



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA DORDOGNE

Direction départementale des territoires

Périgueux, le 30 avril 2019

**Secrétariat de la commission départementale
de préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers**

Affaire suivie par : Céline Delrieux

Tél : 05 53 45 56 09

Mél : celine.delrieux@dordogne.gouv.fr

Le Préfet de la Dordogne,

à

Monsieur le Président
Communauté d'agglomération du Grand
Périgueux,
Service Urbanisme et Développement Durable,
1 Boulevard Lakanal,
BP 70171,
24019 PÉRIGUEUX CEDEX.

OBJET : avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 05 et du 10 avril 2019.

Pièces jointes :

annexe 1 : tableau des avis de la commission sur les ouvertures à l'urbanisation ;

annexe 2 : tableau des avis de la commission sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

En application de l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et du Code de l'Urbanisme (articles L163-8, L151-12 - règlement - et L151-13 – STECAL -) vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet d'élaboration de plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux arrêté par délibération communautaire en date du 24 janvier 2019.

Au titre de l'article L163-8

Lors de la séance du 05/04/2019 les éléments suivants sont ressortis des débats :

- le constat d'un important travail mené par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux ;
- une déclinaison fine de la trame verte et bleue qui va dans le sens de la connaissance et de la préservation des milieux naturels ;
- une hypothèse ambitieuse de croissance démographique (+0,7 % par an), au-delà des projections actuelles de l'INSEE ;
- une recherche d'équilibre à trouver entre les espaces agricoles et les espaces forestiers ;
- le constat que ce sont essentiellement des espaces agricoles qui sont concernés par les

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

Tél : 05 53 45 56 00 – Fax : 05 53 45 56 50

Adresse postale : Services de l'État – DDT – Cité administrative – 24024 PÉRIGUEUX Cedex

Mél : ddt-directeur@dordogne.gouv.fr



web

extensions et les projets de zones d'activités économiques ; en précisant que la délimitation de zones d'urbanisation future sur des espaces agricoles peut engendrer dès à présent des décisions foncières ayant un impact immédiat sur les activités agricoles en cours sur les parcelles concernées ou à proximité ;

- des réserves tenant à ce que sans un travail approfondi sur le foncier agricole, qui intégrerait la dynamique démographique des exploitations, il sera difficile d'exprimer un projet économique clair pour l'activité agricole sur le territoire.

La commission a examiné de façon détaillée l'ensemble des zones d'activités économiques (créations ou bien extensions), zonées 1 AUy ou 2 AUy ; elles génèrent en effet les impacts les plus importants sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour une ZAE au lieu-dit Antoniac, sur Razac-sur-l'Isle et Marsac-sur-l'Isle, à classer Zone 1 AUy (pour près de 30 ha) :

Très bonne qualité agricole des terres, irrigables, d'un seul tenant, dont l'actuel exploitant de vaches laitières souhaite transmettre son exploitation en raison de son départ prochain à la retraite ; cette vocation agricole et cette transmission d'activités économiques seraient compromises en cas d'urbanisation. La commission a émis un avis défavorable unanime.

Pour une ZAE future à Coursac, à classer Zone 2 AUy (pour 30 ha) :

Terres de valeur économique au sein d'un espace agricole préservé ; son ouverture à la construction aurait un impact majeur ; à l'inverse d'autres solutions d'implantation devraient pouvoir être trouvées, qui bénéficieraient également d'accès routiers.

Cette parcelle n'étant pas susceptible d'une ouverture immédiate à l'urbanisation puisque classée 2 AUy, elle ne fera donc pas l'objet d'une demande de dérogation auprès du préfet et la CDPENAF n'a donc pas à émettre un avis la concernant.

Pour autant à l'issue des débats, la CDPENAF tient à exprimer sa position défavorable unanime au classement de cette parcelle en zone 2AUy, qui aurait pour effet de la rendre constructible (voir tableau – 2 AUy Coursac₁)

Pour l'ensemble des zones de Créa-Vallée, lesquelles ont fait l'objet d'une présentation regroupant :

- sur Coulounieix-Chamiers, la partie nord de Créa Vallée ;
- sa partie Ouest au sud de la déviation (Coursac_3 et Notre-Dame-Sanhilac₆) ;
- sa partie est sur Boulazac-Isle-Manoire (Atur_6 au lieu-dit Caussade).

Ces zones présentent une cohérence d'ensemble et leur ouverture à la construction générerait des impacts limités ; elles offrent par contre, toutes ensemble, un potentiel foncier important.

La commission a émis un avis favorable sur ces zones (voir tableau : Atur_6, Coursac_3, Notre-Dame-Sanhilac_6 Coulounieix_Chamiers_5 et Coulounieix_Chamiers₇), en recommandant pour Notre-Dame-de-Sanilhac₆, de préserver l'accès aux parcelles agricoles en second rang.

Pour la ZAE Beauronne/Chamarat sur les communes de Chancelade et de Château-l'Evêque, à classer Zone 1 AUy :

Il s'agit de très bonnes terres agricoles, faciles à travailler, avec une bonne réserve utile de sol en milieu humide. A ce jour la parcelle constitue une coupure d'urbanisation ; par ailleurs on n'observe pas de forte dynamique d'activités artisanales sur cette zone depuis sa création en 2005. La commission a émis un avis défavorable.

Pour la ZAE pour des parcelles contiguës sur Chalagnac et Notre-Dame-de-Sanilhac, à classer Zone 2 AUy :

Il s'agit de terres de qualité. Il est difficile de valider le zonage sans disposer de précisions sur un

projet concret, qui permettrait de justifier qu'il doive s'implanter exactement à cet endroit.
La commission a émis un avis défavorable.

Tous les autres secteurs d'activités ont fait l'objet d'avis favorables.

Pour les bourgs présentant un potentiel de densification ou de compaction :

La commission note globalement un effort de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs ; c'est donc autour de ces bourgs que se trouvent les plus gros potentiels d'ouverture à l'urbanisation, en zones 1 AU ou 2 AU ; il reste par ailleurs du foncier disponible dans les zones U, au sein des enveloppes urbaines existantes ; ces terrains pourraient faire l'objet d'une programmation affinée et d'une recherche plus poussée, pour mobiliser du foncier par de la densification.

Pour la gestion des interfaces avec la forêt :

Les zones tampons entre urbanisation et forêt sont souvent prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais sans certitude qu'elles puissent prendre en compte les recommandations liées à la défense contre le risque d'incendie et aux accès pompiers, qui sont préconisées dans la charte de constructibilité en milieu agricole et forestier. Les OAP n'explicitent pas non plus une organisation du bâti qui serait de nature à faciliter la mise en œuvre du débroussaillage, celui-ci étant cependant obligatoire au titre de la prévention du risque incendie de forêt.

Une illustration et une discussion de la gestion des interfaces avec la forêt, a eu lieu à propos de la zone 1 Auh de Saint-Laurent-sur-Manoire, considérée comme une situation typique (Saint-Laurent-sur-Manoire_8).

A l'issue de ses échanges, la commission a émis des avis favorables sur différents secteurs, en préconisant que soient précisées les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la prise en compte du risque incendie de forêt sur les zones 1 AU.

A l'inverse, dans des secteurs présentant des risques d'incendie de forêt, la commission a rendu des avis défavorables lorsque les implantations sont prévues en extension de zones constructibles existantes sans qu'il soit possible d'aménager l'interface entre urbanisation et forêt (zone U, secteur Nh).

Au titre de l'avis sur le PLUi dans son ensemble

La CDPENAF émet un avis favorable sur le projet de PLUi du Grand Périgueux :

- étant donné les efforts de recentrage de l'urbanisation sur les centres bourgs ;
- étant donné la réduction concomitante de l'impact du zonage sur les espaces agricoles ;
- étant donné la bonne prise en compte globale des espaces naturels par le projet.

Elle a toutefois exprimé les préconisations suivantes :

- préconisation de ne pas "ouvrir tout, tout de suite" du fait du projet démographique qui semble ambitieux, et pour le cas où la croissance de population serait plus faible qu'escomptée ; il préconise de jouer, notamment, sur la programmation dans le temps des ouvertures à l'urbanisation, soit en distinguant des zones 1AUh et 2AUh, soit en "phasant" des tranches à l'intérieur des zones 1AUh ;
- préconisation d'améliorer la prise en compte du risque incendie de forêt à travers des prescriptions à faire figurer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (concernant les aménagements, la prévention, les moyens de lutte,...).

|N. B. 1/ : Le détail des votes sur les zones examinées en séance figurent dans le tableau

annexé numéro 1.

N. B. : 2/ Les dénominations telles que Agonac₁, correspondent à la numérotation adoptée par le Grand Périgueux dans les documents suivants : "note de présentation à la CDPENAF" et "annexe du dossier de demande de dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme".

**Au titre de l'article L151-13,
pour les Secteurs de Taille Et de Constructibilité Limitées (STECAL)**

La plupart de ces secteurs sont issus de zones U préexistantes. Dans certains cas celles-ci ont été fortement réduites, au bénéfice des espaces naturels agricoles et forestiers.

Certains secteurs Nh et Ah ont fait l'objet d'avis défavorables pour les raisons suivantes :

- soit parce qu'ils ne répondent pas aux critères habituellement retenus par la CDPENAF pour se prononcer favorablement sur des projets de STECAL, notamment parce qu'offrant des capacités d'accueil importantes (ce qui empêche donc de considérer le secteur comme étant "de taille limitée") ;
- soit parce qu'ils conduiraient à une dispersion de l'habitat en milieu naturel ou agricole (c'est le cas des STECAL ne s'appuyant que sur un, deux ou trois bâtiments isolés) ;
- soit parce qu'ils contribueraient à poursuivre l'urbanisation au-delà des limites de l'enveloppe urbaine existante ;
- soit parce qu'ils permettraient des implantations avec franchissement de voie, ce qui conduirait à ouvrir l'urbanisation dans des espaces jusqu'à présent préservés ;
- soit parce que l'interface qu'ils ouvriraient avec les espaces agricoles ou forestiers, conduiraient à des risques de conflit d'usage en lien avec des activités économiques ou à une aggravation du risque incendie.

A l'inverse, les STECAL Nx, Ny, Ax et Ay, qui ont pour objet de "prendre acte" d'activités existantes, ont fait l'objet d'avis favorables ; toutefois, pour le projet de STECAL Ax situé sur Chancelade pour 1,20 ha, les parcelles étant à ce jour vides de toute construction et en l'absence d'indication sur l'activité projetée, la commission s'est prononcé défavorablement.

En conclusion des échanges relatifs aux STECAL, il a été observé que certains projets, bien qu'ils aient reçu des avis défavorables de la CDPENAF, peuvent néanmoins garder une pertinence puisque leur instauration permettrait de mettre fin à des ouvertures à l'urbanisation portant sur des surfaces supérieures à celle du STECAL envisagé. Il est convenu d'un commun accord entre les membres de la commission, que cette observation sera portée à la connaissance du Grand Périgueux, étant rappelé par ailleurs que le régime juridique des avis de la CDPENAF en la matière est un régime d'avis simple.

Le détail des votes se trouve dans le tableau des avis des STECAL annexé à cet avis écrit (annexe 2).

**Au titre de l'article L151-12 au titre du règlement,
pour permettre des extensions aux constructions existantes
ou l'ajout de bâtiments annexes**

Les dispositions figurant au règlement correspondent aux préconisations de la CDPENAF pour ce qui concerne les distances à respecter entre les constructions existantes et des annexes.

Par contre la densité des annexes doit être précisée.

La possibilité de déroger aux dispositions du règlement est de nature à générer des impacts importants sur les espaces naturels agricoles ou forestiers ; elle devrait donc être supprimée.

La commission a émis un avis favorable au projet de règlement, en demandant le respect des prescriptions ci-dessus.

Enfin la commission confirme que la collectivité est en-dessous du seuil qui pourrait déclencher un avis au titre de la réduction des surfaces en Appellation d'Origine Protégée (Décret n° 2016-1886 du 26 décembre 2016 précisant les modalités d'application de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée et à l'atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation).

Une copie du présent avis devra figurer dans le dossier mis à l'enquête publique et la délibération d'approbation du dossier, à l'issue de la procédure, devra viser cet avis.

Le Préfet,
pour le Préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires,



Didier KHOLLER.

