

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : J.M-G/M-PV-R-231201
Affaire suivie par : Véronique Raynaud

N/Réf : GF/ED/LY/19/24

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Bastides Dordogne Périgord
12 avenue Jean Moulin 12 avenue Jean Moulin
CS 51001
24150 LALINDE

Montreuil, le 22 février 2024

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Plan Local de l'Habitat

Monsieur le Président,

Par courrier électronique reçu le 1^{er} décembre 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes Bastides Dordogne Périgord (CCBDP).

Le périmètre de la CCBDP s'étend sur 47 communes et comprend 18 950 habitants.

Trente communes appartiennent à une ou plusieurs des aires géographiques en Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Huile de noix du Périgord » et « Noix du Périgord » et sept communes appartiennent aux aires géographiques d'Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bergerac » et « Côtes de Bergerac ». La superficie totale délimitée en AOC « Bergerac » et « Côtes de Bergerac » représente 379,8 hectares sur le territoire, dont 13,47 ha sont plantés en vigne.

En outre, les quarante-sept communes appartiennent toutes à plusieurs aires géographiques en Indications Géographiques Protégées (IGP). Le détail de l'appartenance des communes aux aires géographiques d'AOP/AOC et d'IGP figure en annexe.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) retient la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la lutte contre l'étalement urbain dans l'objectif de gérer durablement les espaces du territoire. Les mesures retenues pour cette préservation consistent à :
 - tendre vers un objectif de modération de la consommation d'espace de 50% à l'horizon du PLUi-H par rapport à la période 2011-2021,
 - maîtriser l'extension de l'urbanisation sur le territoire à travers la mobilisation d'un foncier limité à 83 ha, toutes destinations confondues,
 - préserver la majorité des terres agricoles, notamment les meilleures terres à fort potentiel agronomique, et veiller à limiter les conflits d'usage en soignant les transitions, les franges, les pourtours des espaces bâtis situés au contact des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Ces objectifs sont conformes à la réglementation sans pour autant s'adapter aux spécificités du territoire, et notamment à la présence de productions sous de nombreux signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) nécessitant leur prise en compte afin d'assurer la continuité de ces productions.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

- Le diagnostic agricole reste assez général, basé sur le dernier recensement agricole, et ne relevant aucunement la présence de SIQO sur le territoire. Pourtant, on recense sur le territoire de la CCBDP :
 - En AOP/AOC : 5 producteurs en AOC « Bergerac », 4 producteurs en AOC « Côtes de Bergerac », 5 producteurs en AOP « Huile de noix du Périgord » et 11 producteurs en AOP « Noix du Périgord »
 - En IGP : 2 éleveurs en IGP « Agneau du Périgord », 15 éleveurs en IGP « Canard à foie gras du Sud-Ouest », 15 éleveurs en IGP « Chapon, Poularde et Poulet du Périgord », 4 engraisseurs en IGP « Jambon de Bayonne », 4 producteurs en IGP viticole « Périgord », 1 engraisseur en IGP « Porc du Sud-Ouest », 12 producteurs en IGP « Pruneaux d'Agen » et 4 éleveurs en IGP « Volailles de Gascogne ».
 - En Label Rouge (LR) : 17 éleveurs de volailles, 2 éleveurs d'ovins, 9 éleveurs de bovins et 2 producteurs de marrons.

Le territoire est par ailleurs exploité en Agriculture Biologique (AB) sur une surface de 5 135 ha en 2022 (25,2% de la surface agricole de l'EPCI) avec 129 exploitations engagées (source : Agence Bio), et non 1 960 ha et 56 exploitants tel qu'indiqué page 55 du diagnostic.

La présence significative de ces productions qualitatives et identitaires sur le territoire de la CCBDP aurait mérité d'être relevée. Par ailleurs, la localisation des sièges d'exploitation n'apparaît pas dans le diagnostic, ce qui ne permet pas d'assurer la préservation de leurs possibilités d'évolution.

Le scénario de développement retenu prévoit une augmentation de la population de 250 habitants d'ici à 2035, avec la construction de 97 logements neufs par an et la réhabilitation de 11 logements vacants par an en priorisant le développement urbain des centres-bourg et hameaux historiques structurés et en limitant la constructibilité sur les écarts insuffisamment pourvus par les réseaux urbains. Cependant, la traduction graphique vient bien souvent à l'encontre des mesures retenues pour la préservation des espaces agricoles.

La CCBDP a défini 62 OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sur environ 89 ha, soit 6 ha de plus qu'initialement retenu au PADD. Les grands principes d'aménagement prévoient de « former des « espaces tampons » entre les zones d'activités et celles agricoles ou naturelles », mais entre espaces agricoles et espaces habités, aucune mesure d'espaces-tampons n'est retenue. Le document se contente de recommander de « S'inscrire dans le paysage rural : un fossé, une simple haie, un alignement d'arbres, une clôture en bois ou un grillage dissimulé sous le couvert végétal en retrait de la route, suffisent à délimiter une propriété ». Ces préconisations ne semblent pas de nature à limiter les conflits d'usage en soignant les transitions comme inscrit au PADD.

Certaines des OAP semblent contraires aux orientations retenues en :

- participant au développement linéaire de l'urbanisation et venant fermer des espaces agricoles et les condamner à terme tels que:
 - ALL01 – ALLES-SUR-DORDOGNE : 3 logements entre le hameau de Treilhac et le bourg sur 0,41 ha.
 - BAN01 – BANEUIL : 5 logements en linéaire sur 0,59 ha.
 - BIR01-BIRON : Extension linéaire pour assurer la connexion des hameaux Le Bout du Parc et La Mondine sur 0,52 ha pour accueillir 4 logements.
 - MONS01 – MONSAC : Zone de développement linéaire pour l'accueil de 2 logements sur 0,25 ha.
 - MONTF01 – MONTFERRAND-DU-PERIGORD : Extension linéaire de l'urbanisation à l'est du hameau de Labattut sur 0,90 ha pour l'accueil de 7 logements.
 - PEZ01 – PEZULS : création d'un secteur d'habitat linéaire dans un environnement boisé sur 0,49 ha pour l'accueil de 4 logements.
 - SCR01 – SAINTE-CROIX : secteur de développement linéaire de l'urbanisation sur 1,07 ha pour l'accueil de 9 logements.
 - SFL04 – SAINTE-FOY-DE-LONGAS : Développement linéaire de l'urbanisation dans un secteur totalement déconnecté de l'urbanisation sur 0,49 ha pour l'accueil de 4 logements.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

- se situant dans un environnement majoritairement agricole et apparaissant comme des créations de nouveaux secteurs d'urbanisation comme :
 - CAU02 – CAUSE-DE-CLERANS : 3 logements en enclave dans une zone A correspondant à une création de zone d'urbanisation au cœur de l'espace agricole.
 - GAU01 – GAUGEAC : En extension d'une zone UC à l'ouest de Monpazier sur 0,85 ha accueil prévu de 7 logements.
 - LBC02 – LE BUISSON-DE-CADOUIN : secteur qualifié à tort de dent creuse en extension sur l'espace agricole à l'est de la ville sur 1,52 ha pour l'accueil de 18 logements.
 - LOL03 – LOLME : Extension au nord-ouest du hameau de la Trapoune sur 0,6 ha pour l'accueil de 5 logements dans un environnement très agricole.
 - MOL01 – MOLIERES : Création d'un secteur à vocation d'habitat à partir de deux constructions isolées sur 1,43 ha pour l'accueil de 8 nouveaux logements.
 - MOL02 – MOLIERES : Création d'un secteur à vocation d'habitat en linéaire à partir de deux constructions isolées sur 0,67 ha d'espaces agricoles cultivés pour l'accueil de 5 nouveaux logements.
 - SFV01 – SAINT-FELIX-DE-VILLADEIX : Création d'un vaste secteur d'urbanisation de 2,26 ha dans un environnement agricole pour l'accueil de 16 logements.
 - SFL03 – SAINTE-FOY-DE-LONGAS : Création d'un secteur d'urbanisation de 0,46 ha sur l'espace agricole pour l'accueil de 4 logements.

- Enfin certaines OAP manquent de précisions quant aux équipements prévus ou au nombre de logements attendus comme :
 - BIR02 – BIRON : Vocation équipements sans précision de l'usage sur 3,13 ha.
 - LBC03 – LE BUISSON-DE-CADOUIN : Secteur assez enclavé de 3,5 ha mais sans aucun chiffrage de l'accueil de logements attendus.
 - MAR02 – MARSALLES : Extension d'une zone d'activité économique qui n'est pas remplie à ce jour.
 - SCL02 – SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE : La zone est présentée comme à vocation économique pour 0,91 ha mais prévoit l'accueil de 7 logements. Il semble qu'une précision soit nécessaire sur la vocation de la zone.
 - SCL03 – SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE : Projet de golf sur 14,5 ha avec des secteurs à dominante d'habitat individuel en densité forte sans qu'aucun chiffrage du nombre de constructions attendues soit présenté.

Par ailleurs, 44 STECAL pour environ 40 ha sont retenus, mais sans que leur superficie ne soit prise en compte dans la consommation foncière du projet de PLUi-H, aux motifs d'une emprise au sol restrictive dans le règlement écrit et de la nature de l'occupation (tourisme, activité existante). Cependant plusieurs de ces STECAL ne semblent pas correspondre à la définition même d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) : le STECAL habitat n°13, d'une superficie de 1,57 ha, correspond à un projet de création d'un village éco-lieu au centre d'espaces forestiers et bordé par des vergers. Il s'agit de la création d'une zone d'urbanisation détachée de toute zone urbaine, sans aucune évaluation de sa capacité d'accueil. De même, le STECAL n°39 a pour objectif d'implanter deux bâtiments comportant 4 logements chacun sur une surface de 1,32 ha totalement déconnectée du contexte urbain, le STECAL n°36 de 0,72 ha a pour objectif d'implanter 3 maisons en bois et le STECAL n°37 d'implanter deux unités de 100 m² environ sur 0,54 ha, ce qui ne correspond pas à de l'habitat léger. Enfin le STECAL n°27 de 0,84 ha situé dans l'aire parcellaire délimitée en AOC « Bergerac » a pour projet l'ouverture de gîtes et chambres d'hôtes pour l'accueil de 22 personnes. Ces STECAL sont plutôt apparentés à des zones d'urbanisation AU.

Le STECAL n°31 de 2,23 ha est entièrement constitué d'une noyeraie en production. Les aménagements envisagés (hébergement saisonnier, espace aquatique, guinguette, camping sous les noyers) ne sont pas de nature à préserver l'espace agricole de production. L'INAO est défavorable à l'inscription de ce secteur en STECAL.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
 TSA 30003
 93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
 TEL : 01 73 30 38 00
 www.inao.gouv.fr

Plusieurs STECAL présentent des tailles excessives pour les projets présentés, tels que :

- le STECAL n°2 de 2,88 ha pour agrandir les infrastructures existantes d'un centre de création culturelle couvrant 3 500 m². La taille du STECAL devrait être limitée aux agrandissements envisagés.
- le STECAL n°23 de 3,5 ha correspondant à l'extension d'un camping avec des logements prévus pour les successeurs du propriétaire actuel et pour le personnel. L'extension du camping devrait être identifiée en zone UT et non en STECAL. La zone UT n'est manifestement pas totalement consacrée à l'activité de camping (vastes espaces libres au nord-est). Par ailleurs, il y a déjà des habitations présentes sur le site pouvant être destinées aux logements des propriétaires et du personnel.
- le STECAL n°14 sur 1,27 ha a pour projet 7 cabanes en bois et la maison d'habitation du gérant. Il y a déjà une habitation présente dans le STECAL avec un changement de destination identifié, le STECAL devrait rester limité à l'implantation des cabanes.
- Certains STECAL sont insuffisamment justifiés, tel que le STECAL n°34 de 0,17 ha pour un projet dit « à vocation économique » dans un secteur isolé au cœur d'espaces agricoles et le STECAL n°42 de 1,02 ha pour la création de maisons en bois perchées sans nombre ni justifications. Des précisions sont à apporter.

Par ailleurs, l'aire parcellaire délimitée en AOC « Bergerac » et « Côtes de Bergerac » représente une superficie de 379,8 hectares sur le territoire de la CCBDP. Les surfaces délimitées en AOC et ayant perdu leur usage ou leur vocation agricole représentent actuellement 38,6 ha. L'aire parcellaire délimitée en AOC gardant une vocation ou un usage de production d'AOC est donc de 341,2 ha.

Les zones (U, AU, STECAL) définies dans le projet de PLUiH affectant les espaces délimités en AOC représentent 8,28 ha soit 2,4% de l'aire parcellaire délimitée en AOC. Le projet de PLUiH doit donc être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en raison d'une réduction substantielle de l'aire délimitée en AOC supérieure à 2%.

En conséquence, compte tenu de la consommation importante d'espaces agricoles à vocation de production sous SIQO et de leur mitage occasionné par les choix de développement de l'urbanisation et par l'identification des STECAL cités préalablement, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Carole LY

Copie DDT 24

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Communes	AOC/AOP de la CC BASTIDES DORDOGNE PERIGORD			
	Bergerac (surface ha)	Côtes de Bergerac (surface ha)	Huile de noix du Périgord	Noix du Périgord
Alles-sur-Dordogne			X	X
Badefols-sur-Dordogne			X	X
Baneuil	64	64		
Bayac			X	X
Beaumontois en Périgord			X	X
Biron			X	
Bouillac			X	X
Bourniquel			X	X
Buisson-de-Cadouin			X	X
Calès			X	X
Capdrot			X	
Gaugeac			X	X
Lalinde	8	8	X	X
Lanquais	70	70		
Lavalade			X	X
Lolme			X	X
Marsalès			X	X
Mauzac-et-Grand-Castang			X	X
Molières			X	X
Monpazier			X	X
Monsac			X	X
Montferrand-du-Périgord			X	X
Naussannes	12	12	X	X
Rampieux	35	35	X	X
Saint-Agne	125	125		
Saint-Avit-Rivière			X	X
Saint-Avit-Sénieur			X	X
Saint-Cassien			X	
Sainte-Croix				X
Saint-Marcory			X	X
Saint-Romain-de-Monpazier			X	X
Trémolat			X	X
Urval			X	X
Verdon	21	21		
Vergt-de-Biron			X	
Nombre communes	7	7	30	27
Surface délimitée en AOC (ha)	335	335		

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Communes	IGP de la CC BASTIDES DORDOGNE PERIGORD												
	Agneau du Périgord	Atlantique (viticole)	Canard à foie gras du Sud-Ouest	Chapon du Périgord	Fraise du Périgord	Jambon de Bayonne	Périgord (viticole)	Porc du Sud-Ouest	Poularde du Périgord	Poulet du Périgord	Pruneaux d'Agen	Veau du Limousin	Volailles de Gascogne
Alles-sur-Dordogne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Badefols-sur-Dordogne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Baneuil	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Bayac	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Beaumontois en Périgord	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Biron	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bouillac	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Bourniquel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Buisson-de-Cadouin	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Calès	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Capdrot	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cause-de-Clérans	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Couze-et-Saint-Front	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Gaugeac	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Lalinde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Lanquais	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Lavalade	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Liorac-sur-Louyre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Lolme	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Marsalès	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Mauzac-et-Grand-Castang	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Molières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Monpazier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Monsac	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Montferrand-du-Périgord	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Naussannes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pezuls	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Pontours	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Pressignac-Vicq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Rampieux	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Agne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Saint-Avit-Rivière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Communes	IGP de la CC BASTIDES DORDOGNE PERIGORD												
	Agneau du Périgord	Atlantique (viticole)	Canard à foie gras du Sud-Ouest	Chapon du Périgord	Fraise du Périgord	Jambon de Bayonne	Périgord (viticole)	Porc du Sud-Ouest	Poularde du Périgord	Poulet du Périgord	Pruneaux d'Agen	Veau du Limousin	Volailles de Gascogne
Saint-Avit-Sénieur	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Capraise-de-Lalinde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Saint-Cassien	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sainte-Croix	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sainte-Foy-de-Longas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Saint-Félix-de-Villadeix	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Saint-Marcel-du-Périgord	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Saint-Marcory	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Romain-de-Monpazier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Soulaures	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Trémolat	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Urval	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Varennes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Verdon	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Vergt-de-Biron	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Total général	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	30	47	22

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

