension de l'assainissement collectif est programmée.

L'objectif de la commune est de pouvoir optimiser ces investissements en raccordant le maximum de logements existants et futurs.

Le projet de révision de la carte communale permet également d'accompagner quelques projets de constructions de nouveaux logements dans des secteurs plus ou moins urbanisés.

S'agissant de l'accueil d'entreprises (petites entreprises artisanales), le nouveau projet de zonage ouvre la possibilité de nouvelles installations en prolongement de la zone Ua existante sur une parcelle qui appartient à la commune.

Les aménagements de desserte seront réalisés au fur et à mesure des projets d'installation.

Un espace tampon est prévu entre la zone d'activité et la zone de développement de l'habitat.

La révision de la carte communale a également pour objectif de permettre l'accueil de camping-cars à l'emplacement de l'ancien camping municipal.

Compatibilité de la révision de la carte communale avec le SCoT

Le PADD du SCoT du Bergeracois a fait le choix d'un développement polarisé sur le territoire, c'est-à-dire organisé selon un maillage de pôles d'influences.

Le développement territorial du Bergeracois est multipolarisé. Il s'opère selon trois échelles emboîtées et interdépendantes les unes des autres : le pôle urbain, les polarités d'équilibre et les communes rurales.

L'objectif est de renforcer l'équilibre entre les différents niveaux de polarité, afin que le développement des communes les mieux équipées rayonne sur les communes environnantes.

L'enjeu est de structurer chaque bassin de vie dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement du territoire (démographie, habitat, équipements, emplois et déplacements).

La commune d'Issigeac a été identifiée comme pôle d'équilibre dans le SCoT.

Les objectifs affichés du SCoT sont de permettre la création de 70 à 80 nouveaux logements à l'horizon 2033 pour une surface maximale de 9 ha. Bien que supérieur (10,6 ha), le projet de carte communale reste compatible avec le SCoT.

Il est à noter que le projet présenté est bien plus économe en foncier que le précédent (cf. premier document de consultation).

La révision de la carte communale permet ainsi de réduire le potentiel urbanisable de plus de 16 ha, ce qui correspond à 56 % des espaces constructibles actuels.



Il conviendra cependant lors de l'élaboration du PLUi d'interroger de nouveau l'enveloppe foncière du secteur constructible afin d'optimiser la consommation d'espaces au regard du projet communal et du SCoT.

L'estimation de l'enveloppe foncière nécessaire est de 7 ha pour 56 logements et 60 habitants ; or le projet final fait apparaître une nouvelle surface constructible de 10,9 ha (page 34 il est mentionné 10,6 ha). Des précisions devront être apportées sur ce point.

Il est également rappelé que le SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche :

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

Le renfort des secteurs d'habitat isolé est proscrit. Le développement urbain doit être à plus de 60% organisé sur le bourg centre (sauf impossibilité technique ou réglementaire).

Le SCoT identifie les espaces agricoles en fonction de leurs caractéristiques et de leurs enjeux principaux :

- le diagnostic agricole attendu lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux doit être approfondi pour répondre aux préoccupations identifiées sur la cartographie ; il devra être réalisé lors de l'élaboration du futur PLUi ;
- les documents d'urbanisme locaux devront faire état des dispositions prévues pour prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agricoles et pour maîtriser l'urbanisation. Hormis pour les équipements d'agro-tourisme, de tourisme vert et de commercialisation en circuit court, qui pourront présenter des densités inférieures, les règles suivantes seront appliquées :

- ✓ Espaces agricoles classés « de rang 2 » dans le SCoT : les choix de développement urbain devront être justifiés au regard de leurs impacts sur la structuration foncière agricole et sur les pratiques agricoles, ainsi que leurs impacts sur les paysages et la biodiversité liés à ces espaces. Une densité minimale de 15 logements par hectare ou de 25 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 est concerné par un projet de développement.
- ✓ Espaces agricoles classés « de rang 3 » dans le SCoT : les choix de développement urbain veilleront à respecter les pratiques agricoles pour assurer à la pérennité de l'activité sur ces territoires, et à la morphologie de clairière au nord du territoire. Une densité minimale de 10 logements par hectare ou de 20 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 3 est concerné par un projet de développement.

Certaines parcelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale sont concernées par ces prescriptions. Le PLUi lors de son élaboration, devra réexaminer ces secteurs afin d'en garantir la compatibilité avec le SCoT.

S'agissant de l'accueil d'entreprises, l'enveloppe foncière définie dans le DOO est de 1 ha.

La surface d'accueil dans le projet de zonage est compatible avec le SCoT (1,1 ha).

Le projet d'aire de camping-car participe à la mise en œuvre du SCoT par une augmentation d'accueil touristique sur le territoire.

Au niveau paysager, la ZPPAUP permet de préserver les secteurs les plus sensibles, cependant la préservation des entrées de ville a été prise en compte dans le projet de zonage.

La révision de la carte communale d'Issigeac permet de limiter sensiblement l'impact des zones U sur les ressources naturelles et agricoles du territoire.



Décision :

Après examen du projet de révision de la carte communale d'Issigeac, le bureau, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable au regard de la compatibilité du projet avec les objectifs prescriptifs du SCoT.

Toutefois, l'exigence au regard de la compatibilité devra être réappréciée dans le cadre du passage en PLUi à l'échelle de la communauté de communes.

*Certifié exécutoire compte tenu
du dépôt en Sous-préfecture, le 07 mars 2016
et de la publication, le 08 mars 2016*

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


Pascal DELTEIL



**FAIT ET DELIBERE EN SEANCE
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
Ce 29 février 2016,**

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


Pascal DELTEIL

RF BERGERAC
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/03/2016 024-200027134-20160229-B_2016_07-DE

Sans objet