

Service Économie des Territoires,
Agriculture et Forêt

Pôle foncier et gestion de l'espace rural

Affaire suivie par : Blandine FÉVRIER

Tel : 05 53 03 67 67

Courriel : ddt-cdpenaf@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le

Le président de la CDPENAF

à

Monsieur le président de la Communauté de
communes Bastides Dordogne-Périgord,
M. Jean-Marc GOUIN
12 avenue Jean Moulin
CS 51001
24150 Lalinde

OBIET : Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 30/05/2024

Par délibération du 28/11/2023, le conseil communautaire de la communauté de communes Bastides Dordogne-Périgord (CCBDP), a arrêté son projet du Plan Local intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H). Suite à l'expression d'avis défavorable de 16 communes, le conseil communautaire a arrêté à nouveau à la majorité, le projet dans sa version initiale sans modification, par délibération du 19 mars 2024.

Ainsi vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application des articles suivants :

- l'article L151-13 du code de l'urbanisme au regard des secteurs de taille exceptionnelle et de capacité d'accueil limitée (STECAL),
- l'article L151-12 du code de l'urbanisme au regard des dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zone A et N.

1/ Avis simple sur les règlements applicables aux extensions et annexes en zone A et N du PLUi CCBDP

La commission émet un avis défavorable au règlement applicable aux extensions et annexes en zone A et N. En effet, le règlement du PLUi-H s'éloigne en plusieurs points des préconisations de la CDPENAF validées en mars 2023.

La commission recommande de :

- exclure la possibilité de déroger à la limite d'implantation fixé à 20 m autour des maisons d'habitation et de 25 m pour les piscines,
- préciser les conditions de hauteur des extensions,



- limiter le nombre d'annexes,
- limiter les conditions d'emprise au sol des annexes à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise totale du bâtiment.

2/ Avis simple sur les STECAL :

- Concernant le règlement des secteurs SH et ST : STECAL de zone A dédiés à la réalisation d'hébergements touristiques et camping ou habitations légères de loisirs.

La CDPENAF considère que les conditions relatives aux habitations (logements et hébergements), de commerces et activités de service de la zone sont trop permissives et ouvrent la porte à de nombreux projets potentiellement consommateurs d'espace. Le règlement manque de cadre et ne devrait pas permettre des changements de destination vers du logement ou bien, en préciser les conditions.

La commission rappelle que le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole et forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. (Art.L151-13 CU)

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur le règlement des secteurs et recommande à la CCBDP de revoir dans son ensemble les définitions des secteurs SH et ST afin qu'il s'en dégage le principe de constructibilité limitée et exceptionnelle de la zone.

- La commission a émis les avis suivants sur les secteurs soumis à consultation :

Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) PLUi CC BDP							
Type	N°	Communes	Justification du projet	Surface (en ha)	Surface retenue CDPENAF	Avis CDPENAF	Justifications
SH	13	LE BUISSON DE CADOUIN	Le projet consiste à créer un lieu où plusieurs foyers choisissent d'habiter et de travailler ensemble en partageant des engagements écologiques, sociaux, moraux et économiques. Les objectifs seront de construire des habitations écologiques et confortables avec une consommation énergétique basse, un atelier, une maison commune avec des aménagements plus sommaire venant renforcer la force de l'éco-lieu.	1,57	0	DÉFAVORABLE	Création d'une interface forêt-bâti de plusieurs centaines de mètres en pénétration dans un vaste massif de plusieurs dizaines d'hectares jusqu'ici globalement épargné par l'urbanisation. Augmentation significative du risque incendie de forêt. Non respect des préconisations de la charte de constructibilité en milieu agricole et forestier.

S H 9	3 URVAL	Le site est actuellement occupé par des boisements. L'objectif est d'implanter deux bâtiments d'habitation, comportant 4 habitations chacun, formant un éco-hameau, d'une halle polyvalente pouvant accueillir du public, et de développer 3 emplacements pour tiny houses.	1,32	0	DÉFAVORABLE	Création d'une interface forêt-bâti de près de 500 mètres linéaires au cœur d'un très vaste massif compact de plusieurs centaines d'hectares. Augmentation significative du risque incendie de forêt. Non respect des préconisations de la charte de constructibilité en milieu agricole et forestier.
S T 3	3 BADEFOLS SUR DORDOGNE	Le projet consiste à la création d'une activité touristique de valorisation des ruines de l'ancien château.	0,47	0,47	FAVORABLE	
S T 4	4 BANEUIL	L'auberge du château de Baneuil est un domaine touristique reconnu comme hôtel. A travers un projet de préservation de l'identité du lieu, un projet d'extension est souhaité.	0,83	0,83	FAVORABLE	
S T 5	5 BANEUIL	Le site accueille actuellement une activité de ball-trap. L'objectif n'est pas de développer l'activité existante, mais de la maintenir.	0,35	0,35	FAVORABLE SOUS RESERVE de modification du règlement ST	Voir préconisations règlement ST
S T 6	6 BEAUMONTOIS EN PERIGORD	Le site comprend déjà une activité touristique avec un concept de cabanes perchées reprenant la thématique des châteaux du Périgord. Le projet porte sur la création de 5 hébergements insolites sur pilotis, un nouveau bâtiment d'accueil et une salle de séminaire.	2,96	2,96	FAVORABLE SOUS RESERVE de modification du règlement ST	Voir préconisations règlement ST
S T 8	8 CALES	Le projet consiste à installer 10 logements insolites de façon échelonnée (tentes lodges, cabane en A, et cabanes sur pilotis).	0,63	0,63	FAVORABLE	
S T 9	9 CAPDROT	Le site accueille actuellement une activité de ball-trap. L'objectif est d'ouvrir une fosse olympique afin d'organiser des compétitions.	1,78	0	DÉFAVORABLE	Entame un vaste et dense massif boisé – Aucun traitement vis-à-vis de l'interface ne figure au dossier – Développement d'une activité existante dans un

						vaste massif forestier compact présentant une forte sensibilité au feu (nombreuses plantations résineuses sur le secteur).	
S T	10	CAUSE DE CLERANS	Le site accueille actuellement une activité agro-touristique, avec le développement d'une activité agroforestière (plantation d'un verger accompagné de plantes de maraîchage) et le fonctionnement d'un gîte touristique.	0,8	0,8	FAVORABLE	
S T	12	LANQUAIS	Le site est actuellement occupé par un corps de ferme. L'objectif est de développer des activités sur les 6ha de la propriété, et notamment : du maraîchage en agriculture biologique, de la transformation alimentaire, de l'accueil touristique, des activités pédagogiques à destination du jeune public, etc.	0,66	0,66	FAVORABLE	
S T	14	LE BUISSON DE CADOUIN	Le site est actuellement occupé par un espace agricole et par un espace boisé. L'objectif est d'implanter au total 7 cabanes en bois sur pilotis destinées à de la location touristique.	1,27	1,27	FAVORABLE SOUS RESERVE de modification du règlement ST	Voir préconisations règlement ST
S T	15	LE BUISSON DE CADOUIN	Le projet consiste à créer un projet d'hébergements touristiques alliant écologique et dimension humaine. Il comprend : la création d'hébergements insolites autosuffisants au sein d'un espace boisé ainsi que la création d'un espace d'accueil : sanitaires, épicerie.	0,67	0	DÉFAVORABLE	Surface importante au regard du projet. Parcelle agricole et zone environnementale sensible (ZNIEFF II forêt Bessède). Projet favorisant le mitage du territoire.
S T	16	LOLME	Le site est actuellement occupé par un espace d'habitation et des espaces libres, utilisés pour un usage touristique. L'objectif est d'implanter 1 ou 2 cabanes en bois de type insolite en préservant les boisements actuellement	0,92	0,92	FAVORABLE	

		présents sur le site.					
ST	17	LOLME	Le site est actuellement occupé par un agricole et par un espace boisé. L'objectif est d'implanter deux chalets, et deux cabanes dans les arbres pour faire de la location saisonnière.	0,27	0	DÉFAVORABLE	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le massif forestier – La construction de deux chalets sur cette unité foncière va renforcer le mitage de l'espace agricole.
ST	18	MARSALES	Le site est actuellement localisé sur un espace libre. L'objectif est de créer un gîte équestre comprenant notamment une écurie pour accueillir les chevaux des voyageurs, et un gîte d'une capacité d'accueil de 4 chambres avec un espace commun partagé.	0,21	0,21	FAVORABLE	
ST	20	MAUZAC ET GRAND CASTANG	Le site est actuellement localisé sur un espace boisé, à proximité immédiate de bâtiments utilisés pour de la location saisonnière. L'objectif est de développer l'activité, avec l'implantation d'habitats légers, sur pilotis, d'un bloc sanitaire, et la création de trois emplacements pour camping-car.	0,98	0	DÉFAVORABLE	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt – zone environnementale sensible (ZNIEFF II Combe de Moulissard)
ST	21	MOLIERES	Le site est actuellement localisé sur un espace boisé, à proximité immédiate d'un hameau. L'objectif est de créer un site d'hébergements saisonniers, composé dans un premier temps de 4 tentes, de 8 cabanes en bois et d'une cabane sur l'eau. Le site accueillera dans un second temps 8 nouvelles cabanes en bois. Il est également prévu l'implantation d'une orangerie ou d'une halle en bois, permettant d'accueillir du public, des espaces de stationnement mais également la création d'un étang dans un espace de cuvette.	1,49	À redéfinir	FAVORABLE SOUS RESERVE de réduire l'emprise au nécessaire et de modification du règlement ST	Voir préconisations règlement ST

S 2 T 2	MONSAC	Le site est actuellement localisé sur un espace boisé, à proximité d'une exploitation agricole, la Ferme de Sirguet, qui propose actuellement 10 hébergements, six cabanes et quatre roulotte. L'objectif est d'implanter trois nouvelles cabanes à proximité des cabanes existantes et d'aménager les bâtiments de la ferme en gîtes et en aménagements touristiques.	3,7	1,76	FAVORABLE PARTIEL	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le vaste massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt – Surface démesurée au regard du projet décrit. Exclusion de la partie boisée (Limiter à la parcelle A681 et 680) et prise en compte du réseau d'irrigation présent au sud de la parcelle
S 2 T 3	NAUSSANES	Le projet porte sur l'extension du camping naturaliste	3,5	0	DÉFAVORABLE	Ce STECAL intersecte une frayère identifiée dans le Couzeau - Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le vaste massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt – Surface démesurée au regard du projet décrit.
S 2 T 4	NAUSSANES	Le projet agro touristique les « Jardins Pourpres » est en lien avec une activité agricole existante. Diversification avec une activité touristique et pédagogique. Construction de 3 gîtes en bois et implantation de 4 gîtes "toilés" et une activité maraîchère démarrée.	0,86	0	Sans Objet	Plus d'actualité, abandon de projet
S 2 T 5	PONTOURS	Le projet porte sur un projet d'aménagement touristique "à l'abri des bories" qui viendrait en complément d'un gîte existant situé au milieu du hameau de Bousserand Haut. Le projet consiste en la construction de deux logements de type « borie » ayant chacun une capacité d'accueil maximum de 2 personnes.	0,26	0,26	FAVORABLE	
S 2 T 7	SAINT-AGNE	Le projet porte sur l'ouverture de gîtes et de chambres d'hôte sur un modèle éco-responsable avec une capacité d'accueil de 22 personnes.	0,84	0	DÉFAVORABLE	Un STECAL n'est pas approprié entre deux zones UC. Impact une parcelle agricole sur une zone AOC Bergerac et Côte de Bergerac.

S T 8	2	SAINT AVIT RIVIERE	Le site est actuellement positionné sur des espaces boisés, à proximité d'une exploitation aménagée, présentant notamment : le siège de l'exploitation, un chalet à usage de stockage, une stabulation, un bâtiment du stockage du grand matériel. L'objectif est le développement d'une activité d'équitation thérapeutique. Les installations projetées sont les suivantes : une salle couverte pour la réception de public et 4 petits logements de type yourtes ou chalets.	0,93	0	DÉFAVORABLE	Implantation de constructions destinées à accueillir du public en haut d'un versant boisé en forte pente (situation de vulnérabilité en cas d'incendie dans le massif) et dans un vaste massif globalement compact (même si la zone se situe dans le prolongement d'une clairière de 2 hectares environ). La défendabilité est par ailleurs réduite du fait d'un positionnement en impasse.
S T 1	Non numéroté	SAINT AVIT RIVIERE	STECAL non référencé sur parcelle OB423p. Présence sur le STECAL 28.	0,09	0	DÉFAVORABLE	Absence de justification
S T 9	2	SAINT CAPRAISE DE LALINDE	Le projet touristique concerne la création d'une activité de ball-trap sur la commune.	0,42	0	DÉFAVORABLE	Une création de ball-trap sur un site qui semble déjà accueillir une telle structure – Le PLUi n'a pas à régulariser une éventuelle utilisation illégale du sol. Peu opportun de développer une activité dans un secteur du massif jusqu'ici relativement indemne d'interfaces.
S T 0	3	SAINT FELIX DE VILLADEIX	Le projet communal porte sur un théâtre de verdure avec une scène abritée.	0,5	0,5	FAVORABLE	
S T 31		SAINT FELIX DE VILLADEIX	En complément d'une activité agricole, le projet porte sur une activité agro-touristique : camping, boutique	2,23	0	FAVORABLE	
S T 2	3	SAINT MARCEL DU PERIGORD	Le projet porte sur la création d'une petite activité d'hôtellerie en hébergements légers de type lodge. Le projet s'adresse à un public à la	0,95	0,95	FAVORABLE SOUS RESERVE de laisser un recul suffisant par rapport au massif	

		recherche de nature, les lodges sont appropriés car elles sont discrètes et respectueuse de l'environnement.				
S T 3	3 SAINTE FOY DE LONGAS	Le projet porte sur la création de 3 cabanes dans un cadre de tranquillité. Le projet est en bois, avec un faible coût énergétique, un faible impact environnemental.	0,36	0,36	FAVORABLE tacite (pas présenté en séance)	
S T 6	3 SOULAURES	Le projet consiste à construire 3 maisons autonomes en bois, avec un toit couvert de panneaux photovoltaïques qui permettra aux logements d'être autonome en matière d'énergie.	0,72	0	DÉFAVORABLE	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt – Impact une parcelle agricole et un corridor écologique
S T 7	3 URVAL	Projet d'extension touristique pour avoir une capacité d'accueil supplémentaire. L'objectif est de proposer deux hébergements permettant une immersion dans un environnement naturel. Comme pour les premières "cabanes", les matériaux utilisés pour la construction privilégieront les matériaux locaux et biosourcés. L'installation de panneaux solaires est projetée. L'emprise du projet sera de deux unités d'une centaine de mètres carrés pour une capacité de 6/8 personnes chacune.	0,84	0,84	FAVORABLE SOUS RESERVE de modification du règlement ST	
S T 8	3 URVAL	Le projet consiste à créer un STECAL Loisirs avec d'installer 3 tiny house sur une petite surface. Chacune aurait une capacité de 3 personnes, soit 9 personnes au total, négligeables du projet.	0,1	0,1	FAVORABLE SOUS RESERVE de laisser un recul suffisant par rapport au massif	
S T 0	4 URVAL	Le projet touristique consiste à créer 8 habitats de 50 m ² pour développer l'activité touristique du territoire.	0,54	0,54	FAVORABLE	
S T 41	41 VERGT DE BIRON	Le projet vise une extension du camping existant avec des emplacements	1,39	0	FAVORABLE	

		supplémentaires de mobil-home ainsi qu'un espace dédié au camping				
S 4 T 2	VERGT DE BIRON	Le site est actuellement occupé par des espaces agricoles et par des boisements. L'objectif est d'implanter les maisons en bois perchées dans les arbres.	1,02	0,45	FAVORABLE PARTIEL	Se limiter à la bande de bosquet sans empiéter sur la zone agricole et sous réserve de respecter la DUP du PPR source les Eyrials.
S 4 T 3	VERGT DE BIRON	Le projet porte sur la création d'un abri pour chevaux ainsi qu'un manège couvert à proximité d'un camping acquis.	0,49	0,49	FAVORABLE	
S 4 T 4	MOLIERES	Le projet porte sur l'agrotourisme avec 3 axe : plantation de cultures avec atelier de transformation, séjour déconnexion au cœur de la nature avec 2 chalets en bois et valorisation du patrimoine avec notamment la restauration de deux bâtiments.	0,2	0,2	FAVORABLE	
S Y 1	ALLES SUR DORDOGNE	Le projet porte sur la création d'un bâtiment de stockage et d'un garage en vue d'une activité de réparation mécanique. Le bâtiment fera environ 150 m2 avec une charpente métallique.	0,17	0,08	FAVORABLE PARTIEL	Limiter le secteur au fond du jardin sans empiéter sur la parcelle agricole, présence du réseau d'irrigation.
S Y 2	ALLES SUR DORDOGNE	Le site accueille actuellement un centre de création culturel qui présente des bâtiments d'accueil du public : studio, espace cirque, logement (chambres, caravanes, tentes, etc.). La volonté est d'agrandir les infrastructures existantes et d'en créer de nouvelles pour consolider l'activité.	2,88	1	FAVORABLE PARTIEL	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt – La surface délimitée apparaît démesurée au regard du projet. Réduire l'emprise du STECAL en le resserrant au bâti
S Y 7	BEAUMONTOIS EN PERIGORD	L'activité de négoce et stockage du bois est déjà existante, mais il n'y a que des containers et des bennes sur le site.	0,44	0,44	FAVORABLE	
S 11 Y	LALINDE	Le projet porte sur une demande privée pour une construction à vocation économique. Le bâtiment concerne une activité BTP	0,44	0,44	FAVORABLE	

S Y 19	MAUZAC ET GRAND CASTANG	Le projet consiste à construire une chaufferie bois pour le centre de détention de Mauzac.	0,59	0	DÉFAVORABLE	La chaufferie bois étant directement en lien avec le centre de détention, elle doit être intégrée dans la même type de zone UE. STECAL SY n'est pas approprié dans ce cas
S Y 6	RAMPIEUX	Le projet porte sur une activité économique et sa pérennisation. L'objectif est d'implanter des hangars de stockage couverts de photovoltaïques.	0,89	0,89	FAVORABLE	
S Y 4	SAINTE FOY DE LONGAS	Le projet est à vocation économique.	0,17	0	DÉFAVORABLE	Absence de justification
S Y 5	SOULAURES	Le site est actuellement occupé par des boisements, à proximité d'une maison d'habitation. L'objectif est d'implanter une entreprise d'ébénisterie et design, avec la création d'un atelier d'environ 200 m ² .	0,17	0,09	FAVORABLE PARTIEL	Limiter à la partie droite non boisée

La commission émet 18 avis favorables, 7 avis favorables assortis de réserve, 5 avis favorables partiels, et 13 avis défavorables sur les 44 STECAL présentés (le STECAL 24 étant devenu sans objet).

Le Sous-Préfet de Bergerac

 Frédéric GARRE