



**PRÉFET  
DE LA  
DORDOGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Périgueux, le **27 MAI 2024**

**Service Aménagement et Développement Durables**  
Pôle Urbanisme – Cellule Planification  
Affaire suivie par : Julien BONDUE  
Tél : 05 53 45 56 68  
Courriel : [julien.bondue@dordogne.gouv.fr](mailto:julien.bondue@dordogne.gouv.fr)

Le préfet de la Dordogne  
à  
M. le président de la communauté de  
communes Bastides-Dordogne-Périgord  
12 avenue Jean Moulin  
24150 LALINDE

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat.

Par délibération du 19 mars 2024, la communauté de communes Bastides-Dordogne-Périgord a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

Conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis ce projet de PLUi-H.

J'ai l'honneur de vous faire part des observations émises par les services de l'État sur ce projet :

- **Direction départementale des territoires (DDT) :**

**AVIS FAVORABLE** en date du 3 mai 2024 venant confirmer l'avis initialement émis le 22 février 2024 sous réserve de prise en compte des observations et préconisations formulées.

Les autres services consultés figurant dans la liste ci-dessous n'ont pas fait connaître d'observations :

- Direction régionale des affaires culturelles (UDAP Dordogne) ;
- Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt ;
- Direction interdépartementale des routes – Centre Ouest ;
- Agence régionale de santé ;
- Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations ;
- Direction Générale de l'aviation civile (DGAC) ;
- Ministère des Armées.

Le projet de PLUi-H arrêté par les élus de la CCBDP comporte des points satisfaisants qui traduisent un choix assumé de la part de ces derniers de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour autant, malgré les aspects positifs du dossier, celui-ci souffre d'un défaut de consolidation juridique nécessitant la production indispensable d'éléments complémentaires.

Copie à Monsieur le sous-préfet de Bergerac

Adresse : Préfecture de la Dordogne  
2, rue Paul Louis Courier  
CS 39000  
24024 PERIGUEUX Cedex  
Tél : 05 53 02 24 24 – [www.dordogne.gouv.fr](http://www.dordogne.gouv.fr)



web

Compte-tenu de ces éléments, j'ai l'honneur de vous informer être en mesure néanmoins de formuler un avis favorable sur ce projet de PLUi sous réserve impérative de prise en compte de l'ensemble des observations formulées par la direction départementale des territoires dans son avis en date du 3 mai 2024 (annexes comprises). Ces réserves et préconisations ne pourront que conduire la communauté de communes Bastides-Dordogne-Périgord à se doter d'un document d'urbanisme intercommunal qualitatif et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En application des dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis et son annexe devront figurer dans le dossier d'enquête publique afin d'informer la population concernée et le commissaire enquêteur.

Le préfet



Jean-Sébastien LAMONTAGNE



**PRÉFET  
DE LA  
DORDOGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Communauté de communes « Bastides-Dordogne-Périgord »  
Projet de plan local d'urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'habitat**

Avis des services de l'État

**ANNEXE**

Avis de la Direction départementale des Territoires (DDT) en date du 3 mai 2024





**PRÉFET  
DE LA  
DORDOGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires**

**Service Aménagement et Développement Durables  
Pôle Urbanisme, Aménagement et Villes Durables  
Cellule Planification**

Affaire suivie par Julien BONDUE

[julien.bondue@dordogne.gouv.fr](mailto:julien.bondue@dordogne.gouv.fr)

05 53 45 56 68 – 06 81 59 95 67

*Périgueux, le 3 mai 2024*

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
de la communauté de communes  
« Bastides Dordogne-Périgord »**

\*

**Avis de la Direction Départementale des Territoires**

Base d'analyse :

Second projet de PLUi-H arrêté par délibération  
du conseil communautaire en date du 19 mars 2024  
(dossier identique à celui arrêté le 28 novembre 2023)

Par délibération en date du 28 novembre 2023, la CCBDP a arrêté une première version de son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) dont la procédure a été prescrite par délibération du 27 octobre 2015.

Par courrier du 19 janvier 2024, l'État a pris acte des avis défavorables communaux prononcés sur ce projet de document d'urbanisme intercommunal et, en conséquence, de la nécessité incombant à l'organe délibérant de la CCBDP de statuer à nouveau sur le projet de PLUi-H.

Par courrier du 22 février 2024, la DDT a formulé un avis favorable avec réserves sur ce projet de PLUi-H.

Adresse postale : DDT de la Dordogne – Cité administrative  
CS 74000  
24053 Périgueux cedex

Adresse physique : DDT de la Dordogne – 16, rue du 26ème RI – PÉRIGUEUX  
Tél : 05 53 45 56 00 – Fax : 05 53 45 56 50 – Mél : [ddt@dordogne.gouv.fr](mailto:ddt@dordogne.gouv.fr)



web

Une nouvelle délibération de l'organe délibérant de la CCBDP, intervenue le 19 mars 2024, a été adoptée à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés dans la mesure où les élus ont décidé de ne pas apporter de modifications à la version du PLUi-H initialement arrêté le 28 novembre 2023, opposant ainsi une fin de non-recevoir aux conseils municipaux s'étant exprimés défavorablement.

Par courrier du 20 mars 2024, la CCBDP a procédé à une nouvelle consultation de l'ensemble des personnes publiques associées sur la version inchangée de son projet de PLUi-H.

Suite à une opération de reconnaissance sur différents sites du territoire de la CCBDP, la DDT a reconsidéré certains des avis défavorables prononcés dans son avis en date du 22 février 2024. Le contenu des annexes a donc été modifié en ce sens et joint au présent avis confirmatif.

**Sur le fond, la DDT confirme en tous points son avis rendu le 22 février 2024 (annexé au présent avis confirmatif) et demande la levée de l'ensemble des réserves formulées préalablement à toute approbation de ce document d'urbanisme intercommunal.**

S'agissant des observations figurant au point 1 (page 4) relatives à l'obligation de faire figurer aux annexes du PLUi les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé, le décret n°2024-284 du 29 mars 2024, d'application immédiate, est venu préciser les modalités de l'accord des propriétaires pour la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage ainsi que les modalités de contrôle du respect de ces obligations lors d'une mutation de propriété. Le décret complète également la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) de l'annexe au livre I du code de l'urbanisme, en y ajoutant les servitudes de passage et d'aménagement instituées en application de l'article L. 134-2 du code forestier (voies de défense des bois et forêts contre l'incendie). Ces servitudes doivent être annexées aux PLUi.

La DDT demande donc l'intégration de ces servitudes au sein des annexes préalablement à l'approbation du PLUi. À défaut, la communauté de communes devra procéder dans les meilleurs délais à la mise à jour des annexes de son PLUi par arrêté de son président.

La DDT reste à la disposition de la collectivité pour l'accompagner dans la finalisation son futur plan local d'urbanisme intercommunal.

La directrice adjointe



Virginie AUDIGE

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*

## **Annexe A**

Avis initial de la DDT en date du 22 février 2024

**Avis confirmé en tous points**







**PRÉFET  
DE LA  
DORDOGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires**

**Service Aménagement et Développement Durables  
Pôle Urbanisme, Aménagement et Villes Durables  
Cellule Planification**

Affaire suivie par Julien BONDUE

[julien.bondue@dordogne.gouv.fr](mailto:julien.bondue@dordogne.gouv.fr)

05 53 45 56 68 – 06 81 59 95 67

Périgueux, le

22 FEV. 2024

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
de la communauté de communes  
« Bastides Dordogne-Périgord »**

\*

**Avis de la Direction Départementale des Territoires**

Base d'analyse :

Projet de PLUi-H arrêté par délibération  
du conseil communautaire en date du 28 novembre 2023

La présente analyse technique s'inscrit en continuité directe du courrier préfectoral en date du 19 janvier 2024 adressé à la communauté de communes « Bastides Dordogne Périgord », dénommée ci-après CCBDP.

Par délibération en date du 28 novembre 2023, la CCBDP a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) dont la procédure a été prescrite par délibération du 27 octobre 2015.

Par délibération du 19 septembre 2017, le conseil communautaire s'est prononcé en faveur de l'intégration au PLUi-H des dispositions de l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 relatifs au nouveau contenu des PLU issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Ce dernier procède, dans le prolongement de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, à une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre 1er de ce Code. La nouvelle partie réglementaire du livre 1er constitue l'annexe dudit décret.

Adresse postale : DDT de la Dordogne – Cité administrative  
CS 74000

24053 Périgueux cedex

Adresse physique : DDT de la Dordogne – 16, rue du 26ème RI – PÉRIGUEUX

Tél : 05 53 45 56 00 – Fax : 05 53 45 56 50 – Mél : [ddt@dordogne.gouv.fr](mailto:ddt@dordogne.gouv.fr)



web

Le présent avis a donc été établi à l'aune de ces nouvelles dispositions réglementaires et s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.153-16 imposant la soumission du projet de PLUi-H à l'avis des personnes publiques associées dont fait partie le préfet de Dordogne, la DDT constituant le service technique déconcentré en charge des questions d'aménagement du territoire, de transition énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme, dans sa version complétée par l'article 192 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dénommée « Loi Climat » dans le présent avis, précise le rôle des collectivités dans l'aménagement du territoire.

À ce titre, il expose que *« dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale 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 économiques, 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, d'amélioration 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 ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° 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 ;*

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° 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. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu par les élus communautaires s'appuie sur quatre piliers sur lesquels viennent se greffer deux axes, eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations :

Piliers	Axes
La maîtrise de l'espace	<b>Axe 1</b> – Renouer avec une croissance démographique liant qualité d'accueil et complémentarité de nos communes et bassins de vie de proximité
L'agriculture	
La qualité du cadre de vie	
Le bien-vivre offert aux habitants, touristes et entreprises	<b>Axe 2</b> – Construire une économie durable et pérenne valorisant nos multiples ressources, potentiels et atouts

Le projet de PLUi-H arrêté le 28 novembre 2023 par les élus de la CCBDP appelle de la part de la DDT de Dordogne les observations développées ci-après. Celles-ci visent :

- à sécuriser la procédure d'élaboration de ce PLUi-H sur le plan juridique ;
- à permettre au document de répondre aux objectifs fixés par les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précité ;
- à permettre au PLUi-H de répondre aux enjeux en matière de transition énergétique, de lutte contre le réchauffement climatique et l'artificialisation des sols.

La prise en compte des préconisations et des réserves formulées à travers cet avis conduira inéluctablement à l'émergence d'un document juridiquement consolidé dont la déclinaison opérationnelle permettra à la CCBDP de répondre aux enjeux de son territoire. Elles conduiront également à inscrire le PLUi-H dans un rapport de conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et de compatibilité avec les documents *supra* tel que le SCoT du Bergeracois notamment.

## 1 – Contenu du dossier notifié au représentant de l'État en Dordogne

La procédure d'élaboration du PLUi-H de la CCBDP a été engagée préalablement à la parution du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. Tel que précisé en introduction, le conseil communautaire s'est prononcé en faveur de l'intégration au PLUi-H des dispositions de l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 issus du décret précité.

À noter qu'afin de mieux informer les particuliers au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme, la loi n°2023-580 du 10 juillet 2023 relative à la prévention et la lutte contre le risque d'incendie impose désormais d'annexer aux documents d'urbanisme **les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé**. Ceux-ci doivent figurer en annexe sur un ou plusieurs documents graphiques.

Pour rappel, le débroussaillage désigne les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes (code forestier, art. L. 131-10). Les modalités de mise en œuvre de cette mesure issue de la loi précitée seront fixées par décret.

À ce jour, aucun décret n'a encore été pris pour définir ces modalités. Dans l'éventualité où celui-ci viendrait à paraître préalablement à l'approbation du PLUi-H porté par la CCBDP, cette dernière devra y intégrer les périmètres précités dans la version de son PLUi-H destinée à être approuvée.

À défaut, une mise à jour des annexes du PLUi-H pourra être effectuée ultérieurement par arrêté du président de la CCBDP. Pour l'heure, il s'agit de se conformer à l'arrêté préfectoral du 22 juin 2023 portant approbation du règlement départemental pour la prévention de la pollution de l'air et des incendies de forêts qui pourrait être également intégré aux annexes du PLUi-H.

### PRÉCONISATION DE LA DDT :

La DDT recommande à la CCBDP de suivre l'actualité réglementaire relative à la parution du décret fixant les modalités d'annexion des périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé et de compléter le contenu de son PLUi-H le cas échéant.

## 2 – Appréciation de la compatibilité du projet de PLUi-H avec les documents de portée supérieure

L'analyse du projet de PLUi-H de la CCBDP a été menée au regard des documents ayant une portée supérieure à ce dernier, à savoir notamment le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine et le SCoT du Bergeracois.

### 2.1 – SRADDET de Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020. Une procédure de modification de ce schéma est en cours afin de procéder à la territorialisation des objectifs posés par la loi Climat et Résilience en matière de préservation de la ressource foncière. Pour rappel, la loi précitée a fixé un objectif national de réduction de la consommation d'espaces de 50 % sur la période 2021-2031 comparativement à celle qui a pu être observée sur la période 2011-2021.

Une fois cette modification du SRADDET approuvée, il appartiendra le cas échéant au SCoT du Bergeracois de se mettre en compatibilité avec le schéma régional. Dans l'éventualité où cette mise en compatibilité du SCoT ne serait pas mise en œuvre, il appartiendra au PLUi-H de la CCBDP d'intégrer directement les objectifs du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine avant le 22 février 2028. À défaut, plus aucune autorisation de construire ne pourra être délivrée dans les zones AU du PLUi-H de la CCBDP. Si cette hypothèse peut apparaître lointaine, la DDT souhaite tout de même la porter à la connaissance de la CCBDP et se tient à disposition de cette dernière pour l'accompagner pleinement dans cette éventualité.

### 2.2 – SCoT du Bergeracois

Le territoire de la CCBDP est couvert par le SCoT du Bergeracois approuvé le 30 septembre 2020. En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi-H arrêté le 28 novembre 2023 doit ainsi s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec ce schéma, véritable document intégrateur de l'ensemble des items relatifs à l'aménagement du territoire et aux politiques publiques mises en œuvre à travers les documents d'urbanisme.

#### ■ Rappel des éléments de contexte projet de PLUi CCBDP / SCoT du Bergeracois 2020

Le SCoT du Bergeracois 2020 prévoit un projet de territoire en deux temps : 1<sup>er</sup> PLUi (sur 10 ans environ) et 2<sup>nd</sup> PLUi (horizon 2038-2040).

En relation avec l'armature du SCoT, le projet de PLUi de CCBDP compte :

- 4 pôles de proximité (Beaumontois en Périgord pour le secteur Dordogne ; Lalinde, Le Buisson-de-Cadouin et Monpazier pour le secteur Sud) ;
- 43 communes rurales, dont 20 communes en secteur rural-Dordogne et 23 communes en secteur rural-Sud.

#### ■ Appréciation de la compatibilité par axes

L'appréciation de la compatibilité du projet de PLUi CCBDP avec le SCoT Bergeracois est en partie abordée au fil des pièces constitutives du projet de PLUi. Toutefois, dans la pièce *Justifications des choix retenus*, le chapitre *la compatibilité avec le SCoT et le SRADDET - La*

traduction du SCoT Bergeracois dans le PLUi indiqué dans le sommaire à la page 147 s'avère **absente du document.**

### **Axe n°1 : Organiser le développement du territoire pour maintenir voire renforcer son attractivité**

Dans l'axe1/orientation 1 du DOO, le SCoT Bergeracois précise les critères afin de déterminer les limites des enveloppes urbaines.

Pour déterminer ces enveloppes et leurs limites, le SCoT fixe des critères de distances («*présentant de faibles écarts de distances séparant les bâtiments les plus proches de l'ordre de 50 m*») et des critères qualitatifs, que les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte :

- « - la nature des constructions et leur évolution (un corps de ferme isolé, même de taille importante, ne constitue pas une enveloppe urbanisée).
- la superficie et la densité : une construction isolée ou des constructions disséminées ne peuvent constituer des enveloppes urbanisées à l'inverse des groupes de constructions significatifs, hameaux, bourgs...
- la perception dominante du paysage (impression de paysage bâti ou de paysage naturel).
- la dimension des espaces interstitiels non construits (plus ou moins 5 000 m<sup>2</sup>)
- le maillage existant de réseaux (voirie, eau potable, eaux usées).
- la desserte par les équipements et certains services ».

La méthode de définition des enveloppes urbaines est précisée dans la pièce *Justification des choix retenus* (page 76) :

Il s'agit de la méthode dite de « dilatation/érosion », couplée par un « ajustement des enveloppes urbaines » : « utilisation de comparaison ortho-photographique » et « réunion/ateliers avec les élus sur base des éléments de connaissance du service urbanisme, lotissements, permis de construire accordés. » (page 77).

**Compte-tenu de l'absence de précisions suffisantes sur « l'ajustement des enveloppes urbaines », il n'est pas permis d'évaluer si les critères qualitatifs du SCoT à l'intention des PLUi ont pu être considérés.**

Le SCoT fixe également la définition des hameaux et des écarts et à travers sa prescription 1, « 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). »

**La caractérisation et les choix de développement de ces secteurs ne paraît pas explicite.**

La prescription 5 du SCoT demande d'assurer le maintien de coupures d'urbanisation.

Bien que la préservation des coupures d'urbanisation soit explicitement identifiée en enjeux (*Justification des choix retenus* – page 16), il est difficile d'apprécier dans le projet de PLUi les choix arbitrés quant aux maintiens de ces secteurs.

## Axe n°2 : Désenclaver le Bergeracois et lui offrir une lisibilité économique plus affirmée

À travers la *prescription 61*, Le SCoT définit les enveloppes foncières affectées aux projets économiques :

	<b>Pôles de proximité (4)</b>	<b>Communes rurales (43)</b>
<b>SCoT Bergeracois 2020</b>	Surfaces maximales à consommer en Zone d'Activités Economiques (ZAE) : <b>30 ha</b>  Surfaces maximales à consommer en zone préférentielle d'implantation commerciale (incluses dans les surfaces globales des ZAE) : <b>15 ha</b>  Beaumontois en Périgord : <b>3 ha</b>  Le Buisson-de-Cadouin : <b>2 ha</b>  Monpazier : <b>1 ha</b>  Lalinde : <b>7 ha</b>	<i>Il n'est pas proposé de programmation chiffrée globale. Néanmoins, tout site d'implantation économique (identifié dans les documents d'urbanisme locaux) devra être justifié par un besoin économique immédiat (extension d'entreprise existante ou projet qui ne peut être implanté sur un pôle).</i>

Le projet de PLUi compte 11 OAP à vocation économique.

Il est précisé dans la pièce *Justification des choix retenus* (page 130) : « Les **zones 1AUY** sont destinées à accueillir les futurs secteurs d'extension des zones d'activités économiques du territoire communal. Les secteurs définis constituent le potentiel foncier principal nécessaire à la mise en œuvre du projet économique dans une logique de politique de l'offre et d'agilité économique et de gestion réactive et souple du foncier économique visant à répondre au plus près des besoins des entreprises. Elles permettront de répondre aux besoins en matière de développement économique et d'accueil d'entreprises à horizon 2035. »

L'estimation du foncier économique mobilisé dans le projet de PLUi n'étant pas explicite. Seule une exploitation des données SIG a permis de quantifier ce volume foncier à 12,35 ha.

**Un complément du rapport de présentation mériterait d'être opéré sur ce point afin que les personnes qui se rendront à l'enquête publique puissent disposer de cette information.**

**Axe n°3 : Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles**

Orientation 9.b Structurer les pôles de proximité

Orientation 9.c Structurer le développement des communes rurales

	<b>Pôles de proximité (4)</b>	<b>Communes rurales (43)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Projet de PLUi CCBDP</b>	<p>Beaumontois-en-Périgord : <b>96 logements</b></p> <p>Le Buisson-de-Cadouin : <b>102 logements</b></p> <p>Monpazier : <b>26 logements</b></p> <p>Lalinde : <b>146 logements</b></p>	<p>Bassin de vie de proximité de la Vallée de la Louyre (4) : <b>46 logements</b></p> <p>Bassin de vie de proximité de Beaumontois-en-Périgord (6) : <b>66 logements</b></p> <p>Bassin de vie de proximité du Buisson-de-Cadouin (3) : <b>32 logements</b></p> <p>Bassin de vie de proximité de Montpazier (12) : <b>95 logements</b></p> <p>Bassin de vie de proximité de Lalinde et de la Vallée de la Dordogne (18) : <b>359 logements</b></p>	<p><b>Logements : 970</b></p> <p><b>Foncier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zones 1AU : 77,8 ha</b></li> <li>• <b>STECAL : 43 ha</b></li> </ul> <p><b>Surfaces indéterminées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nouvelles zones U</b></li> <li>• <b>Emplacements réservés</b></li> </ul>
<b>SCoT Bergeracois 2020 (1<sup>er</sup> PLUi – 10 ans)</b>	<p>Beaumontois en Périgord : 123 logements 10 ha</p> <p>Le Buisson-de-Cadouin : 123 logements 10 ha</p> <p>Monpazier : 37 logements 3 ha</p> <p>Lalinde : 176 logements 15 ha</p>	<p>Secteur Dordogne : 296 logements - 37 ha</p> <p>Secteur Sud : 214 logements - 27 ha</p>	<p><b>Logements : 969</b></p> <p><b>Foncier : 102 ha</b></p>



Le scénario démographique retenu s'appuie sur une hypothèse de croissance de +0,09 % par an, avec un gain de population projeté à 250 habitants sur la période 2017-2035. Comme développé dans le point 3.1 du présent avis, le PADD fait paraître une incohérence temporelle (2017-2035 : 18 ans / perspective à 15 ans).

Toutefois, les besoins en logements du PLUi sont calibrés sur le potentiel maximal de logements offert par le SCoT. Ainsi, l'objectif de production de 970 logements neufs par an sur 2025-2035, auxquels viennent s'ajouter 11 logements issus de la reconquête du parc vacant permet de conclure à une sur-estimation des besoins du territoire pour l'accueil de population projeté.

**Ce déséquilibre (scénario démographique projeté / objectif de production de logements surdimensionné) interroge la cohérence interne du projet.**

**Par ailleurs, en l'absence d'estimation totale du foncier mobilisé dans le projet de PLUi à travers les différentes zones, il n'est pas possible d'évaluer si l'enveloppe totale s'inscrit dans celle maximale du SCoT (102 ha).**

En matière de densités (*Justification des choix retenus* – page 82), le projet de PLUi s'inscrit globalement en cohérence des objectifs de densité du SCoT (prescription 106 : 12 logements/ha sur les pôles de proximité et 8 logements/ha sur les communes rurales).

Sur la **sortie de vacance**, le projet de PLUi entend remettre sur le marché 11 logements/an. Pour les communes de proximité (*prescription 96 du SCoT*), « avec un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements, a minima 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation ».

**Le choix opéré de sortie de vacance du PLUi sur les 4 pôles de proximité étant inconnu, il n'est pas possible d'évaluer si le seuil de 30 % de la prescription du SCoT est considéré ou non.**

Sur les **pôles de proximité** (*prescription 100*), « au moins 60 % de l'offre en logement programmé devra être réalisée au sein des enveloppes urbaines constituées ».

Il est précisé dans la *Justification des choix retenus* (page 86) du projet de PLUi : « plus de 5 logements sur 10 se réaliseront dans les enveloppes urbaines ».

Il aurait été intéressant de connaître dans cette répartition la part de logements projetés dans les enveloppes urbaines des pôles de proximité.

**La production de logements sur les pôles de proximité et les communes rurales a été réalisée par bassin de vie, au prorata de la population (POA-page 5) :**

Déclinaison territoriale	
Déclinaison communale en fonction du poids démographique page suivante	970
Bassin de vie de proximité de la Vallée de la Louyre	47
Bassin de vie de proximité de Beaumontois-en-Périgord	162
Bassin de vie de proximité du Buisson de Cadourin	134
Bassin de vie de proximité de Monpazier	121
Bassin de vie de proximité de Lalinde et de la Vallée de la Dordogne	506

La prescription 24 du SCoT indique que « lors de la déclinaison des objectifs chiffrés de production de logements sur les **communes rurales** une priorité sera donnée aux communes qui disposent d'équipements scolaires afin d'en assurer la pérennité. »

**Le projet de PLUi ne précise pas si le critère « équipement scolaire » a été considéré pour ventiler la production de logements sur les communes rurales.**

La prescription 125 indique : « Afin de limiter le risque d'érosion et de ruissellement sur les secteurs de coteaux, les PLUi demanderont la mise en oeuvre des mesures suivantes :

- protection des haies existantes ou création de haies et de talus végétalisés suivant prioritairement les courbes de niveaux en utilisant des espèces végétales locales,
- protection ou création de zones « tampons » nécessaires à la rétention des eaux en période de crues».

En matière de continuité écologique, des zones tampons et des haies ont été identifiées à protéger. Cependant les éléments présents dans le PLUi ne permettent pas de connaître si la protection de certaines haies et zones tampons a été envisagé sous le prisme de la maîtrise du risque d'érosion et de ruissellement.

#### **Axe n°4 Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement**

Il est relevé dans le projet de zonage la protection d'éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologiques. Ce point s'inscrit en concordance de la prescription 166 : « les motifs naturels, notamment les haies, les mares, les ripisylves, les bosquets, devront être préservés dans les documents d'urbanisme locaux. »

Dans le projet de zonage, certaines OAP et STECAL sont localisés dans des secteurs :

- de zones humides avérées (ex : OAP LBC04) ;
- de zones humides potentielles (ex : OAP CAU03, STECAL 16 tourisme) ;
- de zones humides (STECAL tourisme Trémolat, OAP LBC01).
- de réservoirs de biodiversité avérés (ex : OAP BAN02, STECAL 20 Tourisme).

Pour rappel, la prescription 163 du SCoT prévoit: La pérennité des milieux identifiés en qualité de « réservoir à la biodiversité avérée » dans la carte opposable de la Trame Verte et Bleue devra être préservée :

- Toute nouvelle urbanisation devra être interdite dans ces secteurs, à l'exception :
  - o des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces...
  - o des ouvrages et installations d'intérêt public.
- La réalisation d'une étude d'impact, prévue par l'article L.122-1 du code de l'Environnement, peut être exigée si l'impact est notable sur le réservoir à la biodiversité avérée.

Concernant les zones humides, elles « devront être préservées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation (à l'exception d'abris pour animaux participant à la bonne gestion du milieu naturel), l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction. Dans le cas contraire, des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux sont exigées ».

**Les choix de développement sur des secteurs à enjeux environnementaux interrogent. De plus, en l'absence de justifications suffisantes sur les choix opérés de développement au**

regard des enjeux environnementaux et agricoles (rangs 1 à 3), la compatibilité avec l'axe 4 du SCoT ne peut être explicitement évaluée.

#### **AVIS DE LA DDT SUR LE DEGRÉ DE COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BERGERACOIS**

Bien qu'un bon nombre de prescriptions du SCoT soient rappelées au fil des pièces du *Rapport de présentation*, la DDT constate que le projet de PLUi-H ne fait pas plus ample démonstration de l'appréciation de la compatibilité avec le SCoT Bergeracois.

En effet, en l'absence de précisions suffisantes tant sur le volet quantitatif (ex : foncier total mobilisé) que sur le volet qualitatif (choix de développement sur des secteurs à enjeux agricoles et environnementaux), il reste difficile dans l'ensemble de cerner si certains choix opérés dans le projet de PLUi-H s'inscrivent dans le rapport de compatibilité attendu vis-à-vis du SCoT.

Ainsi de manière générale, la DDT estime que la conception du projet de PLUi-H demeure peu explicite au regard de la compatibilité à atteindre avec le SCoT Bergeracois.

En conséquence, il est demandé à la CCBDP d'apporter l'ensemble des justifications et compléments identifiés dans la présente section.

### 3 – Observations et préconisations sur le projet de PLUi-H

Le projet de PLUi-H arrêté par les élus nécessite d'être actualisé sur certains points au même titre que certaines justifications dont un complément est demandé. La DDT constate toutefois que la version arrêtée de ce dossier pâtit d'une fragilité juridique que la CCBDP est vivement invitée à consolider afin de ne pas mettre en péril son futur document d'urbanisme intercommunal.

#### 3.1 – Le projet de territoire retenu par les élus à l'horizon 2035 inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD constitue l'une des pièces maîtresses du PLUi-H. Véritable clé de voûte du futur document d'urbanisme intercommunal, il expose le projet de territoire retenu par les élus destiné à être décliné dans les pièces opérationnelles du PLUi-H (règlement graphique, écrit...)

##### ■ Une présentation du projet incohérente en termes de temporalité

Le PADD dresse un projet de territoire prenant 2017 pour année de référence de départ de la réflexion, notamment au titre de la démographie. Le projet fait ainsi état d'une volonté d'accueillir 250 habitants supplémentaires en 2035 par rapport à 2017.

Le scénario démographique figurant au PADD a ainsi été établi sur la période 2017-2035, soit 18 années, tandis que le PLUi-H ne devrait être rendu exécutoire qu'en 2025. La collectivité en déduit que le taux de croissance annuel moyen sur le territoire serait de 0,09 %.

Ce postulat interroge dans la mesure où les données relatives à la démographie des territoires ont été complétées par l'INSEE entre-temps. Elles auraient donc dû être intégrées au PADD, comme cela a pu être le cas dans la partie du PLUi-H relative au diagnostic territorial (population 2019).

Ainsi, au regard des derniers millésimes disponibles, en 2020, la CCBDP totalisait 18 625 habitants, soit 142 habitants de moins que les chiffres inscrits au PLUi-H pour l'année 2017, confirmant ainsi la perte d'habitants engagée depuis 2009.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	18 849	18 063	17 874	18 391	18 425	19 100	19 083	18 625
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	28,3	27,1	26,9	27,6	27,7	28,7	28,7	28,0

Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200034833#chiffre-cle-1>

Face à ce constat, une actualisation des données démographiques du territoire aurait inévitablement permis d'inscrire le projet de territoire (PADD) du futur document d'urbanisme au plus près de la réalité et des dynamiques observées.

Ce défaut d'actualisation des données démographiques apparaît d'autant plus incompréhensible dans la mesure où le besoin annuel estimé en logements neufs (97 unités/an) est quant à lui présenté sur une temporalité de 10 ans. Le rapport de présentation précise en effet en page 83 que le « scénario démographique estime un besoin de logements pour la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord

de 970 logements à horizon 2035 ». Cette temporalité de 10 ans, que l'on comprend comme bornée à 2025/2035, apparaît en stricte conformité avec les objectifs fixés au SCOT du Bergeracois pour 10 ans.

Il en ressort donc une **incohérence de temporalité** entre la projection démographique présentée au PADD (+0,09 %/an sur 2017-2035 alors que ce même taux serait en réalité de 0,14 %/an sur 2020-2035) et l'estimation du besoin en logements neufs affichée sur 2025-2035.

■ **Une projection démographique maîtrisée mais un besoin en logement nettement surévalué**

Comme exposé au point précédent et tel que mis en évidence par les études menées par l'INSEE, la CCBDP a connu une diminution de sa population au cours des dix dernières années de l'ordre de 1000 habitants. De même, il a été constaté que le phénomène de desserrement des ménages (hausse des familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes...), estimé à 2,06 personnes par ménages en 2017, devrait s'accroître de façon beaucoup plus rapide que les tendances observées tant au niveau national que départemental. Au regard de l'évolution passée, la CCBDP estime que le taux d'occupation des foyers sera de 1,88 personnes par ménage à l'horizon 2035.

Pour rappel, la CCBDP envisage d'accueillir 250 nouveaux habitants à l'échéance du PLUi-H (2035), lui permettant ainsi selon ses projections de franchir le seuil des 19 000 habitants. Cette volonté de croissance démographique, s'inscrivant en deçà des objectifs ambitieux du SCOT du Bergeracois (+15 000 habitants en 2040), apparaît raisonnable eu égard aux dernières tendances observées sur le territoire.

Pour autant, la CCBDP estime son besoin en logements à l'horizon 2035 à **97 unités par an** (soit 970 sur l'exercice 2025-2035) auxquels viennent s'ajouter 11 logements issus de la reconquête du parc vacant. À la différence du scénario démographique qui s'avère mesuré, le besoin en logements retenu par la CCBDP correspond à celui prévu pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique « dynamique » attendue par le SCOT (+15 000 habitants à horizon 2040).

**En conséquence, le volume de logements neufs à produire sur 10 ans doit s'inscrire en cohérence avec ce projet démographique mesuré. En d'autres termes, la DDT considère que la production de 970 logements neufs sur la période 2025-2035 apparaît sur-évaluée et nécessite d'être reconsidérée.**

■ **Une incompréhension quant à la place accordée aux logements vacants**

En 2017, la collectivité totalisait 1204 logements vacants, soit 9,4 % du parc. De manière générale, un taux compris en 5 % et 7 % permet d'éviter le phénomène de tension foncière et contribue à la fluidité des parcours résidentiels. Avec 9,4 % de son parc de logements considérés comme vacants, la CCBDP ne semble donc pas rencontrer de tension foncière marquée.

La collectivité affiche comme objectif une résorption de la vacance à hauteur de 11 logements par an, s'inscrivant ainsi au-delà de l'objectif assigné dans le SCOT (9 logements par an), ce qui mérite d'être souligné et encouragé. Toutefois, se pose la question du choix retenu par les élus d'augmenter le volume et la part de logements vacants à l'horizon 2035 (+26 logements par an). Ce faisant, déduction faite des 11 logements vacants issus de

la reconquête, ce sont 15 nouveaux logements vacants qui viendront chaque année s'ajouter au parc de logements.

Un taux de logements vacants à l'horizon 2035 de 11,7 % traduira inéluctablement une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande sur le territoire. Si ce mécanisme purement économique de l'offre et de la demande permettra la stabilité des prix du marché de l'immobilier, il ne sera en revanche pas sans conséquence en matière de préservation de la ressource foncière, entrant ainsi en contradiction avec l'objectif figurant dans votre PADD consistant à modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier et limiter l'étalement urbain.

#### **PRÉCONISATION DE LA DDT :**

Afin d'assurer une meilleure lisibilité du projet de territoire et, inévitablement, sa compréhension par les populations qui seront amenées à consulter le PLUi-H par la suite, la DDT demande :

- l'actualisation du PADD avec intégration du nombre d'habitants sur le territoire en 2020, dernier millésime connu ;
- la reformulation du projet de territoire afin qu'il ne subsiste aucun doute possible quant à l'identification de sa temporalité sur la période 2025-2035 (abandon de toute mention à 2017) ;
- une reconsidération du besoin annuel en logements sur le territoire afin d'éviter toute surabondance de l'offre sur le territoire et ses conséquences néfastes.

### **3.2 – Un défaut de consolidation juridique du projet de PLUi-H pour sa partie relative à la consommation d'espaces et ses objectifs de modération à horizon 2035**

#### **■ Rappel du dispositif introduit par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets**

Préalablement aux observations formulées ci-après, il convient de rappeler les principales exigences issues de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Pour la période 2021-2031, l'objectif est de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La mesure de la consommation d'ENAF permet de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage.

Ainsi, au sens de l'article 194 de la loi précitée, cette consommation est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés et non d'un changement de zonage des zones agricoles ou naturelles vers des zones urbaines (U) ou à urbaniser (1AU).

À partir de 2031, l'objectif sera de réduire l'artificialisation nette des sols. La lutte contre l'artificialisation des sols concourt à la préservation des sols, y compris au sein de l'espace urbanisé.

La loi Climat et résilience a introduit dans le code de l'urbanisme une définition articulée autour de deux volets :

- le processus d'artificialisation des sols, définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques ainsi que du potentiel agronomique d'un sol, par son occupation ou son usage ;
- le bilan surfacique de l'artificialisation nette poursuivre les objectifs fixés dans les documents de planification et d'urbanisme.

L'analyse du projet de PLUi-H arrêté par la CCBDP a mis en évidence une mauvaise intégration des dispositions de cette loi.

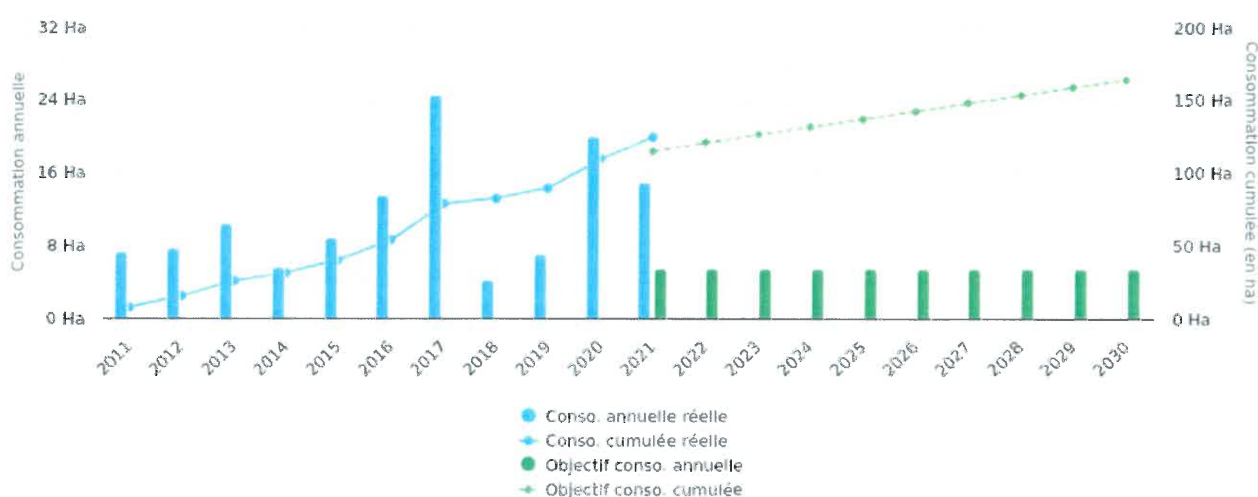
■ **Une analyse de la consommation d'espaces incomplète et une méthode de calcul à expliciter davantage**

La DDT tient à souligner le choix opéré par la CCBDP de faire figurer au sein de son projet de PLUi-H cette analyse conduite sur la première période de référence de 10 ans prévue par la loi du 22 août 2021 précitée.

Au-delà du fait de constituer une donnée supplémentaire complétant le diagnostic territorial, cette analyse permet surtout à la CCBDP de vérifier si son territoire s'inscrit dans la trajectoire nationale visant à réduire de moitié d'ici 2031 la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et à tendre vers l'absence totale d'artificialisation nette des sols en 2050.

Ainsi, le projet de PLUi-H arrêté par les élus de la CCBDP comporte une analyse de consommation d'espaces observée sur la période 2011-2021 au cours de laquelle le **phénomène est estimé à 166,5 ha**.

De son côté, l'État estime cette même consommation d'espaces à hauteur de **109,4 ha**, soit un delta de 56,1 ha qui peut trouver son explication par une divergence entre les méthodes de calcul employées.



**Source :** <https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr>

La méthode employée par la CCBDP est explicitée en page 64 de rapport de présentation dévolu à la justification des choix. Il y est indiqué que cette analyse a été menée sur la période allant du 22 août 2011 au 22 août 2021.

Bien que la période légale de référence couvre la décennie allant du 22 août 2011 au 22 août 2021, la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) recommande aux collectivités de s'appuyer sur les données disponibles allant de du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2021, leur périodicité étant annuelle, et plus aisément exploitable.

En conséquence, la CCBDP est invitée à revoir la période d'analyse lui ayant permis de dégager l'enveloppe foncière consommée.

La CCBDP indique également qu'elle a pris en considération le nombre de permis de construire délivrés sur le territoire intercommunal sur la période d'analyse. Un tel raisonnement s'entend sous réserve que la collectivité ait écarté les autorisations d'urbanisme qui n'ont pas été concrétisées.

De même, l'exploitation de cette donnée nécessite pour la collectivité de préciser comment elle a apprécié le volume de surface consommée par projet autorisé et concrétisé (emprise des bâtiments, espaces d'usage, unité parcellaire en totalité ?...). À défaut, la réflexion s'expose à un risque de dérive dans l'appréciation du volume foncier consommé.

**Des compléments et justifications sont donc attendus sur ces deux points relatifs à la méthode de calcul employée par la CCBDP.**

Tel qu'indiqué précédemment, l'observation du phénomène de consommation d'espaces sur la période 2011-2021 constitue un indicateur national qui permettra au gouvernement de s'assurer que cette consommation aura été réduite de moitié à l'échelle nationale d'ici 2031.

Pour autant, la loi du 22 août 2021 n'a pas abrogé les exigences en vigueur en matière d'analyse de consommation d'espaces édictées à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

**Ainsi, le projet de PLUi-H arrêté le 28 novembre 2023 ne comporte pas l'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers exigée par ces mêmes dispositions.** Cette consommation doit être analysée « **au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme** ».

Le projet de PLUi-H doit donc comporter une analyse de la consommation d'espaces observée sur cette période avec la possibilité d'une part estimative pour l'année 2024.

Face à cette méconnaissance des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, déjà soulevée par la DDT auprès des élus de la CCBDP lors de la réunion organisée à Lalinde le 06 octobre 2023, le projet de PLUi-H présente une fragilité juridique et nécessite d'être complété.

Il convient enfin de rappeler que le défaut d'analyse de consommation d'espaces telle qu'exigée par les dispositions précitées empêche au PLUi-H d'être décliné au plus près des dynamiques locales sur ce point majeur. Le risque de « dérive » foncière en est donc d'autant plus aggravé. Il est en outre important de souligner que le juge administratif a déjà eu à sanctionner par voie d'annulation un PLUi ayant bâti son scénario de développement sur la base d'une sur-estimation de sa consommation d'espaces passée.

- *Voir en ce sens TA Toulouse, décision du 30 mars 2021 prononçant l'annulation de la délibération approuvant le PLUi-H de la métropole toulousaine – Décision confirmée*



le 15 février 2022 par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux (Arrêts n° 21BX02287 et 21BX02288).

■ **Une déclinaison des objectifs à horizon 2025 non conforme aux exigences législatives**

En application des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLUi-H doit comporter au sein de son rapport de présentation les justifications relatives aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Dans la continuité de son analyse calquée sur les temporalités édictées par la Loi Climat, la CCBDP produit une projection de son objectif de modération de la future consommation foncière du territoire.

Afin de justifier cet objectif arrêté à hauteur de 77,8 ha, consistant en une diminution par deux de la consommation constatée par la CCBDP sur la période 2011-2021 (166,5 ha), le PLUi-H comporte en page 89 du rapport de présentation (tome dédié aux justifications des choix retenus) la présentation de la répartition annuelle reprise ci-dessous qui, en tout état de cause, ne peut qu'être qualifiée d'irrecevable.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
				<b>Scénario du PLUiH de la CCBDP</b>									
				7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha	7,78 ha

**2025-2031 = 46,7 ha**

Extrait du rapport de présentation

Tel qu'indiqué au point précédent, l'analyse de consommation d'espaces au sens de la loi Climat et Résilience menée sur la période 2011-2021 quantifie le phénomène à hauteur 166,5 ha. En appliquant au PLUi-H l'objectif national de réduction de 50 % inscrit dans ce texte législatif, l'enveloppe foncière potentiellement consommable peut effectivement atteindre 77,8 ha toutes zones confondues. Toutefois, si la CCBDP souhaite inscrire son analyse et ses conclusions dans un rapport de conformité avec la loi Climat et Résilience, sans pour être pour autant dispensée de mener cette même analyse sur la période 2014-2024, la modération de la consommation d'espaces future doit porter sur les années 2021-2031 et non sur la période réduite de 2025-2031. En d'autres termes, le PLUi-H de la CCBDP doit être complété par le volume de surfaces consommées depuis 2021.

**C'est donc à tort que la CCBDP expose dans le rapport de présentation que « sur le pas de temps de la loi Climat et Résilience, la CCBDP consommera 50,4 ha, soit une réduction de 72 % ».**

**En outre, il est également erroné pour les auteurs de ce projet de PLUi-H de conclure en page 88 de la partie du rapport de présentation dédiée à la justification des choix opérés que « 77,8 hectares de consommation dans les zones à urbaniser (1AU) qui correspondent à des secteurs de projet constructibles dès l'approbation. »**

Au sens de la définition de la notion de consommation d'espaces rappelée en préambule du présent paragraphe, **c'est à tort que la CCBDP considère que l'ensemble de son volume foncier potentiellement consommable (77,8 ha) sera exclusivement situé dans les zones 1AU de son futur PLUi-H.**

En effet, contrairement à la méthodologie employée pour effectuer le bilan de la consommation d'ENAF sur la période de référence (« consommation effective d'ENAF »), la projection correspond à la « consommation planifiée d'ENAF », indépendamment de la mise en œuvre réelle de la consommation sur le terrain, ce qui se traduit concrètement par :

- **Le classement d'une zone à caractère naturel, agricole ou forestier en zone urbaine « U » ou en zone à urbaniser « AU » ;**
- **La création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, tracés d'infrastructures, identification d'équipements par des emplacements réservés...**

La seule prise en compte de la surface cumulée des zones 1AU dans l'estimation de la consommation d'espaces future rendue possible par le PLUi-H apparaît donc, au-delà du simple fait de ne pas être conforme aux dispositions législatives en vigueur, insuffisante et nécessite d'être complétée par celle des autres zones du document d'urbanisme.

**La DDT demande donc à la CCBDP de compléter cette partie du PLUi-H en y indiquant le volume de surface consommé depuis 2021, mais surtout d'intégrer dans le potentiel consommable quantifiable au sein des autres zones du PLUi.** En fonction du volume identifié, la CCBDP devra inévitablement revenir sur certains choix de zonage afin que les pièces opérationnelles de son PLUi-H entrent en parfaite adéquation avec les objectifs assignés au PADD.

■ ***Absence d'étude de densification des zones déjà urbanisées en méconnaissance des dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme***

En application des dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, « [...] *le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 [...] »*

**Il est donc désormais demandé à une collectivité élaborant des PLUi-H de justifier que toutes les marges de manœuvre dont elle dispose pour construire ont été effectivement mobilisées avant d'ouvrir de nouveaux secteurs vierges d'urbanisation.**

Cette ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée à la prise en compte des 3 sujets identifiés : locaux vacants – friches – espaces déjà urbanisés.

Contrairement à ce que la CCBDP indique dans son courrier en date du 30 janvier 2024 adressé en réponse au courrier préfectoral du 19 janvier 2024, aucune étude de densification telle qu'exigée par les dispositions précitées ne figure dans le dossier de PLUi-H arrêté.

Outre une analyse des capacités de densification identifiées au sein du tissu urbain et un ensemble de fiches et cartographies réalisées à l'échelle communale, **le projet de PLUi-H de la CCBDP ne comporte aucun élément permettant à la CCBDP de justifier pleinement le recours à chacune des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'aménager et de construire déjà mobilisées dans les espaces urbanisés.**

**Cette incomplétude du PLUi-H emporte la fragilité juridique du PLUi-H s'il venait à être approuvé en l'état.**

L'article L. 153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat ait lieu au sein de l'organe délibérant de la CCBDP et des conseils municipaux *"sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme."*

Il est question ici d'un débat portant sur les orientations générales du PADD mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

En première analyse, il ne semble pas que la production de cette étude ait pour effet de modifier les orientations générales du PADD précisées aux 1° et 2° de l'article L. 151-5 du CU après qu'elles aient été débattues au sein de l'organe délibérant de la CCBDP.

Cette étude vise surtout à justifier l'orientation du PADD dont la mise en œuvre implique de nouvelles ouvertures à l'urbanisation au sein d'espaces à caractère naturel, agricole ou forestier, indépendamment du zonage en vigueur le cas échéant dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la CCBDP.

Par conséquent, dans la mesure où la production de l'étude de densification ne change pas ou n'apporte pas d'éléments nouveaux aux orientations générales définies dans le PADD, **il n'apparaît pas nécessaire d'organiser un nouveau débat sur le PADD. Cette étude pourra être produite après l'enquête publique en réponse à la remarque formulée dans le présent avis.**

#### **AVIS DE LA DDT :**

Au regard des motifs exposés ci-avant, le projet de PLUi-H arrêté par la CCBDP le 28 novembre 2023 présente une sérieuse fragilité juridique qui, en cas de contentieux, rendrait hautement probable une annulation prononcée par le juge administratif.

Afin de rendre le futur PLUi-H de la CCBDP conforme aux dispositions législatives en vigueur, la DDT demande à la collectivité :

- de compléter les justifications relatives la méthode de calcul employée dans la quantification du phénomène de consommation d'espaces ;
- d'intégrer au PLUi-H l'analyse de la consommation d'espaces exigée par les dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme ;
- de rectifier la projection de consommation d'espaces future du territoire au regard de la temporalité fixée par la loi Climat ;
- d'intégrer la surface cumulée de l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation (U, AU, STECAL, emplacements réservés...) projetés sur des espaces à caractère naturel, agricole ou forestier ;
- de produire préalablement à l'approbation du PLUi-H l'étude de densification exigée à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme afin de justifier pleinement du recours aux

nouvelles ouvertures à l'urbanisation (tous zonages confondus) envisagées sur le territoire intercommunal.

### **3.3 – Déclinaison opérationnelle du projet de territoire à travers les différentes pièces du PLUi-H et les justifications afférentes**

Le projet de territoire inscrit au PADD a été décliné à travers les pièces opérationnelles du PLUi-H que constituent les règlements (graphique et écrit), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le volet Habitat adossé au futur document d'urbanisme intercommunal. Ces déclinaisons opérationnelles sont justifiées par la collectivité à travers le rapport de présentation afin d'identifier si elles conduisent concomitamment à permettre le développement du territoire tout en préservant les secteurs à enjeux environnementaux et/ou agricoles qui le constituent et qui pour certains peuvent être qualifié de fort.

#### **■ Protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue**

A titre liminaire, la DDT tient à souligner la qualité du diagnostic, de la cartographie et de la caractérisation des secteurs associés à un niveau d'enjeu environnemental, constitutifs de la trame verte et bleue. Les réservoirs de biodiversité, abords de cours d'eau, zones humides sont très majoritairement évités et associés à un objectif de préservation de l'urbanisation retranscrit sous la forme d'un classement en Ntvb ou Atvb .

La DDT constate toutefois un manque de lisibilité et de cohérence entre les pièces du dossier. Les secteurs à enjeux sont bien définis dans l'évaluation environnementale, mais ne sont pas systématiquement rappelés dans le cahier des OAP .

Certains de ces secteurs à enjeux font l'objet de projets d'aménagement, notamment à vocation touristique ou de zones d'activités. La compatibilité de ces projets avec la caractérisation des enjeux précités, qualifiés de fort pour certains, apparaît insuffisamment démontrée.

Par ailleurs, il est à noter que le niveau de restriction associé sur ces secteurs ne correspond pas à l'objectif de protection pourtant affiché à plusieurs reprises. Ainsi, la DDT constate que la liste des constructions possibles en Ntvb est quasi identique à celles autorisées en N, la seule différence portant sur les logements et exploitations agricoles et forestières (possibles en N mais interdites en Ntvb). Sont également possibles en Ntvb, les locaux administratifs, les établissements scolaires et de santé, les salles de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements publics. Dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), c'est bien l'évitement qui doit être retenu s'agissant de ces constructions qui ne sauraient trouver leur place au sein d'une zone Ntvb.

La justification de la compatibilité avec l'orientation 16 du SCOT « *Valoriser et préserver les Trames Vertes et Bleues (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)* » la mesure 8 du SAGE Dropt « *préserver et restaurer les zones humides* » ainsi que la conformité avec la réglementation environnementale apparaît insuffisante et doit être complétée.

#### **• Protection des réservoirs de biodiversité**

Le SCoT du Bergeracois indique que les réservoirs de biodiversité avérés sont inconstructibles. Le projet de PLUi-H apparaît incompatible avec cette orientation du

SCOT dans la mesure où il précise qu'« afin de préserver ces réservoirs de biodiversité, le PLUi limite très fortement l'artificialisation de ces réservoirs avérés ». La DDT constate ainsi dans la déclinaison opérationnelle la délimitation d'un STECAL intégralement compris dans un réservoir avéré (STECAL Tourisme de Mauzac-et-Grand-Castang). De même un secteur 1AU est également concerné en bordure. Il s'agit de l'OAP BAN02 à Baneuil. (zone d'activité de 1,5 ha en secteur boisé à proximité de Polyrey)

Des compléments nécessitent d'être produits quant à la déclinaison de la séquence ERC et des enjeux résiduels pour ces deux secteurs constructibles.

- **Protection des abords de cours d'eau et des zones humides**

Le projet de PLUi-H prévoit une protection des cours d'eau du territoire grâce à un zonage Atvb ou Ntvb sur leurs abords, y autorisant uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics.

De même, il limite très fortement le développement le développement à proximité des cours d'eau et identifie des secteurs concernés par la présence potentielle de zones humides. Celles-ci sont localisées par plusieurs inventaires et bases de données : inventaires d'EPIDOR et d'EPIDROPT, zones humides du CEN Nouvelle-Aquitaine, zones humides identifiées par la Maison Numérique de la Biodiversité de Dordogne. Ces zones humides sont identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Dans ces zones, le règlement prescrit la protection de ces zones humides probables de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur dégradation.

Or, la DDT constate que le règlement précise que les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction. Il prévoit que les enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, ne doivent pas être aménagées. Une exception à l'interdiction est également introduite pour les projets en zones humides soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau.

Il convient ici de rappeler que tout projet destiné à être implanté en zones humides, entrant dans les seuils définis par le code de l'environnement (impermeabilisation, assèchement, remblais dès 1000m<sup>2</sup>) est soumis de fait à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. L'introduction d'une exception pour les projets soumis à la loi sur l'eau au principe de protection des zones humides inventoriées dans le document d'urbanisme revient à ne pas les protéger davantage que ce que prévoit déjà la réglementation environnementale.

Par ailleurs, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des projets situés en zones humides et relevant d'une procédure loi sur l'eau s'appliquent à tout projet, y compris les projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

**Des OAP et des STECAL sont prévues en zones humides avérées et potentielles à proximité d'un cours d'eau, sur des secteurs qualifiés d'enjeux fort.**

Au total, la DDT recense une dizaine d'OAP ou de STECAL situés sur des zones à enjeux environnementaux, constitutives de la trame verte et bleue. La délimitation de ces secteurs constructibles, repris ci-dessous et issus de la partie relative à l'évaluation

environnementale du PLUi-H, apparaît donc incohérente avec les mesures de préservation des espaces naturels affichées au PADD.

*Tableau 2 : Zones de développement impactant potentiellement les réservoirs de biodiversité avérés.*

OAP : BAN02 (zone 1AUY)	Baneuil	Réservoir de biodiversité avéré en bordure nord du secteur	<b>Modérés à fort</b> Partie 3. Chapitre : voir FOCUS 1
STECAL 20 Tourisme	Mauzac-etGrand-Castang	Réservoir de biodiversité avéré sur la quasi-totalité du secteur	<b>Très faible à faible</b>

*Tableau 3 : Zones de développement impactant potentiellement les réservoirs de biodiversité aquatiques*

STECAL (Tourisme Lac de Lanquais Lanquais, reclassé en zone UT)		Localisation en bordure du Couzeau	<b>Fort</b> : voir FOCUS Partie 3 Chapitre 3
STECAL 23 (Tourisme projet extension camping)	Naussannes	Le Couzeau traverse le secteur de développement	<b>Fort</b> : Voir FOCUS Partie 3. Chapitre 3
OAP CAU03 (zone 2AUT)	Cause-de-Clérans	Le Clérans traverse la zone 2AU	<b>Fort</b> Partie 3. Chapitre 2 : Voir FOCUS
OAP SCL03 (zone 2AUT)	Saint-Capraise-deLalinde	Localisation à une quarantaine de mètre du Clérans	<b>Fort</b> : Voir FOCUS Partie 3. Chapitre 2

*Tableau 4 : Zones de développement impactant potentiellement les zones humides avérées*

OAP SCL03	Saint-Capraise-deLalinde	Bordure au Sud-Ouest du secteur chevauchant une zone humide	<b>Fort</b> : Voir FOCUS Partie 3. Chapitre 2
OAP LBC04	Le Buisson-de-Cadouin	Zone humide avérée au Nord-Ouest du secteur	<b>Fort</b> : Voir FOCUS Partie 3. Chapitre 1
STECAL 16 (Tourisme Lac de Lanquais)	Lanquais	Zone humide présente sur la bordure Ouest et au sud du secteur.	<b>Fort</b> : Voir FOCUS Partie 3. Chapitre 3

*Tableau 5 : Zones de développement impactant potentiellement les zones humides potentielles*

OAP : LBC02	Le Buisson-de-Cadouin	Secteur entièrement localisé dans une zone humide potentielle	<b>Modéré à fort</b> : Voir FOCUS Partie 3 Chapitre 1
OAP : LBC01	Le Buisson-de-Cadouin	Secteur entièrement localisé dans une zone humide potentielle	<b>Modéré</b> : Voir FOCUS Partie 3. Chapitre 1
OAP : LBC03	Le Buisson-de-Cadouin	Secteur presque intégralement compris dans une zone humide potentielle	<b>Modéré</b> : Voir FOCUS Partie 3. Chapitre 1

OAP : SFL01	Sainte-Foy-de-Lanquais	Secteur presque intégralement compris dans une zone humide potentielle	<b>Modéré</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 1</i>
OAP : LBC04	Le Buisson-de-Cadouin	Zone potentielle sur la totalité du secteur	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 1</i>
OAP : SCL03	Saint-Capraise-de-Lalinde	Bordure au Sud-Ouest du secteur	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 2</i>

*chevauchant une zone humide potentielle*

STECAL Tourisme	16 Lanquais	Secteur presque intégralement localisé dans une zone humide potentielle	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 3</i>
STECAL (baignade aménagée)	Tourisme Trémolat	Secteur intégralement compris dans une zone humide	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 3</i>
OAP CAU03 (zone 2AUT)	Cause-de-Clérans	Secteur concerné au nord par une zone humide potentielle	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 2</i>

*Tableau 8 : Zones de développement impactant potentiellement les espaces de mobilité des principaux cours d'eau.*

STECAL 16 (Tourisme lac de Lanquais Lanquais)		Localisation en bordure du Couzeau	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 3</i>
STECAL 32 (tourisme projet extension camping)		Le Couzeau traverse le secteur de développement	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 3</i>
OAP CAU03 (zone 2AUT)	Cause-de-Clérans	Le Clérans traverse la zone 2AU	<b>Fort</b> Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 2</i>
OAP SCL03 (zone 2AUT)	Saint-Capraise-de-Lalinde	Localisation à une quarantaine de mètres du Clérans	<b>Fort</b> : Voir FOCUS <i>Partie 3. Chapitre 2</i>

*Évaluation Environnementale - Extraits*

Les mesures d'évitement et de réduction proposées, tout comme l'estimation des impacts résiduels, apparaissent insuffisamment justifiées et nécessitent d'être complétées.

Devant les services écosystémiques que l'on retrouve au sein des zones humides, **l'évitement des zones humides avérées est une nécessité.** S'agissant des zones humides potentielles, une étude établie selon les critères sols et végétation est préconisée et devrait précéder l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

En effet pour les OAP, les STECAL ou tout projet d'aménagement prévus en zones humides probables ou potentielles selon les cartographies indicatives disponibles, la disposition D38 du SDAGE Adour-Garonne prévoit que "des inventaires de zones humides plus précis sont réalisés pour l'élaboration ou la révision de projets ou de documents d'urbanisme." Ces

inventaires doivent être conformes à l'arrêté du 24 juin 2008 et à sa circulaire d'application de 2010.

**Le projet de PLUi-H nécessite donc d'être soit complété par lesdits inventaires soit de renoncer à la future urbanisation de ces zones humides potentielles.**

#### ■ **Analyse des incidences NATURA 2000**

La DDT constate que l'évaluation des incidences Natura 2000 figurant au projet de PLUi-H apparaît sommaire et nécessite d'être complétée. Ainsi :

- Analyse des incidences sur le site Coteaux Dordogne :  
S'agissant de l'intérêt des boisements, la CCBDP indique que l'essentiel des boisements est en N ou Nt**vb** mais ne développe pas les incidences concernant les espaces qui ne sont pas classés selon ce zonage.

- Dordogne :  
Seules les pressions et menaces à enjeux forts, définis dans le DOCOB font l'objet d'une focalisation, les enjeux moyens sont évoqués pour la présentation du site mais pas dans les incidences. Beaucoup de secteurs déjà urbanisés et à destination du tourisme sont identifiés en U (campings, base nautique). Cependant d'autres secteurs (Alles sur Dordogne) sont en U car déjà urbanisés mais avec la possibilité d'une densification; les mesures ERC présentées sont des mesures « types » identiques pour tous les sites : préservation des haies existantes, création d'une haie en limite. Il est là aussi évoqué d'autres secteurs à la marge mais sans en préciser les incidences.

- Lanquais :  
Il manque l'évaluation d'incidence à partir de la page 168. On peut également relever une zone urbanisée avec un développement possible. Il est indiqué que la morphologie du site rendrait difficile ce développement, mais il a tout de même été décidé de classer la zone en U.

Les incidences sur les sites NATURA 2000 situés hors du périmètre de la CCBDP ne sont pas détaillées. Ainsi, l'absence d'incidences devrait *a minima* être justifiée par la distance par rapport à ces sites.

#### ■ **Programme d'Orientations et d'Actions (POA – Volet HABITAT)**

L'examen de ce volet habitat du PLUiH tient compte du caractère volontaire et encourageant de cette démarche portée par la CCBDP en faveur de l'habitat.

- **Un premier programme conforme aux exigences réglementaires et présentant des points forts tels que...**
  - un diagnostic précis et détaillé, sectorisé, conduisant à définir une armature territoriale à trois niveaux (pôles de proximité, secteur rural Dordogne et secteur rural Sud) dans une logique de rayonnement et de complémentarité conforme avec celle contenue dans le SCOT Bergeracois
  - la mise en place d'une stratégie foncière (veille, création d'un fond d'acquisition intercommunal, contractualisation avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine...);



- une volonté forte d'amélioration du parc existant au service de la lutte contre l'habitat indigne, de l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie ou encore la rénovation énergétique dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG que la collectivité envisage de lancer
  - une volonté marquée de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages et de mixité sociale. Ainsi, la collectivité fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux à 10 logements par an par type de financement (35 % PLAI, 60%PLUS et 5%PLS) et une priorisation sur la production de petites typologies (50 % T1/T2, 40%T3 et 10 % T4 ou plus). Elle envisage une réflexion sur la mise en place de structures à destination de seniors ou intergénérationnelles sur chaque polarité de proximité
  - une détermination affirmée de lutte contre la vacance par la remise sur le marché de 11 logements vacants par an et la mise en place de mesures incitatives (prime de sortie de vacance...) et coercitives (taxe d'habitation sur les logements vacants...)
  - un dispositif d'observation envisagé pertinent avec des indicateurs mis en place qui permettront le suivi de la politique de l'habitat sur le territoire
  - des moyens financiers et humains à la hauteur des enjeux avec une enveloppe financière prévue d'environ 1,03 millions d'euros sur les 6 premières années (2023 – 2028)
  - une ambition affichée de sensibiliser les acteurs de la construction à la promotion d'un habitat durable et respectueux de l'environnement (plan de formation en appui du CAUE, permanence architecte conseil auprès du public, réflexion sur la mise en place de éco-hameaux, éco-construction / éco-rénovation ...)
- **... mais un besoin annuel estimé en logements sur-dimensionné sur le territoire de la communauté de communes**

Au-delà de la qualité du volet Habitat adossé au projet de PLUi-H de la CCBDP, les observations relatives au besoin annuel en logement et déjà signalées à la collectivité par courrier en date du 10 janvier 2022 restent d'actualité.

Pour rappel, tel qu'exposé précédemment, le scénario démographique retenu s'appuie sur une hypothèse de croissance de +0,09 % par an, avec un gain de population prévisible de 250 habitants sur la période 2017-2035.

En s'inscrivant dans une dynamique positive et en deçà de l'hypothèse de croissance retenue par le SCOT Bergeracois sur le territoire de la communauté de communes, cette projection apparaît cohérente au regard des tendances observées (hausse des familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes...).

En revanche, le besoin annuel en logement estimé à l'échéance d'un PLUi (2025-2035) à 97 logements neufs par an auxquels viennent s'ajouter 11 logements issus de la reconquête du parc vacant en vue d'accueillir 250 habitants supplémentaires apparaît sur dimensionné sur le territoire de la CC.

En effet, l'objectif de production de 970 logements sur 2025-2035 se base sur les besoins à satisfaire au regard de la croissance démographique « dynamique » attendue par le SCOT (+15 000 habitants à l'horizon 2040 / + 0,8 % par an) soit une croissance environ 8 fois supérieure à celle retenue par la collectivité. Il doit être considéré comme un potentiel maximum de production à calibrer en réponse à un besoin réel du territoire.

En conséquence, le volume de logements neufs à produire sur 10 ans nécessite d'être reconsidéré et doit s'inscrire en cohérence avec le projet démographique retenu par la collectivité.

Par ailleurs, la production de logements doit également être envisagée dans le cadre d'une répartition entre constructions neuves en extension, renouvellement urbain et évolution du taux de vacance. Une ouverture trop importante de foncier à l'urbanisation peut hypothéquer la stratégie de la collectivité en matière d'habitat notamment les actions en faveur de la lutte contre la vacance, la densification et la revitalisation des centre-bourgs et également retranscrites dans le programme « Petites Villes de Demain » des 3 pôles de proximité.

### ■ Règlement graphique (zonage)

#### • Délimitation de secteurs constructibles et emplacements réservés

La DDT a recensé certains projets de zonage et d'emplacements réservés sur lesquels elle adopte une position **défavorable** eu égard aux enjeux environnementaux ou agricoles identifiés. De même, certains choix de zonage nécessitent d'être davantage justifiés.

Le présent avis comporte en annexe 1 un document recensant l'ensemble des secteurs classés en zones AU au projet de PLUi-H qui nécessitent d'être soit reconsidérés, soit davantage justifiés.

#### • Délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

Le projet de zonage réglementaire comporte 44 STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme répartis en 3 catégories reprises ci-après. Leur surface cumulée permet de dégager une enveloppe foncière de 40 ha. L'exploitation des données SIG du futur zonage permet d'arrêter la surface cumulée des STECAL à 43,42 ha.

En application des dispositions précitées, ces secteurs devront recueillir l'avis de la CDPENAF de Dordogne.

Dénomination	Destination principale	Nombre de secteurs	Surface cumulée (en ha selon données SIG)
SH	Secteurs dédiés aux constructions relevant de la destination résidentielle	2	2,89
ST	Secteurs dédiés à la réalisation d'hébergements touristiques & de camping ou d'habitations légères de loisirs.	34	34,23
SY	Secteurs dédiés à des activités économiques isolées	8	6,3
<b>Total</b>		<b>44</b>	<b>43,42 ha</b>

Bien que chaque STECAL ait été numéroté, il est difficile pour certains d'entre eux de les localiser avec précision, principalement quand plusieurs STECAL du même type ont été délimités au sein d'une même commune (exemple : Secteurs ST 14 et 15 sur la commune

du Buisson de Cadouin). **Une mention devrait être ajoutée au plan de zonage afin de localiser avec précision ces secteurs à l'instar de ce qui a pu être fait dans le repérage des OAP.** De même, la liste des STECAL figurant au rapport de présentation mériterait de comporter les références cadastrales des unités foncières composant ces STECAL. Ces compléments faciliteront le travail des agents en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le présent avis comporte une annexe 2 dans laquelle la CCBDP retrouvera les avis et observations de la DDT sur chacune des délimitations proposées.

Par ailleurs, l'examen du projet de délimitation de STECAL a mis en évidence 4 choix de classement non consolidés juridiquement. Il s'agit des secteurs ST22, ST23, ST27 et ST 41. Pour chacun de ces STECAL, leur délimitation a été opérée dans le prolongement immédiat d'une zone urbaine dont l'affectation est identique.

Un STECAL se justifie pleinement si le terrain retenu accueille ou a vocation à accueillir des constructions. Les secteurs déjà construits et contigus à des zones U font en réalité partie de la même zone urbaine et leur constructibilité ne saurait être gérée par la mise en place d'un STECAL, au risque de créer une « zone U déguisée ».

**La DDT demande donc le retrait de ces 4 STECAL et leur intégration aux périmètres de la zone U auxquels ils sont contigus.**

En outre, il est indiqué en page 135 du rapport de présentation que la délimitation de ces STECAL « ne consomment pas ou peu d'espaces agricoles, naturels ou forestiers » dans la mesure où ces périmètres consistent à reconnaître une occupation du sol existante. L'analyse des périmètres de chacun de ces STECAL permet de constater que contrairement à ce qu'affirme la CCBDP, une grande partie d'entre eux vont contribuer au phénomène de consommation d'espaces sur le territoire. Ainsi, à titre d'exemples non-exhaustifs, la DDT a pu relever les secteurs suivants:

STECAL	COMMUNE	SURF	VUE AÉRIENNE
SH 13	LE BUISSON DE CADOUIN	1,57	

ST 41 et 43	VERGT DE BIRON	1,51	
SH 39	URVAL	1,32	

Par ailleurs, plusieurs STECAL ont été délimités à proximité immédiate de vastes massifs forestiers, voire pour certains d'entre eux au cœur même de ces massifs. Aucun traitement des interfaces avec ces massifs ne semble avoir été prévu, ceci en méconnaissance de la charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers signée conjointement le 27 septembre 2013 par l'État, l'union des maires de la Dordogne, la chambre d'agriculture et le syndicat des propriétaires forestiers sylviculteurs.

- **Identification de bâtiments localisés en zones A ou N pouvant changer de destination**

En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie **392 bâtiments** à usage principalement agricole localisés en zone agricoles ou naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La DDT constate que la liste de ces bâtiments a été dressée sans préciser pour chacun d'entre eux les critères tenant à leur localisation, leur desserte par les réseaux ou encore la typologie, l'état général du bâtiment et leur adaptabilité à changer de destination.

**Un travail complémentaire sur ce point est hautement recommandé en vue d'apporter une plus grande lisibilité dans les choix opérés sur ces bâtiments.**

La DDT a formulé observations et avis qui figurent en annexe 3 du présent avis.

## PRÉCONISATION DE LA DDT :

S'agissant de la délimitation des nouveaux secteurs constructibles identifiés en annexe, la DDT demande à la CCBDP de reverser en zone agricole ou naturelle les unités foncières ayant fait l'objet d'un avis défavorable afin de renforcer encore davantage la cohérence entre le règlement graphique et l'orientation du PADD visant à préserver la ressource foncière.

De même, pour les secteurs nécessitant des compléments de justification, ces dernières devront être ajoutées au rapport de présentation dans sa version destinée à figurer dans le PLUi-H approuvé.

S'agissant des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, eu égard à leurs caractéristiques non appropriées pour permettre de les reconverter dans de bonnes conditions, la DDT demande la prise en compte des avis et observations formulées en annexe 3.

De même, il est demandé la production d'une analyse complémentaire portant sur la localisation, la desserte par les réseaux ou encore la typologie, et l'état général des bâtiments identifiés ainsi que leur adaptabilité à changer de destination.

### ■ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le projet de PLUi-H arrêté par les élus comporte au total 62 OAP, dont 43 sont dédiées à l'habitat et 11 à l'activité économique.

A titre liminaire, la DDT constate une incohérence dans le rapport relatif à la justification des choix retenus (page 95):

62 OAP pour 78 ha de zones 1AU (I-2 Présentation chiffrée des OAP) contre 89 ha.

14 secteurs d'extension dans les 3 PVD soit 25 ha

48 secteurs d'extension au sein des communes plus rurales soit 64 ha

25 ha + 64 ha = 89 ha soit un écart de 11 ha.

La correction de cette incohérence est demandée.

Par ailleurs, il conviendrait d'indiquer les références cadastrales des parcelles et éventuellement le nom de la rue ou le lieu-dit afin de faciliter le repérage de ces secteurs. De plus, le contenu des OAP apparaît assez minimaliste en se limitant pour la plus grande majorité des cas à la matérialisation d'un traitement paysager sur les franges et à une mutualisation des accès. Très peu de ces OAP proposent un phasage des opérations. De plus, à l'exception de 4 d'entre elles, l'ensemble des OAP à destination d'habitat sont inscrites dans un échancier d'ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme. Sur ce point la stratégie temporelle de la CCBDP aurait mérité d'être davantage affinée afin de proposer une vision plus fine de ces futures ouvertures.

Au-delà du contenu des OAP, ce sont surtout plusieurs de choix dans la localisation des zones AU qui nécessitent d'être soulevés. Ainsi, à plusieurs reprises, des zones AU ont été délimitées en totale déconnexion du centre bourg, contribuant à un urbanisme linéaire, voire à du mitage dans certains cas.

Enfin, sur certains secteurs il apparaît que les OAP dessinées mériteraient d'être élargies aux parcelles voisines afin d'optimiser leur aménagement en évitant notamment tout risque de surconsommation foncière.

La DDT invite la CCBDP à suivre les avis défavorables et préconisations formulées dans l'annexe 1 du présent avis.

■ **Règlement écrit**

Le projet de règlement écrit appelle les préconisations développées en annexe 4. Celles-ci permettront au futur document d'urbanisme de gagner en lisibilité mais également de faciliter le travail des agents en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

• **Assainissement**

Le projet arrêté affiche une cohérence sur les questions d'assainissement, collectif comme individuel.

**Concernant le système d'assainissement de Lalinde**, un diagnostic du système a eu lieu en 2022 et celui-ci a conclu que les ouvrages de la station de traitement sont vétustes et que le réseau de collecte comporte divers problèmes dont le sous-dimensionnement de certains postes de relevage.

En conséquence, tant que les travaux nécessaires au bon calibrage de la station n'auront pas été réalisés, il ne pourra y avoir de nouveau raccordement sur le système de traitement des eaux usées de Lalinde, en d'autres termes de nouvelles constructions.

• **Possibilités d'évolution du bâti existant à usage d'habitation au sein des zones agricoles et naturelles**

Le projet de règlement écrit encadre possibilités d'évolution du bâti existant à usage d'habitation au sein des zones A et N de la façon suivante :

Extensions	Annexes
<p><b><u>Possibilités d'extension :</u></b></p> <p><b><u>Maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) par unité foncière.</u></b></p> <p><b><u>Hauteur :</u></b> 7 mètres mesurés à l'égout du toit</p>	<p><b><u>Superficie :</u></b> 100 m<sup>2</sup> d'annexes cumulées (emprise au sol)</p> <p><b><u>Distance d'implantation :</u></b> 30 m de tout point du bâtiment principal 25 m pour les piscines Possibilité de porter à 30 m en cas de contraintes topographiques ou d'arbres à préserver</p> <p><b><u>Hauteur maximale :</u></b> 4 m à l'égout du toit ou acrotère</p> <p><b><u>Densité</u></b> (nombre d'annexes autorisées par habitation) : « <b><i>Une ou plusieurs</i></b> » <b><i>Non réglementé</i></b></p>

La DDT constate qu'en méconnaissance des dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, le projet de règlement n'encadre pas les possibilités offertes en matière de

**densité des annexes**, à savoir le nombre d'annexes autorisées par bâtiment d'habitation. En effet, en autorisant « une ou plusieurs annexes », le règlement du PLUi-H ne réglemente pas la densité dans la mesure où, dans l'absolu, un nombre illimité d'annexes demeure possible.

De même, les possibilités d'extension sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale comprenant l'existant et l'extension. De par sa définition, l'extension d'une construction présente nécessairement d'une surface inférieure au bâtiment principal qu'elle vient compléter. Tel que rédigé, une construction existante de 50 m<sup>2</sup> pourrait être portée à 200 m<sup>2</sup>, soit une extension de 300 %.

**Le règlement devra donc être nécessairement revu et complété sur ces points.**

À titre d'information, selon la doctrine établie par la CDPENAF de Dordogne en mars 2023, le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation. De même, la CDPENAF préconise d'encadrer les possibilités d'extension au regard de l'emprise du bâtiment et non de la surface de plancher.

#### **PRÉCONISATION DE LA DDT :**

Le règlement des zones A et N devra être complété par les possibilités offertes en matière de densité des annexes afin de l'inscrire en conformité avec les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Un éventuel avis défavorable de la CDPENAF sur les règles relatives aux extensions et annexes méritera d'être pris en considération par la CCBDP, contribuant ainsi encore davantage à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette dernière pourra, le cas échéant, modifier son projet de PLUi-H en ce sens postérieurement à l'enquête publique.

- **Conditions d'accueil des projets de production d'énergies renouvelables**

En autorisant « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* », le règlement des zones A et N permet l'implantation d'unités de production énergétique issue d'une source renouvelable (éolienne, parc photovoltaïque, méthaniseur...) sous réserve que l'énergie produite soit directement injectée dans le réseau public de distribution.

La DDT recommande à la CCBDP de privilégier un contenu de son règlement davantage en phase avec les dispositions introduites par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, notamment vis-à-vis de celles relatives à la place accordée ce type de production énergétique au sein des espaces agricoles.

Par ailleurs, la DDT conseille à la collectivité d'insérer dans le règlement écrit de ses zones A et N une disposition autorisant la production d'énergie destinée à l'autoconsommation, notamment sur les bâtiments agricoles existants.

Il est à noter que le règlement graphique n'a délimité aucune zone ou secteur dédié exclusivement à l'accueil d'unités de production d'énergie renouvelable. La loi n°2023-175

du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables est venue encadrer l'implantation des projets de production d'énergie issue de sources renouvelables au sein des zones A et N des PLU(i). Cette loi permet de répondre au double défi d'acceptabilité locale et territoriale d'une part, et d'accélération et de simplification d'autre part.

Ainsi, les collectivités peuvent désormais définir, après concertation avec leurs administrés, des zones d'accélération, où elles souhaitent prioritairement, mais non exclusivement, voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, le biogaz, la géothermie, etc. Tous les territoires sont ainsi concernés et pourront personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables.

Il est à noter que ces zones d'accélération ne seront pas des zones exclusives : des projets pourront être autorisés en dehors. Un comité de projet sera, dans ce cas, obligatoire pour ces projets, afin de garantir la bonne inclusion de la commune d'implantation et des communes limitrophes dans la conception du projet, au plus tôt et en continu.

Sur ce point la DDT recommande à la CCBDP de se référer :

- au portail cartographique produit par l'IGN et le CEREMA accessible à cette adresse : <https://geoservices.ign.fr/portail-cartographique-enr>
- à la plateforme PERIGEO accessible à cette adresse : <https://atd24.geomatika.fr>

Ces portails permettent de visualiser et d'analyser les divers enjeux des territoires à prendre en compte dans le développement des énergies renouvelables. Ils permettent d'appuyer les collectivités dans l'identification de zones potentiellement propices à l'implantation d'énergies renouvelables sur leur territoire, notamment pour définir les zones d'accélération prévues par l'article 15 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Ces outils mettent à disposition des données objectives, compilables sur le territoire ainsi que des prétraitements de ces données, pouvant servir d'outils d'aide à la décision pour les collectivités.

Par ailleurs, l'État a publié sa stratégie régionale pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine (SIGENA) :

<https://www.nouvelleaquitaine.developpement-durable.gouv.fr/la-strategie-regionale-de-l-etat-pour-le-a14578.html>

Le portail SIGENA, complémentaire du portail IGN, permet de disposer de l'ensemble des couches d'information sur les potentiels d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, l'article 54 de la loi précitée est venu préciser qu'aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, ne pourra être implanté en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre arrêté en application du deuxième alinéa du présent article.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur de ce document cadre, **chaque projet d'unité de production d'énergie renouvelable, à l'exception de ceux présentant une dimension**



agrivoltaïque, destiné à être implanté sur des espaces à usage agricole sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF de Dordogne. Les projets agrivoltaïques devront recueillir l'avis simple de ladite commission. La cartographie précitée pourra être intégrée au PLUi-H de la CCBDP par le biais d'une procédure de modification simplifiée dispensée d'évaluation environnementale.

#### **PRÉCONISATION DE LA DDT :**

La DDT recommande à la CCBDP de suivre l'élaboration du document cadre précité et de l'intégrer à son futur PLUi-H dans les meilleurs délais. Dans l'attente de ce document, il conviendra pour cette dernière d'informer les porteurs de projet de la nécessité d'emporter l'avis conforme de la CDPENAF pour les projets localisés sur des espaces à usage agricole et qui ne pourraient être considérés comme issus de l'agrivoltaïsme.

## CONCLUSIONS ET AVIS

Le projet de PLUi-H arrêté le 28 novembre 2023 par les élus de la CCBDP comporte des points satisfaisants qui traduisent un choix assumé de la part de ces derniers de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. À titre d'exemples, il peut être souligné le reclassement en zone non constructible du projet de PLUi-H d'une enveloppe foncière d'environ 700 ha ainsi que le recours maîtrisé et limité aux STECAL. De même, le choix fait par les élus d'adosser un volet Habitat à ce futur document d'urbanisme traduit une volonté solide de traiter au mieux les enjeux relatifs à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire en dotant la collectivité d'outils mobilisables à son échelle.

Pour autant, malgré ces aspects positifs du dossier que la DDT tient de nouveau à souligner, celui-ci souffre d'un défaut de consolidation juridique et nécessitant la production indispensable d'éléments complémentaires.

Dans la mesure où la CCBDP a été destinataire d'avis défavorables prononcés par plusieurs de ses communes membres, elle se voit contrainte d'arrêter un second projet de PLUi-H dans lequel elle aura préalablement décidé de prendre en considération ou non les motifs étayant ces avis défavorables.

Consciente que la concrétisation de ce projet de PLUi-H constituera pour la CCBDP le franchissement d'une première étape majeure dans la réponse apportée aux enjeux inhérents à l'aménagement et au développement de son territoire qui doivent désormais être appréhendés sous le nouveau paradigme de l'urbanisme de projet, **la DDT prononce un avis favorable sur le projet de PLUi-H arrêté par les élus conditionné au strict respect des réserves émises et de prendre en considération l'intégralité des observations, remarques et demandes de compléments développées dans le présent avis.**

Leur intégration dans la version du PLUi-H destinée à être approuvée permettra à la CCBDP de se doter d'un document d'urbanisme davantage consolidé sur le plan juridique s'inscrivant au plus près aux dynamiques territoriales tout en répondant aux nouveaux défis sociétaux.

La DDT de Dordogne reste à la disposition de la collectivité pour l'accompagner dans la finalisation son futur plan local d'urbanisme intercommunal.

Le directeur départemental des territoires

A blue ink signature of Emmanuel DIDON, consisting of a stylized 'E' followed by 'DIDON' and a date '27.17' written below it.

Emmanuel DIDON

## Table des matières

1 – Contenu du dossier notifié au représentant de l'État en Dordogne.....	4
2 – Appréciation de la compatibilité du projet de PLUi-H avec les documents de portée supérieure.....	5
2.1 – SRADDET de Nouvelle-Aquitaine.....	5
2.2 – ScoT du Bergeracois.....	5
3 – Observations et préconisations sur le projet de PLUi-H.....	12
3.1 – Le projet de territoire retenu par les élus à l'horizon 2035 inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	12
Une projection démographique maîtrisée mais un besoin en logement nettement surévalué.....	13
3.2 – Un défaut de consolidation juridique du projet de PLUi-H pour sa partie relative à la consommation d'espaces et ses objectifs de modération à horizon 2035.....	14
Absence d'étude de densification des zones déjà urbanisées en méconnaissance des dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.....	18
3.3 – Déclinaison opérationnelle du projet de territoire à travers les différentes pièces du PLUi-H et les justifications afférentes.....	20
Délimitation de secteurs constructibles et emplacements réservés.....	26
Délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).....	26
Identification de bâtiments localisés en zones A ou N pouvant changer de destination.....	28
Possibilités d'évolution du bâti existant à usage d'habitation au sein des zones agricoles et naturelles.....	30
Conditions d'accueil des projets de production d'énergies renouvelables.....	31
CONCLUSIONS ET AVIS.....	34



# **Annexe 1**

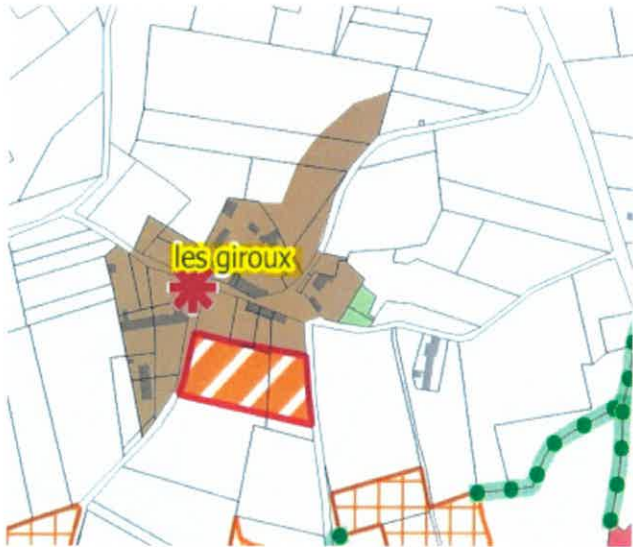
Observations et avis de la DDT  
sur la délimitation de nouveaux secteurs constructibles en zones U, AU  
et certains emplacements réservés

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*

## Recours à une urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire est à proscrire. Il convient de recentrer l'urbanisation sur les bourgs et hameaux existants.

- **Commune de Saint-Avit-Sénieur**

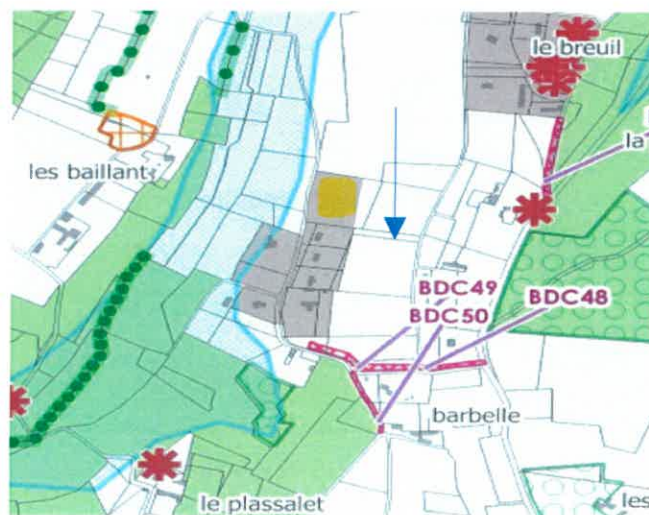


Les Giroux



Route du Causse

- **Commune du Buisson-de-Cadouin**



- **Commune de Saint-Félix-de-Villadeix**



## Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024

### Autres cas similaires :

- Couze et St-Front (le long de la RD 660 – voie classée à grande circulation – multiplication des accès/aggravation du risque routier) ;
- Saint-Cassien ;
- Sainte Foy de Longas (RD) ;
- Sainte-Croix (hameaux « Prieurs » et « Toutounelle ») ;
- Verdon « La Simone »

### Atlas des zones inondables

L'Atlas des zones inondables doit être pris en compte. Plusieurs parcelles classées en UC ou UD sont en zone humide, inondable.

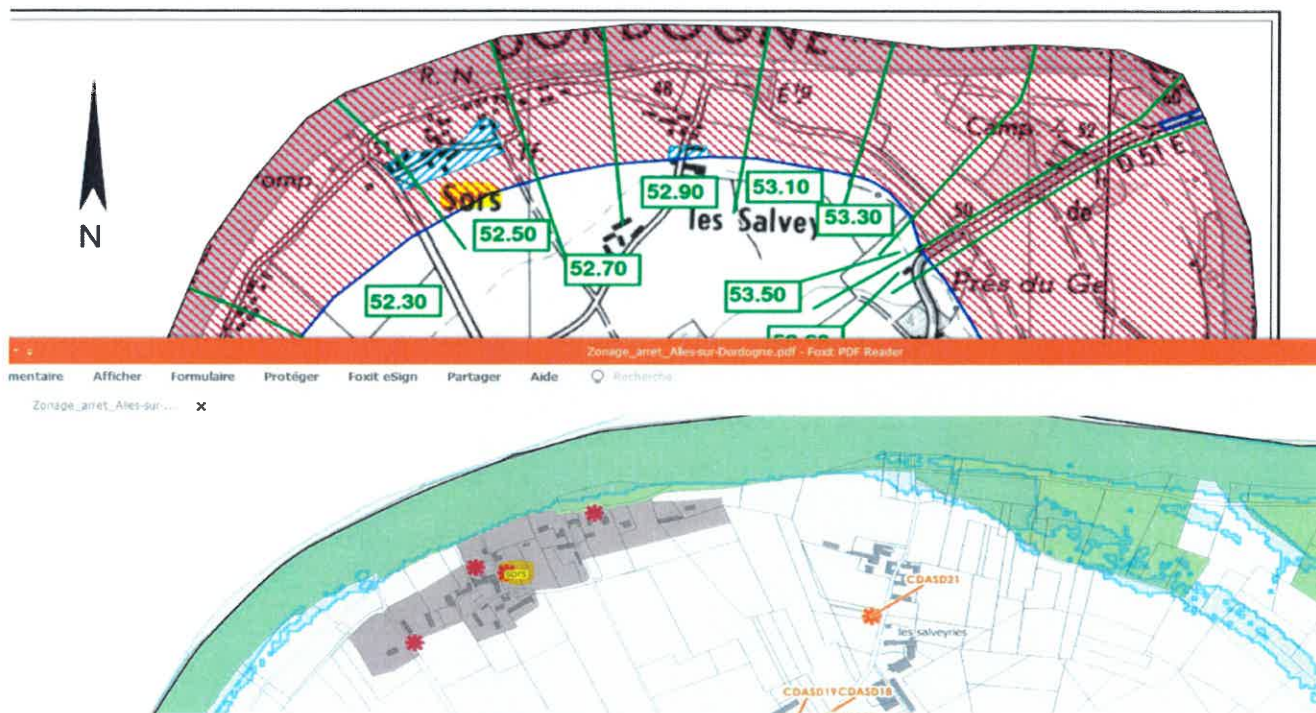


Bayac – Rue du Moulin



Bayac – Lieu-dit Boursac

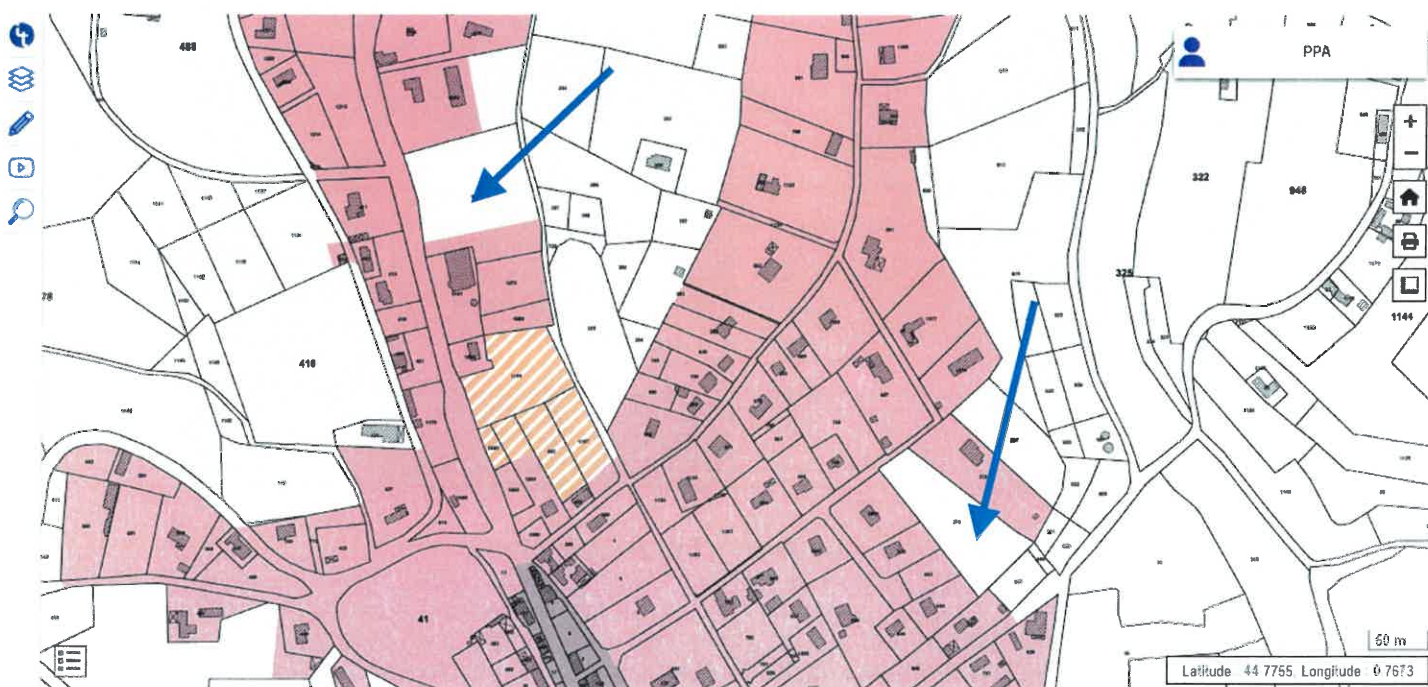




### Alles sur Dordogne – Lieu-dit Sors

Le hameau est classé en zone UC secteur d'habitat diffus du territoire alors que le PPRi classe le secteur en zone rouge – **AVIS DÉFAVORABLE**

### Privilégier le comblement des dents creuses



### Beaumontois en Périgord



Lanquais « Les Croix »

### Ouverture zone UC excentrée du bourg



Lanquais « Rougette »

Ouverture d'une zone UC, chemin de Nadal (projet de 30 logements, environ 2ha) excentrée du bourg et non justifiée. La DDT a déjà alerté la commune sur ce choix de zonage en 2019. La voirie semble réalisée. **Avis très réservé sur la partie sud de la zone.** Il convient de limiter l'urbanisation en profondeur vers l'espace boisé et d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles et fonds de parcelles situées de l'autre côté du chemin de Nadal, afin de renforcer le hameau existant. Enfin, afin d'optimiser la mobilisation foncière, il est demandé de prévoir une OAP.



**Saint-Foy-de-Longas « Versannes »**

Ouverture d'une zone UC excentrée du bourg et non justifiée, sans hameau existant et en partie en zone humide. **Avis défavorable.**

## Emplacements réservés

- **Remarques générales :**

On dénombre 145 ER. Les ER contribuent à la consommation d'espaces des ENAF.

Les avis suivants portent souvent sur les choix du zonage affectés aux parcelles concernées par les emplacements réservés au regard du projet, plus que sur l'opportunité de prévoir cet ER.

- **Remarques et observations sur ER en particulier :**

- projet d'extension du cimetière de Baneuil : classement en Agricole (BAN03) alors que le cimetière est classé en UE.

- Projet d'extension du cimetière et mise en place d'un bois cinéraire à Bayac : cimetière existant classé en UD et projet d'extension en A (BAY01). Un classement en UE pour cet équipement existant et à venir serait plus judicieux. Un bois cinéraire nécessite une autorisation spéciale (préfecture).

- Projet de parking au Buisson de Cadouin : classement en A (BDC01). S'il s'agit du parking pour les Grottes de Maxange, situées à proximité (classées en UT), il convient de le préciser dans le tableau des ER. La grotte n'étant pas un équipement public, de fait le parking non plus. De plus, la parcelle OA 1296 identifiée pour le parking, est en zone humide. Avis défavorable pour le zonage et le choix de la parcelle.

- Commune de Bouillac (BOU01) : il manque le libellé de l'ER et le bénéficiaire.

- Projet communal équipement collectif (parcours santé, city stade...) dispositif de défense incendie présent sur parcelle (bâche) sur la commune de Capdrot (CAP04) sur terrain d'une superficie de

## Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024

7 656 m<sup>2</sup> en limite immédiate du bourg. La parcelle est classée en zone Agricole. Avis Défavorable pour le zonage :le projet n'est pas réalisable en zone agricole.

- Projet de stationnement sur la commune de Lavalade (LAV01) en zone A, d'une superficie de 5 320 m<sup>2</sup>, sur une terre agricole cultivée et située en entrée de bourg, le long de la RD 660 que les piétons devront traverser pour accéder au bourg. Quelle est la justification ? Avis défavorable pour le zonage et le choix de la parcelle.

- Projet de création d'un bâtiment public intergénérationnel 9 logements sur la commune de Marsalès (MAR03) sur un terrain d'une superficie de 19 176 m<sup>2</sup>. Parcelle classée en Agricole (AK94). Avis Défavorable : le projet n'est pas réalisable en zone agricole. (annexe 5-b)

- Cheminement sur la commune de Marsalès (MAR06) : surface indiquée « 0 ».

- Projet de 2 stationnements (parking N°2 salle des fêtes – stationnement et PAV) sur la commune de Monsac (MSC01 et 07) en zone A, d'une superficie respective de 5 401 m<sup>2</sup> et 3 184 m<sup>2</sup> ( 8 785 m<sup>2</sup>), sur des terres agricoles, (salle des fêtes).

- Projet communal équipement collectif (parcours santé, city stade...) + agrandissement salle des fêtes sur la commune de Rampieux (RAM01) sur terrain d'une superficie de 5 188 m<sup>2</sup> au nord du bourg, en accroche d'une zone UE. La parcelle est classée en zone Agricole. Avis Défavorable pour le zonage :le projet n'est pas réalisable en zone agricole.

- Projet d'extension du cimetière sur la commune de Saint-Avit-Rivière (SAR01) : cimetière situé dans le bourg en zone UC. Projet d'extension en zone Atvb avec présence d'une zone humide.

- Projet de parking sur la commune de Saint-Avit-Sénieur (SAS01) : projet d'une superficie de 2 559 m<sup>2</sup>, situé en zone Agricole, déconnecté du bourg et du hameau « Le Roudier ». Un classement en UE serait plus approprié. 4 zones UE sont identifiées sur la commune (stade, cimetière...).

- Projet de centrale hydrogène portée par la CCBDP sur la commune de Saint-Capraise-de- Lalinde (SCL01) sur un terrain d'une superficie de 28 698 m<sup>2</sup>. Le projet est identifié sur les parcelles AH16 et 62. La parcelle AH16 est couverte par l'OAP SCL02 à vocation d'habitat individuel groupé ou mitoyen (ancien terrain de stade). La parcelle AH62 est classée en zone agricole. Le zonage est incohérent.

- Projet d'extension du cimetière et stationnement sur la commune de Saint-Félix-Villadeix (SFV01) : projet situé dans le bourg en zone N, en accroche de la zone UE (plateau sportif). Le cimetière est classé en UC. Un classement en UE de l'extension du cimetière serait plus approprié.

- ER URV02 sur la commune de Urval « le Moulin du Pic » pour Usage mixte des bâtiments en résidentiel/artisanal : l'objet de l'ER n'est pas clair. Les parcelles concernées sont classées en A. Les bâtiments doivent être identifiés pour pouvoir changer de destination. Ce n'est pas le cas dans le projet arrêté. La présence d'une zone humide est identifiée au plan de zonage.

- Projet de parking communal/assainissement privé/défense incendie sur la commune de Urval (URV01) : projet situé en zone Agricole et zone humide (ruisseau du Peyrat).

- Projet d'élargissement de voie + cimetière sur la commune de Varennes (VAR01) : projet situé dans le bourg en zone A, en accroche des zones UA et UB, pour une superficie de 5 879 m<sup>2</sup>. Le cimetière est classé en UB. Un classement en UB l'extension du cimetière serait plus judicieux.

- Projet de Halte de camping sur la commune de Varennes (VAR02) : projet situé en zone Atvb et zone humide (ruisseau). Le projet n'est pas réalisable.

L'analyse des emplacements réservés met en évidence certains choix de zonage apparaissant inadaptés aux projets (city-stade, salle des fêtes, parcours santé...)

Avis relatifs aux choix de délimitation de zones AU et observations sur les OAP

HABITAT

REF	Commune	Zonage	Superficie (en ha)	Log	Densité moyenne brute	Échéance d'ouverture	OBSERVATIONS DDT
ALL01	ALLES SUR DORDOGNE	AU	0,41	3	7	C/M	Pas d'observations particulières
BAN01	BANEUIL	AU	0,59	5	8	C/M	Contradiction dans le nombre de logements attendus (4 ou 5?)
BAY01	BAYAC	AU	0,57	5	9	C/M	A quoi correspond la prescription verte matérialisée à l'est de la parcelle ?
BEAU01	BEAUMONTOIS EN PERIGORD	AU	0,96	12	13	M/L	Pas d'observations particulières
BEAU02	BEAUMONTOIS EN PERIGORD	AU	2,71	47	17	C/M	Pourquoi ne pas avoir intégré la parcelle 988 dans l'OAP qui représente une surface de +3200 m <sup>2</sup> et qui risque d'être intégralement mobilisée pour un seul logement ?
BEAU04	BEAUMONTOIS EN PERIGORD	AU	0,46	4	9	C/M	Entame un vaste espace agricole + Pas très pertinent d'implanter des logements à proximité immédiate d'un stade de football dont les principales manifestations sont organisées le week-end – Risque de nuisances – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
BIR01	BIRON	AU	0,52	4	8	C/M	Pas d'observations particulières
BOU01	BOUILLAC	AU	0,59	5	8	C/M	Pas d'observations particulières
CAL01	CALES	AU	0,9	7	8	C/M	La fiché dédiée à l'OAP est trompeuse en ce qu'elle n'opère pas de distinguer surfacique en les deux parties de la zone AU destinées à l'habitat et celle dédiée à l'activité économique – La proximité immédiate de la zone d'activité avec voirie commune à la partie Habitat risque de générer un trafic de véhicules utilitaires (voire camions) >>> nuisances.
CAL02	CALES	AU	1,33	11	8	C/M	Apparaît peut-être surdimensionné au regard du réel besoin et des autres possibilités offertes dans la commune
CAP01	CAPDROT	AU	2,49	20	8	C/M	Topographie particulièrement marquée en entrée de ville. Les accès prévus sur la RD nécessitent l'accord du conseil départemental.
CAU01	CAUSE DE CLERANS	AU	0,74	6	8	C/M	Terrain constructible à la CC non mobilisé – La localisation de 6 ménages dans ce hameau écarté induit le recours systématique à l'utilisation de l'automobile – Repositionner sur le centre bourg – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
CAU02	CAUSE DE CLERANS	AU	0,36	3	8	C/M	Zone AU en total décrochage qui encourage l'étalement urbain – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
COU01	COUZE ET SAINT-FRONT	AU	1,94	16	8	C/M	Pas d'observations particulières
GAU01	GAUGEAC	AU	0,85	7	8	C/M	Accès situé sur une propriété privée- Aucun emplacement réservé matérialisé .
LAL01	LALINDE	AU	0,67	8	12	M/L	Apparaît en 2AU selon les données SIG transmises
LAL02	LALINDE	AU	1,02	12	12	M/L	Apparaît en 2AU selon les données SIG transmises
LAL03	LALINDE	AU	2,14	26	12	C/M	Pas d'observations particulières
LAL06	LALINDE	AU	0,85	10	12	M/L	Pas d'observations particulières
LAN01	LANQUAIS	AU	1,83	15	8	C/M	Pas d'observations particulières
LBC01	LE BUISSON DE CADOUIN	AU	1,2	14	12	C/M	Pas d'observations particulières
LBC02	LE BUISSON DE CADOUIN	AU	1,52	16	12	C/M	Entame un vaste espace agricole en zone humide potentielle – Une analyse du sol devra être produite afin d'écartier la présence avérée d'une ZH
LOL01	LOLME	AU	0,26	2	8	C/M	Pas d'observations particulières
LOL03	LOLME	AU	0,6	5	8	C/M	Extension urbaine en linéaire – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
MAR01	MARSALES	AU	1,69	14	8	C/M	Il convient d'intégrer les parcelles AI 176 et 177 (en partie) à l'OAP MAR01+ parcelles à l'est
MOL01	MOLIERES	AU	1,43	11	8	C/M	Zone AU totalement déconnectée du centre bourg qui ne saurait être considérée comme de la densification de hameau – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
MOL02	MOLIERES	AU	0,67	5	7	C/M	Idem que MOL01 – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
MOL03	MOLIERES	AU	0,51	4	8	C/M	Urbanisation linéaire déconnectée du bourg – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
MONP01	MONPAZIER	AU	1,2	14	12	C/M	2 zones AU à moins de 500 m l'une de l'autre. Réflexion intercommunale ? Accès positionné sur un jardin arboré privé. Aucun emplacement réservé prévu.
MONS01	MONSAC	AU	0,25	2	8	C/M	Entame un espace agricole – Déconnecté du centre-bourg – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
MONS02	MONSAC	AU	0,25	2	8	C/M	Extension urbaine en linéaire et en impasse avec incursion dans le massif boisé – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
MONTF01	MONTFERRAND DU PERIGORD	AU	0,9	7	8	C/M	Extension urbaine linéaire
NAU01	NAUSSANNES	AU	1,09	9	8	C/M	Pas d'observations particulières
PEZ01	PEZULS	AU	0,49	4	8	C/M	Urbanisation linéaire déconnectée du bourg – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
SAG01	SAINT-AGNE	AU	1,42	11	8	C/M	Entame un espace agricole – Déconnecté du bourg – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
SAS01	SAINT-AVIT-SENEUR	AU	0,38	3	8	C/M	
SCL01	SAINTE CAPRAISE LALINDE	AU	1,19	9	8	C/M	Entame un espace agricole – Urbanisation linéaire – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
SCL02	SAINTE CAPRAISE LALINDE	AU	0,91	7	8	C/M	Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et non des activités économiques comme indiqué dans l'OAP
SCA01	SAINT-CASSIEN	AU	0,38	3	8	C/M	Entame un espace agricole – Aucune OAP sur parcelle 0B230 de même superficie – Réflexions à revoir sur le zonage - Recentrer l'urbanisation au sein du hameau plutôt que de l'étendre à l'ouest
SFV01	SAINT-FELIX-DE-VILLADEIX	AU	2,08	16	8	C/M	Réserve : Étendre l'OAP au-delà du périmètre de la zone AU afin d'intégrer le projet communal d'ensemble sur le Hameau des quatre Mailles
SRM01	SAINT-ROMAIN-DE-MONPAZIER	AU	0,68	6	9	C/M	Pas d'observations particulières
SCR01	SAINTE-CROIX	AU	1,07	9	8	C/M	Le champ de l'OAP doit être élargi aux parcelles à proximité qui pourraient être mobilisées pour un seul logement.
SFL01	SAINTE-FOY-DE-LONGAS	AU	0,6	5	8	C/M	<b>AVIS DÉFAVORABLE</b> : Urbanisation linéaire le long de la RD 32 – terres agricoles – Il convient de favoriser les OAP sur les dents creuses au sein du bourg

SFL02	SAINTE-FOY-DE-LONGAS	AU	0,32	3	9	C/M	<b>AVIS DÉFAVORABLE</b> : Urbanisation linéaire le long de la RD 32 – Massif boisé - Il convient de favoriser les OAP sur les dents creuses au sein du bourg
SFL03	SAINTE-FOY-DE-LONGAS	AU	0,46	4	9	C/M	Entame un espace agricole en limite de massif boisé – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
SFL04	SAINTE-FOY-DE-LONGAS	AU	0,49	4	8	C/M	Encourage le mitage de l'espace sous forme d'un urbanisme linéaire – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
SOU01	SOULAURES	AU	0,48	4	8	C/M	Entame un espace naturel – Déconnectée du bourg – <b>AVIS DÉFAVORABLE</b>
TRE01	TREMOLAT	AU	1,65	13	8	C/M	Pas d'observations particulières
VAR01	VARENNES	AU	1,8	14	8	C/M	Pas d'observations particulières
VBD01	VERGT DE BIRON	AU	0,6	5	8	C/M	Le champ de l'OAP doit être élargi aux 2 parcelles situées au Nord qui pourraient être mobilisées à hauteur d'un hectare pour un seul logement.

Avis relatifs aux choix de délimitation de zones AU et observations sur les OAP

**ECONOMIQUE – EQUIPEMENT - TOURISME**

REF	Commune	Zonage	Superficie (en ha)	Échéance d'ouverture	AVIS ou observations de la DDT
BAN02	BANEUIL	AUY	1,55	C/M	Réservoir de biodiversité avéré en bordure nord du secteur (Demande d'évitement sur le réservoir avéré) - Incohérence dans le descriptif de l'OAP qui renvoie à BAN01
BEAU03	BEAUMONTOIS EN PERIGORD	AUY	3,82	C/M	RAS
BIR02	BIRON	AUE	3,13	C/M	<b>AVIS DÉFAVORABLE</b> : surdimensionné – manque de précisions sur les équipements envisagés et risque aggravé de co-visibilité avec le château – Séquence paysagère à préserver.
CAL01	CALES	AUM (mixte)	1,74	C/M	RAS
CAU3	CAUSE DE CLERANS	AU	1,13	Absence	Légende erronée (Activité d'hôtel ne correspond pas à de l'habitat collectif) + absence d'échéancier
LAL04	LALINDE	AUY	1,48	C/M	L'OAP ne semble pas avoir pris en compte le développement de l'entreprise Munjko : projet photovoltaïque ?
LAL05	LALINDE	AUY	2,53	C/M	Sous réserve accord gestionnaire de voirie pour accès - Reprendre le schéma de l'OAP (déborde sur l'avenue d'Aquitaine – carrefour à créer?)
LBC03	LE BUISSON DE CADOUIN	AUE	3,5	C/M	Pas d'observations particulières
LBC04	LE BUISSON DE CADOUIN	AUY	1,74	C/M	<b>PPRI Rouge – Avis défavorable</b>
LOL02	LOLME	AUE	2,33	C/M	Extension du centre médicalisé : surdimensionné – recul à prendre en compte depuis la RD660 (voie classée à grande circulation)
MAR02	MARSALES	AUY	2,67	C/M	<b>AVIS DEFAVORABLE</b> : entame l'espace agricole - recul à prendre en compte depuis la RD660 (voie classée à grande circulation)
MAU01	MAUZAC-ET-GRAND-CASTANG	AUY	0,27	C/M	RAS
SCL03	SAINTE CAPRAISE LALINDE	AUT	14,5	?	<b>AVIS DEFAVORABLE en l'état</b> : Légende erronée (vocation et échéancier) – Présence de plusieurs lignes HTA surplombant le projet – Projet surdimensionné – absence de phasage dans l'OAP qui nécessite des explications et justifications complémentaires / plan à travailler / habitat individuel
VBD01	VERGT DE BIRON	AUM (mixte)	0,95	C/M	RAS pour la partie économique





## **Annexe 2**

Observations et avis de la DDT  
sur la délimitation de STECAL

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*

## Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) – Avril 2024

Type	NUM	Commune	Justification du projet (extrait du RP/PLUI-H)	Surface (en ha) – Exploitation SIG	Avis SADD	Observations
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 (compostage, vergers, parking, etc...).	1,57	DEFAVORABLE	Création d'une interface forêt-bâti de plusieurs centaines de mètres en pénétration dans un vaste massif de plusieurs dizaines d'hectare 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.
SH	39	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. Tout en rénovant le patrimoine bâti déjà existant.	1,32	DEFAVORABLE	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. Refus des autorisations de défrichement (article L.341-5 9° du code forestier).
ST	3	BADEFOLS SUR DORDOGNE	Le projet consiste à la création d'une activité touristique de valorisation des ruines de l'ancien château.	0,47	FAVORABLE	
ST	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 pour créer de nouvelles infrastructures et des espaces privatifs sans nuisances visuelles. L'agrandissement concernera : une salle de restauration, des habitats insolites, un espace dinatoire insolite, un espace piscine/spa couvert exploitable en hiver (avec panneaux solaires pour diminuer la consommation d'énergie), une nouvelle piscine ouverte écologique ainsi que des espaces de stockage.	0,83	FAVORABLE	
ST	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. Il n'est pas prévu d'affouillement ni d'exhaussement du sol. La végétation existante sera conservée, et l'emprise du STECAL sera limitée aux infrastructures existantes (bâtiment et fosse de tir).	0,35	FAVORABLE AVEC RESERVES	Contradiction entre le rapport de présentation (conservation de la végétation existante – STECAL limité aux infrastructures existantes) et les entités SIG (projet de création d'un bâtiment supplémentaire) – JUSTIFICATION PLUS PRECISE DEMANDEE
ST	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. Le site est déjà aménagé en partie, l'objectif est de compléter l'offre d'hébergements insolites dans le prolongement du parc résidentiel de loisirs. Le projet d'extension, détaillé dans un projet de faisabilité, comprendra notamment 5 cabanes (2 de 26m2 et 2 de 20m2).	2,96	DEFAVORABLE	Extension de la zone UT existante du site « Nid Perché » ayant fait l'objet d'une révision de la CC en 2017 (commune déléguée de Sainte Sabine Born) – Zone UT « déguisée » – Surface importante pour 5 cabanes (2,96ha) – Interface en partie avec zone boisée
ST	8	CALES	Le projet consiste à installer <b>10 logements insolites</b> de façon échelonnée (tentes lodges, cabane en A, et cabanes sur pilotis) soit, l'aménagement d'une surface totale de 0,63 ha. Le projet concerne également la mise en place d'une zone de stationnement, la création d'un assainissement auquel sera raccordé chaque logement insolite avec accord du spanc et enfin la création d'une piscine (de 11 mètres sur 4 mètres) accessible aux clients ainsi que d'un local technique de lequel seront installés la pompe et le chauffage de la piscine (sur la parcelle 1627). Ces différents hébergements permettront de dynamiser la vie touristique du secteur de Calès.	0,63	FAVORABLE	
ST	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	DEFAVORABLE	Entame un vaste et dense massif boisé – Aucun traitement vis-à-vis de l'interface ne figure au dossier – Autorisation de défrichement requise - Le PLUI n'a pas pour but de régulariser les constructions illégales : artificialisation de parcelles reboisées après tempête avec subventions publiques, défrichement sans autorisation – Risque incendie - Développement d'une activité existante dans un vaste massif forestier compact présentant une forte sensibilité au feu (nombreuses plantations résineuses sur le secteur). Des mesures de gestion du risque devront être intégrées au projet. L'autorisation de défrichement pourrait être refusée (article L. 341-5 9° du code forestier).
ST	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. L'objectif est d'élargir l'offre touristique avec notamment la création de trois hébergements touristiques saisonniers démontables. Une aire commune, comprenant cuisines et sanitaires est également prévue, en assainissement autonome.	0,8	FAVORABLE AVEC RESERVES	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le massif forestier – Précisions complémentaires
ST	12	LANQUAIS	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. La mise en place de ce projet comprend notamment l'implantation de 2 serres de 1 300m <sup>2</sup> chacune, de trois poulaillers mobiles, d'une extension de certains bâtiments déjà existants, la création d'un espace de camping, et des aménagements nécessaires pour le fonctionnement de cette	0,66	FAVORABLE	
ST	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, ainsi qu'une maison d'habitation permettant aux gérants de résider sur place.	0,67	DEFAVORABLE	L'implantation d'une habitation sur cette unité foncière contribuerait à renforcer le mitage des espaces agricoles + LOCALISATION EN ZNIEFF TYPE 2 – Forêt de la Bessède

ST	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. La première phase du projet consiste à créer trois cabanes, sans eau courante et sans électricité. Le projet s'attache à avoir sa propre identité, alliant développement durable, démarche écologique et contact avec la nature.	1,27	FAVORABLE AVEC RESERVES	Surface importante au regard du projet + demande de justifications de la seconde phase.
ST	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 présents sur le site.	0,92	FAVORABLE	
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	DEFAVORABLE	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. Les bâtiments sont prévus en ossature bois sur socle maçonné avec un bardage bois en pose verticale couvert par une toiture en tuile de type romane	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	DEFAVORABLE	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt - ZNIEFF type 2
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	DEFAVORABLE	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le vaste massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt - Autorisation de défrichage requise
ST	22	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	DEFAVORABLE	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le vaste massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt - Secteur ST venant s'inscrire en extension d'une zone UT présentant la même finalité touristique. Il s'agit donc en l'occurrence d'une zone UT « déguisée ». Risque juridique - Surface démesurée au regard du projet décrit.
ST	23	NAUSSANES	Le projet porte sur l'extension du camping naturiste situé sur Naussannes. Le camping fonctionne, avec une croissance du nombre d'emplacements depuis les années 90. L'objectif est de loger les successeurs du camping et le personnel qui reste parfois 7 mois voire toute l'année. Il est donc envisagé d'implanter quelques logements au sein du camping	3,5	DEFAVORABLE	Ce STECAL intersecte avec une fraye 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 - Secteur ST venant s'inscrire en extension d'une zone UT présentant la même finalité touristique (camping naturiste) il s'agit donc en l'occurrence d'une zone UT « déguisée ». - Risque juridique - Surface démesurée au regard du projet décrit.
ST	24	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	FAVORABLE	
ST	25	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, notre cœur de cible étant le couple. Les logements seront conçus sobriement dans les règles de l'art et avec des matériaux locaux (vous trouverez à la fin de ce document quelques exemples de construction). L'aménagement intérieur sera fonctionnel.	0,26	DEFAVORABLE	Proximité immédiate avec un massif boisé - Contribue à renforcer le mitage de l'espace agricole
ST	27	SAINT-AGNE	Le projet porte sur l'ouverture de gîtes et de chambres d'hôte à Saint-Agne sur un modèle éco-responsable avec une capacité d'accueil de 22 personnes. La rénovation actuelle se réalise avec des matériaux de récupération de la région, des matériaux de seconde main et la fonctionnalité du site s'opérera avec un aspect "participatif" des clients autour de thématique comme la cueillette de légumes et la proposition de paniers garnis pour les séjours en gîtes.	0,84	DEFAVORABLE	La construction de gîtes et de chambre d'hôtes relèvent de la destination « Logement ». A ce titre, la délimitation d'un tel secteur en extension d'une zone UB présente un risque juridique - Zone U « déguisée ».
ST	28	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	DEFAVORABLE	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.  Refus des autorisations de défrichage pour un motif lié à l'augmentation du risque incendie de forêt (article L. 341-5 9° du code forestier).
ST	Non numéroté	SAINT AVIT RIVIERE	STECAL non référencé sur parcelle O8423p - Quelles justifications ? Lien avec le ST28 ?	0,09	DEFAVORABLE	Justifications à produire
ST	29	SAINTE CAPRAISE DE LALINDE	Le projet touristique concerne la création d'une activité de ball-trap sur la commune.	0,42	DEFAVORABLE	Une prétendue création de ball-trap sur un site qui semble déjà accueillir une telle structure - Le PLU 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.

ST	30	SAINT FELIX DE VILLADEIX	Le projet communal porte sur un théâtre de verdure avec une scène abrité.	0,5	FAVORABLE AVEC RESERVES	Demande de justifications au regard du projet « Petra-Alta » dans sa globalité.
ST	31	SAINT FELIX DE VILLADEIX	activité agro-touristique : camping, boutique de vente, guinguette, etc. Dans le but de ne pas dénaturer l'environnement et le site le camping se situera sous les noyers, et/ou dans la forêt de feuillu, en périphérie de la propriété de Berthier. La guinguette se situera proche des étangs, permettant ainsi à ma future clientèle et aux locaux d'en profiter. L'espace aquatique serait situé dans la partie centrale de la propriété, devant le hangar panneaux photovoltaïques. Ce hangar pourrait accueillir un espace restauration, ainsi qu'un local technique. L'espace urbanisable serait situé à l'entrée de la propriété.	2,23	FAVORABLE AVEC RESERVES	Le STECAL ST30 est délimité sur les noyers. La justification traite la question d'un camping qui serait potentiellement implanté sous les feuillus. Le zonage prévu rend impossible cette éventualité. L'étang le plus proche du ST30 se trouve à environ 500 m. Le projet de guinguette ne paraît donc pas réalisable au regard du secteur délimité – REVOIR LES CONTOURS DU ZONAGE POUR BIEN ENCADRER TOUS LES PANS DU PROJET
ST	32	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 recherche de nature, les lodges sont appropriés car elles sont discrètes et respectueuses de l'environnement. Le projet complet d'aménagement s'insère dans des infrastructures existantes (sanitaires, buanderie, voire un ancien séchoir à tabac utilisait comme espace de détente). Le projet conforte le potentiel touristique et culturel de la Dordogne en valorisant un espace porteur d'une biodiversité remarquable.	0,95	FAVORABLE AVEC RESERVES	Impossible de localiser avec précision ce STECAL dans la mesure où 2 secteurs sont délimités sur la commune. Ont-ils un lien en commun ? S'agit-il du même projet ? Le STECAL situé à l'Est présente une interface avec un vaste massif boisé. Aucun traitement de cet interface ne figure dans le dossier. Demande de précisions et de justifications supplémentaires - Avis réservé pour le STECAL le plus à l'Est qui vient s'adosser à un vaste massif forestier et génère une interface linéaire de plus de 130 mètres avec ce dernier. Un recul des installations par rapport au massif doit être imposé.
ST	33	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 et une facilité de mise en œuvre. Ce projet touristique souhaite implanter ce projet singulier au cœur de la Dordogne.	0,36	FAVORABLE	La DDT recommande une numérotation spécifique de chaque secteurs afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme et de mieux justifier le caractère limité su recours à la délimitation de STECAL
ST	36	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. L'isolation des murs et du toit sera en laine de bois ainsi qu'un bardage bois en extérieur. Les menuiseries seront dotées de doubles vitrages et des systèmes de récupérations d'eau seront mis en place pour les toilettes. Le projet s'insère à proximité d'une activité touristique familiale existante.	0,72	FAVORABLE AVEC RESERVES	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface avec le massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt – Préciser les accès et stationnements pour ces 3 maisons très certainement destinées à la location saisonnière ?
ST	37	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	FAVORABLE	
ST	38	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. Ce type d'installation mobile répond aux préoccupations environnementales, chaque fois plus pressantes et contribue mieux que toute autre construction en dur à miser sur le développement durable. La petite taille de la structure, l'économie de matériaux et d'équipements nécessaires à la fabrication, l'utilisation d'éléments naturels biodégradables, l'intégration dans le paysage sont des atouts non négligeables du projet.	0,1	FAVORABLE	
ST	40	URVAL	Le projet touristique consiste à créer 8 habitats de 50 m <sup>2</sup> pour développer l'activité touristique du territoire.	0,54	DEFAVORABLE	Quels types d'habitats (cabanes dans les arbres, bungalow?) - Implantation au sein d'un massif boisé – Quels accès, stationnements ? 400 m <sup>2</sup> d'emprise cumulée nécessitent davantage de justifications et de précisions.
ST	41	VERGT DE BIRON	Le projet vise une extension du camping existant avec des emplacements supplémentaires de mobil-home ainsi qu'un espace dédié au camping	1,39	DEFAVORABLE	Aucun traitement vis-à-vis de l'interface EST avec le vaste massif forestier venant renforcer l'exposition au risque de feux de forêt – Secteur ST venant s'inscrire en extension d'une zone UT présentant la même finalité touristique. Il s'agit donc en l'occurrence d'une zone UT « déguisée ». Risque juridique – A intégrer à la zone UT
ST	42	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	FAVORABLE AVEC RESERVES	Prévoir un traitement de l'interface avec le massif (implantation des installation en recul avec le massif ; disponibilité en eau sur le secteur ; condition de circulation permettant d'assurer la défendabilité voie périmétrale).
ST	43	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	FAVORABLE	
ST	44	MOLIERES	Le projet porte sur l'agro-tourisme avec 3 axe : plantation de cultures avec atelier de transformation, séjour déconnexion au cœur de la nature avec 2 châteaux en bois et valorisation du patrimoine avec notamment la restauration de deux bâtiments.	0,2	FAVORABLE	
SY	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 m <sup>2</sup> avec une charpente métallique.	0,17	DEFAVORABLE	Risques de nuisances vis-à-vis de l'habitation voisine. Quels accès à ce futur garage ? Le risque de pollution des sols par infiltration d'hydrocarbures n'est pas abordé.
SY	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	DEFAVORABLE	En quoi un centre culturel relève-t-il d'une activité économique ? 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

SY	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. La construction vise à stocker les bennes et à faire des bureaux pour l'activité de négoce de bois.	0,44	FAVORABLE	
SY	11	LALINDE	Le projet porte sur une demande privée pour une construction à vocation économique. Le bâtiment concerne une activité BTP	0,44	FAVORABLE	Le site semble déjà utilisé pour su stockage de matériaux.
SY	19	MAUZAC ET GRAND CASTANG	Le projet consiste à construire une chaufferie bois pour le centre de détention de Mauzac. Une des missions d'un établissement pénitentiaire, est de maintenir des conditions dignes d'incarcération. Les missions visent à remplacer les organes de production de chaleur avec une délocalisation des unités de production à l'extérieur de l'enceinte. Il y a également le remplacement des réseaux chaleurs primaires et secondaires.	0,59	DÉFAVORABLE	La chaufferie bois étant directement en lien avec le centre de détention, elle doit être intégrée dans la même type de zone UE
SY	26	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	FAVORABLE	
SY	34	SAINTE FOY DE LONGAS	Le projet est à vocation économique.	0,17	DÉFAVORABLE	Quelle type d'activité économique ? - Demande de justifications
SY	35	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 200m².	0,72	FAVORABLE AVEC RESERVES	Prévoir une distance d'implantation suffisante vis-à-vis du massif boisé

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*

## **Annexe 3**

Observations et avis de la DDT  
sur les choix opérés en matière de désignation  
de bâtiments localisés en zones A ou N pouvant changer de destination

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*



# Changement de destination A et N

## Observations générales

La liste des CD figurant au rapport de présentation mériterait de comporter les lieux-dits. De même, le classement des CD par commune serait plus cohérent. Parcelles cadastrées en AO sont introuvables sur le GPU. Ces compléments faciliteront le travail des agents en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## Observations et avis de la DDT sur chaque changement de destination

**Légende :**  
 AF Avis Favorable  
 AR Avis Réservé  
 AD Avis Défavorable

Parcelle	NUM	Commune	Nature du bâtiment	Destination future	Justification du projet (extrait du RP/PLU-I)	Avis DDT	Observations
A0724-720	CDASD15	ALLES SUR DORDOGNE «Maison neuve»	Séchoir à tabac	Logement	Pas de justification	AR	Séchoir – Proximité immédiate avec terre agricole – AC2 Cingle de Limeuil
A1132	CDASD21	ALLES SUR DORDOGNE	séchoir à tabac	Logement + activité	Pas de justification	AF	Erreur de parcelle (A654): Bâti récent - AC2 Vallée de la Vézère + limite PPRi (zone bleue)
B0337	CDASD22	ALLES SUR DORDOGNE	Grange	Logement	Pas de justification	AF	Erreur de photo (CDASD11): Bâtiment en recul – beaucoup de déchets sur parcelle
AB059	CDBAN2	BANEUIL «Bartinique»	hangar	Logement	Pas de justification	AF	erreur de référence cadastrale (AC59) – bâtiment en tola, en bon état général
A0378	CDBEA3	BEAUMONTOIS-EN-PGD	dépendance	non renseigné	Pas de justification	AR	Parcelle introuvable –risque de conflit avec l'espace agricole – destination non précisée
A0380	CDBEA4	BEAUMONTOIS-EN-PGD	Grange	Logement	Pas de justification	AF	parcelle introuvable -BE
A0594	CDBEA5	BEAUMONTOIS-EN-PGD	sechoir à tabac	Logement	Pas de justification	AF	parcelle introuvable-en bois -BE
	CDBEA7	BEAUMONTOIS-EN-PGD	batiment agricole	Logement	Pas de justification	AF	Parcelle introuvable - sechoir en bois -BE
	CDBEA8	BEAUMONTOIS-EN-PGD	ancien four à prunes	Logement	Pas de justification	AF	Parcelle introuvable -en pierre - BE
	CDBEA10	BEAUMONTOIS-EN-PGD	poulailler	autre	Pas de justification	AF	Parcelle introuvable – en brique -BE
	CDBEA11	BEAUMONTOIS-EN-PGD	sechoir à tabac	Logement	Pas de justification	AF	Parcelle introuvable - sechoir en bois -BE
	CDBEA13	BEAUMONTOIS-EN-PGD	sechoir à tabac	Logement	Pas de justification	AF	Parcelle introuvable - sechoir en bois -BE
AO0115	CDBEA16	BEAUMONTOIS-EN-PGD	batiment agricole	Logement	Pas de justification	AF	Parcelle introuvable – en pierre
A0077	CDBNQ9	BOURNIQUEL « Les Cérénoeux »	Grange	Logement	Pas de justification	AD	Ruine – massif boisé – risque incendie
C0341	CDBOU3	BOUILLAC	sechoir à tabac	Logement	Pas de justification	AR	risque de conflit avec l'activité agricole existante
C0941	CDBOU4	BOUILLAC	batiment agricole	Logement	Pas de justification	AR	photo non jointe – Corps de ferme en activité ?
B0708	CDCAL3	CALES			Pas de justification	AF	Erreur de parcelle B0708 et non B078
B0707	CDCAL4	CALES			Pas de justification	AR	Interface avec l'espace boisé
CK0043	CDCAP4	CAPDROT	stabulation à vache	Autre	Pas de justification	AR	erreur de parcelle AK0046 et non 43 : surface à préciser pour stabulation ?
		CAUSE DE CLERANS			Pas de justification	AF	
	CDGAU1	GAUGEAC « Ségala »			Pas de justification	AF	photo non jointe
		LALINDE			Pas de justification	AF	
		LANQUAIS			Pas de justification	AF	
AO3218	CDLBC2	LE BUISSON DE CADOUIN « Lanceplaine »	Hangar à tabac	Logement	Pas de justification	AR	risque de conflit avec l'activité agricole existante – surface à préciser
AB0084	CDLBC7	Cadouin - « Condamine »	Grange + canon	Logement + local activité	Pas de justification	AR	EBC – site sensible impactant le risque inondation du « Bélingou » - ZH
A0315	CDLBC27	Cadouin - « Condamine »	construction traditionnelle	non renseigné	Pas de justification	AR	site sensible impactant le risque inondation du « Bélingou » - identifié au PLU en vigueur
A128	DDLIO1	LIORAC-SUR-LOUYRE « Eysal »	batiment agricole désaffecté	logement	Pas de justification	AD	espace boisé – risque incendie accentué avec le changement de destination
A127	CDLLO2	LOLME « Le Gascou »	Ensemble en pierre à rénover	logement	Pas de justification	AD	ruine située au milieu d'un espace agricole – risque de conflit agricole - Favorise le mitage
A0703	CDLLO7	LOLME près du bourg	maisonnette en pierre	logement	Pas de justification	AD	bâti situé au milieu d'un espace agricole – accès non carrossable – réseaux ? - risque de conflit agricole – Favorise le mitage
AH0138	CDLMAR4	MARSALES	non renseigné	logement	Pas de justification	AF	Manque la destination initiale du bâti
C0184	CDMAU2	MAUZAC-ET-GRAND-CASTANG « Loubats »	hangar	logement	Pas de justification	AR	Attention à bien identifier le bâti sur le plan
	CDMAU6	MAUZAC-ET-GRAND-CASTANG « La Rose »	Séchoir à tabac	logement	Pas de justification	AF	inversion de photo entre CDMAU 6,7 et 8
	CDMAU7	« La Rose »	sechoir à tabac	logement	Pas de justification	AF	
	CDMAU8	« La Rose »	Grange	local à activité	Pas de justification	AF	
AD0094	CDMDP4	MONTFERRAND DU PERIGORD « Vidal »	hangar	logement	Pas de justification	AD	Petit batiment bardé avec toit en tuile au milieu d'une parcelle agricole – risque de conflit agricole
B0973	CDMOL1	MOLIERES	hangar	logement	Pas de justification	AD	bâti situé au milieu d'un grand espace agricole – risque conflit agricole – Favorise le mitage
		MONPAZIER			Pas de justification	AF	
A0660	CDMSC1	MONSAC « Sirguet »	garage et bâtiment de stockage	logement	Pas de justification	AR	Présence de plusieurs bâtis dans espace boisé – Débroussaillage à prévoir
AB436	CDMSC6	MONSAC «Boutet»	ancienne maison/garage	logement	Pas de justification	AR	zone boisée – débroussaillage à prévoir
B0216	CDMSC9	MONSAC	ancien moulin	logement	Pas de justification	AR	ZH délimitée et potentielle – cours d'eau « Le Couzeau »
		NAUSSANNES			Pas de justification	AF	
D0298	CDPEZ6	PEZULS	grange, étable	logement	Pas de justification	AR	bâti situé au milieu d'un espace agricole – pas d'accès – réseaux ? - risque de conflit agricole
		PONTOURS			Pas de justification	AF	
A0563	CDRAM31	RAMPIEUX	hangar à tabac	logement	Pas de justification	AD	Bâti en tôle dont une partie est détruite – AD pour du logement
AB0037	CDRAM41	RAMPIEUX « La Tuillière »	bâtiment d'élevage	logement	Pas de justification	AD	photo non jointe – pas de logement dans un ancien bâti d'élevage en tôle ou éverite, ni de type stabulation – risque de nuisances avec activité agricole en cours
AB0333	CDRAM44	RAMPIEUX – bourg	Hangar agricole	logement	Pas de justification	AR	AF uniquement sur la partie fermée, bâtie en parpaing
A780	CDSAG05	SAINT AGNE « Les Virades »	Séchoir à tabac	Logement + local activité	Pas de justification	AR	risque de conflit avec l'activité agricole ( nuisances...)
	CD SAR3	SAINT AVIT RIVIERE « La Forêt »	Grange	logement	Pas de justification	AR	photo non jointe – réseaux ? - aspect du bâti ?
A0173	CDSAS12	SAINT AVIT SEIGNEUR « Bidot Haut »	Bâtiment en pierre	logement	Pas de justification	AR	bâti en très bon état mais situé en vis à vis avec un espace agricole – risque de conflit agricole
	CDSAS14	SAINT AVIT SEIGNEUR « Cor »			Pas de justification	AF	manque photo
	CDSAS14	SAINT AVIT SEIGNEUR « Cor »			Pas de justification	AF	
A0440	CDSAS16	SAINT AVIT SEIGNEUR « Aux Crouzilles »	Séchoir à tabac	logement	Pas de justification	AR	manque les photos – vue aérienne laisse douter sur l'état des bâtiments
A0440	CDSAS17	SAINT AVIT SEIGNEUR « Aux Crouzilles »	bergerie en pierre	logement	Pas de justification	AR	manque les photos – vue aérienne laisse douter sur l'état des bâtiments (en pierre?)
B0064	CDSAS18	SAINT AVIT SEIGNEUR « Aux Crouzilles »	bâtiment d'élevage en pierre	logement	Pas de justification	AR	manque les photos – vue aérienne laisse douter sur l'état des bâtiments (en pierre?)
B0728	CDSAS20	SAINT AVIT SEIGNEUR « Les Roberts »	Séchoir à tabac	local à activité	Pas de justification	AR	bâti en très bon état mais situé en vis à vis avec un espace agricole – risque de conflit agricole
		SAINTE CROIX			Pas de justification	AF	
D0122	CDSFL17	SAINT FOY DE LONGAS « Touvents »	Ecurie	logement	Pas de justification	AR	manque photo
D693	CDSFL18	SAINT FOY DE LONGAS « Les Grèzes »	dépendance	logement	Pas de justification	AR	manque photo
D692	CDSFL20	SAINT FOY DE LONGAS «Les Grèzes»	dépendance	logement	Pas de justification	AR	manque photo
C0662	CDSFL22	SAINT FOY DE LONGAS près du bourg	petite dépendance	logement	Pas de justification	AR	Erreur parcelle (C0119); manque photo, impossible de connaître l'état du bâti, situé dans partie boisée
D0324	CDSFL34	SAINT FOY DE LONGAS «La Crambe»	Ruine en pierre	logement	Pas de justification	AR	Ruine en pierre de talle avec murs porteurs dans espace boisé
A358	CDSFV05	SAINT FELIX DE VILLADEIX « Rounà »	Grange	logement	Pas de justification	AD	Ruine : absence de murs porteurs – Ce n'est pas un CD – Mitage

B0220	CDSFV08	SAINT FELIX DE VILLADEIX « La Pouleille »	Grange	logement	Pas de justification	AF	manque photo
BC448	CDSFV10	SAINT FELIX DE VILLADEIX « La Peyrouse »	Séchoir	logement	Pas de justification	AF	manque photo
B0641	CDSFV12	SAINT FELIX DE VILLADEIX « La Langlade »	Grange	logement	Pas de justification	AF	manque photo
C0632	CDSFV18	SAINT FELIX DE VILLADEIX « Berthier »	hangar	local à activité	Pas de justification	AR	manque photo – Réseaux ? DECI ?
E579	CDSFV25	SAINT FELIX DE VILLADEIX « Pigat »	Grange	logement	Pas de justification	AF	manque photo
C0258	CDSFV27	SAINT FELIX DE VILLADEIX « Les 4 Mailles »	Grange	logement	Pas de justification	AF	manque photo- Etat du bâti ? – bâtiment jouxtant l'OAP des 4 mailles (projet de gîte ? Et non activité)
A0126	CDSMP18	SAINT MARCEL DU PGD « La Bénèche »	Grange	logement	Pas de justification	AR	Desserte par les réseaux ? Accès ? DECI ?
A0129	CDSMP19	SAINT MARCEL DU PGD « La Bénèche »	hangar	logement	Pas de justification	AR	Hangar mur en pierre non clos et couverture en tôle
B0591	CDSMP18	SAINT MARCEL DU PGD « Le Limousin »	Grange	logement	Pas de justification	AF	Ruine en pierre avec murs porteurs
A0209	CDSOU2	SOULAURES « Gouyou »	Ancienne maison	logement	Pas de justification	AF	manque photo
AI0049	CDSRM3	SAINT ROMAIN DE MONAZIER « D2 »	Hangar agricole	logement	Pas de justification	AR	séchoir en bois dans massif boisé (partie déboisée) en bord de route départementale D2 – AR pour du logement ?
D0092	CDTRE22	TREMOLAT « Saint Génies »	Séchoir à tabac	autre	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
E0639	CDTRE3	TREMOLAT « Les Couquilloux »	sechoir à tabac	logement, local d'activité	Pas de justification	AF	zone inondable du PPRI bleue
A0336	CDTRE4	TREMOLAT « Terre Basse »	cabane en pierre	autre	Pas de justification	AD	Ruine non exploitable
B0014	CDTRE9	TREMOLAT « Le Monteil »	appentis	autre	Pas de justification	AR/AD	en bois non clos couvert en tole / AD pour du logement
B0014	CDTRE10	TREMOLAT « Le Monteil »	hangar	logement	Pas de justification	AD	en bois non clos couvert en tôle
C0097	CDTRE12	TREMOLAT « Les Flamants Bas »	Grange	non renseigné	Pas de justification	AF	manque photo
C0571	CDTRE13	TREMOLAT « La Borie »	Grange	autre	Pas de justification	AD	il semble que la photo soit erronée (bati en ruine non exploitable) ou bien étoile mal positionnée – régularisation ?
D0206	CDTRE14	TREMOLAT « La Filolie »	Ancienne grange	logement	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
D0472	CDTRE15	TREMOLAT « Soualève »	Séchoir à tabac	logement	Pas de justification	AR	accès et réseaux ? Au milieu d'un espace naturel
D0092	CDTRE16	TREMOLAT « Saint Génies »	Grange	logement	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
D0092	CDTRE17	TREMOLAT « Saint Génies »	Séchoir à tabac	logement	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
C0056	CDTRE22	TREMOLAT « La Roque »	poulailler	non renseigné	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
C0058	CDTRE23	TREMOLAT « La Roque »	Hangar + appentis	non renseigné	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
C0057	CDTRE24	TREMOLAT « La Roque »	Etable	non renseigné	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
D0069	CDTRE25	TREMOLAT « Le Costellot »	hangar à tabac	logement	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
C0057	CDTRE32	TREMOLAT « La Roque »	Etable	non renseigné	Pas de justification	AD	zone inondable du PPRI rouge : le changement de destination est interdit
E0039	CDTRE33	TREMOLAT « Les Couquilloux »	Etable	logement/autre	Pas de justification	AF	erreur de parcelle (E0032) : PPRI (zone bleue en partie)
		URVAL			Pas de justification	AF	
		VERDON			Pas de justification	AF	

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*

## **Annexe 4**

Observations et avis de la DDT  
sur le projet de règlement écrit

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*

Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024

Dispositions communes	
<b>Article 1.2</b>	<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b> p.18 – Renseigner le n° de la pièce pour les OAP (Cf.pièces n°XXX).
<b>Article 2.1.3</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> p.19 : Joindre en annexe les études dérogatoires existantes (RD660 secteur Polyrey notamment)
<b>Article 2.3.4</b>	<b>Zones Humides probables/potentielles (page 24):</b> Quelle est la différence entre ZH probables et ZH potentielles ? Quelle définition ? Pour les zones humides probables, il est indiqué dans le règlement qu'elles sont «... repérés au plan de zonage... ». Pour les zones humides potentielles, il est indiqué dans le règlement qu'elles sont «... repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles »,... ». Or, sur les plans de zonage, il est indiqué dans la légende « zone humide (L.151-23 CU) ». Faut-il comprendre qu'il s'agit de toutes les ZH, probables et potentielles ? Ce point doit être clarifié.
<b>Article 2.5</b>	<b>Espaces libres et espaces verts</b> Cet article n'apparaît pas dans les Dispositions Communes. S'il s'agit d'un oubli, celui-ci doit être complété.

Remarques générales valables pour chaque zone	
<b>Emprise au sol</b>	Les règles encadrant les possibilités d'emprise au sol sont exprimées sous la forme d'un pourcentage sans qu'il soit précisé ce vers quoi ce dernier renvoie. Il convient donc de préciser si les pourcentages exprimés doivent être entendus comme s'appliquant au regard de la superficie d'une parcelle ou d'une unité foncière (qui peut être constituée de plusieurs parcelles).
<b>Eaux usées</b>	Afin de contribuer pleinement à la protection des milieux contre les pollutions domestiques, <b>le règlement doit intégrer un principe d'interdiction de nouvelles constructions en cas d'atteinte des capacités nominales des stations d'épurations et de traitement des eaux usées du territoire (cas de Lalinde notamment – voir ci-après).</b> De même, le règlement devrait poser un principe d'interdiction de rejet des eaux de piscine dans le réseau de collecte des eaux usées.

Zones U (Remarques identiques aux zones UA, UB, UC, UD, UE, UT)	
<b>Article 2.1.1</b>	<b>Emprise au sol :</b> en zone UA, l'emprise au sol porte sur l'unité foncière. Pour les zones UC et UD, ce n'est pas précisé. Il convient de préciser en UC et UD, si l'emprise au sol porte sur la parcelle ou sur l'unité foncière.
<b>Article 2.1.5</b>	<b>Implantation des constructions les unes aux autres sur une même propriété</b> L'article ne contient pas de dispositions particulières pour les différentes zones urbaines. Un renvoi vers les Dispositions Communes est suffisant (Cf :

	Dispositions communes).
<b>Article 2.2</b>	<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> Cet article ne contient pas de dispositions particulières pour les différentes zones urbaines. Un renvoi vers les Dispositions Communes est suffisant (Cf : Dispositions communes).
<b>Article 2.2.3</b>	Deux articles différents portent sur les clôtures (Article 2.2.3 Dispositions applicables aux clôtures et 2.2.4.4 Clôtures). Un seul article doit être dédié aux clôtures. Pour les zones UA, UB, UC... la rédaction étant la même, l'article sur les clôtures devrait trouver sa place dans les Dispositions Communes avec un renvoi par zone (Cf : Dispositions communes).
<b>Article 2.2.4.1</b>	<b>Toitures sur toutes les zones U</b> Dans la phrase « <i>Les tuiles « de Marseille » seront autorisées...</i> ». Il est préférable d'écrire « de type Marseille ». Le règlement d'un PLUi ne peut citer expressément un matériau. Il peut en revanche imposer un aspect.
<b>Article 2.3</b>	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> Cet article ne comporte pas de règle spécifique complémentaire à ce qui est prévu dans les Dispositions Communes du règlement. Il convient de faire un renvoi aux Dispositions communes en indiquant simplement la mention (Cf : Dispositions communes).
<b>Article 2.4</b>	<b>Stationnement</b> Cet article ne comporte pas de règle spécifique complémentaire à ce qui est prévu dans les Dispositions Communes du règlement. Au contraire, le tableau des normes de stationnement automobile par catégorie de construction porte à confusion. Il convient de faire un renvoi aux Dispositions communes en indiquant simplement la mention (Cf : Dispositions communes).
<b>Zone UD</b>	En complément des remarques précédentes, le caractère de la zone (page 76) ne correspond pas avec ce qui est annoncé page 36, à savoir UD : Cœur de village/secteurs de hameaux, ni avec les justifications du Rapport de Présentation PLUI.

<b>Zones AU</b>
<p><b>Remarques identiques aux zones U pour les articles suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 2.1.5 Implantation des constructions les unes aux autres sur une même propriété</li> <li>- Article 2.2.3 Dispositions applicables aux clôtures et 2.2.4.4 Clôtures</li> <li>- Article 2.2.4.1 Toitures</li> <li>- Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</li> <li>- Article 2.3.4 la protection des ZH identifiées au règlement graphique au titre du L.151-23 CU :</li> </ul> <p>Pour les ZH potentielles, il manque les règles pour les zones AUH (page 134) ; AUM (page 144) ; AUS (page 151).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 2.4 Stationnement</li> </ul>

*Annexes à l'avis de la DDT en date du 3 mai 2024*

<b>AUE</b>	Art 2.1	Un risque de nuisances vis-à-vis d'habitations situées dans la contiguïté de ces zones AUE n'est pas à exclure en l'absence de règles encadrant notamment la hauteur des constructions autorisées ou encore la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.
<b>AUS</b>	Déf	Le caractère de la zone renvoie à la zone AUH et non AUS. S'agissant du projet de village inclusif <i>Perce-Neige</i> , il est conseillé de préciser la commune sur laquelle celui-ci est envisagé.

<b>Zones A et N</b>	
<b>Atvb et Ntvb</b>	Il est indiqué que les équipements d'intérêt collectifs et services sont autorisés sous conditions. Cependant, le caractère de la zone ne permet pas de nouvelles constructions, seulement l'évolution des constructions existantes.
<b>STECAL SH, ST et SY</b>  <b>Npv</b>	Dans le tableau des destinations, il manque les conditions pour le logement autorisé (page 174). - <b>Article 2.1.1. Emprise au sol (page 117):</b> Il convient de préciser sur quoi porte l'emprise au sol (parcelle ou unité foncière) pour les STECAL SH, ST et SY. - <b>Article 2.1.2. Hauteur des constructions (page 117) :</b> Il convient de préciser à quoi se limite la hauteur (égout du toit ou faîtage) pour les STECAL SH et SY. - <b>Article 2.2.2.1.Toitures :</b> Même remarque pour les tuiles « de Marseille » (page 180) que pour les zones U.
<b>Équipements sportifs en zone N</b>	En l'état actuel du règlement, les équipements sportifs et ludiques seront difficilement réalisables en zone N, dans la mesure où ils ne sont pas compatibles avec une activité agricole ou pastorale. La création d'un zonage spécifique NE serait plus appropriée.

