Nicolas BERTHET
Ferme de Vergnas
1 Moulin de Vergnas
16220 Écuras

**A l'attention de M. Le Président de la Commission d'Enquête**

Communauté de Communes La Rochefoucauld Port du Périgord
2 rue des Vieilles Ecoles 16220 Montbron

PLUi Périmètre ex Seuil Charente Périgord **Enquête publique**

**Objet :** Observation PLUi n°2 – **Micro-secteur Nk sur la parcelle 01D n°271** pour un accueil à la ferme (Écuras)

En premier lieu j'indique que cette demande est distincte de mes observations n°1 (zone A, parcelle 271) et n°3 (zone A, parcelle 264), déposées séparément.

Je dépose cette observation à titre personnel, en tant qu'exploitant agricole installé à titre principal depuis le 1er janvier 2025, en agriculture biologique (pépinière arboricole).

Je demande la **création d'un micro-secteur de type Nk**, de taille et de capacité d'accueil limitées (art. L.151-13 du code de l'urbanisme), destiné à une aire de camping à la ferme déclarée.

Cette demande a déjà été partiellement formulée dans mon observation d'octobre 2025 où j'indiquais le besoin d'un bâtiment technique pour un futur projet d'accueil à la ferme. J'ignorais à ce moment-là que la zone A ne permettait pas de recevoir un tel projet.

Localisation : sud de la parcelle n°271, superficie d'environ 1300 m2 (voir plan en pièce n°1). Le périmètre est volontairement un peu plus large que le projet afin de pouvoir ajuster l'implantation des emplacements et du bâtiment sur le terrain.

**Contenu du projet - Aire de camping déclarée et son bâtiment sanitaire**

- Jusqu'à 4 emplacements de 300 m² environ, terrain déclaré en mairie, 20 campeurs au plus, dans le cadre du cahier des charges « Bienvenue à la ferme »
- Un chemin d'accès de 3 m de large (enherbé, bandes de roulement stabilisées)
- Un bâtiment technique sanitaire de 25 m² d'emprise au sol au plus (le projet en prévoit environ 20 m²) : lavabos, douches, WC, machine à laver, bacs. C'est la seule construction du secteur
- Situé au-dessus de la côte de sécurité de la zone inondable, avec une intégration paysagère forte (haie dense de grands chênes, haies basses, arbres d'ombrage)
- Raccordements : eau potable et électricité depuis le siège de l'exploitation et assainissement autonome par phytoépuration situé derrière le bâtiment sanitaire (soumis à l'avis du SPANC).

**Fondement**

L'article L.151-13 permet de délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones agricoles et naturelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Le règlement y précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité, ainsi que les raccordements aux réseaux. Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF. Le secteur Nk existe déjà dans le règlement du PLUi (« secteur naturel destiné à l'hébergement touristique et à des équipements touristiques »). Je demande de l'appliquer ici à un périmètre très réduit. Le règlement du Nk (hôtels interdits, 80 % de pleine terre, emprises plafonnées) répond déjà à l'objectif d'un secteur de capacité limitée.
Dispositions du règlement du Nk applicables : le camping et le caravanage sont autorisés avec un accompagnement paysager. Le bâtiment sanitaire relève de la sous-destination « autres hébergements touristiques » (constructions dans les terrains de camping, selon le lexique), autorisée en Nk si l'intégration paysagère est garantie, avec une emprise au sol de 300 m² au plus. La hauteur de ces constructions est limitée à 4 m à l'égout et 7 m au faîtage, et la pleine terre doit couvrir au moins 80 % du terrain.

**Motifs**

**1. Le PADD prévoit ce type de projet.** L'orientation 3 « Soutenir une agriculture et une sylviculture adaptées au territoire » prévoit de *permettre la diversification des activités agricoles, qui participe au développement touristique et économique du territoire et peut favoriser la stabilité économique des exploitations : centres équestres, accueil à la ferme, gîtes, camping*... Elle prévoit aussi de préserver les sièges d'exploitation en permettant de *nouvelles installations répondant à des besoins de développement ou de diversification de l'activité*. L'orientation 3 de l'axe 2 « Affirmer l'identité touristique du territoire » prévoit de *renforcer la capacité d'hébergement du territoire* et de *développer l'itinérance douce autour de la randonnée pédestre, du tourisme à vélo, du canoë-kayak et de la randonnée équestre*. Le projet répond à ces deux orientations : un accueil de petite capacité, à la ferme, au bord de la Tardoire.

**2. Un accueil à la ferme, dans un cadre naturel traversé par des itinéraires.** L'intérêt premier du séjour est la découverte de la ferme. D'après le cahier des charges « Bienvenue à la ferme », les campeurs sont accueillis par l'agriculteur sur son exploitation, découvrent le monde rural et le fonctionnement de la ferme, et la visite de la ferme leur est proposée. L'emplacement apporte, en second lieu, des atouts liés au territoire. La voie communale qui traverse la propriété est un sentier de randonnée pédestre et fait partie du Tour Charente VTT. Le centre du Chambon est également à environ 15 minutes à vélo. Le camping à la ferme offre ainsi une étape d'hébergement sur des itinéraires existants, en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du PADD (« développer l'itinérance douce autour de la randonnée pédestre, du tourisme à vélo »).

**3. Ni la zone A ni le secteur Np ne permettent un sanitaire pour un camping à la ferme.** Seul un secteur dédié le permet, et le règlement de la zone N prévoit déjà des secteurs d'hébergement touristique. Le Nk est le seul adapté : le Nma est réservé à trois projets nommés ailleurs sur le territoire, et le NL, destiné aux loisirs, autorise les hôtels et n'impose que 60 % de pleine terre.

**4. L'emprise demandée est très réduite**. Le périmètre couvre environ 1300 m², dont 25 m² bâtis au plus. Le coefficient de pleine terre de 80 % du secteur Nk s'applique. Les emplacements restent enherbés et plantés.

**5. L'implantation est choisie hors de la zone inondable.** Les profils altimétriques joints (LiDAR HD de l'IGN) sont comparés à la cote de sécurité inscrite sur le plan du PPRI de la vallée de la Tardoire. Ils montrent que le terrain du projet est situé au-dessus de cette côte. La couche numérique de la zone rouge recouvre toutefois une partie de la zone demandée. Ce tracé ne me paraît pas suivre la cote de sécurité et semble totalement décalé vers l'intérieur des terres, la zone rouge ne recouvre ni le cours d'eau ni la berge à cet endroit. J'ai d'ailleurs effectué une demande écrite à la DDT de la Charente pour le vérifier et, si nécessaire, le rectifier dans ce secteur. Ma demande de classement n'est pas subordonnée à cette vérification : le PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'applique indépendamment du zonage du PLUi. Le classement en Nk ne déroge à aucune de ses règles, et le projet ne pourra être réalisé qu'en conformité avec le PPRI, tel qu'il s'appliquera à ce moment-là.

**6. Le choix de l'emplacement répond à plusieurs contraintes cumulatives.** Le site est à environ 150 m de la pépinière et à 200 m du siège d'exploitation , d'où viendront l'eau et l'électricité : il reste dans la continuité de l'exploitation. Je ne l'ai pas placé plus près des bâtiments pour trois raisons :

- **L'ombrage déjà présent.** Les emplacements s'implantent sous la haie de grands chênes existante, qui donne l'ombre indispensable à un accueil en camping. En prairie ouverte, il faudrait attendre plusieurs dizaines d'années la croissance d'arbres plantés.
- **L'accès à la rivière.** Je souhaite que les campeurs profitent de la Tardoire. Le site demandé est un des points les plus proches de la rivière situé hors de la zone inondable.
- **L'isolement et le paysage.** Les campeurs s'y trouvent dans un écrin de verdure, sans vue sur aucune habitation, à l'exception du bâtiment sanitaire et du petit abri d'élevage placé devant. Le site est éloigné de la route départementale tout en étant à une distance raisonnable de la pépinière.

Aucun autre point de mon parcellaire ne réunit ces trois conditions tout en ayant la surface nécessaire pour répondre au cahier des charges « Bienvenue à la ferme » qui nécessite une surface moyenne de 300m2 par emplacement.

**7. Le projet s'intègre dans un site naturel et le valorise.** Les emplacements sont bordés par une haie dense de grands chênes déjà présente, par des haies basses champêtres pour l'intimité, et par une haie double qui sera plantée durant l'hiver 2026-2027, avec un pré-verger. Les campeurs accèdent au pré-verger via un accès dans le talus, puis à la rivière, sans créer de construction ni d'aménagement dans la zone inondable. Un abri d'élevage, en zone A, permet de participer à la vie de la ferme.

**8. Des engagements environnementaux déjà pris.** Le projet s'inscrit dans une exploitation engagée dans la protection des haies et des milieux humides : programme de plantation de haies et de pré-verger validé par le Conseil départemental de la

Charente et accompagné par l'association Prom'Haies (hiver 2026-2027), et convention de paiement pour services environnementaux (PSE) avec l'agence de l'eau Adour-Garonne de 2026 à 2029, qui porte sur la protection des linéaires de haies existants et des zones humides. L'aire de camping déclaré s'insère pleinement dans ces engagements.

**9. Un projet destiné à s'inscrire dans un cadre de label.** Je prévois d'adhérer au réseau « Bienvenue à la ferme » des chambres d'agriculture, dont l'agrément « Camping à la ferme » dépend du classement du terrain. Je ne demanderais l'adhésion qu'une fois le zonage permettant l'accueil. Le cahier des charges « Camping à la ferme » du réseau précise que le camping est une prestation d'une exploitation agricole, que l'agriculteur est affilié à la MSA, que le camping ne fonctionne pas sans sa présence active, que l'accueil a lieu sur le site de l'exploitation ou à proximité immédiate, et que le séjour ne peut dépasser deux mois consécutifs. Pour un terrain déclaré en mairie, la capacité est limitée à 6 emplacements ou 20 campeurs. Chaque emplacement fait au moins 200 m², avec une surface moyenne de 300 m² sur l'ensemble du terrain, ce qui justifie un périmètre d'environ 1300 m2 pour 4 emplacements. Les équipements minimaux (lavabos, douche chaude, bacs à vaisselle et à linge, WC, point d'eau potable) correspondent au bâtiment sanitaire demandé. Ce cadre garantit un projet de petite capacité, lié à l'exploitation, et non une activité touristique indépendante.

**10. Le PLUi arrêté prévoit déjà ce type de secteur pour ce type d'accueil.** Le rapport de présentation (chapitre 6, secteur Nk) indique que le Nk est réservé à l'hébergement touristique en camping, qu'il est présent à Eymouthiers, Montbron et Feuillade, et qu'il couvre notamment un « camping à la ferme au lieu-dit du Moulins du Chapiteau » à Feuillade. Il précise que, « à la différence du secteur NL, le secteur Nk n'autorise ni les hôtels, ni les salles de spectacle, limitant ainsi les droits à bâtir du secteur et le réservant à l'hébergement en camping ». Ma demande applique donc une disposition déjà prévue à un projet de même nature, à Écuras.

En conclusion, je demande au commissaire enquêteur un avis favorable à la création d'un micro-secteur de type Nk pour un camping à la ferme déclaré et son bâtiment sanitaire.

**Pièces jointes**

PJ1 : **Plan de localisation du micro-secteur Nk** sur fond cadastral, avec la zone rouge (PPRI)

PJ2 : **Profils altimétriques en travers**, avec la cote de sécurité du PPRI

PJ3 : **Schéma de principe d'implantation** de l'aire de camping déclaré

PJ4 : **Extrait du PADD**, orientation 3 (agriculture et sylviculture) et orientation 3 de l'axe 2 (identité touristique)

PJ5 : **Extrait du plan de plantation de haies et du pré-verger**, hiver 2026-2027

PJ6 : **Demande spontanée du 16 octobre 2025**, jointe telle qu'envoyée ; le projet a évolué depuis, les besoins actuels étant ceux décrits dans mes 3 observations individuelles.

Fait à Écuras, le 25/10/2026

**Nicolas BERTHET**

