

Département de la Dordogne

Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède

Enquête publique unique relative aux projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), d'abrogation de 16 cartes communales, de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de certains monuments historiques.

Enquête publique

du lundi 05 janvier 2026 à 9h00 au vendredi 06 février 2026 à 17h00

Annexes au rapport d'enquête

- 1) Procès verbal de synthèse des observations du public et son annexe
- 2) Mémoire de réponse de la CCVDFB au procès verbal de synthèse des observations du public
- 3) Tableau des observations avec avis du porteur de projet et appréciation de la commission d'enquête
- 4) Lettre du 16 février 2026 du président de la commission d'enquête
- 5) Lettre du 18 février 2026 du président de la CCVDFB

Edouard PERRIN
Président de la commission d'enquête
à
Destinataire in fine

Objet : Enquête publique unique du lundi 5 janvier 2026 (9h00) au vendredi 6 février 2026 (17h00) soit 33 jours consécutifs relative au projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal pour la communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède (CCVDFB) avec abrogation des cartes communales en vigueur et à la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques

Références :

- Décision du tribunal administratif de Bordeaux N°E25000187/33 du 24 octobre 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux désignant la commission d'enquête composée de M Édouard PERRIN (président), MM Alain LESPINASSE et René COUSY (titulaires) et Mme Françoise GY-GAUTHIER (suppléante).
- Arrêté n°2025-12-URBA du 8 décembre 2025 de Monsieur le Président de la CCVDFB prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique en objet.

Pièce jointe : Procès-verbal de synthèse des observations.

Monsieur le Président,

Conformément à la décision de première référence et aux dispositions de l'arrêté de deuxième référence, la commission d'enquête a conduit l'enquête publique unique en objet du lundi 5 janvier 2026 (9h00) au vendredi 6 février 2026 (17h00) soit 33 jours consécutifs.

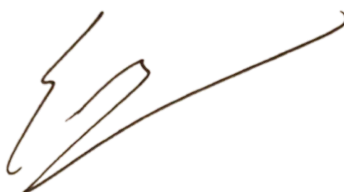
J'ai l'honneur de vous communiquer ci-joint, le procès-verbal (PV) de synthèse des observations formulées par le public au cours de cette enquête auquel la commission d'enquête a ajouté ses propres questions.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de ce PV pour produire vos observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

A Saint-Cyprien, le 16 février 2026

Destinataire : CCVDFB.



**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS EFFECTUÉES LORS DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET D'ÉLABORATION D'UN PLUi POUR LA CCVDFB
AVEC ABROGATION DES CARTES COMMUNALES EN VIGUEUR ET À LA DÉFINITION DES
PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES**

INTRODUCTION

L'enquête publique unique s'est déroulée du lundi 5 janvier (9H00) au vendredi 6 février 2026 (17h00) soit sur 33 jours consécutifs conformément à l'arrêté n°2025-12-URBA du 8 décembre 2025 de Monsieur le Président de la CCVDFB prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique en objet.

Le siège de l'enquête était fixé à la CCVDFB n°16 avenue de la gare, 24220 Saint Cyprien.

Durant le délai ci-dessus, le dossier d'enquête était accessible au public :

- En version informatique à l'adresse <https://registre.agrn.fr/ep.php?idep=104> 7/7j et 24/24h;
- Sur support papier à la CCVDFB et aux mairies de Saint Cyprien, Siorac et Pays-de-Belvès aux heures d'ouverture respectives de ces quatre lieux ;
- Sur un poste informatique mis à disposition du public en accès libre dans les 4 lieux cités supra.

Le public pouvait émettre des observations pendant toute la durée de l'enquête par les voies suivantes :

- Par courrier électronique, à l'adresse plui@ccvdfb.fr ;
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://registre.agrn.fr/ep.php?idep=104> ;
- Par courrier postal adressé à la commission d'enquête à l'adresse M le président de la commission d'enquête – CCVDFB – 16 avenue de la gare – 24220 Saint Cyprien ;
- Par observations écrites déposées sur les 4 registres d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commission d'enquête, tenus à sa disposition à la CCVDFB et dans les mairies de Saint Cyprien, Siorac et Pays-de-Belvès, aux heures d'ouverture de ces quatre lieux ;
- Par observations écrites ou orales présentées aux commissaires enquêteur, enregistrées sur les registres d'enquête, à l'occasion des 17 permanences effectuées conformément au tableau de l'article 11 de l'arrêté n°2025-12-URBA du 8 décembre 2025.

Le bilan ci-dessous atteste d'une participation s'élevant à 234¹ observations, toute forme confondue, ce qui peut être considéré comme très significatif.

¹ Le registre dématérialisé décompte 235 observations. Une observation du registre papier de Siorac ayant étant saisie deux fois (26R0060 et 26R0061) sur le registre dématérialisé, le décompte réel a été ramené à 234.

1) BILAN DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE

1.1) Bilan quantitatif des observations

Par support

Sur le registre d'enquête détenu par la CCVDFB : 10.

Sur le registre d'enquête détenu par la mairie de Saint Cyprien : 35.

Sur le registre d'enquête détenu par la mairie de Siorac : 32.

Sur le registre d'enquête détenu par la mairie de Pays de Belvès : 40.

Total des 4 registres : 117.

Sur le registre dématérialisé l'adresse <https://registre.agrn.fr/ep.php?idep=104> : 79.

Par courriel à l'adresse plui@ccvdfb.fr : 29.

Par lettre reçue à la CCVDFB siège de l'enquête publique : 9.

Nombre total d'observations : 234 (voir note 1 en bas de page).

Doublons : 22 (on entend par doublon une observation reçue par des canaux différents ou bien une observation complémentaire à une observation précédente dont les informations ont été par la suite rajoutées à cette dernière afin de faciliter la prise en compte de la première observation (exemple : ajout de pièces jointes effectuées par un contributeur à l'issue de son observation)).

Répartition par support

Registre papier : 50%.

Registre dématérialisé : 34%.

Courriel/électronique : 12%.

Courrier/lettre : 4%.

Les observations sous forme papier et sous forme dématérialisée s'équilibrent, mais avec un recours principal au registre papier.

Par projet

Sur le projet d'élaboration du PLUi : 222.

Sur le projet d'abrogation des cartes communales en vigueur : 0.

Sur le projet de définition des périmètres délimités des abords de MH : 12.

Bilan quantitatif par communes par support (tableau ci-dessous)

	Observation "papier"		Observation électronique		
Communes	R	L	E	C	Total
Allas les Mines	2	0	5	1	8
Berbiguières	0	2	0	0	2
Carves	2	2	2	2	8
Castels et Bezenac	19	4	11	0	34
CCVDFB	1	0	2	0	3
Cladech	2	0	0	0	0
Coux et Bigaroque-Mouzens	19	0	9	2	30
Doissat	1	0	0	0	1
Grives	0	0	0	1	1
Larzac	3	0	2	2	7
Marnac	0	0	0	0	0
Meyrals	10	2	12	5	29
Montplaisant	3	0	0	0	3
Pays de Belvès	15	1	8	5	29
Sagelat	7	0	2	0	9
Salles de Belvès	3		2	2	7
Saint Cyprien	10	1	7	2	20
Saint Germain de B	3	0	0	2	5
Saint Pardoux et V	3	0	1	1	5
Sainte foy de Belvès	1	0	0	0	1
Siorac	14	1	5	0	20

R : Registres papier L : courrier E : Registre dématérialisé C : courriel (email)

Castel-et-Bezenac, Coux-et-Bigaroque Mouzens, Meyrals, Pays-de-Belves, Saint-Cyprien et Siorac concentrent 70% des observations.

Participation lors des permanences des commissaires enquêteurs

Les commissaires enquêteurs ont accueilli lors des 17 permanences un total de 178 personnes réparti sur les 4 lieux.

- CCVDFB : 10.
- Mairie de Saint Cyprien : 66.
- Mairie de Siorac : 50.
- Mairie de Pays-de-Belvès : 52.

Le nombre des observations lors des permanences s'élève à 114 soit presque 50 % du total des observations émises lors de l'enquête publique.

Typologie des contributeurs

Parmi les observations, on compte :

- 5 communes (Allas-les-Mines, Meyrals, Pays-de-Belvès, Salles-de-Belvès, Larzac) ;
- 6 associations (Association de Sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages, Demeure Historique, Fédération départementale des chasseurs de Dordogne, SEPANSO, Vieilles Maisons Françaises, Fédération Patrimoine - Environnement) ;
- Le président de la commission cantonale (Chambre d'Agriculture).

Aucune pétition n'a été déposée dans le cadre de la présente enquête.

1.2) Thèmes des observations

Le dépouillement des observations a permis d'identifier 15 thèmes classés ci-dessous par ordre décroissant, excepté le thème "Divers" qui, par la nature variée des observations, a été décalé en fin de tableau. Il est précisé qu'une observation peut comprendre plusieurs thèmes. Dans la colonne de droite du tableau, le nombre d'occurrence correspond au nombre d'observations comportant le thème de la colonne de gauche.

Thèmes	Nombre d'occurrences portant sur le thème
Demande de maintien de la constructibilité	63
Demande de constructibilité	57
Demande de changement de destination	32
OAP	17
Dossier	16
PDA des MH	12
Oppositions à certaines zones	10
Emplacements réservés	9
Zone naturelle	9
STECALS	8
Opposition au jardin des plantes extraordinaires	8
Zones agricoles	7
Effet du PLUi	4
Maintien en zone constructible (Demande de confirmation de zonages)	3
Divers	15
Total des occurrences	270

Les trois thèmes "demande de maintien de la constructibilité", "demande de constructibilité" et "changement de destination représentent 56% des occurrences présentes dans les observations

1-3) Analyse des thèmes

Demande de maintien de constructibilité (63 occurrences)

Demande relative à des parcelles constructibles dans le zonage actuel que le projet de PLUi décrit dans un autre type de classe (A, N...).

Synthèse du thème :

Les motifs des observations classées dans ce thème sont variés mais l'adaptation de(s) parcelle(s) à la constructibilité ressort en premier :

- Proximité d'une zone constructible et d'autres habitats, pour certains en zone constructible ;
- Présence des réseaux (eau, électricité, téléphone...) ;
- Existence d'une voie d'accès...

Des propriétaires considèrent leur parcelle comme étant une "dent creuse", d'autres qu'elle participe à la densification de la zone habitée et s'inscrit dans la continuité urbaine. Certains font remarquer que des parcelles voisines aux mêmes caractéristiques bénéficient ou ont bénéficié d'un permis de construire.

De nombreuses observations mettent en avant l'intérêt de la construction dans un contexte général : installation de familles ou de jeunes, création d'un lieu intergénérationnel, adaptation de la construction à la mobilité réduite, développement des bourgs. Sur ce dernier point, il est noté l'observation du maire de la commune de Castels-et-Bezenac (04R0049) réitérant les réserves exprimées dans l'avis du conseil municipal (délibération n°47/2025) sur la suppression de 26 secteurs constructibles.

Le préjudice financier de la perte de constructibilité est également souvent cité.

Plusieurs observations déclarent posséder un CU, un PC ou une DP² sur la(les) parcelle(s) en question et, partant, ne comprennent pas le classement dans une zone non constructible.

Quelques observations demandent, dans le cas où le maintien en zone constructible ne serait pas possible, de pouvoir poursuivre leurs aménagements et de créer des annexes, extensions et piscines.

Quelques demandes de maintien en zone constructible sont exprimées pour un motif de développement économique ou d'activité touristique.

Il est noté deux observations spécifiques.

L'OBS 05E0207 met en doute le motif "risque inondation" pour la perte de constructibilité d'une parcelle se situant à Castel-et-Bezenac (entre le chemin de fer et le lieu-dit Sainte Sabine), alors que les parcelles voisines ne sont pas affectées.

L'OBS 21E0213 fait part d'un DPU³ du 20 janvier 2022 de la commune de Saint-Cyprien sur une parcelle constructible reclassée en Na, la propriétaire déclarant être en pourparler avec cette commune pour vendre la parcelle.

Demande de constructibilité (57 occurrences)

Ce thème regroupe les observations concernant une(des) parcelle(s) non constructible(s) dans le zonage actuel pour la(les)quelle(s) le propriétaire demande un classement en zone

² CU: Certificat d'Urbanisme, PC : Permis de Construire, DP : Division Parcellaire.

³ DPU : Droit de Prémption Urbain.

constructible dans le projet de PLUi (UG, UX, UC, UT, 1AU, 1AUX).

Synthèse du thème :

On remarque que de nombreuses demandes de constructibilité ne portent pas sur l'intégralité de la parcelle mais sur une partie ou bien portent sur une extension partielle d'une zone constructible.

Dans cet ensemble, à l'instar du thème précédent, la moitié des contributeurs argumente leur demande en mettant en avant l'adaptation de leur(s) parcelle(s) à la constructibilité :

- Proximité d'une zone constructible et d'habitats ;
- Présence des réseaux (eau, électricité, téléphone...) ;
- Existence d'une voie d'accès ;
- Classement en zone constructible à une certaine époque ;
- Permis de construire accordés pour des parcelles voisines ;
- Participation à la densification d'une zone constructible.

Plusieurs demandes sont effectuées pour des raisons professionnelles (7) :

- Classement en zone Ut pour un développement d'activité touristique (gîtes) ;
- Extension de zone Ux pour le développement de l'activité économique/artisanal et demande de constructibilité pour la création d'un garage.

Les contributeurs mettant en avant les motifs personnels de leur demande sont assez peu nombreux :

- Besoin financier (2) ;
- Besoin pour résidence principale ou donation à titre de résidence dans le futur (3) ;
- Problème de succession (parcelles considérées comme constructibles dans une succession).

Quelques motifs à la marge sont également avancés :

- Parcelles impropres à l'agriculture (2) ;
- Demande effectuée avec l'appui de la commune (1).

Demande de changement de destination (32 occurrences)

Dans le cadre du PLUi, 203 bâtiments ont déjà fait l'objet d'un recensement lié au thème susvisé. Ils sont identifiés sur les plans de zonage et figurent dans une simple liste indiquant, pour chacun, la référence de la parcelle et la commune.

Synthèse du thème :

Les demandes expriment le souhait de faire partie du recensement relatif au changement de destination.

Elles visent des bâtiments qui n'ont plus la fonction qui leur était dévolue (séchoirs à tabac, granges...).

Les demandes sont exprimées au bénéfice :

- De l'habitat principal ;
- D'une activité touristique (gîtes) ;

- D'une activité professionnelle artisanale.

OAP (17 occurrences)

Ce thème regroupe les observations du public relatives aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, à savoir les secteurs qui seront ouverts à la construction au titre de l'habitat ou des activités, dans le cadre d'une stratégie définie.

Les OAP thématiques, en tant que telles, n'ont pas fait l'objet d'un regroupement spécifique, même si des considérations propres à leurs champs (patrimoine bâti, environnement, commerce/logistique) ont pu être prises en compte à l'occasion de demandes diverses.

Le PLUi a programmé 65 OAP sectorielles. Elles se répartissent sur l'ensemble du territoire de la CCVDFB, à l'exception de la commune de Grives.

Synthèse du thème :

Les 17 observations relevées pour ce thème ne concernent que 11 secteurs d'OAP, répartis sur 8 communes. Six secteurs d'OAP concentrent à eux seuls 12 observations : Grimaudou (St Pardoux-et-Vielvic), Lanceplaine (Coux-et-Bigaroque – Mouzens), Crabidou et Marot (Castels-et-Bézenac), Bourg-Nord et Bourg-Sud (Salles-de-Belvès).

Les cinq autres secteurs ne font l'objet que d'une seule observation chacun : Laplaine (Meyrals), Pech Bracou-Sud (Siorac-en-P.), Les Grenels (St Cyprien), Cassagne(Monplaisant), Le Jardin des plantes extraordinaires (Castels-et-B.).

Les remarques des contributeurs sont regroupées ci-après :

Oppositions strictes

Certains contributeurs sont strictement opposés à l'installation d'OAP.

C'est notamment le cas du maire de Salles-de-Belvès pour les deux secteurs prévus sur sa commune, qui considère qu'elles ne répondent pas aux attentes de ses administrés (25C0232).

Certains de ces derniers font ressortir que l'OAP n'a pas d'utilité publique et que leur terrain n'a pas vocation à être cédé (25C0230, 25E180).

Quelques oppositions strictes à l'installation d'OAP sont également motivées par des arguments plus ponctuels, comme le risque de nuire à la libre exploitation d'un secteur agricole contigu (04R0168), ou en raison de la topographie particulière des lieux présentant trop de risques, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (16R0229).

Critiques sur l'intégration de l'OAP dans le secteur environnant

Plus particulièrement, l'une des catégories d'interventions les plus récurrentes concerne le manque d'intégration de l'OAP au caractère architectural et patrimonial du secteur environnant ou voisin, notamment lorsque celui-ci présente des éléments remarquables, comme l'église de Mouzens ou le château de Fages (E0222, 04E0216), ou simplement un site paysager.

Dans cette optique, la densification des constructions neuves sur les parcelles concernées est

considérée comme excessive (08E0121, 04E0216), de même qu'est souligné le risque induit de dégradation plus générale de l'environnement (25E0180).

Dans un cadre différent, c'est aussi le cas de l'opposition à l'OAP du Jardin des Plantes extraordinaires⁴ (Castels-et-B.), fortement argumentée par des raisons essentiellement environnementales entendant faire ressortir l'inadéquation du projet (04R0174).

Signalements de difficultés en cas de pluralité des propriétaires

Sans qu'il s'agisse d'une opposition au principe d'installer une OAP, les demandes d'adaptation ponctuelle ou de réorganisation du secteur constituent également une part importante des observations.

Certaines remarques mettent notamment en avant les difficultés de réalisation de l'OAP en cas de pluralité sur un même secteur de propriétaires aux objectifs distincts. D'où des demandes de déplacement partiel du périmètre de l'OAP pour pallier l'opposition de certains d'entre eux (08R0069), ou même d'abandon de l'OAP en cas de désaccord plus marqué, tout en conservant, le cas échéant, le statut actuel de constructibilité des parcelles concernées (04R0161).

Discordance entre les objectifs des propriétaires et ceux de l'OAP

Certains propriétaires signalent la discordance existant entre leurs objectifs personnels de construction et l'organisation envisagée par l'OAP (08R0069), en relevant parfois un manque de concertation préalable (25E0180).

A cette occasion sont énoncées des demandes très ponctuelles de révisions de l'OAP, comme le réaménagement des accès (08E0121, 04R0167).

Des demandes plus substantielles sont toutefois émises, comme le rattachement d'une parcelle à une OAP contiguë, la viabilisation de ladite parcelle ayant déjà été engagée par le propriétaire alors que le PLUi la reclasse sous un statut non constructible (26E217).

Cas particulier :

Enfin, il est à signaler une observation faisant exception, approuvant sans réserve le secteur OAP de Laplaine (Meyrals, 15R0144).

Dossier (16 occurrences)

Ce thème aborde plusieurs points portant sur des informations manquantes dans certaines pièces du dossier, des informations inopportunes, des erreurs dans le dossier ou des défauts de celui-ci (selon les contributeurs)... Dans ce cadre, les contributeurs demandent des ajouts, des compléments ou des retraits.

Synthèse :

Absence de cartographie des zones humides sur le règlement graphique (5) : les observations portent plus particulièrement sur la commune de Meyrals (prairie de Meyrals, vallée de la Neille, vallée de la Beune). Les contributeurs demandent que ces zones apparaissent dans le

⁴ Voir également sur ce sujet, le thème "opposition au jardin des plantes extraordinaire".

règlement graphique avec une protection particulière.

Absence de cartographie des haies (4) : de même, les observations portent surtout sur la commune de Meyrals où les contributeurs font remarquer l'absence de haies sur le règlement graphique.

Absence de recensement des arbres remarquables (3) : des arbres remarquables absents du règlement graphique sont signalés ; les contributeurs demandent la procédure à suivre pour les répertoriés et les recenser.

Interrogation sur la présence dans le dossier d'enquête de documents relatifs au projet de "jardin des plantes extraordinaires" (3) : ce point porte particulièrement sur le document "10_Note_presentation_jardin_plantes_extraordinaires" en annexe du dossier de PLUi ; les contributeurs estiment que cette pièce est un document privé de type publicité n'ayant pas sa place dans le dossier de PLUi (voir également le thème "opposition aux jardins des plantes extraordinaires").

D'autres points sont abordés à la marge :

- Légende différente d'une carte à l'autre ;
- Erreur de numérotation pour une route départementale et classement d'un chemin rural en voie communale ;
- Lourdeur du dossier inadapté pour un public non averti ;
- Besoin de visualisation des trames vertes et bleues ;
- Deux ajouts à la liste du patrimoine protégé au titre de l'article R151-41 du code de l'urbanisme.

PDA (12 occurrences)

Conformément au 4^{ème} alinéa de l'article R 621-93 du code du patrimoine, la Commission d'enquête a consulté, dans le cadre du projet de délimitation de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de certains monuments historiques, les propriétaires privés ou publics. Sur les 13 consultations, sept propriétaires ont fait les réponses suivantes :

Avis favorable :

- Du maire de la Commune de Pays de Belvès concernant les monuments suivants : Beffroi, Halle, Tour de l'Hôpital, Tour de la Mairie, Eglise Notre-Dame de Moncuq ;
- Du gérant de la SCI Château de Belvès pour la suppression du périmètre des 500 mètres autour du château de Belvès ;
- Du propriétaire du Cluzeau du Petrou (commune de CARVES), qui ne discute pas le nouveau périmètre, mais se plaint de l'accès dégradé, souligne les risques d'accidents et dégage sa responsabilité.

Pas d'observation à formuler :

- M. le Maire de Larzac indique ne pas avoir d'observation à formuler sur le projet de suppression du rayon de 500 mètres sur la commune du Pays de Belvès et le maintien dudit rayon sur la commune de Larzac (PDA Église Sainte-Magdeleine).

Accord sous réserve :

- Les propriétaires du monument historique "La Tour de l'Auditoire", situé sur la commune du Pays de Belvès (Belvès), donnent leur accord pour la suppression du PDA sous réserve que la protection du SPR soit au moins égale, voire supérieure à la protection du PDA actuel.
- Le propriétaire du château de Berbiguières souhaite que le périmètre soit maintenu à au moins 500 m dans deux secteurs où il est resserré : au sud-ouest, pour l'homogénéité architecturale du petit bourg entourant le château (particulièrement la vue à partir de la D50) ; au nord du bourg, jusqu'au sommet de la colline, pour la préservation d'un espace sans constructions.

Avis défavorable :

- Au regard de leur exposé, les intervenants expriment leur complet désaccord sur la suppression du périmètre de protection des 500 m autour de Pech-Gaudou sur la commune de Belvès et, demandent qu'une réflexion soit menée pour élaborer un PDA qui permettrait de mieux protéger Pech-Godou des constructions en co-visibilité sur les coteaux d'en face à Larzac (élargir le périmètre de protection de Pech-Gaudou et de l'église romane de Larzac).

Durant l'enquête, l'Association "La Demeure Historique" est intervenue sur information de ses adhérents propriétaires du manoir de Pech-Gaudou (Pays de Belvès) et du château Ferrières (Allas-les-Mines).

Concernant le manoir de Pech-Gaudou, l'association "La Demeure Historique" fait remarquer que le nouveau tracé n'a pas fait l'objet de concertation avec les personnes concernées (gérants de la SCI) et qu'il semble nécessaire que le périmètre délimité des abords de Pech-Gaudou et de l'église de Larzac (qui s'appuie en partie sur les anciennes limites des 500 mètres) réintègre au minimum la zone supprimée des anciens abords sur le secteur de la Borie.

Au regard des demandes des ses adhérents, l'association signale qu'il pourrait même être envisagé une protection plus large en intégrant une zone de protection des coteaux de Larzac depuis la route départementale 170.

Oppositions à certaines zones (10 occurrences)

Les observations identifiées dans ce thème portent sur les oppositions à :

- La constructibilité de la parcelle A 452 sur la commune de Allas les Mines (plusieurs demandes) ;
- La zone UT sur les parcelles B 450 et 451 sur la commune de Larzac ;
- L'OAP (zone 1AU) au lieu-dit "Grimaudou", commune de Saint-Pardoux-et-Vielvic ;
- La constructibilité de la parcelle C 161, commune de Allas les Mines ;
- L'inclusion de la parcelle B 1171 dans l'OAP du Bourg Nord, commune de Salles-de-Belvès ;
- La constructibilité de la zone AUB, au lieu-dit "la Passée" sur la commune de Saint Cyprien.

Emplacements réservés (9 occurrences)

Au regard des observations inhérentes à ce thème, deux emplacements réservés (ER) ont cristallisé l'attention du public.

ER 140-02 (projet STEU⁵ Mouzens) : opposition au projet :

- Pour des raisons, notamment, de nuisances à l'espace naturel environnant, au site patrimonial (dévalorisation) à l'école et le stade (situés à proximité) à l'écologie...
- Pour diverses problématiques soulevées sous forme de questions (L'ABF a-t-il été consulté ?, une étude d'impact environnementale a-t-elle été réalisée ?, la DRAAF a-t-elle été consultée, un appel d'offre a-t-il été lancé, quel sera le sort des deux platanes situés devant l'église ?

ER 538-13 : contestation pour diverses raisons dont celles soulevées par le conseil du propriétaire du terrain (ER illégal, porte une atteinte illégale disproportionnée au droit de la propriété alors même que cette atteinte n'est pas justifiée par la satisfaction d'un objectif d'intérêt général).

Concernant l'ER 140-02, une observation demande le maintien du projet de la STEU de Mouzens.

Quant aux autres observations, elles portent sur :

- Une demande du maire de la commune de Pays de Belvès pour la création de 20 ER dédiés à la mise en place de dispositifs de lutte contre l'incendie ;
- L'absence de liste d'emplacements réservés (l'intervenant constate qu'il faut chercher sur le règlement graphique à l'encart de la légende du plan ;
- Sur un déplacement d'un ER prévu sur les plans annexés à la demande, ci-dessus, du maire de la commune de Pays de Belvès.

Zone naturelle (9 occurrences)

Ce thème comprend plus particulièrement des observations (6) demandant que les zones humides soient cartographiées, principalement celles dans le secteur de Meyrals, et fassent l'objet d'une protection particulière afin de les préserver : interdiction des aménagements, drainage, retenues, construction...(voir également le thème "Dossier").

Une observation demande le classement en zone N plutôt qu'Al des parcelles autour du Moulant considéré comme corridor écologique.

Une observation fait part de l'enjeu de préservation des équilibres écologiques et de gestion du foncier en demandant en particulier le maintien du zonage Np et N dans leur intégrité, sans autoriser de constructions liées à l'activité forestière ou agricole, ni de logements pour les exploitants et le renforcement des continuités écologiques (trame verte et bleue) et des corridors de biodiversité, en interdisant toute artificialisation.

⁵ STEU : Station de Traitement des Eaux Usées.

STECAL (8 occurrences)

Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) définis par le PLUi en zone naturelle ou agricole devraient couvrir environ 18 hectares du territoire de la CCVDFB, sous 4 labels distincts : Nt et At, au profit des activités touristiques et de loisirs, Nf au profit de l'exploitation forestière, et Ajb, au profit de jardins botaniques.

Synthèse du thème :

Ils font l'objet de 8 observations du public seulement, toutes consistant à demander la création d'un de ces secteurs, par reclassement en zone Nt ou At de parcelles prévues par le PLUi sous le régime commun de la zone N ou A.

Toutes sauf une sont motivées par un projet d'activité d'accueil du public liée au tourisme, comprenant un hébergement léger, certaines avec des activités associées de loisirs (restauration : 15R0171 ; « éco-modules » : 15C0045).

Une seule observation souhaite un reclassement At de ses parcelles au profit d'une activité de maraîchage bio, couplée à une activité associative de tourisme vert (04R0145).

Il est à noter que les STECAL Ajb intégrés à l'OAP sectorielle du *Jardin des plantes extraordinaires*, sur la commune de Castels-et-Bézenac, ont fait l'objet d'une opposition globale à cette OAP, notamment pour des raisons environnementales (04R0174). Cette observation a été prise en compte dans le thème OAP, l'opposition générale au projet de *jardin des plantes extraordinaires* étant abordée dans le thème spécifique ci-dessous.

Opposition au *Jardin des plantes extraordinaires* (8 occurrences)

Ces observations expriment des oppositions ou des réserves sur ce projet.

Les critiques générales sont :

- Projet perçu comme décalé par rapport aux réalités locales ;
- Risques écologiques liés à l'introduction d'espèces exotiques (plantes et animaux) ;
- Incertitudes sur la consommation énergétique et la viabilité économique du projet ;
- Doutes sur la capacité du site à fonctionner toute l'année ;
- Artificialisation d'un corridor de biodiversité encore intact ;
- Interrogations sur la légitimité de la présentation du projet dans le PLUi (voir également thème dossier).

Le projet est également perçu comme imposé, sans consultation des habitants.

La plupart des contributeurs demandent que la priorité soit donnée à la conservation de la biodiversité locale.

La SEPANSO déclare qu'une autorisation environnementale est nécessaire.

Zone agricole (7)

L'ensemble des observations, excepté une, porte sur des demandes individuelles :

- Identification d'une exploitation agricole oubliée ;
- Création d'un secteur Ac pour la réinstallation d'une exploitation agricole ;

- Changement de classement de parcelles de AI vers Ac, Ac vers AI, Na vers AI ;
- Compatibilité de la zone AI pour deux projets photovoltaïques (hangar avec toiture photovoltaïque, parc au sol).

L'observation de M. GAZARD MAUREL, déclarant se prononcer au nom de la chambre d'Agriculture, demande que les secteurs Ac soient agrandis autour des exploitations agricoles afin de ne pas porter préjudice à leur développement et que les parcelles comportant des bâtiments agricoles soient intégrées dans ce zonage.

Effet du PLUi (4 occurrences)

Ce thème regroupe les observations exprimant un avis global sur le PLUi et ses effets généraux. Synthèse :

Deux observations, dont celle de l'association SEPANSO, estiment que la population de la CCVDFB n'a pas vocation à croître et partant, que l'enjeu essentiel du territoire est d'exploiter le gisement existant (bâti existant et sous-occupé, logements vacants) et d'assurer sa vivabilité plutôt que son attractivité.

Les deux insistent sur la nécessité de la protection des milieux naturels (N et Np) en y interdisant les constructions, même liées à l'activité forestière et agricole. Ce zonage ne doit pas être modifié tandis qu'il doit comporter des recommandations sur les coupes forestières et la préservation des cours d'eau. La protection des trames vertes et bleues doit être renforcée et l'artificialisation des corridors écologiques interdite.

D'un autre côté, une troisième observation exprime ses critiques sur le PLUi estimé inadapté au milieu rural avec des constructions impossibles alors que les réseaux sont présents ; la concentration de la population est estimée néfaste socialement.

La dernière vise à améliorer la cohérence paysagère du projet de PLUi en demandant en particulier l'enfouissement des réseaux aériens lorsqu'ils affectent des secteurs patrimoniaux et la valorisation des aménagements paysagers traditionnels.

Thème « Maintien / Confirmation » (3 occurrences)

Ce thème particulier et quantitativement marginal réunit 3 observations manifestant leur satisfaction à l'égard du zonage prévu par le PLUi sur leurs parcelles (ou des parcelles voisines), et souhaitent que cela soit confirmé.

Deux concernent le maintien ou le reclassement de leur terrain en zone UG, respectivement sur les communes de Cladech et de Meyrals ; la dernière approuve au contraire le classement en zone non constructible (A) d'un secteur contigu à son habitation, sur la commune de Coux-et-Bigaroque-Mouzens.

Divers (15 occurrences)

Ce thème regroupe 16 observations du public non classables dans les grandes thématiques précédentes.

Elles émanent d'intervenants de sept communes seulement ; leur champ d'application recouvre toutefois le territoire global de la CCVDFB.

Elles sont recensées dans quatre rubriques exposées ci-dessous.

La rubrique majeure est celle des demandes d'information ou de confirmation, à l'éventail très ouvert.

Il s'agit principalement de recherches d'informations sur certaines conditions d'autorisation à construire :

- Conditions de validité et de pérennité des PC (ou CU) obtenus sous les divers statuts actuels, lorsque la parcelle concernée est reclassée non constructible sur le PLUi (24R0033, ...) ;
- Possibilités de constructions nouvelles et/ou de changements de destination des bâtiments dans les zones A (26R0036) ;
- Conditions d'ouverture à la construction dans les zones 2AU (26R0051) ;
- Diverses demandes de détails (autorisation de construire une mare en zone NA, un abri de voiture en zone UGb4...).

Quelques observations demandent expressément confirmation du maintien du statut non constructible du « cône de vue » d'Allas-les-Mines, bien que cet état soit arrêté sans ambiguïté sur le PLUi (01E0012, 01R0184).

Enfin, une observation souhaite que la réglementation relative à l'exercice d'activités professionnelles dans la zone UGb4 de Coux-et-Bigaroque-M. soit strictement respectée.

Il est à noter que beaucoup d'intervenants ont pu trouver une réponse à certaines de ces demandes (ou une orientation) à l'occasion des permanences de la commission d'enquête.

Une deuxième rubrique réunit deux observations réclamant des modifications de zonage ou de protection pour la réalisation de projets très spécifiques sur la commune de Pays-de-Belvès :

- Une demande de zonage autorisant la construction d'installations de stockage d'énergie électrique (17R0119) ;
- Une demande d'adaptation du périmètre de l'AVAP et du site remarquable de la Coste pour que puisse s'installer un projet agrivoltaïque à Fonga (17R0122).

La troisième rubrique réunit deux observations émises par des intervenants de Coux-et-Bigaroque-M. approuvant les effets du PLUi, voire incitant à renforcer ses prescriptions :

- La première souhaite que le PLUi parvienne à réduire le mitage, limiter les extensions urbaines et freiner la multiplication des pavillons modernes, au profit de la rénovation du bâti traditionnel et de la préservation du patrimoine historique et paysager (08E0128) ;
- La seconde demande que soit adjoint au règlement opposable un volet architectural pour assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement des secteurs patrimoniaux ou à caractère remarquable, considérée comme insuffisante à l'heure actuelle (08E0121).

Une observation isolée fait remarquer une difficulté de circulation routière dans le cas du développement d'une zone constructible (21R0133).

Une dernière demande constitue une critique de la prescription relative aux pentes minimales des toitures, jugée incompatible avec l'architecture traditionnelle du Périgord Noir, émise par l' *Association de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages* (E0212).

2) QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

2.1) Vieillesse de la population

L'objectif 34 du SRADDET stipule : « Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social ».

Le volet 1 "Etat des lieux et diagnostic" du rapport de présentation souligne le vieillissement de la population sur le territoire de la CCVDFB⁶ et établit un bilan des équipements et des services de santé⁷.

Dans l'objectif "C1 Permettre un accès au logement à toutes les catégories de ménages", le PADD écrit : « La capacité d'accueil pour les personnes âgées sera également renforcée sous forme :

- De structure médicalisée pour les personnes dépendantes (extension de celles existantes et nouvelles structures) ;
- De résidence avec mutualisation d'espaces pour les personnes autonomes, de type «résidences autonomie» associées à des services collectifs ».

Question :

Comment cet objectif se traduit-il dans le PLUi?

2.2) Consommation d'ENAF au profit du besoin en logement

La CCVDFB a corrigé certaines données relatives à la consommation d'ENAF et au besoin en logements dans sa réponse à la MRAe.

Certaines nécessitent malgré tout d'être explicitées.

Dans le tableau rectifié de la page 333 du rapport de présentation, le potentiel de consommation d'ENAF dédié à la zone résidentielle stricte (UG, 1AU), sur la période 2025-2034, est fixé à 51,1 ha.

Il correspond à la capacité de construction de 400 logements neufs (extension).

Dans le schéma de la « trajectoire ZAN » (même document, même page), la consommation dédiée au même usage (400 logements à construire), sur la même période, est arrêtée à 49,7 ha maximum.

⁶ Rapport de présentation, La structure par âge, page 217.

⁷ Rapport de présentation, carte "la santé et le vieillissement de la population" page 266 et paragraphe "les services et les équipements de la vie courante" page 267.

Dans le PADD rectifié, page 8, sur la même période, la consommation maximum d'ENAF pour tous usages est fixée à 53,9 ha, dont seulement 40 ha pour la construction de 400 logements (y compris des équipements...).

Dans un paragraphe rajouté de la page 333 (doc. cité), il est avancé que le potentiel constructible du PLUi sur la même période pourrait atteindre 56 ha (hors zone 2AU).

Question :

Ces données ont des écarts relativement importants. Au final, sur la durée du PLUi (2025-2034), quelle consommation de l'espace ENAF est-il envisagé par la CCVDFB au profit des zones U et 1AU ?

2.3) Identification des enveloppes urbanisées

Le PADD définit le principe des enveloppes urbanisées. La carte page 6 représente à petite échelle les 5 secteurs de développement (développement principal, développement modéré, villages et hameaux densifiables, premières poches densifiables, confortement industriel et artisanal).

Dans les thèmes "demande de constructibilité" et "demande de maintien de constructibilité", de nombreux contributeurs (publics et privés) estiment que leurs parcelles répondent aux critères de constructibilité (situation dans une zone habitée, participation à la densification de la zone habitée, présence des réseaux...).

Question :

Une définition plus précise est-elle donnée aux principes de développement de la carte de la page 6 du PADD? Sur quels critères le contour des enveloppes urbanisées a-t-il été défini? Ce contour est-il modifiable au regard des observations du public et selon quels critères?

2.4) Complément de dossier

Parmi les avis émis sur le projet du PLUi, dans le cadre de la consultation des PPA et PPC, la DDT signale deux pièces manquantes dans le dossier : les périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage et l'étude de densification des zones ouvertes à l'urbanisation. Il est précisé que ces deux pièces manquantes pourront être produites postérieurement à l'enquête publique.

Question :

La carte A4 en annexe du dossier représentant les OLD à très petite échelle répond-elle à la demande de la DDT ?

Concernant l'étude de densification, la CCVDFB envisage-t-elle de refaire une étude complète qui se substituerait à celle figurant à la page 329 du rapport de présentation ?

2.5) Zonage AI et Ac

La Chambre d'Agriculture demande que le secteur AI soit supprimé et remplacé par le zonage Ac ou à défaut que le règlement de la zone AI autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien [...] par les coopératives

d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'observation du président de la chambre cantonale demande que les secteurs Ac soient agrandis afin de permettre aux exploitations de se développer alors que ces secteurs sont souvent réduits aux bâtiments existants.

Par ailleurs, lors des permanences, les commissaires enquêteurs ont souvent été interrogés par le public sur la cohérence du classement en zone Al pour des constructions n'ayant pas de lien avec une activité agricole.

Questions :

Quelle suite la CCVDFB envisage-t-elle de donner aux demandes de la chambre d'agriculture? Quelle réponse est donnée à l'interrogation du public sur le classement en zone Al de constructions sans lien avec l'activité agricole?

2.6) Emplacements Réservés (ER)

Dans le thème "Emplacements réservés" (ER) analysé ci-avant, la commission d'enquête note la demande exprimée par une collectivité lors de l'enquête publique visant à la création de 20 ER pour l'installation de dispositifs de lutte contre l'incendie.

De même, elle note l'intervention d'un cabinet d'avocats relevant des insuffisances au regard des articles L.151-4 et R. 151-2 et 50 du code de l'urbanisme dans la fixation des ER du PLUi, notamment : l'absence de précisions et de justification sur l'équipement envisagé, sur ses bénéficiaires ou la finalité d'intérêt général poursuivi.

Questions :

Est-il possible, à ce stade de la procédure, de créer des emplacements réservés ? La CCVDFB envisage-t-elle de renforcer la sécurité juridique du dossier sur ce thème ?

2.7) État du règlement graphique

Dans le thème "Dossier", le public exprime des insuffisances dans le règlement graphique (absence de cartographie de zones humides, de haies, d'arbres remarquables...).

De son côté, la commission d'enquête a été gênée par l'absence de certaines informations dans le règlement graphique (informations cadastrales comme les numéros de parcelles et de sections) et une lisibilité médiocre pour d'autres. Il s'est ainsi avéré que ce règlement graphique était peu adapté à la consultation publique.

L'impact de cette situation a été minimisé par le recours quasi permanent à la cartographie Périgéo⁸ disponible sur les ordinateurs personnels des commissaires enquêteurs.

Question :

Dans la forme et dans le fond, est-il envisagé d'améliorer la lisibilité du règlement graphique et de compléter son contenu?

⁸ Base de données cartographique mise à disposition par l'agence technique départementale de Dordogne, qui offrait la possibilité de superposer le parcellaire cadastral et le zonage du PLUi

2.8) Changements de destination

En relation avec le thème “Demande changement de destination”, la chambre d’agriculture souhaite, dans son avis, notamment qu’une réflexion soit menée pour identifier d’éventuels bâtiments supplémentaires sous prétexte qu’une commune n’en a pas identifié et que certaines communes en ont peu. Toutefois, elle demande d’être vigilant pour que ces changements ne compromettent pas l’activité agricole

La commission d’enquête a bien noté que le PADD encourage le changement de destination des bâtiments en zone A et N dans la mesure où ceux-ci sont suffisamment desservis par les réseaux, sont plutôt proches des espaces urbanisés ou des cheminements doux, ne sont pas concernés par un risque majeur et ne compromettent pas l’activité agricole. Elle a également constaté que le critère reposant sur l’aspect des bâtiments représentant un intérêt architectural ou patrimonial local n’est pas explicitement pris en compte.

Question :

Cette situation n’est-elle pas de nature à banaliser l’identification et d’entraîner, par leur nombre, un éparpillement de l’habitat, source d’effets induits négatifs notamment sur les mobilités... ?

2.9) Opposition et réserve au projet de “Jardins des plantes extraordinaires”

Quelques observations ont fait part de leur opposition ou de leur réserve au projet de “jardins des plantes extraordinaires” sur la commune de Castels-et-Bezenac, en exprimant en particulier leur manque d’information sur ce sujet.

Dans le rapport de présentation du PLUi, il est indiqué en page 373 : « le projet étant déjà bien avancé et les éléments transmis à la communauté de communes semblent satisfaire aux objectifs d’intégration paysagère et de limitation des incidences. En conséquence, une OAP est définie sur le site pour acter les principes présentés par le porteur du projet (et annexé au PLUi) ». Le document OAP du dossier mentionne l’existence d’un plan d’ensemble et une étude d’impact environnementale qui *a permis de caractériser un enjeu moyen sur la quasi totalité du site, et de modifier certains choix initiaux pour améliorer la préservation des habitats les plus intéressants....*

Question :

Dans quel cadre l’étude d’impact à laquelle fait référence l’OAP a-t-elle été réalisée et le public peut-il en avoir connaissance à titre d’information? Quelles sont les prochaines étapes de ce dossier?

2.10) Constructibilité et risque d’inondation

Une observation (05E0207) met en doute le motif “risque inondation” pour la perte de constructibilité d’une parcelle sur la commune de Castels-et-Bezenac entre le chemin de fer et le lieu-dit Sainte Sabine, alors que les parcelles voisines ne sont pas affectées (selon l’observation).

Le règlement graphique n'indique pas de couche "risque inondation".

L'atlas cartographique indique dans les planches risques un zonage "zone inondable (PPR)" sans distinction de zonage (rouge ou bleu).

L'annexe 01 "Servitudes d'utilité publique" du dossier d'enquête mentionne le PPR inondation de la Dordogne du 11/04/2011 dans la ligne correspondant à la commune de Castels-et-Bezenac tandis que l'annexe 02 contient des cartes semblables à celles de l'Atlas cartographique sur lesquels il est représenté un zonage unique PPRI.

Bien que ces cartes ne représentent pas le parcellaire, il semble que le secteur de la parcelle en question soit en zone inondable ainsi que l'ensemble de la plaine dans laquelle se trouve un secteur constructible (UGb5) le long de la route de la plaine.

D'un autre côté, les commissaires enquêteurs ont consulté la cartographie Périgéo qui indique le secteur de la parcelle et celui de la zone constructible UGb5 en zone rouge.

Le rapport de PLUi indique en page 389 : « Le développement de l'urbanisation n'est pas autorisé en zone rouge du PPRI » .

Question :

De quelle manière le PLUi prend-il en compte les différents zonages rouge et bleu du PPRI et dans quels documents cartographiques sont-ils représentés?

La CCVDFB confirme-t-elle le zonage rouge pour le secteur de la route de la Plaine?

Quelle réponse sera apportée à cette observation?

2.11) Question sur les OAP sectorielles

Le PLUi prévoit de nombreuses OAP sectorielles sur l'ensemble du territoire de la CCVDFB, à l'exception de la commune de Grives.

Onze d'entre elles font l'objet d'inquiétudes ou de critiques diverses, voire de franche opposition, de la part du public et même d'élus (cf. § 1-3), ce que le PADD présentait lui-même lorsqu'il s'agirait de les mettre en œuvre (p.9).

Question :

La CCVDFB envisage-t-elle de réexaminer le périmètre ou l'organisation de ces OAP critiquées, en concertation effective avec les maires des communes concernées et des propriétaires parties prenantes ?

3) TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Le tableau de synthèse des observations est annexé au présent document.

Fait à Saint Cyprien, le 16 février 2026

Le président de la commission d'enquête

A handwritten signature in brown ink, consisting of a stylized 'L' shape followed by a long horizontal stroke.

Tableau de synthèse des contributions

Numéro	Nom	Prénom	Commune	Synthèse de l'observation
04R0001	MUSSOTTE	Jean Claude	Castels et Bezenac	CC1 - Commune de Castel et Bezenac. Parcelles C 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1157 1158 1701 1838 2016 2014 2012 1042. Demande de constructibilité par le propriétaire pour ces parcelles actuellement classées N dans la carte communale et classées AI et AI/Na pour la parcelle 1838 dans le projet de PLUi.
21R0002	MONEDIERE	Gilles	Saint-Cyprien	CC2. Commune de St Cyprien. Parelles F392 et F396. Demande de constructibilité par le propriétaire pour deux parcelles mitoyennes classées N actuellement et Na dans le porojet PLUi. Selon le propriétaire, ces parcelles ont fait dans le passé l'objet d'un CU mais ont été retirées de la zone constructible dans la dernière carte communale., Elles ont l'accès à l'eau et à l'électricité. Elles sont desservies par une voie d'accès.
08E0003	ANDRIEUX	Dominique	Coux et Bigaroque - Mouzens	CC3. Coux et Bigaroque - Mouzens. Parcelles (298) C 319 et 788 (sur le registre, il y a erreur sur la section qui est indiquée A au lieu de (298) C indiquée sur le plan en annexe). Le propriétaire demande le changement de destination du séchoir à tabac se trouvant sur la parcelle (298) C 788 pour une maison d'habitation ; selon lui, cette demande a été faite depuis 2024. Il demande également la constructibilité des parcelles (298) C 319 (voisine) et (298) C 788, classées actuellement N et reclassées AI dans le projet de PLUi.
08R0004	Daudrix	Daniel et Paulette	Coux et Bigaroque - Mouzens	CC4. Coux et Bigaroque-Mouzens. Parcelle B423. Demande par le propriétaire de changement de destination de deux bâtiments agricoles (une grange en pierre et un séchoir à tabac) pour la réalisation d'habitation.
05E0005	MACE	Michel	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castel et Bezenac. Parcelles D691 et 692. Le propriétaire du village de vacances de La Noyeraie à Castel et Bezenac souhaite agrandir ses capacités d'hébergement et demande le classement des parcelles D691 et D692, actuellement en secteur N, en secteur UT alors qu'elles sont prévues en secteur AI dans le projet de PLUi.
26R0006	PLACET	Fabrice	Siorac-en-Périgord	Obs SI 001. Conteste l'installation de l'ER 538-13 sur sa parcelle 0B 762 (SIORAC). En attente d'une observation plus circonstanciée.
R0007	ROUX	Maxime et Thierry	Coux et Bigaroque - Mouzens (C	Obs SI002. Demandent extension ou reclassement en zonage UG des parcelles 0B 863, 864 et 989 (COUX), pour l'installation de l'habitation de leur petit-fils.
07R0008	ALLEGRE	Frédéric	Cladech	Obs SI003. Demande d'information sur le statut de ses parcelles 0B 831, 832 (CLADECH), et au nom de M. Jean-Louis MONRIBOT, celui des parcelles 0A 512, 519 (CLADECH).
26R0009	LIPMAN	Emmanuelle	Siorac-en-Périgord	Obs SI004. Demande une extension du zonage UG sur la partie sud de sa parc. 0C 317 (SIORAC), au lieu de 2AU.
20R0011	MANOUVRIER	Daniel	Sagelat	Obs. PB 2 Demande que le hangar situé sur la parcelle B N°123, commune de Sagelat, soit identifié pour changement de destination (habitation). La présence des réseaux d'eau et d'électricité est signalée à proximité (route de Pétrou). Deux photos du hangar ont été déposées, lors de la permanence du 23 janvier 2026, pour être annexées au registre d'enquête.
01E0012	MARSAC	DOMINIQUE	Allas-les-Mines	Demande (et souhaite) confirmation du maintien de la parcelle A 452 (ALLAS) dans le 'cône de vue' non constructible.
20R0010	MAURY	Michel	Sagelat	Obs. PB 1 Demande que les parcelles A N°1134 et 1136, sur la commune de Sagelat, soient classées en zone constructible (Habitation). L'intervenant souhaite faire donation des parcelles à ses deux enfants pour constructions. Il signale la présence du réseau d'eau et d'électricité à proximité (route).

Tableau de synthèse des contributions

15L0014	CHASSAGNE	NADINE	Meyrals	CCL. Commune Meyrals. Parcelle D 1686. La propriétaire demande qu'une partie de la parcelle D 1686, classée actuellement N et prévue être classée AI dans le projet de PLUi, soit classée en zone constructible pour une surface approximative de 1 500m², ou à défaut, reçoive un classement spécifique permettant une constructibilité encadrée, strictement limitée à cette surface, tenant compte des contraintes existantes.
13R0013	BARDE	René	Larzac	Obs. PB 3 avec PJ (5 feuilles) L'intervenant signale des erreurs constatées dans le dossier du PLUi : - La route départementale 710 est appelée '701'; - La servitude de passage sur ses parcelles A N° 229 et 230, commune de Larzac, est mentionnée comme voie communale. Ledit intervenant précise que conformément à l'article L 161-1 du code rural ce chemin n'a jamais été classé communal. Cf. repérages sur PJ.
15C0023	CHASSAGNE-DUTARD	Nadine	Meyrals	C. Meyrals. Parcelle D1686. Le propriétaire demande la constructibilité d'une partie de la parcelle D 1686 (1500 m2), décrite actuellement en N et prévue en AI dans le projet de PLUi. Le demandeur déclare que cette partie de parcelle est impropre pour l'agriculture et qu'elle est située au voisinage d'habitations.
08R0017	COEFFIER (époux de Cor	Bernard	Coux et Bigaroque - Mouzens	SC3. Mouzens. Parcelle A 665. Le contributeur demande le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle A 665 classée N actuellement et Na dans le projet de PLUi, à fin d'habitation. Il fournit un dossier de 4 pages dont l'un comprend des photos du bâtiment.
04R0018	MILHAC	Christophe	Castels et Bezenac	SC4. Castel et Bezenac. Parcelle C1235. Le propriétaire de l'hotel-restaurant l'Atelier d'épicerie, demande que la parcelle C1235, classée actuellement N et prévue en UT (partie Ouest) et Na partie Est, soit décrite en totalité en Ut ou Nt afin de pouvoir créer un hébergement pour son personnel saisonnier. La parcelle C1192, correspondant au parking de l'établissement, ne nécessite pas un classement en zone constructible.
15R0016	PETIFILS	Isabelle	Meyrals	SC2. Meyrals. La contributrice fait remarquer que la légende de la carte graphique de Meyrals Nord est différente de celle de la carte graphique de Meyrals Sud, ce qui pose selon elle un problème de visibilité. Elle fait également remarquer que la couleur n'est pas homogène pour le secteur AI.
09R0022	AVEZOU	Micheline	Coux et Bigaroque - Mouzens (C	SC8. Coux et Bigaroque. Parcelle D 276. Le propriétaire demande que la partie de la parcelle D276 proche de son habitation (approximativement 2700 m2) soit classée en zone constructible. Il fait remarquer que cette partie de parcelle est proche de ses bâtiments, est actuellement un jardin et ne pourra pas être exploitée en terrain agricole.
21R0020	BEAUVIEUX	Thomas	Saint-Cyprien	SC6. Saint Cyprien. Parcelles G 41, 39, 63, 60, 65, 64, 66. Les parcelles en question sont occupées par la société Cypriote TP (SCI le petit Moulin), entreprise de travaux public. Le contributeur demande que ces parcelles, classées actuellement en Uyi et prévues être classées en AI dans le projet de PLUi, soient classées en Ux ou Uyi, afin de poursuivre l'installation de l'entreprise, son développement et l'emploi d'une centaine de personnes.
21R0015	MONEDIERE	Gilles	Saint-Cyprien	SC1 (remplace la CC2 enregistrée sur le n°21R0002 le 05/01 et indiquée comme doublon). Commune de St Cyprien. Parcelles F392 et F396. Demande de constructibilité par le propriétaire pour deux parcelles mitoyennes classées N actuellement et Na dans le projet PLUi. Selon le propriétaire, ces parcelles ont bénéficié dans le passé d'un PC qui n'a pas été mené à terme pour raison privée. Elles ont été retirées de la zone constructible dans la dernière carte communale., Elles ont l'accès à l'eau et à l'électricité. Elles sont desservies par une voie d'accès. Le propriétaire demande le classement en zone constructible de la parcelle 396 et la moitié de la parcelle 392.
15R0021	Vignal	Colette	Meyrals	SC7. Meyrals. Parcelles B849, 850. A 1005. La propriétaire demande le classement des parcelles B849 et B850, classées constructibles selon elle dans la carte communale antérieure à la carte actuelle et prévues être classées Na dans le projet de PLUi. Elle demande le maintien du classement en zone constructible de la parcelle A 1005, actuellement classée U et prévue Na dans le projet de PLUi. Elle fait remarquer que les 3 parcelles sont entourées de construction et se trouvent dans la zone de densification de Meyrals.

Tableau de synthèse des contributions

08R0019	ESCUDIER	Alain	Coux et Bigaroque - Mouzens	SC5. Coux et Bigaroque-Mouzens. Parcelles C 252 , 667, 245, 248. Le propriétaire demande que ces parcelles demeurent et redeviennent constructibles en indiquant qu'elles sont entourées de constructions.
15C0024	LACOMBE	Catherine	Meyrals	Doublon, voir Obs 15L0014
15C0025	CHASSAGNE-DUTARD	Nadine	Meyrals	RD. Meyrals. Parcelle D1686. Complément de l'observation 15L0014 pour la même parcelle. Le demandeur indique que la parcelle D1685 limitrophe, non constructible, lui appartient ainsi que la parcelle D 175 donnant accès à la route. Il fait remarquer que la parcelle D1685 comprend des constructions existantes.
21C0026	ULDRY	Myriam	Saint-Cyprien	C. St Cyprien. Parcelle D 502. Le propriétaire demande que la parcelle D 502, actuellement constructible et reclassée Na dans le projet de PLUi, reste en secteur constructible.
15C0027	POUJOL-NEBOUT	Josée	Meyrals	C. Meyrals. Parcelle C 576. Le propriétaire demande que la parcelle C 576, actuellement en zone constructible et prévue être reclassée Na dans le projet de PLUi, soit maintenue en zone constructible. Il complète sa demande en présentant ses arguments : parcelle accessible à partir de la parcelle C 575 lui appartenant, parcelle située au sein d'un zone constructible, accès au réseau, pas d'impact environnemental...
04R0028	PESSION Eric et HOUSSIN Sandrine		Castels et Bezenac	SC10. Castels et Bezenac. Parcelle C 1794. Le propriétaire demande la constructibilité d'une partie de la parcelle C 1794, classée actuellement N et prévue AI dans le projet de PLUi, dans l'alignement du coté Nord de la parcelle c 953 classée dans le projet de PLUi en UGb5. Le propriétaire déclare avoir une activité de coaching (avec 4 salariés) qu'il souhaite développer (6 salariés supplémentaire) ce qui explique son besoin en logements pour les stagiaires et les employés. Cette activité est complétée l'été par la location de 5 gites.
08R0029	VERNIOLLE	Didier	Coux et Bigaroque - Mouzens	SC11. Coux et Bigaroque Mouzens. Parcelles (298) C 253 et 254. Le propriétaire demande que la partie constructible de la parcelle 253, reclassée AI dans le projet de PLUi, reste constructible dans le projet de PLUi et que la partie actuellement non constructible ainsi que la parcelle voisine 254, classées N actuellement et AI dans le projet de PLUi, deviennent constructibles.
01E0030	Guénault	Jenny	Allas-les-Mines	- Intervention identique à l'obs 01E0012, faite par un autre contributeur. - Demande et souhaite confirmation du maintien de la parcelle A 452 (ALLAS-les-MINES) en zone non constructible, à l'entrée d'ALLAS, pour des raisons d'esthétique paysagère.
24R0033	BOURGEOIS	Olivier	Saint-Pardoux-et-Vielvic	Obs. PB6 Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic. L'intervenant signale qu'il va acheter à la Safer les parcelles B 858 et 859 (construction sur cette dernière) qui se situent actuellement en zone constructible U de la carte communale. Il a demandé en octobre 2025 un certificat d'urbanisme (demande restée sans réponse à ce jour). Les parcelles citées sont classées en zone agricole AI dans le projet du PLUi. Face à ce changement de zonage, il souhaite savoir, dans l'hypothèse de l'obtention d' un permis de construire sur la base du zonage constructible de la carte communale, si ce document d'urbanisme restera valable lorsque le PLUi deviendra applicable, malgré le classement en zone agricole.
01E0034	Lelu	Pascal	Allas-les-Mines	Demande identique à celle des observations 01E0012 et 01E0030 faites par d'autres contributeurs. Souhaite confirmation que la parcelle A 452 d'ALLAS-les-MINES restera non constructible, pour des raisons d'esthétique paysagère et de risque d'inondation.
13R0032	VALOR	Georges	Larzac	Obs. PB5 Cne de Larzac, zonage AI prévu sur le PLUi. L'intervenant précise que son habitation principale est construite sur ses parcelles B 751 et 752. Quant à sa piscine et son chalet (pool-house), ils se situent sur sa parcelle B 753. Souhaitant construire une annexe (chalet) sur la partie la plus plate de la parcelle B 753, repérée sur le plan en pièce jointe, il demande si cela est possible ?

Tableau de synthèse des contributions

20R0031	VIALE	Serge	Sagelat	Obs. PB4 L'intervenant demande que sa parcelle cadastrée section A 633, commune de Sagelat, devienne constructible. Il précise : qu'elle jouxte la zone UGb5, qu'elle se situe en bordure de la route de Pet-Chaumat, dans un secteur avec des constructions de chaque côté et que les réseaux d'eau et téléphonique sont présents,
08R0035	JOINEL	Joël et Martine	Coux et Bigaroque - Mouzens	Obs SI005 • Demandent le maintien en zone constructible de leurs parcelles C 2103, 2095 et 188, (LE COUX), actuellement constructibles, reclassées AI sur le PLUi. (NB : Repérage d'un changement de destination de bâtiment sur leur parcelle 2095.)
26R0036	MAZIERE	Rosine	Siorac-en-Périgord	Obs SI007 Propriétaire au lieu-dit « Les Grèzes-Basses » d'un ensemble agricole : parc. B 1380, 1379, 1093, 1094, 1095, ... (SIORAC) classé partiellement A et N actuellement, reclassé AI sur le PLUi. Souhaite vendre l'ensemble. Pour l'information de l'acheteur potentiel, s'enquiert des diverses possibilités de construction (constructions nouvelles, chgt de destination de bâtiment, ...).
08R0037	RIGHI	Serge	Coux et Bigaroque - Mouzens	Obs SI009 • Demande le maintien de ses parcelles B 2458, 2459 (en totalité) et B 2461, 2462 (partiellement) (LE COUX) en zone constructible. • Si impossible, demande que soit autorisée la construction d'une annexe au bâtiment d'habitation de la parcelle B 2458 (à placer sur B 2458 ou 2459).
08R0038	MOULIN	Nadine (Gisèle) et Michel	Coux et Bigaroque - Mouzens	Obs SI008 • Demandent le maintien intégral de leurs parcelles D 1069, 1066 (en totalité) et D 1522, 1060 (partiellement), sur LE COUX, en zone constructible. Toutes sont reclassées en zone AI sur le PLUi. • Ont déjà perdu plus de 50% d'espace constructible lors de la modification 2016 du PLU (prétendent être ceux qui ont le plus perdu sur la commune du Coux). • Constatent que des permis de construire sont déposés sur des parcelles voisines. • Les autorités municipales/communautaires ont reconnu que la parcelle D 1069 notamment jouissait d'une localisation « plutôt favorable à la constructibilité ». • Sur leur recommandation, ont engagé des frais pour réaliser sa division parcellaire en vue de lotir cet espace. • Ont envoyé un courrier postal, remettent une copie, annexée au registre de Siorac (numérotée L6). (NB : Repérage d'un changement de destination de bâtiment sur les parcelles D 1522/1066.)
06C0039	FRENKEL	David	Castels et Bezenac (Bézenac)	C. Castels et Bezenac. Parcelles A1068 A1097. Le propriétaire demande le maintien en zone constructible des parties de parcelles A1068 et A1097 actuellement en zone U et prévues en secteur AI dans le projet de PLUi. Pour ces deux parcelles, il détient un CU de décembre 2024. Il fait remarquer que le terrain est au centre du bourg et que le raccordement aux réseaux ne pose pas de difficultés. Souhaitant vendre ces terrains, le reclassement en zone AI entraîne pour lui un préjudice financier alors qu'il les a achetés en 2015 au prix du terrain à bâtir.
03C0040	Indivision ALBIE	Marie-Josée TERRIER	Carves	Les propriétaires transmettent des photos qui viennent en complément de la contribution enregistrée N° 03R0042 (PB7)
03L0041	POUJARDIEU	François	Carves	• Ne discute pas le nouveau périmètre, beaucoup plus resserré que le rayon des 500m qu'il trouve « impossible ». • Se plaint de l'accès dégradé, par un chemin (apparemment communal) que la mairie n'entretient pas, qu'il souhaite voir empierrer par la CCVDFB. • Souligne les risques d'accidents, beaucoup de gens y pénétrant malgré l'interdiction. Dégage sa responsabilité. • Evoque les efforts qu'il a consentis : coût de l'achat, 7 ans de travaux, exposition au musée de Capelou des objets extraits.

Tableau de synthèse des contributions

18L0044	SMUTEK- PONZIO	Danielle	Pays de Belvès (Belvès)	Courrier L3 Cne Pays de Belvès Parcelles AE 520 et 300 Dans la perspective d'une vente, demande le classement d'une zone constructible d'une parcelle autour du bâtiment existant afin de pouvoir faire un agrandissement de la partie construite pour qu'une famille puisse s'y installer.
15C0045	LASCOUX	David	Meyrals	C. Meyrals. Parcelles A 1123 1124 1125 1126 1132 879. Le contributeur, qui a un projet de création d'hébergement touristiques, demande que les parcelles A 1123 1124 1125 1126 1132 et une partie de la 879 soient classées en STECAL dans le projet de PLUI afin de créer 5 éco modules de 15m².
03R0042	Indivision ALBIE		Carves	Obs. PB7 (Cf. contribution N° d'enregistrement 03C0040 qui vient en complément par des photos) Les propriétaires en indivision, de la parcelle cadastrée section B 602, commune de Carves : • Demandent que le hangar situé sur cette parcelle soit identifié, sur le plan de zonage, pour changement de destination en habitat (électricité et eau à proximité) ; • Signalent qu'il existe également une maison (hors d'eau), qui n'a pas été achevée (pas de pose de portes ni fenêtres). Ils souhaiteraient connaître l'organisme compétent à consulter afin d'obtenir des renseignements sur les formalités à faire pour terminer les travaux. Cf. 03C0040.
24R0043	BERRIOT	Guy et Françoise	Saint-Pardoux-et-Vielvic	Obs. PB8 (OAP de GRIMAUDOU, Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic, parcelles B 1112, 1033, 1035, 1037, 1118 et 1116. Les intervenants signalent, qu'au lieu-dit « GRIMAUDOU », la répartition de la densification les surprend en comptant sur la bonne volonté des propriétaires pour vendre une partie de leurs biens à des fins d'implantation de constructions en deuxième rang, Ils précisent également qu'à 200 mètres, au Pech, il existe des terrains vides de constructions. Ils voudraient savoir si dans l'hypothèse où un propriétaire vend son terrain, qui a un accès sur route, si ce dernier ne va pas subir des pressions pour que son terrain ait un autre accès ? (Le schéma de voirie prévu dans le cadre de l'OAP). Cf.24C0166 et 24R0201.
08R0046	ALVES, BESSE	Victor, Sandrine	Coux et Bigaroque - Mouzens	• Parc. A 261 (LE COUX), actuellement constructible, partiellement reclassée N sur le PLUi. Demandent le maintien de sa totalité en zone UGb5, notamment pour l'installation de l'habitation principale de leur fille. • Déposent une note, annexée au registre de SI.
E0047	van der Hoeft-Smit	Arwen	Meyrals	RD. Meyrals. Parcelle A1266. Le propriétaire, qui souhaite développer son activité de gîtes, demande le maintien de la constructibilité de la totalité de la parcelle A 1266, en totalité constructible actuellement, un peu plus de la moitié ayant reclassée en secteur AI dans le projet de PLUi.
E0048	AGENAIS	jean-pierre		Demandent que les parcelles B 895 et 897 (SIORAC), actuellement classées UC, reclassées N sur le PLUi, soient maintenues constructibles de par les raisons suivantes : • Proximité immédiate d'une zone urbaine et de la parcelle 514 restée constructible. • Aisément raccordables aux différents réseaux de VRD. • Perte financière importante de ces parcelles (à minima coef 10), alors qu'elles participent au projet de développement économique de notre société (golf de la Forge) • Leur situation géographique participe au développement local : accueil de nouveaux habitants, atout pour l'attractivité de la commune.
04R0049	BOUCHARD	Henri	Castels et Bezenac	Obs SI010 • Maire de CASTELS-et-BEZENAC, remet la délibération n° 47/2025 du conseil municipal d'octobre 2025, au titre de la réitération de l'avis de la municipalité sur le projet de PLUi, notamment sur ses réserves relatives à la suppression de constructibilité de 26 secteurs. • Souligne notamment la contradiction entre les préconisations du PADD, actant « la situation de CASTELS-et-B dans la sphère de développement du bourg-centre St CYPRIEN », et leur application via les zonages et règlement, « renvoyant la commune à sa ruralité agricole ».

Tableau de synthèse des contributions

04R0050	CORTIJO	Damien	Castels et Bezenac	Obs SI011 Propriétaire des parcelles C 2045, 2046, 2050 sur la commune de CASTELS-et-B., un des 26 secteurs (Le Virazel) signalés dans la délibération n° 47/2025 de ladite municipalité (cf. Obs SI010). Secteur actuellement classé U, reclassé AI sur le PLUi, il demande son maintien en zone constructible, fait valoir qu'il a obtenu un PC en 2021, qu'il n'a pu le mettre en oeuvre en raison de l'opposition en justice de l'Association de sauvegarde de l'église & du château de Castels', déboutée en 1ère instance en 2024 mais ayant fait appel. Endetté (le prêt bancaire sollicité à l'époque pour son projet immobilier est désormais en cours), souhaite désormais vendre son terrain, soit comme terrain classé constructible, soit avec la garantie du transfert du PC à son acheteur potentiel.
26R0051	GRANGIER	Thierry	Siorac-en-Périgord	Obs SI012 Propriétaire des parcelles C 323, 324, 325, 326 sur la commune de SIORAC, actuellement UB reclassées 2AU sur le PLUi. S'informe des conditions d'ouverture à construction.
26R0052	DELPECH	Michel	Siorac-en-Périgord	Obs SI013 Déplore que sa parcelle A 770 (SIORAC), actuellement classée UC soit reclassée AI sur le PLUi. Disposait d'un CU depuis le 14/09/2023.
03E0053			Carves	L'intervenant, fondateur et directeur du « Théâtre Fon du Loup », souhaite réaliser sur sa parcelle C N° 1144, commune de Carves, une construction pour remplacer le chapiteau plastique. Ce qui permettrait à la structure culturelle d'étendre sa période d'activité, en créant la possibilité de développer l'accueil des publics scolaires et des artistes et compagnies en résidence dans de meilleures conditions. Le projet envisagé serait un bâtiment d'environ 20m de longueur X 8m de large X 5m de hauteur (6M50 au faitage) avec bardage en bois sur le modèle des séchoirs à tabac traditionnels. Il comporterait ainsi un hall entrée public, une salle avec plateau et gradin environ 80 places, un petit studio d'hébergement pour les artistes accueillis. L'intervenant demande une évolution du droit du sol (zonage, règles applicables) pour permettre la réalisation de ce projet. La PJ dont il fait état dans sa demande est jointe à la contribution 03EC0055.
03E0054			Carves	Doublon avec la contribution enregistrée sous la référence 03E0053. Cne de Carves.
03C0055	OUVRARD	Jean-Paul	Carves	Cette contribution vient en complément, pour les pièces jointes, de celle référencée 03E0053.
08R0056	MEYROUNE	Jean-Marie	Coux et Bigaroque - Mouzens	Obs SI014 Propriétaire sur la commune du COUX, de St CYPRIEN, et de CASTELS-et-B : • Sur la commune du COUX : - des parcelles B 820, 821, 822, actuellement classées A, maintenues AI sur le PLUi : demande qu'elles soient reclassées constructibles. - des parcelles C 1674, 1831, 1830, 1826, 1828, actuellement classées A, maintenues AI sur le PLUi : demande qu'elles soient rattachées à la zone constructible contiguë. • Sur la commune de St CYPRIEN : de la parcelle E 251, actuellement A reclassée AI sur le PLUi : demande que sa partie sud soit rattachée à la zone constructible contiguë. • Sur la commune de CASTELS-et-B : souhaite le changement de destination pour le séchoir à tabac installé sur sa parcelle D 308.
08R0057	CHEVRIER	Colette	Coux et Bigaroque - Mouzens	Obs SI015 Propriétaire de la parcelle C 912 (LE COUX), actuellement UA, classée UGb4 sur le PLUi. S'enquiert de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux activités autorisées en zones résidentielles.
23R0058	ANTUNES DO ESPIRITO	Joaquim et Marie-Made	Saint-Germain-de-Belvès	Obs SI016 Souhaitent un changement de destination pour 2 bâtiments agricoles situés sur leurs parcelles B 802 et 230 sur la commune de St GERMAIN-de-B., actuellement U, reclassées AI sur le PLUi.

Tableau de synthèse des contributions

26R0059	AUDIBERT	Henri	Siorac-en-Périgord	Obs SI017 Souhaite que ses parcelles C 146 et 440 (SIORAC), classées UC actuellement, reclassées AI sur le PLUi, soient maintenues constructibles : - C 146 à rattacher à la zone UGb5 contiguë ; - C 440 : a bénéficié d'un accord pour un lotissement à 4 parcelles suite à déclaration préalable l'été 2025. Déposera une observation écrite ultérieurement.
26R0060	ROQUES	Jeannette	Siorac-en-Périgord	Obs SI018 Demande pourquoi sa parcelle A 774 (SIORAC) actuellement constructible, située en dent creuse entre des parcelles construites (plus de 10 maisons), n'est plus constructible sur le PLUi.
26E0062	BARJOU	Françoise	Siorac-en-Périgord	Suite à succession, sont devenus propriétaires des parcelles 301, 1018 et 1019 (SIORAC en Périgord), actuellement constructibles. Sachant qu'elles sont : • Mitoyennes d'habitation - réseaux et canalisations à toute proximité - • Situées loin (plus de 500m) d'un site historique, • Desservies par une voie de circulation terrestre, Demandent qu'elles restent effectivement constructibles sur le PLUi.
E0065	bortolin	jerome		Cne de Carves section B L'intervenant indique que son exploitation agricole se situe au 359 côte de Montauban 24170 Carves et qu'elle n'a pas été répertoriée comme les autres fermes de la commune. Il signale qu'il est bien installé à cette adresse en tant qu'exploitant agricole (les plantes du tertre) et que sa ferme se situe sur les parcelles 0163, 0162, 0161. De plus, il souhaiterait (créer) dans les années futures un camping a la ferme , car le villages en est dépourvu. Il précise qu'idéalement son projet pourrait se développer sur les parcelles 0160, 0159, 0146, 0145, 0144, 0142 et 0137.
15R0064	DUFEUTRELLE		Meyrals	SC13. Meyrals. Parcelles D 1303 et 1308. Le déclarant demande la requalification des parcelles D 1303 et 1308, classées N actuellement et prévues Na dans le projet PLUi, en Nt afin de développer son activité de gîtes et d'avoir la possibilité de mettre en place une à deux structures légères de loisirs.
04R0063	BOUCHARD	Henri	Castels et Bezenac	SC12. Castels et Bezenac. Parcelle D 931. Le propriétaire demande le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle D931, classée actuellement N et reclassée Ac dans le projet PLUi, pour y réaliser des logements (à l'année). Le demandeur déclare que ce bâtiment n'a plus de fonction agricole ainsi que les bâtiments autour, les terres étant louées à d'autres exploitants.
04R0067	FLORENTIN	Guillaume	Castels et Bezenac	SC15. Castel et Bezenac. Parcelles C 2054 2114. Le déclarant, propriétaire de la société GF Aménagement à Castel et Bezenac, demande le reclassement en zone constructible des parcelles C 2054 et 2114, classées actuellement N et prévues en partie UXra et AI dans le projet de PLUi. Les modifications d'accès du site demandées par le Département pour des raisons de sécurité imposent, selon lui, de réorganiser ses aménagements extérieurs. Il déclare également avoir un projet de production électrique photovoltaïque dont la surface autorisée actuellement est trop faible pour être rentable. La constructibilité des parcelles permettrait de doubler la production.
21R0066	Coudert	Frédéric	Saint-Cyprien	SC14. Saint Cyprien. Parcelles B 561 543 544. Projet 1 : Le déclarant demande la constructibilité de la partie Sud (1200 m2 environ) de la parcelle B 561, classée actuellement N et prévue AI dans le projet de PLUi, Projet 2 : le déclarant propose de requalifier les parcelles B561 543 544, classées N actuellement et prévues AI dans le projet PLUi, en zone constructible afin d'étoffer en profondeur la zone résidentielle.
21E0071	Gueguen	Martine	Saint-Cyprien	RD. Saint Cyprien. Village La Chapelle. Demande de maintien en zone constructible de la parcelle B538, actuellement en zone U et N et reclassée en AI dans le projet de PLUi. Nota : la matrice cadastrale indique un autre propriétaire que le nom du déclarant.

Tableau de synthèse des contributions

15R0070	GENDRON Brigitte et LACH	HEVRENIE Matine	Meyrals	SC19. Meyrals. Parcelles D 1770 1769 1767. Les déclarantes font part de leur satisfaction au classement de leurs parcelles en zone constructible dans le projet de PLUi, étant en N actuellement.
08R0069	Famille BOURGES	Gisèle, Eric, Julien	Coux et Bigaroque - Mouzens	SC18. Coux et Bigaroque. Village Lanceplaine. "Parcelles B5 B12 D262 (erreur sur le registre où le déclarant a écrit B 262 alors que la section correspondant à la parcelle en question est D). Les déclarants demandent : - Pour la parcelle B5, classée actuellement UC et prévue AI dans le projet PLUi, le maintien en partie constructible car elle détient 3 CU et constitue une dent creuse. - B11 : le report de l'OAP sur la parcelle B5 au motif que les propriétaires de la B12 (qui fait également partie de l'OAP) ne sont pas d'accord pour construire autant de maisons. - D262, le maintien en constructible afin de construire une nouvelle maison.
08R0068	DARRAGON	Christine	Coux et Bigaroque - Mouzens	SC16. Coux et Bigaroque. Village Valades. La déclarante demande le classement des parcelles B 2562 2564 2566 2556 2558 1793, classées actuellement N et prévues AI dans le projet de PLUi, en STECAL (Nt). Elle sera prochainement propriétaire de ces parcelles et souhaite développer une activité touristique avec des capacités d'hébergement.
15E0072	dauher	nicky	Meyrals	RD. Meyrals. Parcelle D1776. Le déclarant demande une extension de la zone constructible de la parcelle D1776, classée actuellement N et pour une petite partie sud U, le projet de PLUi étendant cette partie en UGb4, l'autre partie étant classée AI. La demande est motivée par le souhait de construire un garage à des fins professionnels.
21L0073	ANDRE	Guy	Saint-Cyprien	L4. Saint Cyprien. Parcelle E 666. Le propriétaire demande le maintien de la constructibilité sur tout ou partie de la parcelle E 666, reclassée AI dans le projet PLUi. La lettre comporte un numéro de CU : 024 396 18 M0073
21E0075	BEAUVIEUX	Thomas	Saint-Cyprien	RD. Saint Cyprien. Parcelles G 41 39 63 60 65 64 66. Cette contribution est similaire à celle exprimée sur le registre papier de la mairie de Saint Cyprien le 9 janvier 2026 sous le n°21R0020 SC6, par la même personne.
15L0074	CHASSAGNE	Nadine	Meyrals	Doublon avec l'obs 15C0025
E0076	BEAUVIEUX	Thomas	Saint-Cyprien	DOUBLON. La pièce jointe de l'observation a été intégré par le commissaire enquêteur à l'observation 21 E 0075
17R0088	Mme LAFON	Patricia	Pays de Belvès	Obs. PB 17 – Cne Pays de Belvès Demande que les parcelles AI 484, 490, 488, 483, 487 et 485 soient classées constructibles pour permettre la réalisation d'un projet de constructions de plusieurs petites maisons (style lotissement) pour faire un lieu intergénérationnel afin de palier au manque de logements à proximité du village.
25R0077	DELTREL	Francine	Salles-de-Belvès	Obs. PB9 - Cne de Salles de Belvès Demande, sur sa parcelle B N°659, le long route, l'extension de la zone constructible afin de permettre la construction de deux habitations et signale la présence des réseaux d'eau et d'électricité.
05C0090	CORNE	Mickael	Castels et Bezenac (Castels)	C. Castel et Bezenac. Parcelle C 1864. Le contributeur transmet une demande de permis de construire pour la création d'un bâtiment à usage de musée agricole, industriel et électricité sur la parcelle C 1864 classée N actuellement et AI dans le projet de PLUi.
20R0082	BARDET	Gilles	Sagelat	Obs. PB 14 – Cne de Sagelat Signale que lors de la succession parentale, les parcelles A 639 et 823 ont été prises en compte pour un terrain constructible. Il souhaite qu'il le redevienne.
03R0081	HAUQUIN	Bernard	Carves	Obs. PB 13 – Cne de Carves L'intervenant, agissant pour le compte de son épouse propriétaire de la parcelle C N° 334, demande que cette parcelle soit classée en zone constructible. Il signale la proximité de constructions et que les réseaux sont présents.

Tableau de synthèse des contributions

20R0083	LAPEYRE	Thierry	Sagelat	Obs. PB 15 – Cne de Sagelat L'intervenant, propriétaire des parcelles (A 323, 324 partie et 309 partie) situées en bordure de la route des Millandes, souhaite construire, suite à l'installation d'un JA, un hangar avec panneaux photovoltaïques en toiture pour stockage foin, paille, céréales et matériels agricoles. Il souhaiterait savoir si cette construction est possible (au regard du zonage prévu au PLUi), sachant que l'exploitation actuelle se situe en face sur les parcelles A 981, 982 et 983.
17R0078	NEEDHAM	Beverly	Pays de Belvès	Obs. PB10 - Cne de Pays de Belvès L'intervenante, qui agit pour le compte de Mme GAZE Amanda propriétaire des parcelles AE 356 et 449, demande que ces parcelles restent constructibles comme dans la carte communale en vigueur.
22R0079	HALLIER	Sébastien	Sainte-Foy-de-Belvès	Obs. PB11 – Sainte-Foy-de- Belvès Demande le maintien de la constructibilité des parcelles A N° 232 et 233, achetées en 2019, sur la base d'un CU et signale que des travaux d'aménagement sont en cours et que deux permis sont sur le point d'être déposés.
25R0084	DELTREL	Alexandre	Salles-de-Belvès	Obs. PB 16 – Cne de Salles de Belvès L'intervenant, propriétaire de la parcelle A 537, souhaiterait qu'elle soit classée constructible pour la création d'un ou plusieurs logements à but de logements principaux habités annuellement. Il précise que la parcelle dispose d'une étude des sols, d'une attestation de conformité du SPANC, d'un accord Sogédo et ?
18R0086	Maire du Pays de Belvès		Pays de Belvès (Belvès)	Pas d'observation sur les propositions de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques suivants appartenant à la commune du Pays de Belvès : Beffroi, Halle, Tour de l'Hôpital, Tour de la Mairie, Eglise Notre-Dame de Moncucq)
20R0089	MANOUVRIER	Daniel	Sagelat	Obs. PB 22 Cne de Sagelat Demande que la parcelle A 421 soit classée en zone constructible et précise qu'elle a la possibilité d'être raccordée aux réseaux eau et électricité.
19R0085	PETIT	Jean-Jacques	Pays de Belvès (Saint-Amand-d	Obs. PB 21 – Cne de Pays de Belvès (Saint-Amand-de-Belvès) - Parcelles B 849 et 850 partie L'intervenant a annexé au registre d'enquête un plan sur lequel figure une demande de suppression d'une partie de la zone Ac située au lieu-dit « Le Mondinet » pour classement en zone AI et une précision du lieu d'implantation concernant la création de l'emplacement réservé N°71 (par rapport au plan annexé à la délibération du conseil municipal référencée 74/2025).
07R0080	HAUQUIN	Bernard	Cladech	Obs. PB 12 – Cne de Cladech L'intervenant, agissant pour le compte de son épouse propriétaire des parcelles B N° 824 et 826, demande que ces parcelles soient classées en zone constructible. Il signale que les réseaux sont présents.
17R0087	Maire du Pays de Belvès		Pays de Belvès	Monsieur le Maire a déposé le 23 janvier 2026, pour l'annexer au registre d'enquête, une copie de la délibération 74/2025, avec 20 plans joints, sur laquelle figure une liste de 20 emplacements réservés à porter sur le règlement graphique pour permettre la réalisation de dispositifs de défense incendie (la demande précise la surface à prévoir de 250 m2 au sol pour chaque emplacement).
05C0091	CORNE	Michael	Castels et Bezenac (Castels)	La PJ de l'observation a été ajoutée par le commissaire enquêteur dans l'observation 05C0090 (n° enregistrement 49) à laquelle elle se rapporte. Cette observation est donc classée DOUBLON
23C0092	AUDEBERT	Marie	Saint-Germain-de-Belvès	Propriétaire d'un secteur de 8 parcelles actuellement classé N sur la carte communale, reclassées sur le PLUi pour l'essentiel AI, et pour partie N (totalité de la C0008, une moitié de la C0001). Souhaite réinstaller une exploitation agricole sur ce secteur, mais avec la possibilité d'une valorisation raisonnée et compatible des terrains. Demande donc le reclassement des parcelles en zonage agricole 'constructible' (sans autre précision : Ac, Acr, At).

Tableau de synthèse des contributions

13E0093	Wattrelot	Alain	Larzac	Cne de Larzac. L'intervenant demande : - l'abandon du projet de zone UT sur les parcelles B n° 450 et 451. Parmi les raisons, il cite : le zonage UT envisagé qui constituerait une anomalie spatiale dans un environnement classé AI /Na..., l'intercommunalité qui dispose déjà d'une offre étoffée d'hébergements touristiques..., le classement envisagé qui est disproportionné et contraire aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de la préservation des espaces agricoles et naturels énoncés par le PADD et le SCoT... En conclusion, il indique que le futur PLUi présenterait un dévoiement de l'aménagement antérieur du territoire. - s'il est possible d'envisager une étude pour que ses deux bâtiments qui ont fait l'objet d'une restauration dans le respect de leur caractère très ancien (habitation datant des années 1800 et fournil) soient intégrés à la liste du patrimoine protégé. CF parcelle B 590. La deuxième demande est à examiner avec la contribution 13C0099.
02L0094	SUMPTION	Jonathan	Berbiguières	Château de Berbiguières (Cadastre : A 185). Courrier postal L7. - Souhaite que le périmètre soit au moins de 500 m, notamment dans les 2 secteurs où il est resserré : - au sud-ouest : pour l'homogénéité architecturale du petit bourg entourant le château, particulièrement la vue à partir de la D50 ; - au nord du bourg, jusqu'au sommet de la colline : pour la préservation d'un espace libre de construction. - L'objectif étant la préservation de la beauté des paysages, attractivité locale.
02L0095	SUMPTION	Jonathan	Berbiguières	Château de Berbiguières (Cadastre : A 185). Courrier postal L7. - Souhaite que le périmètre soit au moins de 500 m, notamment dans les 2 secteurs où il est resserré : - au sud-ouest : pour l'homogénéité architecturale du petit bourg entourant le château, particulièrement la vue à partir de la D50 ; - au nord du bourg, jusqu'au sommet de la colline : pour la préservation d'un espace libre de construction. - L'objectif étant la préservation de la beauté des paysages, attractivité locale.
09E0096	Darragon	Christine	Coux et Bigaroque - Mouzens (C	Elle sera prochainement propriétaire de la parcelle B 2566, sur laquelle se trouve un séchoir à tabac. Elle souhaite le rénover au titre de l'habitat et demande en conséquence son changement de destination (2 photos jointes). Une borne d'irrigation agricole se trouve à proximité (parcelle B 2562). Elle signale également qu'une déclaration de projet pour la construction d'une piscine a été déposée le 08/01/2026.
09E0097	Darragon	Christine	Coux et Bigaroque - Mouzens (C	En complément de l'observation 09E0096, demande que le bâtiment d'habitation actuel, situé en limite sud de la parcelle B 2566, puisse bénéficier d'un changement de destination et soit destiné à un usage de commerce, de service à la clientèle ou loisirs. Signale qu'elle a par ailleurs (registre écrit) demandé de faire classer cette parcelle et ses voisines en STECAL Nt, rappelle qu'il existe une borne d'irrigation agricole et qu'elle a déposé le 08/01/26 une DP pour la construction d'une piscine.
01C0098	Mairie d'Allas-les-Mines p	Robert	Allas-les-Mines	Observation déposée par la mairie d'ALLAS-les-MINES. Concerne les parcelles A 512 et 514 de M. Robert BESSE, classées N actuellement, reclassées Np sur le PLUi. Le propriétaire souhaite « une évolution du zonage pour permettre la réalisation d'une piscine et d'annexes ».
13C0099	WATTRELOT	Alain	Larzac	Cette contribution, vient en complément (photo des bâtiments) de l'une des deux demandes enregistrées sous la référence 13E0093

Tableau de synthèse des contributions

09E0100	Villemur	Jacques	Coux et Bigaroque - Mouzens (C	Ces parcelles sont actuellement classées en zone UC. Elles sont reclassées AI sur le PLUi Il demande leur maintien en zone constructible : - elles jouxtent des parcelles construites et disposent d'un accès ; - elles ne sont pas cultivables en raison de leur nature essentiellement rocailleuse. - leur intégration dans une zone constructible permettrait une densification très mesurée sans remettre en cause la qualité de l'environnement.
10E0101	HOULES	Isabelle	Coux et Bigaroque - Mouzens (	Demande à 'garder l'église de Mouzens dans la carte des périmètres délimités des abords des monuments historiques', car patrimoine méritant d'être protégé : - trésor roman du XIIème siècle (retable inscrit à l'inventaire des monuments historiques) ; - située à proximité immédiate du château de Monsec, également monument historique. Observation à rapprocher des observations 10E0102 et 10E0103 opposées à l'ER 142-02 de COUX : STEU. [NB : 1) Eglise située à proximité, (mais hors limite) du site inscrit du château de Monsec (26/02/1982), lui-même inscrit au titre des MH le 11/03/2005 ; 2) Allusion probable à la proximité avec l'ER 142-02]
10E0102			Coux et Bigaroque - Mouzens (	S'oppose au projet d'installation d'une station de traitement des eaux usées à proximité immédiate de l'église romane de Mouzens, dans l'environnement du site inscrit du château de Monsec. Ce projet nuirait : - au site patrimonial dévalorisé par les odeurs et les vues, repoussoirs pour l'attractivité touristique du village et donc danger pour sa santé économique ; - à l'espace naturel environnant, habitat préservé abritant une grande diversité faunistique (NB : sources, ruisseaux) ; - à la présence proche d'une école et d'un stade. Il serait également une aberration écologique : faire monter les eaux usées pour les faire redescendre après traitement, et par quelles voies ? D'autres options sont à rechercher sur des terrains plus éloignés, et dans la mise au norme des installations individuelles.
10E0103			Coux et Bigaroque - Mouzens (	Observation liée à l'observation 10E102 relative au projet d'installation d'une station de traitement des eaux usées à proximité de l'église romane de Mouzens et dans l'environnement du site inscrit du château de Monsec. Le contributeur s'y oppose et pose une série de questions : - l'architecte des bâtiments de France a-t-il été consulté ? - une étude d'impact environnemental a-t-elle été réalisée, et l'avis d'associations de défense de la nature sollicité ? - un appel d'offre a-t-il été lancé ? (Le coût du projet lui semble d'ailleurs exorbitant pour une population rurale). - quel sera le sort des 2 platanes centenaires situés devant l'église : impact des travaux, risques mécaniques pour les racines et d'infection par le chancre doré. - la DRAAF a-t-elle été consultée ?
E0104			Allas-les-Mines	Reprend et appuie les arguments des observations 01E0012, 01E0030 et 01E0034 : la parcelle A452 à Allas les Mines doit rester inconstructible pour préserver la vision depuis la route sur les vieilles maisons du village.
01E0105	GUILLARD	Ombeline	Allas-les-Mines	Reprend et appuie les arguments des observations 01E0012, 01E0030, 01E0034, E0104. La parcelle A 452 ne doit pas être constructible pour des raisons écologiques : réservoir de biodiversité et zone humide.
03L0106	OUVRARD	Jean Paul	Carves	L8 = Doublon aux contributions 03E0053 et 03C0055

Tableau de synthèse des contributions

06E0115	ROBINET	Antoine	Castels et Bezenac (Bézenac)	RD. Castel-et-Bezenac. Le contributeur demande que soit reconnu explicitement la sensibilité paysagère et patrimoniale du secteur de Bézenac, encourage, dans ses orientations, l'enfouissement des réseaux aériens existants lorsqu'ils affectent des secteurs patrimoniaux et valorise les aménagements paysagers traditionnels (murets de soutènement, terrasses, ouvrages en pierre sèche...)
13R0111	TEILLET	Elise	Larzac	Obs SI023. Propriétaire de la parcelle B 526 (LARZAC), classée N actuellement, AI sur le PLUi. Demande un changement de destination au titre de l'habitat pour la grange qui s'y trouve (bâtiment en très bon état).
25R0110	MELCHIOR	Isabelle	Salles-de-Belvès	Obs SI022. Propriétaire de la parcelle A 514 (SALLES-de-B), sous RNU actuellement, classée AI sur le PLUi. A obtenu un CU il y a un an. Demande qu'elle reste constructible : située en bordure d'une zone AU, réseaux à proximité.
26R0109	LECONTE	Guy	Siorac-en-Périgord	Obs SI021. Propriétaire de la parcelle A 777 (SIORAC), à moitié constructible actuellement (UC, N), reclassée AI sur le PLUi. Souhaite que la partie constructible soit maintenue, dans le but d'y installer son habitation aux normes « personnes à mobilité réduite » (épouse handicapée).
08R0108	DUTHEIL	Pierre	Coux et Bigaroque - Mouzens	Obs SI020. Propriétaire des parcelles B 1101 et 1098 (COUX-B.-M.), actuellement en zone N, reclassées AI sur le PLUi. Avait demandé le changement de destination pour 3 bâtiments sur la 1101 et 1 bâtiment sur la 1098. Seuls 2 bâtiments de la 1101 ont été répertoriés sur le dossier PLUi. Réitère sa demande pour l'inscription des 2 bâtiments non retenus : - le bâtiment non retenu de la 1101 est un séchoir à noix bénéficiant des réseaux et de l'assainissement de la ferme ; - il rappelle que ces changements de destination ont été convenus avec la CCVDFB en compensation de l'impossibilité de classer leurs parcelles en STECAL Nt. Son projet : créer un lieu d'accueil du public (gîte, salle de réception).
26R0113	GORSE	Serge	Siorac-en-Périgord	Obs SI025. Propriétaire des parcelles C 1737, 768 (actuellement 1AU, classées 1AUb sur le PLUi), et C 1841, 1844 (actuellement N, reclassées AI). Déposera une observation ultérieurement pour le reclassement des parcelles 1841 et 1844.
04R0114	GAZARD-MAUREL	Jean-François	Castels et Bezenac	Obs SI026. Propriétaire des parcelles C 506, 507, 508, 509 (CASTELS-et-B), actuellement en zone U, reclassées AI sur le PLUi. Demande qu'elles soient maintenues constructibles. Si impossible, demande un changement de destination pour le bâtiment situé sur la 507.
08R0112	GAREL	Edwige	Coux et Bigaroque - Mouzens	Obs SI024. Demande la confirmation que le secteur au sud de sa parcelle D 1349 (COUX-et-B), classé AI sur le PLUi, restera effectivement non constructible.
26R0107	GUERRA	José	Siorac-en-Périgord	Obs SI019. Propriétaire de la parcelle C(MOUZENS) 112, actuellement en zone A, reclassée AI sur le PLUi. Demande qu'elle soit reclassée en zone constructible : située sur une hauteur la protégeant des inondations, à proximité des divers réseaux et de secteurs déjà construits (La Boissière).
E0116	Visiteur anonyme		Coux et Bigaroque - Mouzens	Le contributeur veut que le projet de station STEU (ER 142-02) soit maintenu car c'est une aubaine pour la mise aux normes des maisons, et pour leur vente.
16R0117	FABRE	Pierre	Monplaisant	PB23 - Cne de Monplaisant Souhaite que la parcelle B N°513 soit classée constructible, au moins pour un bungalow. L'intervenant signale la présence d'un chemin rural et des réseaux d'eau et d'électricité.

Tableau de synthèse des contributions

23R0118	FABRE	Pierre	Saint-Germain-de-Belvès	PB24 - Cne de Saint-Germais-de-Belvès (Le Couquet) L'intervenant représente son frère. Il demande que la parcelle B 741 devienne constructible, au moins pour un bungalow.
17R0119	CHIROL	René Bernard	Pays de Belvès	PB 25 - Cne Pays de Belvès L'intervenant signale qu'il a un projet de stockage d'énergie électrique à l'intersection de la route de Monpazier et du chemin des Nauves, sur les parcelles AK 199 partie et 228 partie, sur une surface de 1000m2. Il demande de prévoir le zonage qui permettra cette réalisation.
05E0120	GAREYTE	Fabrice	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castel-et-Bezenac. Le contributeur demande le changement de destination de granges dans le prolongement d'une habitation située sur la parcelle D1336. Il demande également la possibilité de construire une piscine sur la D1339.
08E0121	BOITEL	Michèle	Coux et Bigaroque - Mouzens	Propriétaires des parcelles B 15 et 19 (Le Coux-Mouzens, Lanceplaine), secteur concerné par la prescription de « sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine » (PADD). La parcelle B 15 est intégrée en partie dans l'OAP de Lanceplaine, qui prévoit des divisions parcellaires : 5 lots destinés à la construction d'habitations. D'une façon générale, constatent que les autorisations d'urbanisme accordées dans le secteur ne tiennent pas compte de l'intégration architecturale ou de la préservation des caractéristiques remarquables. Souhaitent en conséquence que pour ces sites remarquables un volet architectural opposable soit intégré au règlement. Concernant l'OAP proprement dite, constatent que celle-ci n'est pas envisageable telle quelle pour les raisons suivantes : - le plan ne prend pas en compte que la parcelle B 15 dessert l'accès à leur maison située sur la parcelle voisine B 19, hors OAP mais dépourvue d'accès indépendant ; - la surface de la parcelle B 15 n'est pas suffisante pour accueillir, dans le respect du cadre et du patrimoine architectural du hameau, le nombre de lots envisagés.
27E0124	Bousquet (pour la SEPAN	Bernard	CC Vallée de la Dordogne et Fo	Observations de la SEPANSO. La population de la CCVDFB n'a pas vocation à croître. L'enjeu essentiel du territoire est d'exploiter le gisement existant (bâti existant et sous-occupé, logements vacants). Le zonage Np (secteur naturel strictement protégé) ne doit surtout pas être modifié, comme la Chambre d'Agriculture le demande, Dans les zones N, ne pas permettre non plus de constructions liées à l'activité forestière, ni de logements des exploitants agricoles. Pas de recommandations dans le PLUi sur la pratique des coupes forestières intensive ni de recommandations visant certains cours d'eau qui pourraient être renaturés dans un but de rétention des eaux de pluie en excès (création de méandres, de multiples chenaux, de zones humides, de ripisylves...) avant leur arrivée dans la Dordogne. Réserve sur le Jardin des Plantes Extraordinaires sur la commune de Castels et Bézenac (4 ha). Autorisation environnementale nécessaire. Priorité à la conservation de la biodiversité locale. Fonder l'attractivité touristique du territoire de la CCVDFB sur le patrimoine bâti remarquable, sur les sites naturels, sur les paysages emblématiques du Périgord Noir.
17R0122	CHIROL	René Bernard	Pays de Belvès	PB 26 - Cne Pays de Belvès L'intervenant souhaiterait que le périmètre de l'AVAP et du Site Remarquable, au lieu-dit La Coste, soit revu pour permettre de finaliser son projet agrivoltaïque sur les parcelles A (Fonga) N° 929, 925, 765 et 923. Il précise que l'étude du projet est pratiquement terminée et que le site n'a rien de remarquable (stabulation en amiante, panneaux photovoltaïques sur les toits). Il demande également que L'ABF se déplace sur les lieux.
18R0123	DEQUESNE	François	Pays de Belvès (Belvès)	PB 27 – Cne de Pays de Belvès Le représentant de la SCI Château de Belvès donne son accord sur la proposition de la suppression du périmètre des 500 mètres autour du Château de Belvès.

Tableau de synthèse des contributions

17R0125	GARCIN	Corinne	Pays de Belvès	PB 28 – Cne de Pays de Belvès - Parcelle AM 136 : demande le changement de destination de la grange Cf. PJ ; - Parcelle AM 134 : demande le changement de destination du séchoir Cf. PJ ; L'intervenante signale que les deux bâtiments sont proches d'un espace bâti avec cheminement, que les réseaux sont à proximité, que le changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole. - Parcelles AM 46, 45, 44, 25, 24, 144 partie et 47 partie : l'intervenante indique qu'un projet photovoltaïque (densifié) a déjà été validé par le conseil municipal et demande si le zonage AI prévu par le PLUi permettra cette installation ou s'il faut prévoir un autre zonage ?
05E0126	COUDON épouse LIBAT	Mireille	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castels-et-Bezenac. parcelles D 26, D 27, C 853 . Le contributeur s'appuie sur la délibération du conseil municipal de castel-et-Bezenac du 26 septembre 2025 émettant des réserves sur le PLUi accompagnées de demandes qu'ils rappellent avec les argumentations. Parcelles D26 et D27 : inclure en zone AU (zone propice à un développement économique ou résidentiel dans le prolongement de l'espace économique en cours de construction...) Parcelle C853 : à intégrer en UG ('Parcelle située entre deux zones constructibles'). Parcelle C 853 :
06R0127	ROBINET	Antoine	Castels et Bezenac (Bézenac)	PB29 Cne de Castels et Bézenac L'intervenant propriétaire des parcelles A (beze) n° 966 et 295 indique notamment : - Que sur la parcelle 295, il existe une maison ancienne (XVIII ème siècle) et que la parcelle 966 est traversée par une ligne électrique HTA et qu'elle est classée partiellement en zone naturelle /agricole dans le cadre du PLUi, alors qu'elle est constructible sur les cartes communales actuelles ; - Qu'il a obtenu, en 2024, un permis de construire délivré par la commune pour une extension (A 295) , une piscine et une cabane de piscine à implanter précisément sur la partie projetée aujourd'hui, dans le PLUi, en zone naturelle / agricole ; - Que la partie du terrain où a été autorisée le PC (classée zone naturelle/agricole) est indissociable de l'habitation existante. Pour les raisons détaillées dans sa contribution, l'intervenant souhaite que l'ensemble de la parcelle (966) puisse rester attaché à la zone UGb2 en tant qu'espace directement lié à l'enveloppe bâtie existante. A défaut, il indique qu'il semblerait indispensable que le PLUi prévoit explicitement des dispositions permettant des ajustements, limités et maîtrisés, pour implantation d'annexes liées à une habitation existante, lorsque ces ajustements concourent à une meilleure intégration paysagère et patrimoniale sans augmentation des droits à bâtir globaux. En conclusion, l'intervenant sollicite un examen attentif de la situation particulière décrite dans sa contribution et le cas échéant, la formulation de recommandations..., de dispositions réglementaires..., en cohérence avec les projets déjà autorisés.
08E0128			Coux et Bigaroque - Mouzens	Sensibles au charme des maisons périgourdines, souhaitent que le nouveau PLUI favorise la réduction du mitage, de l'extension des zones urbaines excentrées et de la multiplication des pavillons modernes, ce qui fait perdre du charme et de l'attractivité au village. Espèrent qu'il incitera plus à la rénovation des habitations existantes.
04R0130	AVEZOU	Tony	Castels et Bezenac	SC21. Castel-et-Bezenac. Parcelles D 370 371 372. Le contributeur, se déclarant gérant de l'entreprise EURL 'les bois do fer' (scierie et charpente), demande que les parcelles D 370 371 372 (constructibles actuellement) qu'il est en cours d'acquisition, soient classées UXra dans leur totalité. Il fait la même demande pour les parcelles voisines 368 et 369 qu'ils envisagent à terme de louer.
18E0131	Besse	Nathalie	Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès Parcelles AE 278 AE 279 AE 280 AE 281 AE 282 AE283 AE284 AE285 AE286 L'intervenante souhaite : - conserver ces parcelles en terrain constructible. - une réhabilitation de la grange, en pierre, située sur la parcelle AE 283 , ainsi que pour le séchoir à tabac situé sur cette même parcelle AE283.

Tableau de synthèse des contributions

21R0129	DELBOS BALAT	Nadine	Saint-Cyprien	SC17. Saint Cyprien. D 1157 1158. La propriétaire demande le maintien des deux parcelles (en vente) en zone constructible, en précisant qu'elles sont à proximité du centre ville et de tous les services, desservies par les réseaux (routes, eaux, électricité) car enclavées entre des maisons existantes. Leur constructibilité évite le mitage puisque située dans le bourg de Saint Cyprien.
21R0133	ROUGE		Saint-Cyprien	SC23. Saint Cyprien. La contributrice fait remarquer que l'accès à la parcelle E878 (constructible) dispose d'un chemin d'accès étroit et que la rue Planque de Fissou n'est pas conçue pour accueillir la circulation automobile que les constructions vont générer.
06R0132	PESSION	Eric	Castels et Bezenac (Bézenac)	SC22. Castel-et-Bezenac. Parcelle c 1794. Dans le cas où sa demande exprimée dans la contribution SC10 exprimée sur le registre papier de St Cyprien le 13/01/2026, le contributeur demande que la parcelle C 1794 soit classée Nt STECALs afin de développer son activité de gîtes avec des constructions légères.
18E0134	IMBERTY	Josiane	Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès. Parcelles AM 121, 53,142 L'intervenante souhaite formuler une réclamation concernant le nouveau PLUI. Elle indique que ses parcelles étaient jusqu'à présent constructibles et que leur maintien en zone constructible lui semble en cohérence avec le bâti existant, puisque en bout de triangle avec à la base deux parcelles avec construction [anciennement 51} et un hangar en face sur 61. Elle précise que l'impact visuel et environnemental d'une telle construction est plus que limité puisque ces parcelles ont pour vue principale un champ de panneaux photovoltaïques. Cf contribution complémentaire 18E0198
20E0135	Manassen	Robert	Sagelat	Cne de Sagelat. Parcelles A 950 et 948 L'intervenant demande d'inclure le CU ci-joint dans le Projet de PLUI
15E0136	Fédération Départementale des Chasseurs de la		Meyrals	RD. Meyrals. Le contributeur, se déclarant représenté la fédération départementale des chasseurs de Dordogne, fait remarquer que le classement en zone humide de la vallée de la Beune n'apparaît pas sur le PLUI alors qu'il pourrait apporter une reconnaissance au niveau local et une meilleure prise en compte lors de projets d'aménagement.
15R0137	Florence LORBLANCHER	et Emile PELLETANG	Meyrals	SC24. Meyrals. Parcelles A 1149 et 1150. Les contributeurs demandent la constructibilité des parcelles A 1149 et 1150, classées actuellement N, en indiquant que celles-ci jouxtent des habitations en construction et qu'ils ont été impactés par la suppression en zone constructible de la parcelle A 1624 de 3000 m2 au lieu-dit 'La savie' à Meyrals.
15E0138			Meyrals	RD. MEYRALS. Le contributeur demande : - le recensement de la Prairie de Meyrals, en contre-bas de Tejat comme 'secteur naturel protégé' ; - la démarche pour recenser les arbres remarquables sur Meyrals.
06E0139	CASSANT	MARYSE	Castels et Bezenac (Bézenac)	RD. Castel-et-Bezenac. Parcelle (041) A 1124. Le contributeur demande le maintien de la constructibilité de la parcelle A 1124 reclassée en zone AI dans le projet de PLUI et déclare que l'accès est facile et les réseaux présents.
21R0140	VILLEFER	Frédéric	Saint-Cyprien	SC25. Sain-Cyprien. Parcelles A 180 203 311. Le contributeur demande de préserver les zones constructibles au lieu-dit Péchalifour pour permettre l'installation de jeunes. En particulier, il demande : - Le maintien en zone constructibles des parcelles A 180 et 203, reclassées AI dans le projet PLUI ; - rajouter la parcelle A 311, classée AI dans le rojet de PLUI, dans la ferme de Péchalifour afin de permettre la construction de la maison d'habitation du futur exploitant.

Tableau de synthèse des contributions

				La contributrice fait plusieurs observations : - Absence des 40Ha de Zone Humide de Meyrals dans le règlement graphique (petite et grande Beune) ; - Aucune espèces remarquable n'est protégée par le PLUi; - Absence de protection particulière mise en place à St Raphael, point de captage d'eau potable qui alimente toute la commune de Meyrals ; - Absence de mention de l'exploitation agricole piscicole sur la vallée de la Beune ; - Absence de protection des haies ; - Défaut cartographique : L'étang dans le bourg de Meyrals et son cours d'eau apparaissent dans certaines cartes et pas d'autres ; ils devraient être protégés en tant que zone humide. - Critique sur le projet de jardin botanique tropical à Castel (le PLUi sert de vitrine et de dossier de demande de dépôt de permis, le projet n'a pas été présenté à la population...) , L'église de Mouzens n'est répertoriée comme classée. -
E0141	Benoit	Magalie		
E0142	Benoit	Magalie		Doublon avec E0141
21E0143	REQUIER	ANNICK	Saint-Cyprien	RD. Saint Cyprien. Parcelle D 137. Demande de changement de destination pour une grange et séchoir à tabac à fin d'habitation. Sans plus de précision.
				SC26. Meyrals. La contributrice fait plusieurs observations sur des parcelles situées dans des lieux différents sur MEYRALS. C618. La Prairie. Demande que la partie haute de la parcelle (50%), en zone d'activité (classée U actuellement) reste en zone d'activité (UXrc) car elle a une vocation économique ou peut faire l'objet d'une extension de la salle des fêtes. D194. Le Champ. Demande que la parcelle reste constructible, étant le long de la route située entre 2 maisons, avec les réseaux et constituant dans le projet de PLUi une dent creuse. D122. Le Champ. Demande que la partie de la parcelle, le long du chemin et dans le prolongement du trait, reste constructible, le chemin desservant 5 maisons, les réseaux à proximité et la noyeraie actuelle peu productive. D1836 1838 1921. Combenègre. OAP totalement justifiée. A588. La Figie. Demande que la parcelle reste sur 1000 m2 constructible car desservie par un chemin, dans le prolongement d'un habitat, à proximité des réseaux. D472. Combenègre. Demande changement de destination pour 2 petites maisons en pierre, accessibles par un chemin sur la parcelle de 120 m2.
15R0144	GENESTAL COURTE	Christine	Meyrals	
04R0146	PAILLET Sandrine et LASSY FAYETTE Styve		Castels et Bezenac	SC28. Casteles-et-Bezenac. Parcelles c 2153 et 2155. Les contributeurs demandent le retrait des deux parcelles de l'OAP Marot et l'annulation du projet de voie de desserte jouxtant ces parcelles aux motifs : - L'aménagement des deux parcelles est très avancé (maison actuellement en fin de construction) ; - projet de voie de desserte entre parcelles C2155 et 2156 sans utilité ; l'objectif des OAP est d'optimiser/mutualiser les accès; accès possible par VC ; emprise de la parcelle C2155 entièrement occupée (assainissement).
24E0147	SIMONESSA	Ingrid	Saint-Pardoux-et-Vielvic	Cne de Saint-Pardoux-et-Vieivic L'intervenante indique que les parcelles 79, 80 et 1093 (section B) ont été acquises en 2014 dans la perspective d'un projet de construction. Elle demande le maintien en zone constructible de ces parcelles car ces terrains répondent totalement aux critères de continuité urbaine, de desserte et de sobriété foncière. Par ailleurs, elle précise que la perte financière induite par le passage en non constructible des parcelles n'est pas négligeable. À défaut, l'intervenante demande le maintien en zone constructible de la parcelle 1093 car elle constitue l'emplacement central du projet et, elle est raccordée aux réseaux, et ne présente aucun enjeu nécessitant un déclassement.

Tableau de synthèse des contributions

04R0145	SAULIERE	Bruno	Castels et Bezenac	SC27. Castel-et-Bezenac. Parcelle c 751. Le demandeur a un projet de maraichage bio avec 1 hangar comportant une activité associative et un accueil paysan avec 6 emplacements (jauge de 20 personnes) pour des activités autour du monde rural : relais randonnée, tourisme vert. Surface constructible demandée 2000 m2. Le contributeur laisse un dossier présentant son projet, avec le plan prévisionnel du hangar en bois.
06E0148	Besse	Fanny et François	Castels et Bezenac (Bézenac)	RD. Castel-et-Bezenac. Parcelles (041) A 1152 et 1153 (sur la matrice cadastrale, c'est la parcelle (041) 1033 qui apparaît encore). Les contributeurs demandent : - Le maintien de la zone de constructibilité actuelle des deux parcelles (permis d'aménager, continuité du tissu bâti du secteur., permis de construire en cours d'instruction pour l'une des deux maisons) - suppression du 'cône de visibilité' qui impacte nos parcelles (souhait de planter des arbres).
26E0149	Sapparrart	Marion	Siorac-en-Périgord	Doublon (sans pièce jointe) de l'obs n° 26E0150.
26E0150	SAPPARRART	Marion	Siorac-en-Périgord	Complément à l'observation n° 26R0006 (SI001) : Relevé d'observations de Me Marion SAPPARRAT, avocat associé au cabinet « ARCAMES AVOCATS » (34, rue Louis Mie, Bordeaux), en défense des intérêts de la famille PLACET, dans la contestation de l'ER 538-13 sur les parcelles B 3 et 762, commune de SIORAC. Selon ses conclusions, « l'ER est illégal et porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété de la famille PLACET [...], non justifiée par la satisfaction d'un objectif d'intérêt général » : • Justification insuffisante au regard des art. L151-4 et R 151-2 du CU : pas de diagnostic des besoins en stationnement, ni de précisions sur les places à réaliser. • Pas de précision ni de justification sur l'équipement public à accueillir, ses bénéficiaires et la finalité d'intérêt général (CU art. L151-41 et R151-50), d'où constat « d'erreur manifeste d'appréciation ». • Caractéristiques des parcelles incompatibles avec la réserve envisagée : topographie contrainte, desserte malcommode. • Aucune amorce de projet communal depuis plus de 20 ans de placement en réserve. • Incohérence avec le PADD : artificialisation supplémentaire des sols ; obstacle à la densification (empêchement de réaliser des logements sur un secteur au potentiel divisible) ; contradiction avec l'orientation sur la rénovation des constructions et la préservation des éléments patrimoniaux (séchoirs, wagon minier, ...). • Erreur de droit : Une autorisation d'urbanisme (y compris clôturer) peut être délivrée si le projet est compatible avec la destination de l'ER. L'interdiction stricte de toute construction est donc illégale pour atteinte disproportionnée au droit de propriété.
15E0151	Petitfils	Isabelle	Meyrals	RD. Meyrals. La contributrice demande que les zones humides présentes sur la commune (étang, sources et ruisseau dans le bourg, prairie de Meyrals, vallée de la Neille, quarantaine d'ha de la vallée de la Beune) soient cartographiées en zone humide afin de mieux les protéger.
26R0152	VESPIEREN, BARJOU	Hélène, Françoise, Jean	Siorac-en-Périgord	Obs n° SI027. Reprise de l'obs n° 26E0062. Mme VERSPIEREN est agent commercial en immobilier, mandatée par les requérants BARJOU Françoise et J-Michel, propriétaires des parcelles C 1018, 1019 (Le Souleillal) et 310 (Le Pradal), commune de SIORAC, actuellement classées UC, reclassées AI sur le PLUi. Demandent qu'elles soient maintenues en zone constructible, et intégrées respectivement aux zones UGb5 et UGb4 contiguës. NB : Un CU a été déposé pour les parcelles C 1018, 1019 (résultat : « sursis à statuer » le 05/11/2025).

Tableau de synthèse des contributions

10R0153	BERNARD	Maryline	Coux et Bigaroque - Mouzens (	Obs n° SI028. • Sur GRIVES : parcelle B 654, classée N, reclassée Np sur le PLUi. Demande son classement en zone constructible, afin de la revendre en tant que tel et en retirer un complément financier indispensable à sa retraite. • Sur COUX-MOUZENS : - Parcelles B 137, 138, 139, actuellement classées U, reclassées AI et Acr sur le PLUi : demande que l'aile agricole du bâtiment d'habitation qui s'y trouve puisse être réhabilitée en bâtiment d'habitation et donc autorisée en tant qu'extension. - Sur ces mêmes parcelles : demande que les 2 bâtiments agricoles séparés du bâtiment d'habitation bénéficient d'un changement de destination (au titre de l'habitat). - Parcelles B 196, 529 (actuellement N, reclassées AI) et 197 (actuellement U, reclassée AI) : demande qu'elles soient reclassées en zone permettant l'installation de chalets pour l'accueil de touristes. - Parcelles C 425, 437, actuellement classées N, reclassées Na sur le PLUi : demande leur classement en zone constructible, afin de les revendre en tant que tel et en retirer un complément financier indispensable à sa retraite.
E0155	ANDUEZA DUCHENE		Castels et Bezenac	RD. Castel-et-Bezenac. La contributrice fait part de ses réactions à propos de la présence dans le dossier d'enquête publique unique de la pièce 'note de présentation jardin des plantes extraordinaires' en annexe n°10 du dossier de PLUi : - Cette pièce est un document de publicité privé qui n'a pas sa place dans le dossier d'enquête ; mélange des genres entre document privé et document public ; - caractère 'science fiction' de la plaquette ; - Absence de réponse de la CCVDFB au courrier en pièce jointe demandant des informations sur le projet avant le dépôt de permis de construire ; - la plaquette publicitaire remplace t-elle l'analyse environnementale, l'étude sur l'eau, l'étude d'impact sur la circulation automobile générée, le permis de construire... En conclusion, la contributrice demande le retrait du document qu'elle considère comme 'publicité' au dossier d'enquête publique et déclare son opposition au projet qu'elle qualifie de 'projet dystopique de jardin'. -
15R0154	DAUHER, DEPUCELLE	Nicky, Dolorès	Meyrals	Obs n° SI029. Propriétaires de la parcelle D 1776 (MEYRALS), actuellement classée N et très partiellement U, reclassée AI et partiellement UGb4 (Cette dernière zone accrue par rapport à la zone U actuelle). Demandent l'extension de la zone UGb4 sur la moitié sud de la partie classée AI.
06R0156	CASSANT	Maryse	Castels et Bezenac (Bézenac)	Obs n° SI030. Propriétaire de la parcelle A 1124, actuellement U, reclassée AI sur le PLUi. Demande son maintien en zone constructible.
E0157	ANDUEZA DUCHENE			Doublon avec E0155. La lettre est lisible dans cette observation.
04R0160	DELBARY	Marcel	Castels et Bezenac	SC29. Castel-et-Bezenac. Parcelle A 401. Le contributeur demande la constructibilité de la parcelle A 401, proche du bourg de Baran, classée actuellement N et prévue AI dans le projet de PLUi. Il indique que la parcelle est desservie par tous les réseaux et possède un accès à la route.
13C0162	TEILLET	ELISE	Larzac	Complément à l'obs n° 13R0111 (SI023). Photographies d'illustration de sa demande de changement de destination d'une grange située sur la parcelle B 526 (LARZAC). NB : Pièces jointes illisibles.
04R0161	DULAC	Claudine	Castels et Bezenac	SC30. Castel-et-Bezenac. Parcelle C 1656. La contributrice indique que son voisin propriétaire des parcelles de la partie Sud de l'OAP CRABIDOU ne souhaite pas faire partie de cette OAP. Elle demande que sa parcelle reste constructible avec un accès à partir de la route de la salle des fêtes.

Tableau de synthèse des contributions

26R0159	GORSE	Serge	Siorac-en-Périgord	Obs n° SI032 : Courrier annexé au registre SI. Complément à l'obs n° 26R0113 (SI025). Propriétaire des parcelles C 1841, 1844, actuellement classées UC, reclassées AI sur le PLUi. Demande qu'elles soient maintenues constructibles par agrégation à la zone UGb5 contiguë, à l'instar de la parcelle voisine C 440 susceptible d'être lotie.
26R0158	AUDIBERT	Henri	Siorac-en-Périgord	Obs n° SI031 : Remise d'un dossier, annexé au registre SI. Complément à l'obs n° 26R0059 (SI017) : • Parcelles C 291 et 440 : actuellement UC, reclassées AI sur le PLUi, bénéficiaires respectivement d'une DP et d'un PC sur la 291, d'une DP sur la 440, à rendre constructibles à ces titres. • Parcelle C 146, actuellement UC, reclassée AI sur le PLUi : demande qu'elle soit agrégée au secteur UGb5 contigu.
18C0163	DE POMMERY	Arnaud et Delphine	Pays de Belvès (Belvès)	Manoir de Pech-Godou Au regard de leur exposé, les intervenants expriment leur complet désaccord sur la suppression du périmètre de protection des 500m autour de Pech Gaudou sur la commune de Belvès, et demandent qu'une réflexion soit menée pour élaborer un PDA qui permettrait de mieux protéger Pech Godou de constructions en co-visibilité sur les coteaux d'en face à Larzac (élargir le périmètre de protection de Pech-Gaudou et de l'église romane de Larzac). Cf. contribution 18C0164)
18C0164	La Demeure Historique		Pays de Belvès (Belvès)	L'Association 'La Demeure Historique' intervient sur information de ses adhérents propriétaires du manoir de Pech-Gaudou (Pays de Belvès) et du château Ferrières (Allas-les-Mines). Concernant le manoir de Pech-Gaudou : l'association fait remarquer que le nouveau tracé n'a pas fait l'objet de concertation avec les personnes concernées (gérants de la SCI) et qu'il semble nécessaire que le périmètre délimité des abords de Pech-Gaudou et de l'église de Larzac (qui s'appuie en partie sur les anciennes limites des 500 mètres) réintègre au minimum la zone supprimée des anciens abords sur le secteur de la Borie. Au regard des demandes des ses adhérents, l'association signale qu'il pourrait même être envisagé une protection plus large en intégrant une zone de protection des coteaux de Larzac depuis la route départementale 170. Concernant la sanctuarisation de la parcelle A 452, commune Allas-les-Mines : l'association se dit rassurée de constater l'abandon de la constructibilité de la parcelle précitée, située en pleine covisibilité et dans les abords de l'église Sainte-Croix. Ce sujet a été abordé par d'autres contributions notamment 01R0184, 01E0012... Cf. contribution 18C0163 qui concerne le manoir de Pech-Gaudou.
12C0165	MAHER		Grives	Cne de Grives - Parcelle A 613 En consultant le projet du PLUi, l'intervenant s'est aperçu que sa parcelle n° 613, à coté de sa maison, passe de zone constructible (U) sur la carte communale actuelle en secteur naturel ordinaire (Na) sur le PLUi. Il précise que cela ne le dérange pas car il n'a pas l'intention d'y faire une construction, par contre il souhaiterait, un jour, y faire une petite mare naturelle. Il demande si cela sera possible en secteur Na ?
24C0166	CABINET FERRANT / BERRIOT		Saint-Pardoux-et-Vielvic	Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic - Parcelles B1112 B1114 B1116 B1118 B1033 B1035 B1037 Le rapport du conseil des propriétaires des parcelles précitées, relatif à l'OAP sectorielle de Grimaudou, conclut, pour l'ensemble des raisons qui y sont développées, que lesdits propriétaires demandent à la commission d'enquête de donner un avis défavorable à la création de cette OAP qui classe des parcelles leur appartenant en zone 1AU alors que jusqu'à présent elles étaient non constructibles. Cette contribution a un lien avec celles référencées 24R0043 et 24R0201.

Tableau de synthèse des contributions

18C0169	MATHET MASSON	Françoise	Pays de Belvès (Belvès)	Les propriétaires du monument historique 'La Tour de l'Auditoire', situé sur la commune du Pays de Belvès (Belvès), donnent leur accord pour la suppression du PDA sous réserve que la protection du SPR soit au moins égale, voire supérieure à la protection du PDA actuel.
04R0168	Indivision ERARD Jean Claude, TRALEGLISE Jo		Castels et Bezenac	SC32. Castel-et-Bezenac. Le contributeur, se déclarant en indivision sur les parcelles en objet, ne souhaite aucun aménagement sur l'OAP CRABIDOU au motif que le projet apportera une nuisance majeure à l'exploitation agricole voisine en cours de reprise par ERARD Mathias. Ces parcelles doivent faire écran pour l'activité.
04R0167	VILAYLECK	Bastien	Castels et Bezenac	SC31. Castel-et-Bezenac. Le contributeur, propriétaire des parcelles C1614 et 1281, n'est pas favorable à l'accès Ouest de l'OAP CRABIDOU qui longerait le coté sud de sa parcelle C1657 .
15E0175	voisin sci mikaman	mickael	Meyrals	RD. Meyrals. Doublon. La photo jointe a été intégrée par le commissaire enquêteur à la contribution 15R0171 du registre papier de saint Cyprien (SC34).
04R0174	DUCHENE		Castels et Bezenac	CC5. Castel-et-Bezenac. OAP Jardin des plantes extraordinaire. Le contributeur fait part de son étonnement sur la présence dans le règlement graphique de l'OAP relative à un projet de parc botanique au lieu-dit Le Basset. - il cite une lettre (en PJ de l'observation) adressée au pdt de la CCVDFB faisant part d'un besoin d'information sur le projet et de réserves sur celui-ci ; - le projet va à l'encontre de la préservation des milieux agricoles et naturels ; - il pose des questions environnementales sur les incidences sur l'eau, la prairie, les constructions, le trafic automobile, la pollutions...
21R0172	Requier	Annick	Saint-Cyprien	SC35. Saint Cyprien. Complément de l'observation 21E0143 du registre dématérialisé déposée le 02/02/2026 17:16. Le contributeur dépose 4 photos illustrant les 2 bâtiments objet de la demande de changement de destination.
01R0170	VIDALIE GORSE	Marilyn	Allas-les-Mines	SC33. Allas les mines. Parcelles C 161 160 611. La contributrice, propriétaire parcelle C160 déclare s'opposer à la constructibilité de la parcelle mitoyenne C161, classée actuellement N et prévue en UGb4 dans le projet de PLUi, au motif que cette situation mettrait la façade sud de sa maison en zone d'ombre. Elle s'interroge également sur la constructibilité de la parcelle 611 qui est un remblais.
15R0171	VOISIN (SCI MIKAMAN)	Mickael	Meyrals	SC34. Meyrals. Le contributeur, déclarant être propriétaire de cette propriété avec hôtel et restaurant sur laquelle il a des projets de développement demande : - Le classement de sa propriété (parcelles cités supra) en Nt. - le changement de destination pour les bâtiments agricole type poulailler-séchoir à tabac sur la parcelle B 663 pour le logement des saisonniers. Le contributeur a transmis par le registre dématérialisé (15E0175 et 15E0176) deux photos des bâtiments mis en PJ de cette contribution. Les deux contributions du RD ont été classées en doublon.
16R0173	ROCHE	Jeanine	Monplaisant	SC36. Montplaisant. B 293. Le contributeur, qui représente une partie de l'indivision sur la parcelle B 293, demande la constructibilité de celle-ci, en zone N actuellement, aux motifs que : - cette parcelle fait le lien entre deux zones constructibles UGb4, zones déjà construites et prévues à densifier. - pas de mitage ; - secteur propice à la création d'un assainissement collectif gravitaire ; - Intérêt du maire de la commune pour la constructibilité de cette parcelle.
15E0176	VOISIN SCI MIKAMAN	MICKAEL	Meyrals	RD. Meyrals. Doublon. La photo jointe a été intégrée par le commissaire enquêteur à la contribution 15R0171 du registre papier de saint Cyprien (SC34).
18E0177	de Pommery co-gérants	Arnaud et Delphine	Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès (Belvès) PDA du Manoir de Pech-Gaudou Il s'agit d'un doublon de la contribution 18 C0163. Lien avec la contribution 18C0164.

Tableau de synthèse des contributions

				Cne de Pays de Belvès (Belvès) PDA du Manoir de Pech-Gaudou
18E0178	de Pommery co-gérants	Arnaud et Delphine	Pays de Belvès (Belvès)	Il s'agit d'un doublon de la contribution 18 C0163. Lien avec la contribution 18C0164.
17E0179	Collier	Michele	Pays de Belvès	Doublon à la contribution 19E0181
				Cne de Salles-de-Belvès L'intervenant demande que sa parcelle B 1171 soit retirée du périmètre de l'OAP (Bourg-Nord) prévue sur la commune de Salles de Belvès. Il constate que les orientations d'aménagement, qui intègrent une partie de sa propriété, ne répondent pas aux objectifs fixés lors de son acquisition et qu'elles auront pour conséquence de dégrader de manière drastique l'environnement. Il fait remarquer, entre autres : • que ce projet a été mené sans concertation préalable. • que la servitude qui longe la parcelle 1171 est à ce jour insuffisamment entretenue pour permettre une réelle circulation. • qu'une partie de sa parcelle est régulièrement empruntée par des usagers en véhicule. • que dans le cadre de l'aménagement du quartier, il serait opportun, et en priorité, de revoir cette organisation qui lui semble nettement plus cohérente et utile.
25E0180	PATIRAM	Jean	Salles-de-Belvès	
19E0181	Collier	Michele	Pays de Belvès (Saint-Amand-d)	Photos concernant la contribution 19R0202
				RD. Meyrals. La contributrice demande que : - les haies du territoire communal soient indiquées sur la carte graphique pour ne pas être détruites ; - les arbres remarquables soient inventoriés et indiqués sur la carte graphique.
15E0182	Petitfils	Isabelle	Meyrals	
				RD. Castels-et-Bezenac. La contributrice émet des critiques sur le projet de 'jardin des plantes extraordinaire' : - projet décalé par rapport aux réalités actuelles ; - risques causés par l'introduction de plantes et animaux exotiques ; - consommation d'énergie ; - doutes sur le fonctionnement du site toute l'année ; - artificialisation d'un corridor de la biodiversité encore existant; - interrogation de la présence de la présentation du projet dans le PLUi;
04E0183	Petitfils	Isabelle	Castels et Bezenac	
				RD. Meyrals. Parcelle A 1079. Le contributeur demande si la parcelle A 1079, classée N actuellement et AI dans le projet PLUi, peut devenir constructible avec accès par le chemin communal longeant la parcelle section A 1080 qui lui appartient.
15E0185	Guilhien	Loïc	Meyrals	
				Obs n° SC20. Le contributeur explicite des arguments énoncés par ailleurs : observations 01E0012, 01E0030, 01E0034, E0104, et repris dans l'obs n° 01E0105, pour approuver le maintien sous statut inconstructible de la parcelle A 452 (actuellement classée N, reclassée AI sur le PLUi) : arguments écologiques, environnementaux, paysagers, historiques et patrimoniaux. Il joint 2 courriers (annexés au registre SC) allant dans le même sens, précédemment envoyés au pdt de la CCVDFB par : - M. Xavier MARIN, pdt de l'association « Vieilles Maisons de France », le 21/05/2025, - M. Olivier de LORGERIL, pdt de l'association « La Demeure Historique » le 30/10/24.
01R0184	X, MARIN, LORGERIL	X, Xavier, Olivier (de)	Allas-les-Mines	
				Cne de Salles-de-Belvès - Parcelles A 546 A 547 A728 A 729 A730 Demande que l'ensemble des parcelles citées ci-dessus, constituant une exploitation agricole, puisse être amené à changer de destination tel que habitation, hébergement touristique ou autre...
25E0186	Dejean	Céline	Salles-de-Belvès	
				Propriétaires des parcelles : C 400 et 401 (divisées en juillet 2025 et devenues : C 400a, 400b, 401c, 401d), classées U actuellement, reclassées AI sur le PLUi. Demandent le maintien de la constructibilité de ces parcelles sur le PLUi.
23C0187	BOUSQUET	Chantal Hermia	Saint-Germain-de-Belvès	

Tableau de synthèse des contributions

21E0188	Joinel	Martin	Saint-Cyprien	RD. Saint-Cyprien. Le contributeur demande le maintien des parcelles 751, 751d et 752, prévues en AI dans le projet de PLUi, en zone constructible, une demande de PC étant en cours sur la parcelle 751d (division parcellaire réalisée) pour une habitation principale.
E0189	Saint-Guily	Pierre	Siorac-en-Périgord	Le contributeur recense la taille très importante du dossier : tout en faisant remarquer certaines lacunes (liste et bénéficiaires des ER), il s'interroge sur les capacités des personnes non spécialisées à absorber cette masse d'informations. Focalisant sur la commune de SIORAC, il souligne que les 23 ER représentent plus de 5 ha d'acquisitions foncières, au profit de projets qu'il juge très(trop) ambitieux pour le budget de la commune. Il signale de plus que ces projets ne sont pas présentés au public, ce qui n'est pas conforme à la réglementation (CU, art. L151-41).
13E0190	Mairie		Larzac	Cne de Larzac - PDA Église Sainte-Magdeleine. M. le Maire indique ne pas avoir d'observation à formuler sur le projet de suppression du rayon de 500 mètres sur la commune du Pays de Belvès et le maintien dudit rayon sur la commune de Larzac.
10C0193	ESCUDIER	Yannick	Coux et Bigaroque - Mouzens (	Propriétaire des parcelles C (MOUZENS) 252 et 667, actuellement classées U, reclassées AI sur le PLUi. Souhaite les conserver constructibles.
26L0191	LEFEBVRE	Isabelle	Siorac-en-Périgord	Courrier L9, annexé au registre CCVDFB. Propriétaire des parcelles C 1035 et 1034 (Le Soulleillal-Sud), classées N actuellement, reclassées AI sur le PLUi. Demande qu'elles soient reclassées constructibles afin d'en tirer un revenu susceptible d'atténuer ses difficultés financières, à la suite des cessations d'activités professionnelles provoquées par la prise en charge de sa mère à temps plein. Signale que des terrains alentour sont devenus constructibles.
05C0192	FLORENTIN	Guillaume	Castels et Bezenac (Castels)	Cette observation est à lier à la SC15. Castel et Bezenac. 04R0067 du 21 janvier 2026 dans laquelle le déclarant, propriétaire de la société GF Aménagement à Castel et Bezenac, demande le reclassement en zone constructible des parcelles C 2054 et 2114, classées actuellement N et prévues en partie UXra et AI dans le projet de PLUi. Il complète son dossier avec quelques explications d'aménagement et une photo de toit qui pourrait correspondre au projet de production électrique évoqué dans l'observation précédente.
15E0194	labrousse	joel	Meyrals	RD. Le contributeur exprime ses critiques sur les effets du PLUi : - Inadapté au milieu rural ; - Présence des réseaux mais constructions impossibles ; - effet néfaste de la concentration des habitants.
E0195	mairie Meyrals	JOEL		RD. Meyrals. Le contributeur, se prononçant au nom du conseil communal de Meyrals, demande le maintien de la constructibilité de la parcelle D 1899, prévue en AI dans le projet de PLUi, et la constructibilité d'une partie (partie Est) de la parcelle D1725 en zone N actuellement, au motif : - Développement du centre bourg de Meyrals ; - Etude CAUE et rapport région Nouvelle Aquitaine soulignent l'intérêt de développer le centre bourg ; - Projet communal à terme d'une résidence seniors et maison d'assistance maternelle. Remarque : il y a une confusion dans les numéros de parcelles, ceux du texte du contributeur étant différents de la pièce jointe. Le commissaire enquêteur, ayant rencontré le maire de Meyrals, a retenu les numéros de la pièce jointe correspondant selon lui à l'observation du conseil communal.
23R0196	AUDEBERT	Marie	Saint-Germain-de-Belvès	PB30 Cne de Saint-Germain-de-Belvès L'intervenante souhaite : • le classement de la totalité des parcelles C N°2 à 9 en zone Ac ; • le classement en zone Ac, de la partie de la parcelle C N°1 classée AI dans le projet du PLUi ; • Le classement de l'autre partie de la parcelle C N°1 en zone agricole AI à la place de Na. Car il s'agit d'une plantation de noyers.

Tableau de synthèse des contributions

17R0197	LAVIALLE	Lucien	Pays de Belvès	PB31 Cne de Pays de Belvès L'intervenant agissant pour son fils demande que : - la parcelle AI 499 soit classée en zone constructible. Il précise qu'elle est desservie par un chemin rural et qu'elle est entourée de sept maisons - la parcelle B 297 qui est constructible sur la carte communale en vigueur le reste dans le PLUi car les parcelles contiguës (classées également constructibles sur la carte communale) sont construites.
18E0198			Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays-de-Belvès (Belvès) L'intervenant souhaite apporter un complément à son observation n°73 18E0134 du 2 février 2026. Il précise que les parcelles AM 121,53,142, sur la commune de Belvès, étaient, jusqu'à présent, en zone constructible.
17R0200	VEYRIERE	Roger	Pays de Belvès	PB33 Cne Pays de Belvès L'intervenant, propriétaire de la parcelle AM 102, souhaiterait connaître, au regard de la carte communale en vigueur, les formalités à accomplir pour obtenir un permis de construire demandé par le notaire chargé de la réalisation de la vente.
27E0206	Thomas	Philippe	CC Vallée de la Dordogne et Fo	RD. Le contributeur exprime des opinions sur la protection de l'environnement dans le PLUi : - Nécessité d'identifier et caractériser les zones humides sur tout le territoire ; - Interdire les aménagements dans ces espaces. Drainage, retenues, construction... - Besoin de visualiser les espaces de circulation en déterminant des trames vertes ou/ et bleues garantes de la libre circulation des espèces.
20R0205	MALAUURIE	Huguette	Sagelat	PB 39 Cne de Sagelat L'intervenante agissant pour son mari, propriétaire de la parcelle B 381, proche du village de 'PETROU', demande que cette parcelle soit classée constructible pour 1 à 2 maisons pour location. Elle souhaite également que le séchoir à tabac situé sur la parcelle B 393 soit identifié en vue d'un changement de destination en habitation. Cf. contribution 20E0209
17R0199	BOUIHAGUET	Nathalie	Pays de Belvès	PB32 Cne Pays de Belvès Souhaite construire, sur la première terrasse de la parcelle AD 676, le long de la route « l'oiseau qui chante », un abri de voiture, en bois) fermé et raccordé aux réseaux eau et électrique. L'intervenante souhaite savoir si cela sera possible au regard du zonage UGa1 prévu par le PLUi ?
19R0202	COLLIER	Michèle	Pays de Belvès (Saint-Amand-d	Pb35 Cne Pays de Belvès (partie Saint-Amand-de-Belvès) Demande l'identification, pour changement de destination en habitation, des granges situées sur les parcelles B 202 et 856. L'intervenante signale que les réseaux sont présents et qu'il n'y aura pas de gêne sur l'activité agricole appelée à disparaître. Cf. contribution 19E0181 pour les photos.
24R0201	BERRIOT	Guy et Françoise	Saint-Pardoux-et-Vielvic	PB34 Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic En complément à sa contribution PB8 (24R0043), l'intervenant a déposé le 4/02/2026 un rapport de son conseil (7 feuillets recto/verso) destiné à la commission d'enquête. Doublon avec contribution 24C0166
17R0204	ALBIE	Michaël	Pays de Belvès	PB40 Cne de Pays de Belvès Demande que la parcelle AI 285 puisse devenir constructible à usage artisanal pour développer une activité de travaux publics (construction d'un hangar pour stockage matériels.
17R0203	BOUSCAILLOU	Francis	Pays de Belvès	PB36 Cne de Pays de Belvès Le propriétaire des nouvelles parcelles AN 384, 385 et 387 signale qu'elles proviennent de la division des anciennes parcelles 297 et 299 et qu'elles se situent au nord de ces dernières. Il souhaite que dans le cadre des regroupements d'habitations (but du PLUi) les parcelles créées soient constructibles car il existe, de part et d'autre, des habitations avec eau et électricité en bordure de route

Tableau de synthèse des contributions

05E0207	Malartigue	Marine	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castels-et-Bezenac. La contributrice demande des explications précises (éléments techniques et réglementaires) sur le fait que sa parcelle D 447 ne soit plus constructible car sa petite-fille souhaite y construire une maison comme résidence principale. Elle déclare que sa parcelle n'a jamais été inondée même par forte pluie. Elle fait le constat que de nombreuses constructions ont été réalisées dans la plaine de Castel sur des parcelles ayant les mêmes caractéristiques que la sienne.
E0208	Benoit	Sébastien		RD. Le contributeur exprime son mécontentement sur le fait que les zones humides du secteur de Meyrals ne soient pas cartographiées sur le règlement graphique et ne bénéficie pas d'une prescription zone humide protégée au titre de l'article R 151-43 4 ,alors que les pelouses sèches, même de petite taille le sont : - Secteur bourg de Meyrals (étang, ruisseau, prairie...) classé en AI ; - Secteur Petite Beune (quarantaine d'ha) ; Même situation pour les haies : aucune Haie n'est identifiée protégée et ou a reconstituer. Il est favorable au classement des haies présente sur ses parcelles en plaine de Meyrals lieu dit le champs (parcelles 201,146, 147). Il exprime également son opposition : - Au projet de 'jardin des plantes ' (Castels-et-Bezenac) : Projet ignoré des habitants ; 'Projet au milieu de nulle part qui va détruire 15 ha de prairie naturelle' ; Urbanisation et artificialisation d'un espace naturel. .. - Au projet de station d'épuration sur Mouzens lieu dit Combe de Mouzens en zone Na : présence d'une rivière absente du règlement graphique avec risque de pollution de celle-ci; présence d'un lavoir répertorié patrimoine bâti à protéger 300 mètres plus bas ; projet de station situé dans une combe inondable et en forte zone de ruissèlement ; présence d'habitations surplombant la zone.
20E0209	MALAUURIE Huguette repré	Huguette	Sagelat	Cne de Sagelat Complément à la contribution PB 39 (20R0205) - Photos des bâtiments.
27R0211	GAZARD MAUREL (Présid	Jean François	CC Vallée de la Dordogne et Fo	CC7. Castel-et-Bezenac. Le contributeur, se déclarant président de la commission cantonale (Chambre agriculture), exprime le souhait que sur l'ensemble du territoire de la CCVDFB le zonage Ac soit agrandi autour des bâtiments existant pour ne pas porter préjudice au développement des exploitations et garder la possibilité de nouvelles activités. Il demande : - que tous les bâtiments agricoles soient pris en compte dans le zonage (oubli de séchoirs à tabac, de batiments existant...) il cite en exemple les parcelles D1201 et 1162 sur l'exploitation GAZARD-MAUREL à Castels-et-Bezenac qui nécessitent un zonage en Ac ainsi que les parcelles D0210 et 213 sur lesquels se trouvent des bâtiments (séchoirs à tabac).
21R0210	MAURY	Pierre	Saint-Cyprien	CC6. Saint Cyprien. Lieu-dit la Passée. Le contributeur s'oppose à la constructibilité de la zone 1AUb au lieu-dit La Passée, au motif que cette zone agricole est humide et inondable et qu'il y a 20 ans la décision avait été prise de n'y rien construire.

Tableau de synthèse des contributions

E0212	Association de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages			RD. L'auteur critique les pentes minimales de toiture (30 % et 35 %) prévues par le futur PLUi, jugées trop faibles pour préserver l'identité architecturale traditionnelle du Périgord Noir. Ses Arguments : Incompatibilité avec le patrimoine local : Les toitures périgourdines historiques ont des pentes beaucoup plus fortes (bien au-delà de 20° ou 17°). Risque de banalisation : Les seuils actuels favorisent des constructions standardisées, inspirées d'autres régions (Méditerranée, Atlantique), au détriment de l'identité locale. Impact sur l'attractivité : Le territoire tire une partie de son dynamisme touristique et économique de son patrimoine architectural distinctif. Une architecture banalisée menace cette attractivité et la qualité de vie. Opportunité manquée : Le PLUi est l'outil idéal pour renforcer la préservation du paysage bâti. L'auteur propose de relever les pentes minimales à 40° ou 45° pour mieux refléter les traditions locales. En conclusion, l'auteur appelle à une révision à la hausse des prescriptions sur les toitures, afin d'éviter une perte irréversible de l'identité architecturale du Périgord Noir.
21E0213	PLOQUIN	Huguette	Saint-Cyprien	RD. Le propriétaire conteste le changement de zonage de sa parcelle D 534 passée de zone constructible à zone NA dans le projet de PLUi et sollicite le retour en zone constructible. Arguments principaux : Intégration urbaine : La parcelle est enclavée entre deux habitations, donne sur la route, et est située à 500 m du centre-bourg, proche des services. Faisabilité technique : Elle est raccordable aux réseaux et bénéficie d'une bonne exposition avec vue sur la vallée de la Dordogne. Cohérence avec l'existant : Quatre parcelles voisines restent constructibles ; la construction d'une habitation s'inscrirait dans la continuité du bâti, sans nuire à l'environnement. Si la parcelle reste en zone NA, elle deviendra un terrain dent creuse, en friche, entre deux maisons, avec tous les inconvénients que cela implique. La contributrice fait également part d'un DPU de janvier 2022 de la commune de Saint Cyprien et un projet de vente avec celle-ci portant sur cette parcelle.
18E0214			Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès (Belvès) L'intervenant, propriétaire des parcelles AB 205 et 207, demande à minima que sa parcelle 207 soit ouverte à l'urbanisation, en continuité de la zone UGb4 et de l'OAP en secteur 1AUb. Il précise, entre autres : - que ces 2 parcelles sont desservies par la voirie et les réseaux, et que la commune s'est engagée pour une participation financière à l'extension du réseau électrique. - que la parcelle AB 205 se situe en périmètre patrimonial remarquable. - que la parcelle AB 207 n'est pas comprise dans le périmètre de protection précité, ce qui n'est pas le cas pour l'OAP présentée.
04E0215	BOISSEL	Nancy	Castels et Bezenac	La contributrice évoque le classement des terrains autour du Moulant au lieu-dit Canteranne en zone naturelle plutôt qu'Al au motif : - Les berges du Moulant sont un réservoir de biodiversité ; - les recommandations régionales et nationales vont aussi dans ce sens ; - assurance que ces surfaces absorbent l'eau, limitant ainsi les risques d'inondation en aval. En deuxième point, elle s'interroge sur la pertinence du projet de 'jardins des plantes' pour les motifs : - Projet d'artificialisation au sein d'une zone forestière ; - Introduction de plantes et d'animaux exotiques.

Tableau de synthèse des contributions

04E0216	Assocaition de sauvegarde de l'église de Castels	Castels et Bezenac	L'observation porte sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Marot, identifiée comme une « poche densifiable » dans le PADD du PLUi. La contributrice ne conteste pas le principe de densification, mais son application spatiale et paysagère, en raison des enjeux patrimoniaux, paysagers et touristiques du site. Enjeux principaux : Covisibilité avec le château de Fages : Le secteur de Marot est visible depuis le château de Fages (monument historique classé et inscrit), dont la valeur patrimoniale et touristique repose en partie sur la qualité des paysages environnants. Risque d'altération paysagère : L'urbanisation prévue sur les deux tiers supérieurs de la colline de Marot (zone 1AUb) menacerait la silhouette du paysage et les vues depuis le château, compromettant ainsi son attractivité touristique et son intégrité patrimoniale. Exemples actuels : Les constructions récentes en partie haute, bien que visibles, restent ponctuelles et de faible gabarit. En revanche, une urbanisation généralisée en position dominante aurait un impact irréversible sur le paysage. La contributrice propose : Une densification hiérarchisée : Limiter l'urbanisation aux parties basses du site, moins visibles depuis le château, et préserver les secteurs médian et supérieur. Compatibilité avec le PADD : L'OAP doit être revue pour garantir une densification qualitative et contextualisée, respectueuse du patrimoine et des paysages.	
26E0217	CHAUMEL	Jean-Pierre	Siorac-en-Périgord	Le contributeur est propriétaire des parcelles C 1899, 1900, 1901 et 1903 (SIORAC), classées UC actuellement. Les 3 premières sont reclassées 1AUb sur le PLUi au titre de l'OAP de 'Pech Bracou Sud'. La parcelle C 1903 est reclassée en zone 2AU (hors OAP). Le contributeur dit avoir viabilisé des lots sur la 1903, en concertation avec la municipalité (il fait également remarquer qu'il a légué la parcelle C 1902 à la mairie en tant que voirie). Il déclare ne pas pouvoir attendre la prochaine évolution du PLUi pour que la parcelle C 1903 soit ouverte à la construction et demande en conséquence qu'elle soit intégrée à l'OAP.
15E0218	voisin sci mikaman	mickael	Meyrals	RD. Cette demande complète celle de SC34 du registre papier de Saint Cyprien du 03/02/2026. Le contributeur demande le changement de destination du bâtiment (photo jointe) sis sur la parcelle B201. Il indique : - Que le maire de la commune lui a dit que sa parcelle devait être en At ; - Que cette demande est motivée pour développer son activité.
15E0219	VOISIN SCI MIKAMAN	MICKAEL	Meyrals	L'observation est traitée en doublon. La photo est ajoutée à l'obs 15E0218 du 06/02/2026 de M Voisin
21E0220	Grave	Geoffrey	Saint-Cyprien	RD. Le contributeur demande que : - Sa parcelle D566 reste constructible afin de terminer les restaurations entreprises sur les bâtiments en vue de location future ; - à minima, le changement de destination de deux bâtiments situés au NE de la parcelle. Remarque : il indique des photos en PJ de l'observation ; mais celle-ci n'en contient pas. -
E0221	BOISSEL	Nancy		RD. Castels-et-Bezenac. La contributrice signale la présence d'un arbre remarquable (buis multi centenaire, estimé vieux de 500 ans) sur la parcelle C 903 au lieu-dit Canteranne et demande qu'il soit répertorié ainsi que d'autres arbres sur la commune. Elle fait remarquer que seuls quelques arbres ont été notifiés dans le projet et demande un recensement.

Tableau de synthèse des contributions

E0222	Association de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages		L'observation provient de Association de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages. Elle concerne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Grenels, classée en zone 1AUx à vocation industrielle. L'observation signale que ce secteur est situé au pied de la colline de l'église Saint-Martin de Castels, édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1965. L'association fait part des enjeux. Proximité avec un patrimoine historique : L'église Saint-Martin (XII^e siècle) est un repère patrimonial majeur. La qualité de son environnement immédiat contribue à sa mise en valeur et à sa perception. Risques liés à l'extension industrielle : - Même sans covisibilité directe, l'extension de la zone industrielle pourrait entraîner : - Nuisances sonores et circulation accrue, - Massification du bâti, altérant durablement l'ambiance et l'intégrité du site patrimonial. Elle demande : - Limiter l'extension industrielle dans ce secteur, - Privilégier des implantations compatibles avec le patrimoine local, - Préserver la valeur historique et paysagère de l'église et de son environnement, afin d'éviter toute atteinte irréversible à ce patrimoine.
E0223	Pardo	Théophile	L'observation souligne trois enjeux majeurs pour le PLUi : - Préservation des équilibres écologiques et gestion sobre du foncier. - Cohérence des projets avec les vocations locales (agriculture, forêt, patrimoine). - Protection du patrimoine naturel et bâti. 1. Préservation des équilibres écologiques Contexte : La CCVDBP, marquée par une faible démographie et des vocations forestière/agricole, doit privilégier la vivabilité du territoire plutôt que son attractivité. Propositions clés : Maintenir l'intégrité des zones N (naturelles) et Np (naturelles protégées) : interdire toute construction, même liée à l'agriculture ou la forêt. Renforcer la protection des trames vertes et bleues : interdire l'artificialisation des corridors écologiques. Encadrer l'exploitation forestière : limiter les coupes intensives, favoriser la renaturation (méandres, zones humides) pour améliorer la rétention des eaux. 2. Cohérence des projets avec les vocations locales : Critique du projet de Jardin des Plantes Extraordinaires (Castels et Bézenac) : - Inadéquation écologique : Introduction d'espèces exotiques risquant de perturber la biodiversité locale. - Artificialisation d'un corridor écologique intact, incompatible avec les objectifs de préservation. - Viabilité économique et énergétique incertaine : Projet prématuré dans le PLUi, sans étude d'impact préalable. Recommandation : Privilégier des projets ancrés dans le patrimoine local (bâti, paysages, sites naturels). 3. Protection du patrimoine naturel et bâti Lacunes identifiées : Absence d'inventaire des haies (rôle clé pour la biodiversité et la gestion des eaux). Manque de cartographie des arbres remarquables. Demande : Intégrer ces éléments dans le PLUi avec des mesures concrètes de protection. Conclusion et recommandations : Le PLUi doit incarner une vision durable du territoire en : Maintenant strictement les protections écologiques (zones N/Np, trames vertes/bleues). Abandonnant ou refondant les projets incompatibles (ex : Jardin des Plantes Extraordinaires). Cartographiant et protégeant les haies et arbres remarquables. Valorisant le patrimoine existant pour un tourisme respectueux de l'identité locale.

Tableau de synthèse des contributions

25C0230	DELTREL	Alexandre	Salles-de-Belvès	Cne de Salles-de-Belvès - Parcelles B 633 et 1171 L'intervenant constate, sur les plans du PLUI, la création d'une zone pour six logements avec un accès par un chemin sur la parcelle 1171. Il informe que cette parcelle est un chemin privé avec une destination privée sans servitude et que les réseaux présents, sur cette parcelle, sont des réseaux non publics qui ont été financés de manières privées et sur lesquels aucun droit de servitude n'est possible. L'intervenant attire l'attention sur le fait que ces terrains n'ont pas vocation à être cédés ni dans un futur proche ni lointain et que de plus sur les emplacements des logements prévus sur le plan, il se trouve des assainissements, des vergers ainsi que d'autres aménagements attenants à leurs habitations.
11R0228	PRUNIS	Christian	Doissat	Cne de Doissat PB18 L'intervenant après avoir pris connaissance du PLUI devait transmettre des éléments pour identification, en vue du changement de destination, de bâtiments situés sur les communes de Doissat et de Saint-Pardoux-et-Vielvic. Finalement, les pièces remises en mains propres le 31/01/2026 concernent uniquement 2 bâtiments sis sur la commune de Doissat (parcelle C N°566). Cf. PJ de 10 pages
15R0226	Le Corre (Maire de Meyral)	Joel	Meyrals	CC9. Meyrals. B 845 1539 1540 1541. Le contributeur, maire de la commune de Meyrals, demande que les parcelles en question, classées U sauf 1541 (N), soient intégrées au secteur UGb4 du hameau de la Borie.
16R0229	CASSAN	Marie-France	Monplaisant	Cne de Monplaisant -PB38 La contribution porte sur les sujets suivants : - OAP sectorielle « Cassagne » : l'intervenante attire l'attention sur la densification de l'urbanisation et sur la gestion des eaux pluviales (topographie). Concernant le bassin de rétention, elle demande : qu'advient-il lorsque ce bassin à ciel ouvert ne remplira plus ses fonctions de rétention suite à un dysfonctionnement ? et quelles seront les mesures prises pour sécuriser cet ouvrage ? - La zone 2AU le long de la route Sœur Gallet : l'intervenante signale la présence des réseaux et fait remarquer que l'assainissement collectif, situé à moins de 300 mètres, ne peut constituer un obstacle pour un classement en zone 1 AU. Elle signale que ladite zone 2 AU n'intégrerait pas la totalité des terrains lui appartenant (A 607, 611 et 612), qui ont une pente bien inférieure à ceux qui constituent l'OAP. - Patrimoine à protéger : l'intervenante souhaite, qu'au titre de l'article R 151-41-3ème alinéa du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise le pigeonnier situé sur sa parcelle A 612. - Classement de terrains en zone 2 AU : pour les raisons développées dans sa contribution, l'intervenante souhaite que ses parcelles situées au bourg (B 604, 605, 607 et 608) soient classées en zone 2 AU.
21R0224	SOULETIS	Serge	Saint-Cyprien	CC8. Saint-Cyprien. D 568 569 570. Le contributeur demande qu'une partie de ces 3 parcelles reste constructible (aux droits des façades arrières des constructions existantes) afin de pouvoir agrandir ces constructions (annexes, piscine....)
15R0225	REMENDRANT	Michel	Meyrals	PB 37 - Cne de Meyrals, parcelles A 379, 381 et 381. L'intervenant signale : - qu'il a déposé un permis de construire le 31 mai 2024 (Référence ...0007) et qu'il a obtenu un arrêté de refus. - qu'il va redéposer le même permis. Au regard du projet du PLUI, l'intervenant souhaiterait un classement en STECAL (At) pour entreposer ou construire de petites constructions du type tiny-house ou gîte tel que le permis de construire.
08R0227	CABANAT	Philippe	Coux et Bigaroque - Mouzens	CC10. Couix et Bigaroque. Le contributeur demande le changement de destination de 3 bâtiments en pierre (anciens séchoirs à tabac) se trouvant sur les parcelles B 1039 et D1055 et 1056.

Tableau de synthèse des contributions

09C0231	DE VRIES	HANS	Coux et Bigaroque - Mouzens (C	La parcelle B 1601 est actuellement classée A (et non NT2H, comme l'écrit le contributeur). Elle est reclassée UTI (tiers SO et AI (2/3 NE) sur le PLUi. Le contributeur demande l'extension du zonage UTI sur une partie supplémentaire de la parcelle B 1601, ou le reclassement de son zonage AI en AT, afin de bénéficier d'un espace suffisant pour l'activité touristique.
25C0232	MAIRIE DE SALLES DE BELVES		Salles-de-Belvès	Cne de Salles-de-Belvès Monsieur le Maire est contre les zones d'OAP sur la commune car elles ne répondent pas aux attentes des administrés. CF. contribution 25E180 (parcelle B 1171)
18C0233	CHAUMEL	Jean-Pierre	Pays de Belvès (Belvès)	Complément à la contribution 18E0214 (pièces jointes)
18C0234	CHAUMEL	Jean-Pierre	Pays de Belvès (Belvès)	Complément à la contribution 18E0214 (pièces jointes) Doublon à 18C0233
21C0235	Mairie de Saint-Cyprien		Saint-Cyprien	DOUBLON. Mme Ploquin a bien déposé sa contribution sur le registre dématérialisé sous le numéro 21E0213 le 6/02/2026.

Mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête

2.1 Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain

Les structures médicalisées pour personnes dépendantes ou « résidences autonomie » trouvent leur place dans les zones UG (urbaines générales du PLUi). En recentrant l'urbanisation future dans les centralités, le zonage du PLUi crée les conditions pour accueillir ces projets au plus près des services, commerces et espaces publics fédérateurs.

Au-delà des structures d'accueil collectives, le PLUi crée les conditions favorables à la création de petits logements locatifs (en construction ou réhabilitation) et à une diversité de formes afin de permettre un parcours résidentiel complet aux habitants. Une des problématiques du territoire est de ne pas avoir suffisamment de solutions intermédiaires à proposer, entre la grande familiale isolée et souvent inadaptée au grand âge et à la solitude, et la structure d'accueil collective qui sous-tend une perte d'autonomie.

Ce recentrage de l'urbanisation s'accompagne d'autres objectifs visant à revitaliser les centralités et à rendre le cadre de vie plus facile au quotidien, et qui servent naturellement aussi les besoins d'une population vieillissante :

- En dirigeant les équipements, commerces et services dans les centralités ; en améliorant et complétant cette offre d'équipements et de services (exemples : loisirs, social, services aux personnes âgées, service de télémedecine, accueil de personnes dépendantes, structures intergénérationnelles...).
- En soutenant une dynamique d'amélioration de la qualité des espaces publics (pour encourager la vie publique et les espaces de rencontre).
- En facilitant les déplacements notamment les modes doux (raccourcis piétons, ombrage des itinéraires, espaces de repos...).

2.2 Sur la durée du PLUi (2025-2034), quelle consommation d'ENAF est-il envisagé par la CCVDFB au profit des zones U et 1AU ?

Compte tenu de la consommation d'espace entre 2011 et 2020 (120,1 ha) et entre 2015 et 2024 (125 ha), pour la période 2025-2034, la CCVDFB **ne devra pas consommer plus de 53,9 ha pour toutes les activités**. Le projet de PLUi doit donc prévoir un zonage qui permette de respecter cet ordre de grandeur. Pour ce faire, le zonage offre la possibilité théorique de consommer jusqu'à 51,1 ha d'ENAF pour la vocation mixte/résidentielle (zones UG et 1AU). Les 40 ha inscrits dans le PADD sont l'objectif à ne pas dépasser s'agissant des logements. Le zonage offre un stock plus important pour tenir compte de la rétention foncière et des difficultés de mise en œuvre des OAP. Sur ce dernier point, 74% des logements attendus le sont au sein d'OAP qui couvrent près de 81% des ENAF en zone UG et 1AU. Or les secteurs d'OAP sont très majoritairement composés de parcelles privées et appartenant à différents propriétaires, ce qui nécessite qu'ils s'accordent entre eux et qu'ils fassent appel à des professionnels de l'aménagement.

Par ailleurs, comme précisé dans la version corrigée, le cumul des surfaces offertes par le projet de PLUi prend en compte la totalité des terrains quand le code de l'urbanisme tient compte d'un seuil de 2500 m² en deçà duquel les parcelles en ENAF qui seraient artificialisées ne sont pas prises en compte.

A la page 8 du PADD rectifié, la valeur de 53,9 ha est bien celle de la consommation d'ENAF totale à ne pas dépasser et calculée en tenant compte des seuils fixés dans le code de l'urbanisme.

Dans un paragraphe rajouté de la page 333 du rapport de présentation, la valeur maximale de 56 ha hors zone 2AU est bien celle offerte par le zonage. Cela n'accorde pas l'autorisation à la CCVDFB de consommer 56 ha, mais bien de ne pas consommer plus de 53,9 ha parmi les 56 ha possibles à travers le zonage.

2.3 Une définition plus précise est-elle donnée aux principes de développement de la carte de la page 6 du PADD ? Sur quels critères le contour des enveloppes urbanisées a-t-il été défini ? Ce contour est-il modifiable au regard des observations du public et selon quels critères ?

L'enveloppe urbaine définit les limites extérieures des noyaux bâtis.

D'une manière générale, ces limites s'appuient sur les fonds de jardins (et autres espaces verts urbains) et les axes de circulation au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Cependant, lorsque les jardins d'habitation ont une grande superficie (supérieur à 2500 m² - seuil de référence introduit par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023) et sont manifestement peu artificialisés (vaste pelouse ou boisement), ils sont exclus de l'enveloppe urbaine.

Inversement, des parcelles encore agricoles ou naturelles peuvent être enclavées dans l'enveloppe urbaine. Ces espaces, quelle que soit leur surface, ont été intégrés dans l'enveloppe urbaine. Pour autant, ils ne seront pas considérés comme des espaces urbanisés et conserveront leur caractère d'ENAF.

Un ENAF en dent creuse au contact de la limite de l'enveloppe urbaine sera exclue de celle-ci.

Les terrains de sports (foot, rugby en particulier) associés à un noyau bâti seront inclus dans l'enveloppe urbaine, car considérés comme des espaces artificialisés. Il en est de même des bâtiments d'activités (dont les bâtiments agricoles) situés en continuité directe d'espaces mixtes ou résidentiels.

Les constructions isolées ou réparties de façon diffuses, notamment en raison de très grands jardins associés à chacune d'elles, ne peuvent pas être considérées comme constitutives d'une enveloppe urbaine. Quelques exceptions sont toutefois à prendre en compte en raison des conditions particulières de certains sites. Par exemple, à Sagelat, le secteur de Fongauffier présente une enveloppe urbaine avec une poche légèrement dissociée en raison de la présence de la zone inondable. Par ailleurs, dans les poches de développements récents retenues pour être classées en zone UG, nous avons quand même défini une enveloppe urbaine pour matérialiser les limites de ces secteurs d'habitation (La Banne à Sagelat, La Plaine à Meyrals, Lasserre à Berbiguières...).

Les enveloppes urbaines des noyaux bâtis sont matérialisées dans l'étude de densification des zones déjà urbanisées « Analyse des capacités de densification » annexée au PADD comme prévu à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le contour des enveloppes urbanisées n'est pas modifiable au regard des observations du public, il s'agit d'une information factuelle. En revanche, il va évoluer dans le temps à la faveur de la réalisation de l'urbanisation future prévue en extension. L'objectif étant que cette évolution de l'enveloppe urbaine soit la plus mesurée possible et globalement compacte, pour répondre aux objectifs du code de l'urbanisme qui demande : de maîtriser le développement urbain, de prioriser le renouvellement urbain puis d'optimiser la densité des espaces urbanisés avant d'envisager d'éventuelles extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (articles L.101-2 et L.101-2-1).

2.4 Complément de dossier

La carte au format A4 représentant les secteurs concernés par l'obligation légale de débroussaillage (OLD) est effectivement à petite échelle. Elle vise à informer de cette obligation. Le Zonage Informatif des OLD à plus grande échelle est fourni par l'IGN qui a été chargé par l'État de produire cette information. Une mention de l'adresse Internet où se trouve cette cartographie pourra être ajoutée sur cette carte (<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillage>), ainsi qu'éventuellement l'adresse des cartes indicatives par commune réalisées par la Préfecture de la Dordogne (<https://www.dordogne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-forets-et-preservation-des-espaces-naturels-agricoles-et-forestiers/Forets-et-bois/Risque-incendie/Les-obligations-legales-de-debroussaillage-mise-en-oeuvre>). Le fascicule d'information produit par la Préfecture de la Dordogne pourra également être joint.

Par ailleurs, la présence de cette carte n'était pas signalée dans la liste des annexes alors qu'elle y figurait (d'où la remarque de la DDT), la mention sera ajoutée.

Concernant l'étude de densification annexée au PADD comme le demande le code de l'urbanisme, il s'agit bien de l'étude attendue au titre de l'article L.151-5 :

« [Le PADD] 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 [des résultats, six ans au plus après la délibération portant approbation] ».

L'étude sera toutefois complétée par un paragraphe relatif aux friches, actuellement absent de l'analyse, et un bilan quantitatif sera établi, ainsi que tout autres attentes exprimées par la DDT à ce sujet.

2.5 Zonage AI et Ac

La CCVDFB soutient le principe des secteurs agricoles avec possibilités de construire différenciées.

Comme justifié dans le rapport de présentation, les objectifs de la zone AI sont notamment de :

- favoriser la protection des terres agricoles dans leur vocation nourricière ;
- préserver les continuités écologiques ;
- préserver la qualité des paysages ;
- s'assurer que les bâtiments photovoltaïques soient implantés au sein des fermes existantes ou émergentes et non pas à la faveur de considérations techniques de réseaux de raccordement ;
- mettre à distance les bâtiments agricoles des espaces résidentiels,
- préserver les zones humides ;
- protéger la ressource en eau.

En effet, de nombreux bâtiments agricoles avec des emprises au sol importantes ont vu le jour sur le territoire communautaire en s'implantant sans logique évidente avec les activités des fermes. L'attractivité du territoire repose très largement sur la qualité de ses paysages. Par ailleurs, l'urbanisation agricole doit, au même titre que l'urbanisation pour les autres activités humaines, être mieux encadrée spatialement, pour a minima, limiter le mitage des paysages et l'étalement. Par ailleurs, le PLUi ne peut pas être à deux vitesses, avec des contraintes extrêmement fortes pour les zones U et AU, dont les zones d'activités économiques, classées en zones UX/AUX, et laisser une liberté quasi totale pour l'implantation des bâtiments agricoles.

Un travail très fin a été réalisé avec les élus qui connaissent particulièrement bien leur commune pour définir les contours des secteurs Ac et Acr. L'enquête publique et l'avis de la Chambre d'agriculture ont permis de faire remonter quelques fermes ou projets qui nécessitent un reclassement en Ac ou Acr. La collectivité mènera d'ultimes vérifications sur la capacité à construire autour des exploitations agricoles existantes, ou sur la pertinence de certains zonages Acr (limitant la constructibilité en contexte résidentiel).

On rappellera que le PADD affirme la volonté de soutenir les installations agricoles, aussi, dès lors qu'un projet d'installation ou de bâtiment agricole viendra à la connaissance de la communauté de communes, le PLUi fera l'objet d'une modification (dont les conditions sont encore assouplies par loi du 26 novembre dernier) qui permettra de s'assurer d'une localisation pertinente aussi pour les autres enjeux du territoire (qualité des paysages et sensibilité écologique en particulier).

Concernant l'interrogation du public sur le classement en zone AI de constructions sans lien avec l'activité agricole, il s'agit bien de matérialiser que ces constructions s'inscrivent dans un contexte globalement agricole, que les maisons d'habitations soient isolées ou au sein de poches de développement récent. Si la création de nouveaux logements au sein de ces espaces n'est pas souhaitable, il est en revanche nécessaire de permettre l'évolution des habitations existantes, c'est pourquoi les extensions et les annexes sont autorisées par le règlement écrit dans tous les secteurs de la zone A.

On précisera enfin qu'il n'y a pour les extensions des habitations et les annexes aucune différence de règlement applicable entre la zone AI (agricole limitée) et la zone Na (naturelle ordinaire), autre cas de figure fréquent des habitats isolés.

2.6 Emplacements Réservés (ER)

Dans la mesure où la demande de la collectivité pour classer en ER des terrains pour un objet d'intérêt général a été formulée pendant l'enquête publique et que ces ER permettent la mise en œuvre du PADD, il est tout à fait possible de les ajouter. La défense contre les incendies est un motif recevable pour mobiliser l'outil des ER.

Tous les ER sont dotés d'un objet (à quoi est destiné l'ER) et du bénéficiaire (collectivités, services ou organismes publics). L'information est portée sur le règlement graphique comme le demande le code de l'urbanisme (article R.151-50). Pour permettre une vue d'ensemble des ER, une liste les regroupant tous pourrait être ajoutée en annexe du PLUi – bien que venant alourdir davantage le nombre de pièces le constituant.

Sur la sécurité juridique des ER, les insuffisances évoquées par le cabinet d'avocat au regard des articles L.151-4 et du R. 151-2 : le rapport de présentation justifie les ER selon leur destination. Nous pourrions compléter le rapport de présentation sur ce point en indiquant par types d'emplacements réservés les motifs de leur instauration :

- les cimetières d'Allas-les-Mines, Berbiguières, Castels et Bézenac, Doissat, Marnac, Sagelat, Salles-de-Belvès et Siorac-en-Périgord seront à plus ou moins courtes échéances complètement occupés, ils doivent pouvoir être étendus ;
- des besoins en équipements ont été identifiés dans les bourgs ; leur réalisation s'inscrit dans l'orientation du PADD « des équipements et des services au plus proche de la population » :
 - compléter l'offre sportive au contact du stade de Meyrals ;
 - requalifier un ancien hangar dans le bourg de Pays-de-Belvès mais à l'écart des habitations : sa situation, le volume du bâtiment et les espaces libres qui l'entourent permettraient d'accueillir des activités collectives et de conforter l'offre en stationnement qui fait défaut lors des pics de fréquentation touristique du bourg historique ; création d'une salle multifonctions.
 - des espaces verts centraux ou au contact d'équipements publics ou services existants dans les bourgs de Doissat, Carves ; ces espaces sont autant que possible voués à mutualiser des fonctions, notamment lorsqu'il s'agit de créer des espaces de stationnements.
- le stade dans le bourg du Coux est aménagé sur un terrain privé, l'ER est instauré pour régulariser la situation ;
- la réalisation d'un programme de logements dans le bourg de Saint-Germain de Belvès en requalifiant une construction en cœur de bourg, qui répond aux orientations « Lutte contre l'étalement urbain » et « Détendre l'accès au logement » du PADD ;
- pour mettre en œuvre le principe du PADD qui demande qu'au sein des poches de développement récent isolées, un espace public propice aux rencontres entre voisins doit être prévu ; ainsi, ils sont identifiés : au Ségalat à Cladech, à Peyrecaty à Larzac, à Souleillal à Siorac, à la Chapelle à Saint-Cyprien, à proximité de la mairie annexe et du centre de loisirs à Mouzens ;
- l'aménagement d'espaces publics dans les bourgs permettant de répondre aux orientations du PADD qui encouragent les déplacements doux et les sociabilités en prévoyant l'aménagement de petits espaces de repos et de rencontres ; c'est l'objet des ER dans les bourgs d'Allas-les-Mines, de Siorac-en-Périgord, de Saint-Cyprien ;
- la valorisation du paysage et des patrimoines justifie la création d'un vaste parc arboré entre le cimetière et l'église de Saint-Amand à Pays de Belvès ;
- des besoins ont été identifiés pour l'implantation d'équipements techniques d'intérêt collectifs :
 - un atelier municipal à Allas-les-Mines : le terrain retenu est un des rares situé hors zone inondable et hors mouvement de terrain à proximité du bourg ;
 - un atelier municipal à Castels : les terrains viennent d'être acquis, l'ER n'a plus de raison d'être, il sera supprimé lors d'une prochaine évolution du PLUi ;
 - la construction de stations d'épuration des eaux usées, dont la localisation doit répondre à des facteurs technico-financiers : limiter les linéaires de canalisation à installer tout en s'éloignant suffisamment des habitations, privilégier des situations permettant des écoulements gravitaires... (Mouzens, Lanceplaine, Siorac) ;

- l'implantation de postes de refoulement/relevage et stations de pompage à Siorac et Mouzens ;
- l'implantation de bornes et de bâches pour compléter la défense incendie à Berbiguières, Marnac, Cladech, et demandé en enquête publique par Pays de Belvès ;
- des besoins en stationnement sont identifiés, leur réalisation s'inscrit dans l'orientation du PADD « Améliorer les espaces de stationnements » : autour des cimetières de Meyrals et du Coux, à proximité de l'école de Siorac, dans le bourg de Carves, sur l'arrière de l'église et de la salle des fêtes du Coux, dans le bourg de Saint-Cyprien, à proximité de la salle des fêtes de Marnac, au niveau de la plage du Coux, à proximité de la chapelle de Castels ;
- pour mettre en œuvre les orientations du PADD « Encourager les déplacements doux » et « Améliorer les itinéraires en modes doux », des ER sont instaurés pour réaliser des itinéraires doux (la voie verte le long de la Dordogne et des voies douces le long des vallées du Moulant et de la Nauze ;
- pour corriger l'assiette des voies existantes, notamment dans la plaine de la Dordogne et au niveau des chemins pour la défense contre les incendies, ainsi que pour compléter ce réseau sur les communes de Meyrals, Doissat, Coux-et-Bigaroque-Mouzens, Saint-Cyprien, Castels et Bézenac, Siorac-en-Périgord, Marnac ;
- enfin, pour élargir certains tronçons de voie : dans le bourg de Carves, à Pays de Belvès. à Siorac-en-Périgord.

Tous les emplacements réservés sont au profit des communes sur lesquelles ils se trouvent, sauf ceux pour la réalisation de la voie verte le long de la Dordogne qui bénéficie à la communauté de communes.

Au titre du R. 151-50 : le PLUi satisfait totalement à cet article : les ER sont identifiés sur les plans de zonage et leur destination et les bénéficiaires listés dans les tableaux présents sur chaque planche.

2.7 État du règlement graphique

Sur l'absence de cartographie de zones humides, de haies et d'arbres remarquables :

- Les zones humides sont bien matérialisées, si certaines sont manquantes, elles pourront être ajoutées ; l'inventaire s'appuie sur le travail réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (CBNSA) et par le CEN Aquitaine.
- Les haies bocagères : plutôt que d'identifier tout le linéaire de haies présent sur le territoire, nous avons opté pour une prescription de principe dans l'OAP thématique qui aborde la trame verte et bleue, avec une orientation qui demande de « préserver les haies champêtres déjà existantes » (p71-72). En réponse aux observations de l'enquête, il est proposé de modifier un point du règlement écrit en p11 : en remplaçant la référence « aux haies repérées au règlement graphique » par « les haies et alignements d'arbres existants à date d'approbation du PLUi », ce qui apparaît plus cohérent avec l'OAP thématique citée par ailleurs. Le linéaire total de haies bocagères en bon état est un indicateur que le PLUi s'engage à renseigner pour suivre l'évolution du réseau bocager. En cas de dynamique de réduction de ce linéaire, nous pourrions faire évoluer le PLUi sur ce point.
- Arbres remarquables : ceux identifiés au cours des multiples visites de terrain ont été protégés ; ainsi, 16 arbres sont protégés par le PLUi ; si d'autres individus remarquables sont portés à notre connaissance, nous pourrions les ajouter lors d'une prochaine évolution du PLUi. Le chêne évoqué à Meyrals pourra être intégré dans la version pour approbation. Une annexe pourra être ajoutée qui rassemble et précise la localisation des arbres protégés.

Sur la représentation graphique du zonage, nous sommes conscients que la multitude d'informations ne facilite pas la lecture au format papier ou pdf. L'indication sur plan des numéros de parcelles et sections aurait densifié encore l'information, aussi nous avons opté pour représenter l'orthophotographie en arrière-plan pour faciliter le repérage de leurs parcelles par les propriétaires. Pour tenir compte de votre remarque, nous envisageons, pour la version d'approbation d'enlever la photographie aérienne de manière à ce que les couleurs du zonage soit plus homogène.

Ce problème de visibilité ne se présentera plus dès lors que le PLUi sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme. Grâce à cette plateforme, la consultation du plan de zonage pourra être effectuée jusqu'à d'importants seuils de zoom et en mettant en arrière-plan des fonds choisis par l'utilisateur (cadastre, orthophotographie ou carte IGN).

2.8 Changements de destination

Les bâtiments susceptibles de changer de destination ont été retenus sur la base de projets de transformation remontés par leurs propriétaires et par les mairies (toutes ont été saisies du sujet), et sélectionnés ensuite selon une grille de critères opérationnels pris individuellement ou de manière croisée (présence de dispositif de défense incendie, situation en lisière de massif boisé, proximité immédiate d'une exploitation agricole active, taille du bâtiment, proximité des réseaux, situation vis-à-vis du risque inondation ou de mouvements de terrain...). Sans qu'il soit paru utile de le préciser, certains bâtiments proposés au repérage sont écartés car jugés non appropriés. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de non-clos, ou en d'absence de fondations ou de structures ou de hauteurs manifestement insuffisantes... L'intérêt architectural ou patrimonial n'est pas un critère déterminant puisque l'objectif est surtout de ne pas consommer de foncier et de redonner un usage à des bâtiments qui l'ont perdu. L'intervention opérée sur un bâti « sans âme » peut s'avérer tout à fait bénéfique d'un point de vue paysager. De même, l'état réel des biens (très dégradé, dégradé, bon état...) n'a pas été jugé pertinent, la possibilité d'intervenir sur des biens très dégradés mais à valeur patrimoniale, devant être laissée à l'appréciation de l'investisseur, soutenue, voire encourager.

Nous examinerons finement les demandes remontées au cours de l'enquête publique et les bâtiments identifiés que la Chambre d'agriculture souhaite soustraire de l'inventaire.

Votre remarque sur le risque d'éparpillement de l'habitat, source d'effets induits négatifs notamment sur les mobilités, est tout à fait opportune. Il n'est absolument pas prévu d'identifier de nouveaux bâtiments au motif qu'une commune n'en dispose pas ou peu.

2.9 Opposition et réserve au projet de "Jardins des plantes extraordinaires"

Un diagnostic écologique (conduit sur 4 saisons – 144 pages annexes incluses) réalisée pour le compte du porteur du projet par un bureau spécialisé en environnement a été portée à notre connaissance pour que les élus se positionnent, au-delà de l'intérêt du projet pour le territoire (touristique, économique...), en connaissance de cause de son potentiel impact sur les milieux naturels et agricoles, et sur les espèces qui habitent ou fréquentent le site. Ce document reste pour le moment un document de travail propriété du porteur du projet et n'est pas diffusable au public à notre initiative.

Il peut être apporté à connaissance de la commission d'enquête, à son seul usage, si elle en manifeste expressément la demande.

Ce diagnostic écologique est factuel, il appartiendra au projet de le prendre en compte et de décliner les mesures de réduction ou d'évitement ou de compensation de ses potentiels impacts. Ce relevé conclue effectivement à un enjeu moyen sur le site, et des points de sensibilité situés en périphérie de site, donc plutôt facilement évitables.

On précisera que dès la connaissance de ce projet, la collectivité a très tôt informé les services de l'Etat, pour déterminer précisément les études et démarches à conduire.

Les prochaines étapes consistent en la poursuite des relevés et des études techniques nécessaires à la réalisation du dossier au titre de la Loi sur l'Eau et à l'étude de trafic notamment.

Les différentes études thématiques seront compilées en vue de l'évaluation environnementale du projet. Le contenu précis du dossier, dit d'étude d'impact, est défini par les articles R122-4 et R122-5 du code de l'environnement. Les projets soumis à évaluation environnementale font obligatoirement l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale et d'une consultation du public (enquête publique, ou, dans quelques cas, consultation électronique).

Une fois l'étude d'impact finalisée :

- Elle est transmise à l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet ;
- Elle est mise à disposition du public dans le cadre d'une enquête publique ;
- Elle est jointe au dossier de demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, autorisation environnementale...).

L'autorité compétente (mairie, préfecture...) prend ensuite sa décision en tenant compte :

- Du contenu de l'étude d'impact ;
- De l'avis de l'autorité environnementale ;

- Des observations du public.

L'évaluation environnementale devient ainsi une étape essentielle pour éclairer la décision d'autoriser ou non un projet.

2.10 Constructibilité et risque d'inondation

Le règlement graphique du PLUi n'indique pas de couche « risque inondation » car un PPRi s'impose. Celui-ci est une servitude annexée au PLUi. Comme les PLUi(i), les PPRi sont téléversés sur le Geoportail de l'urbanisme. La superposition des couches « zonage du PLUi » et « zonage du PPRi » permettra de constater que la parcelle évoquée (D447) se trouve effectivement en zone rouge du PPRi. Cette superposition rend par ailleurs inutile d'indiquer les couches du PLUi pour ce motif, chaque document jouant son rôle. Imaginons que le zonage du PPRi soit modifié pour une raison quelconque, le zonage du PLUi serait rendu incohérent ou une modification de celui-ci s'imposerait en suivant.

Le législateur impose aux collectivités de téléverser leur PLUi et aux gestionnaires des servitudes de téléverser celles-ci sur le Géoportail de l'urbanisme, permettant ainsi la superposition de règles issues de législations différentes (code de l'urbanisme pour le premier, code de l'environnement pour les secondes).

La parcelle évoquée (D447) n'a pas été intégrée en zone constructible du PLUi car, bien qu'elle soit entourée d'une clôture et dotée d'un portail d'entrée, il s'agit d'un terrain considéré comme un ENAF. A ce titre, il est totalement inconstructible au regard des règles du PPRi, il est donc contre-productif de zoner ce terrain comme constructible par le PLUi.

Les annexes jointes au dossier du PLUi doivent être prise comme informative. Il revient, comme indiqué ci-dessus, aux gestionnaires des servitudes de les publier sur le Géoportail de l'urbanisme. Le PPRi est effectivement présent sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le PLUi s'est attaché à ne pas zoner de terrain non bâti en zone rouge du PPRi. Les zones U définies en zone rouge ne concernent que des terrains déjà bâtis. Ce zonage a été choisi afin que les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'appliquent aux secteurs urbains compris dans les enveloppes urbaines (en cas de reconstruction après sinistre ou tout autre motifs autorisés par le règlement du PPRi). Notons que dans ce secteur de Sainte-Sabine, les fonds de jardins des terrains les plus grands ont été exclus de la zone U pour mieux signifier qu'une densification douce sur ces terrains n'est pas possible.

2.11 les OAP sectorielles

La majorité des OAP sectorielles ne seront, en règle générale, pas modifiées dans cette première version du PLUi. La CCVDFB est consciente que la réalisation de certaines pourra s'avérer compliquée.

Sur les OAP critiquées ou remises en cause lors de l'enquête publique, aucun projet d'ensemble n'est pour le moment présenté, ce qui laisse toute latitude pour les reconsidérer. Pour les autres, la CCVDFB n'exclue absolument pas l'hypothèse de modifier les OAP au cours d'une évolution postérieure du PLUi si un projet d'ensemble est présenté et que celui-ci s'avère incompatible avec les principes de l'OAP mais qu'il s'inscrit dans les orientations du PADD qu'il contribuerait à mettre en œuvre.

Quelques OAP sectorielles pourraient donc être modifiées marginalement, ou simplement supprimées pour tenir compte du refus de dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable (DRUL, décision préfectorale jointe aux avis lors de l'enquête publique), ou des observations en cours d'enquête, notamment :

- A Berbiguières, l'OAP du Guel tiendra compte du permis d'aménager accordé (demande de l'UDAP-24),
- A Marnac, l'OAP du bourg pourrait être complétée pour intégrer le principe d'un maintien de l'accès aux parcelles agricoles sur l'arrière (demande de la Chambre d'agriculture).
- A Meyrals, l'OAP de la Plaine pourrait être complétée pour indiquer la présence du réseau d'irrigation. Celui-ci semble positionné au niveau d'une maison déjà construite au nord et du principe de voie de desserte ailleurs (demande de la Chambre d'agriculture).

- A Castels et Bézenac, le périmètre et les principes de l'OAP UXra de Canteranne pourraient évoluer si cela n'implique pas de représenter le secteur en CDPENAF (demande du propriétaire concerné en cours d'enquête)
- A Castels et Bézenac, l'OAP Crabidou pourrait être supprimée et la zone UG réduite au profit d'une zone A (demandes concertées des propriétaires concernés en cours d'enquête)
- L'OAP de Grimaudoux à Saint-Pardoux-et-Vielvic sera supprimée, le secteur n'étant pas autorisé à déroger à l'urbanisation limitée en absence de SCoT opposable (acte de la décision de la Préfète)
- L'OAP de Fongauffier à Sagelat sera modifiée, une partie du secteur n'étant pas autorisée à déroger à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT opposable (acte de la décision de la Préfète).
- L'OAP du Bourg nord à Salles-de-Belvès pourrait être supprimée, et le zonage UGa revu en conséquence (demandes des propriétaires concernés soutenus par la mairie en cours d'enquête).

D'autres OAP simples en densification pourraient être ajoutées au recueil des OAP sectorielles en accompagnement de modifications zonages constructibles sollicités par les propriétaires en cours d'enquête et ayant reçus l'avis favorable de la communauté de communes, sous réserves de validation des services de l'Etat.

Fait à Saint-Cyprien,

Le 27 février 2026

**Le Président,
Serge ORHAND**



TABLEAU DES OBSERVATIONS AVEC AVIS DU PORTEUR DE PROJET (avant approbation) ET APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

N° OBS	Nom	Commune	Synthèse de l'observation	Avis du porteur de projet (avant approbation du PLUi)	Appréciation de la commission d'enquête
04R0001	MUSSOTTE	Castels et Bezenac	CC1 - Commune de Castel et Bezenac. Parcelles C 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1157 1158 1701 1838 2016 2014 2012 1042. Demande de constructibilité par le propriétaire pour ces parcelles actuellement classées N dans la carte communale et classées AI et AI/Na pour la parcelle 1838 dans le projet de PLUi.	Parcelles C 1003 à 1010 : Les parcelles ne sont pas constructibles dans la carte communale en vigueur. Elles sont situées dans un cône de visibilité sur 2 monuments historiques (vues lointaines). Les enjeux paysagers sont très forts et la collectivité souhaite la préservation des cônes de vue. D'autre part, le secteur de Marot mitoyen, classé UGb et 1AU, est identifié dans l'armature territoriale du PADD comme un secteur d'urbanisation en densification uniquement. De fait, les parcelles objets de la demande constitueraient une urbanisation en extension, contraire aux principes du PADD. Parcelles C 1157, 1158, 1701, 1838 : Les parcelles ne sont pas constructibles dans la carte communale en vigueur. Le hameau des Granges n'est pas repéré comme un secteur d'urbanisation dans l'armature territoriale. De ce fait, la constructibilité ne peut pas être accordée. D'autre part, les parcelles concernées sont en situation de crêtes au dessus de la vallée de la Dordogne, avec des enjeux de préservation des vues lointaines. Parcelles C 1042, 2012, 2014, 2016 : Les parcelles ne sont pas constructibles dans la carte communale en vigueur. Le secteur de Marot mitoyen, classé UGb et 1AU, est identifié dans l'armature territoriale du PADD comme un secteur d'urbanisation en densification uniquement. De fait, les parcelles objets de la demande constitueraient une urbanisation en extension, contraire aux principes du PADD. A cela, s'ajoute un enjeu paysager pour la parcelle 1042 qui bénéficie d'une vue plongeante sur le bourg de St Cyprien.	Les parcelles en question ne sont pas constructibles dans la carte communale actuelle. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une dérogation aux dispositions de l'article L142-5, ce qui ne peut s'envisager que dans le cadre d'une modification du PLUi. Par ailleurs, s'appuyant sur le PADD, le porteur de projet estime que leur constructibilité ne répond pas aux principes du PADD..
21R0002	MONEDIERE	Saint-Cyprien	CC2. Commune de St Cyprien. Parelles F392 et F396. Demande de constructibilité par le propriétaire pour deux parcelles mitoyennes classées N actuellement et Na dans le porojet PLUi. Selon le propriétaire, ces parcelles ont fait dans le passé l'objet d'un CU mais ont été retirées de la zone constructible dans la dernière carte communale., Elles ont l'accès à l'eau et à l'électricité. Elles sont desservies par une voie d'accès.	Parcelles jouxtant une zone urbaine UGb du PLUi, correspondant à l'enveloppe urbaine principale définie au PADD, autorisant l'urbanisation en extension de la zone urbaine. La réponse est favorable sous condition, du fait que les parcelles n'étaient pas ouvertes à l'urbanisation dans le précédent document d'urbanisme : d'un relevé d'écologue, d'un avis de la CDPENAF, et d'une décision favorable de la Préfète (Dérogation à la Règle d'Urbanisation Limitée, en l'absence de SCOT). Pour ne pas retarder l'approbation du PLUi, il est envisagé d'inscrire cette évolution à l'occasion d'une modification n°1 du PLUi qui suivra l'approbation.	Les deux parcelles ne sont pas actuellement constructibles dans la carte communale. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. L'avis du porteur de projet est favorable du fait de la localisation des parcelles, mais sous réserve et dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi. Il faudra également que cette ouverture à l'urbanisation soit compatible avec les objectifs de consommation d'ENAF.
08E0003	ANDRIEUX	Coux et Bigaroque Mouzens	- CC3. Coux et Bigaroque - Mouzens. Parcelles (298) C 319 et 788 (sur le registre, il y a erreur sur la section qui est indiquée A au lieu de (298) C indiquée sur le plan en annexe). Le propriétaire demande le changement de destination du séchoir à tabac se trouvant sur la parcelle (298) C 788 pour une maison d'habitation ; selon lui, cette demande a été faite depuis 2024. Il demande également la constructibilité des parcelles (298) C 319 (voisine) et (298) C 788, classées actuellement N et reclassées AI dans le projet de PLUi.	Parcelles 298C 319 et 788 : Changement de destination du séchoir à tabac sur 298C 788 : avis favorable (les critères de sélection sont remplis). S'agissant de la constructibilité des parcelles citées : l'avis est défavorable, du fait que la zone UGb qui jouxte le terrain correspond à un secteur d'urbanisation en densification uniquement. Une réponse favorable irait à l'encontre des principes du PADD. Pour les autres parcelles citées dans l'observation : Il s'agit d'un relevé des certificats et autorisations d'urbanisme obtenus, ou qui le seront avant l'approbation du PLUi, et qui n'appelle pas d'avis de la part du maître d'ouvrage.	la commission d'enquête prend note de l'avis de la CCVDFB pour le changement de destination. Concernant la constructibilité, les deux parcelles C 319 et 788 ne sont pas constructibles actuellement. Leur constructibilité ne peut s'envisager sans décision préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. Selon la CCVDFB, leur constructibilité ne répond pas aux principes du PADD.

Projet PLUi CCVDFB

08R0004	Daudrix	Coux et Bigaroque Mouzens	- CC4. Coux et Bigaroque-Mouzens. Parcelle B423. Demande par le propriétaire de changement de destination de deux bâtiments agricoles (une grange en pierre et un séchoir à tabac) pour la réalisation d'habitation.	Changement de destination favorable pour les deux bâtiments qui remplissent les critères définis par la collectivité.	La commission d'enquête prend note de l'avis favorable de la CCVDFB pour le changement de destination, celle-ci correspondant aux critères fixés par le porteur de projet.
05E0005	MACE	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castel et Bezenac. Parcelles D691 et 692. Le propriétaire du village de vacances de La Noyeraie à Castel et Bezenac souhaite agrandir ses capacités d'hébergement et demande le classement des parcelles D691 et D692, actuellement en secteur N, en secteur UT alors qu'elles sont prévues en secteur AI dans le projet de PLUi.	Parcelle D 179 n'est pas prévue dans le périmètre projet du fait qu'elle est rendue inconstructible par le PLUi (Espace Boisé Classé). La parcelle D 1181 a été ajoutée par rapport à la constructibilité de la carte communale en vigueur, mais pourra être déclassée de la zone UT au besoin. La collectivité a ajouté lors de l'élaboration la parcelle D 723 en zone UT pour permettre l'extension du parc résidentiel (doublement possible de sa capacité actuelle), sans toutefois satisfaire pleinement la demande exprimée qui portait également sur D 691 et 692. Ce rajout partiel n'a pas fait l'objet de remarque de la CDPENAF et de la Préfecture (DRUL). La position de la collectivité est de ne pas se montrer dispenseuse en foncier aménageable, cela vaut naturellement pour les activités touristiques. Aussi, l'extension sur D 691 et 692 pourra s'envisager post approbation, à l'occasion d'une modification du PLUi. L'avis est donc favorable, mais la prise en compte différée. Celle-ci nécessitera l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL) si le SCoT n'est toujours pas approuvé.	Les deux parcelles ne sont pas actuellement constructibles. Leur constructibilité nécessite une décision préfectorale après avis CDPNAF au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. La commission d'enquête prend note de l'avis favorable de la CCVDFB sous réserve et dans le cadre d'une modification du PLUi. Elle rappelle qu'il faudra également que cette ouverture à l'urbanisation soit compatible avec les objectifs de consommation d'ENAF.
26R0006	PLACET	Siorac-en-Périgord	Obs SI 001. Conteste l'installation de l'ER 538-13 sur sa parcelle OB 762 (SIORAC). En attente d'une observation plus circonstanciée.	Après échange avec la commune de Siorac-en-Périgord, qui le bénéficiaire de l'emplacement réservé (ER), le MOA est à même de préciser que le contour de l'ER 538-13 sera modifié dans la version du PLUi soumise à l'approbation. La parcelle B762 sur laquelle est implantée le hangar sera sortie de l'ER. L'emplacement réservé s'arrêtera 2 m devant les façades du hangar. Il sera toujours inscrit au bénéfice de la commune pour la réalisation d'espaces publics et de stationnement, pleinement justifiés par la proximité des écoles.	La commission constate la prise en compte de la demande du requérant par le porteur de projet.
R0007	ROUX	Coux et Bigaroque Mouzens (Coux-et-Bigaroque)	- Obs SI002. Demandent extension ou reclassement en zonage UG des parcelles OB 863, 864 et 989 (COUX), pour installation de l'habitation de leur petit-fils.	En amont de l'arrêt du PLUi, la demande de la famille ROUX a porté sur l'inscription comme mutables des hangars des grands parents pour permettre le changement de destination en habitation pour leur petit-fils. Cette demande a été satisfaite dans la version arrêtée du PLUi. Ensuite, toujours dans la version arrêtée, le jardin des parents a également été classé intégralement en zone UG _b pour permettre une construction supplémentaire en partie Ouest, avec un jardin d'agrément potentiel jusqu'à la route. Il n'y a pas eu d'avis défavorable de CDPENAF ni de refus de dérogation de la Préfecture (DRUL) à cette évolution. L'évolution du zonage demandée nécessite un nouvel avis CDPENAF et une dérogation préfectorale, ce qui pourrait s'envisager dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi. Le secteur concerné est assimilé à l'enveloppe urbaine principale pour laquelle les extensions sont autorisées.	Demande à reporter à une évolution ultérieure du PLUi, l'extension réclamée nécessitant une dérogation préfectorale.
07R0008	ALLEGRE	Cladech	Obs SI003. Demande d'information sur le statut de ses parcelles OB 831, 832 (CLADECH), et au nom de M. Jean-Louis MONRIBOT, celui des parcelles OA 512, 519 (CLADECH).	Le MOA n'a pas de réponse à apporter à cette observation inscrite au registre.	Simple demande d'information.

Projet PLUi CCVDFB

26R0009	LIPMAN	Siorac-en-Périgord	Obs SI004. Demande une extension du zonage UG sur la partie sud de sa parc. 0C 317 (SIORAC), au lieu de 2AU.	Ces parcelles sont intégralement constructibles dans le PLU en vigueur. Le PLUi maintient la totalité de C1119 et la moitié de C317 en zone UGb (soit jusqu'à une limite de 50 mètres de l'habitation en profondeur). Le projet de création de 25 m² sur C317 et d'un escalier extérieur d'accès aux combles et d'une véranda sur C1119 ne seront pas contrariés par le PLUi. D'autre part, il est important pour la collectivité de préserver les potentiels fonciers pour le futur, y compris par voie de densification sur des jardins d'agrément actuels. Le zonage, pour moitié UGb et pour moitié 2AU en fond de parcelle C317, permet de préserver cet espace de toute construction et de ne pas obérer l'avenir, tout en permettant au propriétaire actuel de jouir de son bien et de le faire évoluer. Avis défavorable à la demande exprimée.	La commission prend acte de l'avis du MO.
20R0010	MAURY	Sagelat	Obs. PB 1 Demande que les parcelles A N°1134 et 1136, sur la commune de Sagelat, soient classées en zone constructible (Habitation). L'intervenant souhaite faire donation des parcelles à ses deux enfants pour constructions. Il signale la présence du réseau d'eau et d'électricité à proximité (route).	La commune n'est pas couverte par un document d'urbanisme (RNU) actuellement. Ces parcelles jouxtent la future zone UGb de la Banne (Sagelat). Il s'agit d'un secteur d'urbanisation en densification uniquement (cf. PADD). Une ouverture à l'urbanisation en extension serait contraire aux principes du PADD. L'avis de la collectivité est défavorable.	Le projet du PLUi classe les parcelles A N°1134 et 1136 en zone agricole AI. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes d'urbanisation du PADD.
20R0011	MANOUVRIER	Sagelat	Obs. PB 2 Demande que le hangar situé sur la parcelle B N°123, commune de Sagelat, soit identifié pour changement de destination (habitation). La présence des réseaux d'eau et d'électricité est signalée à proximité (route de Pétrou). Deux photos du hangar ont été déposées, lors de la permanence du 23 janvier 2026, pour être annexées au registre d'enquête.	Le site objet de la demande n'est pas couvert par un dispositif effectif de protection contre l'incendie. Il se trouve à moins de 100 m d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha. Cette condition ne satisfait pas le repérage au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination vers l'habitation. D'autre part, le contexte d'activité et dépôt apparaît peu compatible dans l'immédiat avec une destination d'habitat. Avis défavorable.	La commission d'enquête prend note de la réponse défavorable du porteur de projet motivée notamment par l'absence d'un dispositif de protection incendie et la présence, à moins de 100 m, d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha.
01E0012	MARSAC	Allas-les-Mines	Demande (et souhaite) confirmation du maintien de la parcelle A 452 (ALLAS) dans le 'cône de vue' non constructible.	Le maître d'ouvrage confirme que la parcelle A452 n'est pas constructible dans le PLUi qui sera soumis à approbation. Le document d'urbanisme est un document 'dynamique', susceptible de modifications ultérieures. Aucun engagement pérenne ne peut être pris par la collectivité en matière de constructibilité. On notera que le cône de visibilité est indiqué au droit de la parcelle mitoyenne A526 au règlement graphique.	La commission d'enquête prend note de la non constructibilité de la parcelle A452 dans le projet de PLUi.
13R0013	BARDE	Larzac	Obs. PB 3 avec PJ (5 feuilles) L'intervenant signale des erreurs constatées dans le dossier du PLUi : - La route départementale 710 est appelée '701'; - La servitude de passage sur ses parcelles A N° 229 et 230, commune de Larzac, est mentionnée comme voie communale. Ledit intervenant précise que conformément à l'article L 161-1 du code rural ce chemin n'a jamais été classé communal. Cf. repérages sur PJ.	Malgré l'attention portée à la consultation des feuillets remis lors de la permanence, le MOA ne constate pas d'erreur d'intitulé dans la dénomination de la RD 710 sur les pages présentées. A défaut de signalement précis du document et des pages concernées, et au regard du nombre de pages et de documents du PLUi, l'erreur ne sera pas recherchée car jugée sans importance. La base cadastrale support au règlement graphique du PLUi (plan de Larzac) ne fait pas apparaître de quelconque voie communale au droit des parcelles A229 et 230. Le règlement graphique ne fait que dire le droit (public) du sol. Les droits privés (et notamment les servitudes de toutes sortes) qui peuvent grever certaines parcelles ne sont pas portées par le document graphique du PLUi - et répondent généralement à des dispositions du code civil et sont à rechercher dans les actes notariés.	La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet.

Projet PLUi CCVDFB

15L0014	CHASSAGNE	Meyrals	CCL. Commune Meyrals. Parcelle D 1686. La propriétaire demande qu'une partie de la parcelle D 1686, classée actuellement N et prévue être classée AI dans le projet de PLUi, soit classée en zone constructible pour une surface approximative de 1 500m², ou à défaut, reçoive un classement spécifique permettant une constructibilité encadrée, strictement limitée à cette surface, tenant compte des contraintes existantes.	La parcelle n'est pas constructible dans la carte communale, et dissociée de la zone constructible. Elle est certes très proche des zones UGb et 1AU du secteur de la Plaine, mais ce secteur a vocation à être un point d'appui à l'urbanisation uniquement en densification. De ce fait, il ne peut pas être donné une suite favorable à la demande de Mme CHASSAGNE sans contrevenir aux dispositions du PADD.	La parcelle en question n'est pas constructible dans la carte communale actuelle. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une modification du PLUi. S'appuyant sur le PADD, la CCVDFB estime que leur constructibilité ne répond pas aux principes du PADD.
21R0020	BEAUVIEUX	Saint-Cyprien	SC6. Saint Cyprien. Parcelles G 41, 39, 63, 60, 65, 64, 66. Les parcelles en question sont occupées par la société Cypriote TP (SCI le petit Moulin), entreprise de travaux public. Le contributeur demande que ces parcelles, classées actuellement en Uyi et prévues être classées en AI dans le projet de PLUi, soient classées en Ux ou Uyi, afin de poursuivre l'installation de l'entreprise, son développement et l'emploi d'une centaine de personnes.	Les parcelles citées sont en zone rouge du PPRi est donc de fait inconstructible pour de nouveaux bâtiments d'activité selon le règlement du PPRi. Le porteur de projet souhaite les mobiliser pour pouvoir entreposer du matériel et des véhicules. Le règlement de la zone AI n'est effectivement pas approprié pour cela. Les parcelles étant ouvertes à l'urbanisation dans la carte communale, l'évolution du secteur ne nécessite pas d'avis de la CDPENAF ni de dérogation DRUL. La collectivité est favorable pour classer ces parcelles en zone UX, sachant que cela ne leur confère pas de constructibilité réelle (cf. PPRi). Au stade de l'arrêt, elle a d'ailleurs déjà procédé dans le règlement graphique à la matérialisation d'une haie champêtre à protéger et conforter sur la périphérie de ce site, en prévision de besoin d'occultation de stockage extérieur.	La commission d'enquête constate effectivement que les parcelles en question se trouve en zone rouge du PPRi, donc que la construction de nouveaux bâtiments n'y est pas autorisée. Par conséquent, elle estime que les classer en zone Ux n'apparaît pas cohérent si le besoin du demandeur est de construire des bâtiments. Si le besoin ne porte que sur du stationnement de matériel et de véhicules, la commission demande si un autre classement ne serait pas plus adapté en constatant que le règlement de la zone N prend en compte le stationnement.
08R0019	ESCUDIER	Coux et Bigaroque Mouzens	SC5. Coux et Bigarque-Mouzens. Parcelles C 252 , 667, 245, 248. Le propriétaire demande que ces parcelles demeurent et redeviennent constructibles en indiquant qu'elles sont entourées de constructions.	C252 et C667 sont constructibles dans la carte communale de Mouzens. C245 et C715 (ex 248) sont non constructibles. Le secteur n'est pas retenu pour l'urbanisation résidentielle. Avis défavorable.	Les parcelles C245 et C715 (ex 248) ne sont pas actuellement constructibles. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. Les parcelles C252 et C667 sont actuellement constructibles. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet déclarant que le secteur des parcelles n'est pas retenu pour l'urbanisation résidentielle.
15R0021	Vignal	Meyrals	SC7. Meyrals. Parcelles B849, 850. A 1005. La propriétaire demande le classement des parcelles B849 et B850, classées constructibles selon elle dans la carte communale antérieure à la carte actuelle et prévues être classées Na dans le projet de PLUi. Elle demande le maintien du classement en zone constructible de la parcelle A 1005, actuellement classée U et prévue Na dans le projet de PLUi. Elle fait remarquer que les 3 parcelles sont entourées de construction et se trouvent dans la zone de densification de Meyrals.	Parcelles B 849 et 850 : Non constructibles dans la carte communale en vigueur. Secteur boisé depuis plus de 30 ans attaché à un massif de plus de 4 ha (défrichement). Le secteur n'est pas reconnu comme point d'appui d'urbanisation futur à vocation résidentielle. Avis défavorable. Parcelle A 1005 : Parcelle constructible dans la carte communale actuelle. Elle jouxte la zone UGb du secteur de La Borie qui correspond à un secteur d'urbanisation uniquement en densification. La parcelle concernée est certes incluse dans l'enveloppe urbaine du secteur de La Borie (cf. page 8 de l'annexe du PADD). Celui-ci n'est toutefois retenu partiellement constructible qu'à titre dérogatoire, en report d'une urbanisation rendue difficile au contact du centre bourg (zone humide, noyeraie AOP, monument historique). La volonté n'est donc pas d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité de l'enveloppe urbaine de La Borie qui présente trop de potentiels au regard des équilibres recherchés. Le classement UGb est donc limité uniquement à la partie de l'enveloppe urbaine située hors de la zone de captage éloigné de la source de St Raphaël, et qui s'avère aussi être la plus proche du bourg. Avis défavorable.	Pour les parcelles B849 et 850, elles ne sont actuellement pas constructibles. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête constate également qu'elles sont situées dans un secteur boisé et partage l'avis de la CCVDFB. Concernant la parcelle A 1005, la commission d'enquête prend note de l'avis défavorable de la CCVDFB avec ses arguments, en constatant que les parcelles voisines à l'Est de la Borie sont également non constructibles et contenues dans une zone boisée.

Projet PLUi CCVDFB

08R0017	COEFFIER (époux de Corinne CHAMPAGNE)	Coux et Bigaroque Mouzens	SC3. Mouzens. Parcelle A 665. Le contributeur demande le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle A 665 classée N actuellement et Na dans le projet de PLUi, à fin d'habitation. Il fournit un dossier de 4 pages dont l'un comprend des photos du bâtiment.	La défense Incendie est présente à moins de 400 m alors que le bâtiment se trouve à moins de 100 m d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha. L'emprise au sol du bâtiment correspond aux seuils définis par la collectivité. Les réseaux sont proches. Avis favorable.	Les photos fournies par le contributeurs montrent un bâtiment en bois d'assez grande dimension dont les murs et le toit apparaissent en bon état. La parcelle est classée dans le projet PLUi en Na. Il n'a pas été identifié d'installation agricole à proximité. Elle est mitoyenne d'une parcelle comprenant une habitation. La parcelle apparaît sur l'image aérienne en grande partie boisée et à l'extrémité d'un massif boisée. Concernant la possibilité de changement de destination, le rapport du dossier établit les critères suivants : ne pas compromettre les activités agricoles, ne pas accroître les vulnérabilités des personnes et des biens dans les secteurs à risque (inondation, feu de forêt et mouvement de terrains notamment), n'implique pas d'investissement disproportionnés en réseaux. La commission d'enquête prend note de l'avis favorable du porteur de projet.
04R0018	MILHAC	Castels et Bezenac	SC4. Castel et Bezenac. Parcelle C1235. Le propriétaire de l'hotel-restaurant l'Atelier d'épicerie, demande que la parcelle C1235, classée actuellement N et prévue en UT (partie Ouest) et Na partie Est, soit décrite en totalité en Ut ou Nt afin de pouvoir créer un hébergement pour son personnel saisonnier. La parcelle C1192, correspondant au parking de l'établissement, ne nécessite pas un classement en zone constructible.	Les parcelles sont non constructibles dans la carte communale en vigueur. C 1992 constitue un élément de l'unité foncière de l'hôtel restaurant sur lequel se situe le stationnement nécessaire à l'activité. Il n'est pas opportun de dissocier le zonage du PLUi applicable. Avis défavorable. C 1235 : la partie Est (haute) de la parcelle n'est pas classée en zone Ut. Elle correspond à l'espace privatif menant à l'habitation située à l'étage du restaurant. Un mobile-home a été installé de façon irrégulière pour l'hébergement du personnel saisonnier sur cette partie de la parcelle. Des enjeux propres aux pelouses sèches sont protégés au titre R 151-43 4° sur la partie de C 1235 objet de la demande. Lors de la présentation du projet initial du porteur de projet à la collectivité, elle comprenait, pour justifier de la zone Ut et Nt, le projet de 4 cabanes perchées pour la clientèle (habitat insolite), et un bâtiment pour l'accueil des saisonniers. Le périmètre du plan de masse fourni a été repris dans le zonage arrêté. La collectivité est disposée à étendre légèrement le zonage Ut/Nt pour permettre un habitat léger, mais souhaite infléchir l'intention exprimée par le porteur de projet à l'enquête publique. Une évolution de zonage nécessitera quoi qu'il en soit un avis de la CDPENAF et dérogation DRUL, et ne pourra être envisagée qu'à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.	La parcelle n'est pas actuellement constructible. L'extension de sa constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme après avis CDPNAF. La commission d'enquête relève les deux objectifs du PADD : A3 Loger la main d'œuvre touristique saisonnière et B2 Activités touristiques : conforter la capacité d'accueil. La commission d'enquête prend note de l'avis de la CCVDFB laissant la porte ouverte au projet du demandeur dans le cadre d'une modification du PLUi. Le projet devra respecter les enjeux environnementaux cités dans l'avis de la CCVDFB et tout ouverture à l'urbanisation devra être compatible avec les objectifs de consommation d'ENAF.
15C0023	CHASSAGNE-DUTARD	Meyrals	C. Meyrals. Parcelle D1686. Le propriétaire demande la constructibilité d'une partie de la parcelle D 1686 (1500 m2), décrite actuellement en N et prévue en AI dans le projet de PLUi. Le demandeur déclare que cette partie de parcelle est impropre pour l'agriculture et qu'elle est située au voisinage d'habitations.	Le MOA a déjà répondu à cette observation sous le n°15L0014.	Doublon avec l'observation 15L0014

Projet PLUi CCVDFB

15R0016	PETIFILS	Meyrals	SC2. Meyrals. La contributrice fait remarquer que la légende de la carte graphique de Meyrals Nord est différente de celle de la carte graphique de Meyrals Sud, ce qui pose selon elle un problème de visibilité. Elle fait également remarquer que la couleur n'est pas homogène pour le secteur AI.	La légende est générée de façon automatique en fonction du cadrage de la carte, pour ne pas encombrer inutilement le cartouche. La couche des zonages présente une transparence sur un fond de carte 'Vue aérienne noir et blanc', ce qui génère en effet des variations de teintes. Nous demanderons au bureau d'études la suppression de la transparence sur les plans en phase d'approbation.	La commission d'enquête considère qu'une amélioration de la visibilité de la cartographie est souhaitable.
09R0022	AVEZOU	Coux et Bigaroque - Mouzens (Coux-et-Bigaroque)	SC8. Coux et Bigaroque. Parcelle D 276. Le propriétaire demande que la partie de la parcelle D276 proche de son habitation (approximativement 2700 m2) soit classée en zone constructible. Il fait remarquer que cette partie de parcelle est proche de ses bâtiments, est actuellement un jardin et ne pourra pas être exploitée en terrain agricole.	Parcelle non constructible dans le PLU actuel de Coux-et-Bigaroque. Jouxte le secteur de Lanceplaine en zone UGb mais ce secteur est un support d'urbanisation en densification uniquement. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension contraire aux principes du PADD. Avis défavorable.	La parcelle en question n'est pas constructible dans la carte communale actuelle. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, ce qui requière une modification du PLUi. S'appuyant sur le PADD, le porteur de projet estime que leur constructibilité ne répond pas aux principes de ce document.
21R0015	MONEDIERE	Saint-Cyprien	SC1 (remplace la CC2 enregistrée sur le n°21R0002 le 05/01 et indiquée comme doublon). Commune de St Cyprien. Parelles F392 et F396. Demande de constructibilité par le propriétaire pour deux parcelles mitoyennes classées N actuellement et Na dans le projet PLUi. Selon le propriétaire, ces parcelles ont bénéficié dans le passé d'un PC qui n'a pas été mené à terme pour raison privée. Elles ont été retirées de la zone constructible dans la dernière carte communale., Elles ont l'accès à l'eau et à l'électricité. Elles sont desservies par une voie d'accès. Le propriétaire demande le classement en zone constructible de la parcelle 396 et la moitié de la parcelle 392.	Il s'agit d'un doublon	Les avis du MOA et de la commission d'enquête ont été donné dans l'observation 21R0002
15C0024	LACOMBE	Meyrals	Doublon, voir Obs 15L0014	Le MOA a déjà répondu à cette observation sous le n°15L0014.	Doublon, voir Obs 15L0014
15C0025	CHASSAGNE-DUTARD	Meyrals	RD. Meyrals. Parcelle D1686. Complément de l'observation 15L0014 pour la même parcelle. Le demandeur indique que la parcelle D1685 limitrophe, non constructible, lui appartient ainsi que la parcelle D 175 donnant accès à la route. Il fait remarquer que la parcelle D1685 comprend des constructions existantes.	Le MOA estime que le complément fourni n'est pas de nature à modifier son appréhension du sujet, et renvoie donc à son avis sur l'observation n°15L0014.	La commission prend note de la position du porteur de projet et maintien son analyse présentée dans l'observation 15L0014.
21C0026	ULDRY	Saint-Cyprien	C. St Cyprien. Parcelle D 502. Le propriétaire demande que la parcelle D 502, actuellement constructible et reclassée Na dans le projet de PLUi, reste en secteur constructible.	La parcelle est entièrement constructible dans la carte communale en vigueur. Le secteur n'est pas retenu comme support d'urbanisation future dans le PLUi. Il n'est pas envisageable de faire évoluer cette situation au regard des équilibres communautaires et de maîtrise de la consommation foncière. Le MOA a échangé avec le demandeur pour lui expliquer les possibilités de constructions d'annexes à l'habitation en zone N du PLUi. Cela correspond a priori à son besoin pour la décennie qui vient.	La parcelle en question est actuellement située dans une extension constructible sur les coteaux Nord du bourg de Saint-Cyprien. Toute cette zone de coteau au Nord du chemin de Fages a été reclassée Na. la commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet aux motifs que ce secteur n'a pas été retenu comme support d'urbanisation et dans un souci de maitrise de la consommation foncière.

Projet PLUi CCVDFB

15C0027	POUJOL-NEBOUT	Meyrals	C. Meyrals. Parcelle C 576. Le propriétaire demande que la parcelle C 576, actuellement en zone constructible et prévue être reclassée Na dans le projet de PLUi, soit maintenue en zone constructible. Il complète sa demande en présentant ses arguments : parcelle accessible à partir de la parcelle C 575 lui appartenant, parcelle située au sein d'un zone constructible, accès au réseau, pas d'impact environnemental...	La parcelle A576 est constructible dans la carte communale en vigueur. Elle jouxte la zone UGb rattachée à l'enveloppe urbaine en développement principal de Meyrals, autorisant les extensions de l'enveloppe urbaine. L'avis est favorable au maintien de constructibilité.	Actuellement constructible, la parcelle c 576 a été reclassée Na. Les parcelles voisines, actuellement constructibles, sont prévues en secteur UGb4. Le secteur constructible a été significativement réduit, à l'Est et au Nord, au profit d'un zonage en Na et Al. La commission d'enquête prend note de l'avis favorable du porteur de projet au motif que la parcelle jouxte la zone UGb de l'enveloppe urbaine de Meyrals autorisant les extensions et rappelle néanmoins les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.
01E0030	Guénault	Allas-les-Mines	- Intervention identique à l'obs 01E0012, faite par un autre contributeur. - Demande et souhaite confirmation du maintien de la parcelle A 452 (ALLAS-les-MINES) en zone non constructible, à l'entrée d'ALLAS, pour des raisons d'esthétique paysagère.	La parcelle A452 à Allas-les-Mines est non constructible dans le PLUi arrêté et dans la version qui sera soumise à approbation. La collectivité ne prend pas d'engagement sur la durée, cet état étant susceptible d'être réinterrogé à l'occasion d'une modification ultérieure du document d'urbanisme. Le cône de visibilité est matérialisé au droit de la parcelle A 526 mitoyenne.	La commission d'enquête prend note de la non constructibilité de la parcelle A452 dans le projet de PLUi.
08R0029	VERNIOLLE	Coux et Bigaroque Mouzens	- SC11. Coux et Bigaroque Mouzens. Parcelles (298) C 253 et 254. Le propriétaire demande que la partie constructible de la parcelle 253, reclassée AI dans le projet de PLUi, reste constructible dans le projet de PLUi et que la partie actuellement non constructible ainsi que la parcelle voisine 254, classées N actuellement et AI dans le projet de PLUi, deviennent constructibles.	La moitié de la parcelle C253 et la totalité de C254 sont non constructibles dans la carte communale de Mouzens. Le secteur concerné, dans son intégralité, n'est pas identifié comme point d'appui d'urbanisation future au PLUi. Avis défavorable.	Dans le projet de PLUi, la partie du hameau classée actuellement constructible, dans lequel se trouve les deux parcelles, est totalement reclassée en zone AI. La moitié de la parcelle C253 et la totalité de C254 sont actuellement non constructibles. Leur constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes d'urbanisation du PADD.
04R0028	PESSION Eric et HOUSSIN Sandrine	Castels et Bezenac	SC10. Castels et Bezenac. Parcelle C 1794. Le propriétaire demande la constructibilité d'une partie de la parcelle C 1794, classée actuellement N et prévue AI dans le projet de PLUi, dans l'alignement du côté Nord de la parcelle c 953 classée dans le projet de PLUi en UGb5. Le propriétaire déclare avoir une activité de coaching (avec 4 salariés) qu'il souhaite développer (6 salariés supplémentaire) ce qui explique son besoin en logements pour les stagiaires et les employés. Cette activité est complétée l'été par la location de 5 gites.	La parcelle C1794 n'est pas constructible dans la carte communale. Elle jouxte un secteur UGb correspondant au secteur de Marot, identifié au PADD comme support d'urbanisation future mais uniquement en densification de l'enveloppe urbaine. La parcelle objet de la demande n'est pas incluse dans l'enveloppe urbaine. (cf. page 9 annexe du PADD). Sa constructibilité contreviendrait au principe du PADD. Toute évolution est conditionnée à l'avis préalable de la CDPENAF et une dérogation de la Préfecture (DRUL) en l'absence de SCoT, et s'envisagera dans le cadre d'une révision du PLUi (modifiant les principes du PADD). Cette évolution n'est pas envisagée à court terme. Le porteur de projet est appelé à la modération de la consommation foncière et à faire la démonstration que le développement de son activité n'est pas possible sur la partie restant à aménager sur C953. On notera que C953 comme C1794 présentent des enjeux de vues lointaines (église de St Martin de Castels) bien qu'elles ne soient pas soumises à avis de l'ABF. L'attention devra être portée à l'intégration paysagère des constructions.	La parcelle C 1794 , déclarée pré, se trouve au Nord Ouest d'une zone constructible classée UGB5 dans le projet de PLUi. A l'Ouest de cette parcelle se trouvent des parcelles comportant des constructions classées AI dans le projet de PLUi. La partie de la parcelle C 1794 que le propriétaire demande en constructible se trouve dans l'alignement de la parcelle C 953. La parcelle C1794 n'étant pas constructible actuellement, l'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, ce qui peut s'envisager dans une prochaine modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis du porteur de projet s'appuyant sur le PADD et sur les enjeux patrimoniaux ainsi que sur les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.

Projet PLUi CCVDFB

24R0033	BOURGEOIS	Saint-Pardoux-et-Vielvic	Obs. PB6 Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic. L'intervenant signale qu'il va acheter à la Safer les parcelles B 858 et 859 (construction sur cette dernière) qui se situent actuellement en zone constructible U de la carte communale. Il a demandé en octobre 2025 un certificat d'urbanisme (demande restée sans réponse à ce jour). Les parcelles citées sont classées en zone agricole AI dans le projet du PLUi. Face à ce changement de zonage, il souhaite savoir, dans l'hypothèse de l'obtention d' un permis de construire sur la base du zonage constructible de la carte communale, si ce document d'urbanisme restera valable lorsque le PLUi deviendra applicable, malgré le classement en zone agricole.	Il s'agit d'une question relative à l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, et non relative à la planification (PLUi). Il n'est pas explicite que l'administré demande le maintien de la zone constructible actuelle, auquel cas l'avis est défavorable (secteur géographique non identifié comme support d'urbanisation future). Le fait qu'un CU soit sans réponse ne prive pas le demandeur de droit puisqu'un CU est alors tacite le lendemain du terme de son délai d'instruction (1 mois), et cristallise le droit du sol pour 18 mois de la même façon qu'un CU auquel l'autorité compétente aurait répondu. Ce qui compte, c'est donc le récépissé de dépôt du CU daté et tamponné par la mairie (ou électroniquement). Le MOA comprend la question posée suivante : est-ce qu'un dépôt de PC ce jour entraîne une instruction et décision sur la base de la carte communale en vigueur ? La réponse a été donnée téléphoniquement à l'administré qui a d'ailleurs procédé au dépôt de son permis de construire le lendemain de l'échange. En effet, le délai d'instruction de cette demande conduit à une décision avant l'entrée en application du futur PLUi. Si la décision est favorable, l'administré disposera de 3 ans pour commencer ses travaux (délai prorogeable 2 fois d'un an, soit 5 ans possibles), quelque soit le changement de document d'urbanisme.	La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.
01E0034	Lelu	Allas-les-Mines	Demande identique à celle des observations 01E0012 et 01E0030 faites par d'autres contributeurs. Souhaite confirmation que la parcelle A 452 d'ALLAS-les-MINES restera non constructible, pour des raisons d'esthétique paysagère et de risque d'inondation.	La parcelle A452 à Allas-les-Mines est non constructible dans le PLUi arrêté et dans la version qui sera soumise à approbation. La collectivité ne prend pas d'engagement sur la durée, cet état étant susceptible d'être réinterrogé à l'occasion d'une modification ultérieure du document d'urbanisme. Le cône de visibilité est matérialisé au droit de la parcelle A 526 mitoyenne.	La commission d'enquête prend note de la non constructibilité de la parcelle A452 dans le projet de PLUi.
20R0031	VIALE	Sagelat	Obs. PB4 L'intervenant demande que sa parcelle cadastrée section A 633, commune de Sagelat, devienne constructible. Il précise : qu'elle jouxte la zone UGb5, qu'elle se situe en bordure de la route de Pet-Chaunat, dans un secteur avec des constructions de chaque côté et que les réseaux d'eau et téléphonique sont présents,	La commune est actuellement au RNU. La parcelle est proche mais ne jouxte pas la zone UGb du secteur La Banne. Ce secteur de La Banne est identifié comme poche d'urbanisation en densification uniquement. La demande consisterait à procéder à une extension de l'enveloppe urbaine, ce qui contreviendrait au principe du PADD pour ce secteur.	Le projet du PLUi classe la parcelle en zone agricole AI. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes d'urbanisation du PADD.
13R0032	VALOR	Larzac	Obs. PB5 Cne de Larzac, zonage AI prévu sur le PLUi. L'intervenant précise que son habitation principale est construite sur ses parcelles B 751 et 752. Quant à sa piscine et son chalet (pool-house), ils se situent sur sa parcelle B 753. Souhaitant construire une annexe (chalet) sur la partie la plus plate de la parcelle B 753, repérée sur le plan en pièce jointe, il demande si cela est possible ?	L'ensemble du secteur est rendu non constructible pour la construction de nouveaux logements dans le PLUi. La zone AI autorise toutefois la construction d'annexes dans la limite de 3 par habitation principale et un cumul de 60 m² d'emprise au sol. Des règles de distance sont introduites vis à vis de l'habitation principale. La règle commune est une distance maximale de 20 mètres de l'habitation, avec une dérogation possible jusqu'à 30 mètres. Sur le schéma fourni par l'administré, il fait apparaître son projet d'annexe à 60 mètres de l'habitation, ce qui ne sera pas autorisé par le PLUi. Un contact sera pris avec l'administré pour lui conseiller soit d'asseoir sa demande d'autorisation sur un certificat d'urbanisme valide (cristallisant le droit du sol applicable pour 18 mois), soit de procéder au dépôt rapide d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour une instruction sous le régime actuellement en vigueur.	Les parcelles concernées sont classées en zone agricole AI dans le règlement graphique du projet du PLUi. Le porteur de projet apporte des précisions sur les conditions de construction d'annexes notamment par rapport à l'habitation principale et précise qu'un contact sera pris avec l'administré car son projet d'annexe à 60 m de l'habitation ne sera pas autorisé par le PLUi. La commission d'enquête en prend note.
08R0035	JOINEL	Coux et Bigaroque Mouzens	- Obs SI005 • Demandent le maintien en zone constructible de leurs parcelles C 2103, 2095 et 188, (LE COUX), actuellement constructibles, reclassées AI sur le PLUi. (NB : Repérage d'un changement de destination de bâtiment sur leur parcelle 2095.)	Les parcelles sont constructibles dans le PLU actuel de Coux-et-Bigaroque. L'ensemble du hameau de Meynard n'est pas retenu comme secteur d'appui d'urbanisation future dans le PADD. Avis défavorable.	La commission prend acte de l'avis du MO.

Projet PLUi CCVDFB

26R0036	MAZIERE	Siorac-en-Périgord	Obs SI007 Propriétaire au lieu-dit « Les Grèzes-Basses » d'un ensemble agricole : parc. B 1380, 1379, 1093, 1094, 1095, ... (SIORAC) classé partiellement A et N actuellement, reclassé AI sur le PLUi. Souhaite vendre l'ensemble. Pour l'information de l'acheteur potentiel, s'enquiert des diverses possibilités de construction (constructions nouvelles, chgt de destination de bâtiment, ...).	Pas de demande ou attente particulière exprimée dans cette observation.	Simple demande d'information.
08R0037	RIGHI	Coux et Bigaroque Mouzens	- Obs SI009 • Demande le maintien de ses parcelles B 2458, 2459 (en totalité) et B 2461, 2462 (partiellement) (LE COUX) en zone constructible. • Si impossible, demande que soit autorisée la construction d'une annexe au bâtiment d'habitation de la parcelle B 2458 (à placer sur B 2458 ou 2459).	Le secteur n'est pas retenu comme support d'urbanisation future d'où un avis défavorable sur la demande de maintien de la constructibilité des parcelles. La zone AI du futur PLUi autorise la construction d'annexes sous conditions, notamment de distance vis-à-vis de l'habitation principale. Au regard de la situation d'habitation sur B2458 : des annexes peuvent être envisagées sur B2458 ou B2459 sous réserves du respect des règles du PLUi.	La commission prend en compte l'avis du MO concernant : - d'une part la non-constructibilité des parcelles concernées ; - d'autre part la possibilité de construire des annexes, sous conditions.
08R0038	MOULIN	Coux et Bigaroque Mouzens	- Obs SI008 • Demandent le maintien intégral de leurs parcelles D 1069, 1066 (en totalité) et D 1522, 1060 (partiellement), sur LE COUX, en zone constructible. Toutes sont reclassées en zone AI sur le PLUi. • Ont déjà perdu plus de 50% d'espace constructible lors de la modification 2016 du PLU (prétendent être ceux qui ont le plus perdu sur la commune du Coux). • Constatent que des permis de construire sont déposés sur des parcelles voisines. • Les autorités municipales/communautaires ont reconnu que la parcelle D 1069 notamment jouissait d'une localisation « plutôt favorable à la constructibilité ». • Sur leur recommandation, ont engagé des frais pour réaliser sa division parcellaire en vue de lotir cet espace. • Ont envoyé un courrier postal, remettent une copie, annexée au registre de Siorac (numérotée L6). (NB : Repérage d'un changement de destination de bâtiment sur les parcelles D 1522/1066.)	Parcelle D1069 : Parcelle entièrement constructible au PLU actuel, et qui a fait l'objet d'une DP division (2 lots) pour assurer la constructibilité pour 3 ans (dans l'hypothèse d'une perte de constructibilité dans le PLUi), tout en ménageant un accès au bâtiment à cheval sur 1066/1522. Avis favorable pour classement UGb et garantir la constructibilité sur une plus longue période - la parcelle venant en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui est ici autorisé par le PADD. Parcelles D1066, 1060p,1522p : Le bâtiment à cheval sur 1066 et 1522 a été repéré comme mutable au règlement graphique : les zones constructibles à proximité (sur 1066 1522 et 1060), devant constituer l'espace d'agrément du bâti mutable, n'ont pas à être maintenues constructibles : la zone AI du PLUi autorisera sur ces parcelles les annexes attachées au bâtiment amené à muter (sous réserves du respect des règles relatives aux annexes du PLUi). Une extension du bâtiment à muter pourra être également être envisagée.	La commission suit l'avis du MO concernant : - d'une part le reclassement UGb de la parcelle D 1069 ; - d'autre part le maintien du classement AI pour les autres parcelles, en tant qu'espace d'agrément du bâtiment susceptible de changer de destination.
06C0039	FRENKEL	Castels et Bezenac (Bézenac)	C. Castels et Bezenac. Parcelles A1068 A1097. Le propriétaire demande le maintien en zone constructible des parties de parcelles A1068 et A1097 actuellement en zone U et prévues en secteur AI dans le projet de PLUi. Pour ces deux parcelles, il détient un CU de décembre 2024. Il fait remarquer que le terrain est au centre du bourg et que le raccordement aux réseaux ne pose pas de difficultés. Souhaitant vendre ces terrains, le reclassement en zone AI entraine pour lui un préjudice financier alors qu'il les a acheté en 2015 au prix du terrain à bâtir.	Les parcelles citées sont en partie constructibles dans la carte communale. Il s'agit d'un secteur soumis à l'avis conforme de l'ABF. Le bourg de Bézenac est identifié dans le PADD comme secteur de développement modéré de l'urbanisation, autorisant les extensions (modérées) de l'enveloppe urbaine. Les parcelles ayant déjà été ouvertes partiellement à l'urbanisation (cf. Carte communale), il n'y a pas d'obstacle de CDPENAF ou dérogation DRUL à solliciter avant l'approbation du PLUi si une modification favorable devait intervenir. Pour se conformer au PADD (modération des extensions de l'enveloppe urbaine) : il sera proposé de maintenir uniquement la partie constructible de C1097 (soit 1330 m²), qui au contact d'un terrain déjà bâti. Sur l'argumentaire de l'administré : 10 ans de détention sans projet...; une demande de renouvellement de CU pourrait être faite 2 mois avant l'échéance de celui encore valide (durée de validité 12 mois en cas de renouvellement).	La moitié des deux parcelles sont actuellement constructibles. La commission d'enquête prend note de l'avis du porteur de projet s'appuyant sur le PADD dans lequel Le bourg de Bézenac est identifié PADD comme secteur de développement modéré de l'urbanisation, autorisant les extensions (modérées) de l'enveloppe urbaine, tout en rappelant les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.

Projet PLUi CCVDFB

03C0040	Indivision ALBIE	Carves	Les propriétaires transmettent des photos qui viennent en complément de la contribution enregistrée N° 03R0042 (PB7)	Le maître d'ouvrage a déjà écarté avant le stade de l'arrêt du PLUi divers bâtiments qui lui avaient été soumis au motif qu'ils apparaissent inappropriés (non clos, sans fondation notamment). Celui-ci entre dans ce cadre. L'identifier reviendrait à accorder une autorisation de construire à neuf - ce qui est contraire à l'esprit du PADD en secteur diffus.	La commission d'enquête prend note de la réponse défavorable du porteur de projet. Cf. contribution 03R0042.
03L0041	POUJARDIEU	Carves	• Ne discute pas le nouveau périmètre, beaucoup plus resserré que le rayon des 500m qu'il trouve « impossible ». • Se plaint de l'accès dégradé, par un chemin (apparemment communal) que la mairie n'entretient pas, qu'il souhaite voir empierrer par la CCVDFB. • Souligne les risques d'accidents, beaucoup de gens y pénétrant malgré l'interdiction. Dégage sa responsabilité. • Evoque les efforts qu'il a consentis : coût de l'achat, 7 ans de travaux, exposition au musée de Capelou des objets extraits.	Le MOA s'interroge sur la compréhension de la question posée au propriétaire du MH sur le périmètre délimité des abords, qu'il semble avoir compris comme un espace à acquérir ou maîtriser, ce qui n'est pas le cas. Le MOA rappelle que le PDA a vocation à encadrer l'intervention de l'ABF dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire, en rendant son avis conforme systématique. Au regard de la proposition de PDA très resserré autour du cluzeau du Pétrou, et de l'absence de zone constructible prévue au PLUi : les enjeux sont nuls. Le MOA prend note des difficultés de gestion du bien, et notamment sa mise en sécurité. L'entretien du chemin rural est de compétence communale. Enfin, il est conclu qu'aucune remarque au fond ne vient contredire la proposition de limiter la protection aux seules parcelles mitoyennes du monument inscrit.	Le contributeur se contente de critiquer le principe actuel du rayon de 500M sans évoquer le nouveau plan. On peut considérer qu'il est favorable au nouveau PDA. La commission en prend acte.
15C0045	LASCOUX	Meyrals	C. Meyrals. Parcelles A 1123 1124 1125 1126 1132 879. Le contributeur, qui a un projet de création d'hébergement touristiques, demande que les parcelles A 1123 1124 1125 1126 1132 et une partie de la 879 soient classées en STECAL dans le projet de PLUi afin de créer 5 éco modules de 15m².	Le secteur concerné par le projet n'est pas constructible dans la carte communale en vigueur. L'administré demande une modification pour l'installation de 5 modules touristique de 15 m² chacun sur une très (trop) grande emprise foncière. Cela représente pour chaque unité près de 2 000 m² de consommation foncière, ce que le MOA juge excessif au regard des efforts demandés à ce sujet, et qui inclut aussi les activités touristiques. Le MOA relève par ailleurs que l'implantation fait l'objet d'une sensibilité environnementale accrue du fait de la mitoyenneté du site avec une zone Natura 2000, et le caractère boisé du site (qui interroge la filière assainissement non collectif également). Le dispositif de protection contre l'incendie n'est pas effectif sur le secteur à ce jour, même si la commune envisage d'apporter un dispositif collectif. Au regard des impératifs de passage d'un écologue sur le site (pour l'évaluation environnementale du document d'urbanisme), d'un avis préalable de la CDPENAF et de la dérogation préfectorale nécessaire en l'absence de SCoT, le projet ne pourra s'envisager que dans le cadre d'une modification à venir du PLUi. Le porteur de projet est appelé dans cette perspective à réfléchir et à proposer une forme plus compacte de son projet.	Le projet de PLUi prévoit des STECAL (secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone naturelle . Le secteur Nt autorise les activités touristiques et de loisirs. Au sein de cette zone, la construction d'hébergements touristiques est autorisée. Le PADD fixe l'objectif 'B2 Activités touristiques : conforter la capacité d'accueil'. L'ensemble des parcelles n'est actuellement pas constructible. Leur constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis du porteur de projet, qui relève la forte consommation foncière du projet, la sensibilité environnementale et le risque incendie, ainsi que sa proposition. La commission rappelle également qu'une éventuelle ouverture à l'urbanisation devra être compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.
03R0042	Indivision ALBIE	Carves	Obs. PB7 (Cf. contribution N° d'enregistrement 03C0040 qui vient en complément par des photos) Les propriétaires en indivision, de la parcelle cadastrée section B 602, commune de Carves : • Demandent que le hangar situé sur cette parcelle soit identifié, sur le plan de zonage, pour changement de destination en habitat (électricité et eau à proximité) ; • Signalent qu'il existe également une maison (hors d'eau), qui n'a pas été achevée (pas de pose de portes ni fenêtres). Ils souhaiteraient connaître l'organisme compétent à consulter afin d'obtenir des renseignements sur les formalités à faire pour terminer les travaux. Cf. 03C0040.	Sur la question d'urbanisme pour pouvoir achever les travaux. Il a été répondu à M TERRIER (Indiv ALBIE) via divers échanges mails, après avoir retrouvé le PC datant de 1981, lui signifiant bien que le terrain ne serait pas classé constructible au PLUi, et qu'elle devait agir avant son adoption (par dépôt de permis de construire) ou différer un peu l'application des nouvelles règles (en sollicitant un CU, valable 18 mois, sur lequel asseoir un PC). Il est proposé, pour sécuriser la finalisation souhaitables des travaux déjà effectués, de repérer le bâtiment comme susceptible de changement de destination vers l'habitation dans le PLUi. Sur la demande de changement de destination : le MOA fait part de sa position sur la fiche de complément à la présente observation (transmission de photos du bâtiment en question) : NB avis défavorable, voir explication sur l'autre fiche.	Concernant la demande de changement de destination : La commission d'enquête prend note de la réponse défavorable du porteur de projet (Cf. contribution 03C0040). Concernant la question sur la maison : la réponse à cette question, hors sujet par rapport aux objets de la présente enquête publique unique, est de la compétence du porteur de projet.

Projet PLUi CCVDFB

18L0044	SMUTEK-PONZIO	Pays de Belvès (Belvès)	Courrier L3 Cne Pays de Belvès Parcelles AE 520 et 300 Dans la perspective d'une vente, demande le classement d'une zone constructible d'une parcelle autour du bâtiment existant afin de pouvoir faire un agrandissement de la partie construite pour qu'une famille puisse s'y installer.	La parcelle est constructible en partie sud-est dans la carte communale en vigueur, notamment la partie autour de la petite habitation. Dans le PLUi arrêté, le secteur large autour des parcelles concernées n'est pas retenu comme point d'appui de l'urbanisation future. La limite actuelle de la constructibilité sur AE520 est à une centaine de mètres des limites de la zone UGb du PLUi. Les enjeux paysagers sont élevés avec des vues remarquables sur la cité de Belvès qui exclut un classement de la partie haute de la parcelle (comme dans la carte communale). Le bâtiment existant (environ 37 m² d'emprise au sol) est déjà une petite habitation. Le règlement du PLUi autorise les extensions de l'habitation en zone Al (agricole limitée), ainsi que la construction d'annexes, le tout sous conditions. Il n'y a pas lieu de zoner spécifiquement autour de l'habitation pour autoriser l'extension de cette dernière. L'emprise au sol pourrait potentiellement être portée à 59 m² (soit 37 m² +60%). Le règlement n'interdit pas les élévations pour développer davantage de surface de plancher.	Le règlement graphique du PLUi classe les deux parcelles en zone agricole limitée (Al). La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet qui précise les conditions d'extension du bâtiment existant.
24R0043	BERRIOT	Saint-Pardoux-et-Vielvic	Obs. PB8 (OAP de GRIMAUDOU, Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic, parcelles B 1112, 1033, 1035, 1037, 1118 et 1116. Les intervenants signalent, qu'au lieu-dit « GRIMAUDOU », la répartition de la densification les surprend en comptant sur la bonne volonté des propriétaires pour vendre une partie de leurs biens à des fins d'implantation de constructions en deuxième rang, Ils précisent également qu'à 200 mètres, au Pech, il existe des terrains vides de constructions. Ils voudraient savoir si dans l'hypothèse où un propriétaire vend son terrain, qui a un accès sur route, si ce dernier ne va pas subir des pressions pour que son terrain ait un autre accès ? (Le schéma de voirie prévu dans le cadre de l'OAP). Cf.24C0166 et 24R0201.	Le secteur 1AU de Grimaudou (OAP) ayant fait l'objet d'un refus de dérogation DRUL de la Préfète, l'observation apparaît hors sujet au maître d'ouvrage puisque le zonage 1AU disparaîtra dans la version soumise à l'approbation.	La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.
08R0046	ALVES, BESSE	Coux et Bigaroque Mouzens	• Parc. A 261 (LE COUX), actuellement constructible, partiellement reclassée N sur le PLUi. Demandent le maintien de sa totalité en zone UGb5, notamment pour l'installation de l'habitation principale de leur fille. • Déposent une note, annexée au registre de SI.	La parcelle est classée UGb strictement de la même façon qu'elle était classée constructible dans le PLU en vigueur de Coux-et-Bigaroque. Le secteur de Lanceplaine est un secteur d'appui d'urbanisation future uniquement en densification (Cf PADD, et définition de l'enveloppe urbaine en page 15 de l'annexe du PADD). La partie est de la parcelle A261 est n'est pas incluse dans l'enveloppe urbaine et la partie constructible. La constructibilité de cette partie parcelle contreviendrait au principe du PADD (en extension). La partie située en zone UGb (30 m de la façade de l'habitation existante à la limite de la zone constructible, environ 600 m² disponibles) permet dans l'absolu d'implanter une construction supplémentaire de l'ordre de 150 m² d'emprise au sol.	La commission prend acte de l'avis du MO.

Projet PLUi CCVDFB

E0047	van der Hoeff-Smit	Meyrals	RD. Meyrals. Parcelle A1266. Le propriétaire, qui souhaite développer son activité de gîtes, demande le maintien de la constructibilité de la totalité de la parcelle A 1266, en totalité constructible actuellement, un peu plus de la moitié ayant reclassée en secteur AI dans le projet de PLUi.	Les terrains sont constructibles dans la carte communale. Le projet de développement touristique est compatible avec le PADD, les terrains déjà ouverts à l'urbanisation ne nécessitent pas de passage d'écologie, d'avis CDPENAF, ou DRUL. Toutefois, l'analyse du plan de masse fourni : création de 5 gîtes, piscine et aire de jeux sur 8 700 m² est jugé excessif au regard de l'effort général de réduction de la consommation foncière, demandée également aux activités touristiques. Il est proposé de reclasser Ut environ 6 000 m² de l'emprise du projet à l'exception d'une bande en lisière du boisement, qui sera reclassée en Na (naturelle).	La parcelle en question est actuellement constructible. Le PADD comporte l'objectif 'B2 Activités touristiques : conforter la capacité d'accueil' dans lequel le demandeur déclare s'inscrire. La commission d'enquête prend note de l'avis du porteur de projet sur la consommation foncière et sa proposition d'étendre la partie constructible tout en préservant une bande boisée, mais elle rappelle également les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.
E0048	AGENAIS		Demandent que les parcelles B 895 et 897 (SIORAC), actuellement classées UC, reclassées N sur le PLUi, soient maintenues constructibles de par les raisons suivantes : • Proximité immédiate d'une zone urbaine et de la parcelle 514 restée constructible. • Aisément raccordables aux différents réseaux de VRD. • Perte financière importante de ces parcelles (à minima coef 10), alors qu'elles participent au projet de développement économique de notre société (golf de la Forge) • Leur situation géographique participe au développement local : accueil de nouveaux habitants, atout pour l'attractivité de la commune.	Les besoins constructifs du golf de la Forge ont été pris en compte au travers la zone Ut. En phase d'élaboration du PLUi, M. AGENAIS a été invité à proposer un projet pour ses parcelles, comprenant une recherche de solution relative au accès sur la RD (avec voisins et CD24). Il a par ailleurs obtenu l'autorisation d'édification d'un bâtiment de stockage pour le matériel du golf à l'angle sud-est de la p897. Aucun projet concret n'a été porté à la connaissance de la mairie de Siorac ou à la CCVDFB. Au regard des espaces déjà classés constructibles dans ou au contact de l'enveloppe urbaine existante de Siorac, le développement sur les parcelles B897 et 895 n'est pas jugé prioritaire dans un contexte de maîtrise de la consommation foncière. La constructibilité de ces parcelles sera réinterrogée à l'approche du terme du PLUi (10 ans) ou éventuellement plus tôt à l'occasion d'une modification ultérieure selon les résultats des indicateurs de suivi mis en place par la collectivité.	La commission prend acte de la réponse du MO.
04R0049	BOUCHARD	Castels et Bezenac	Obs SI010 • Maire de CASTELS-et-BEZENAC, remet la délibération n° 47/2025 du conseil municipal d'octobre 2025, au titre de la réitération de l'avis de la municipalité sur le projet de PLUi, notamment sur ses réserves relatives à la suppression de constructibilité de 26 secteurs. • Souligne notamment la contradiction entre les préconisations du PADD, actant « la situation de CASTELS-et-B dans la sphère de développement du bourg-centre St CYPRIEN », et leur application via les zonages et règlement, « renvoyant la commune à sa ruralité agricole ».	La délibération de la commune de Castels-et-Bézenac étant une pièce du dossier d'enquête publique (avis PPA), il y sera répondu en tant que telle, et non dans le cadre d'une observation dans le registre d'enquête.	La commission prend note de la réponse du MO. Elle prend en compte par ailleurs la position du maire de CASTELS-et-BEZENAC.

Projet PLUi CCVDFB

04R0050	CORTIJO	Castels et Bezenac	Obs SI011 Propriétaire des parcelles C 2045, 2046, 2050 sur la commune de CASTELS-et-B., un des 26 secteurs (Le Virazel) signalés dans la délibération n° 47/2025 de ladite municipalité (cf. Obs SI010). Secteur actuellement classé U, reclassé AI sur le PLUi, il demande son maintien en zone constructible, fait valoir qu'il a obtenu un PC en 2021, qu'il n'a pu le mettre en oeuvre en raison de l'opposition en justice de l'Association de sauvegarde de l'église & du château de Castels', déboutée en 1ère instance en 2024 mais ayant fait appel. Endetté (le prêt bancaire sollicité à l'époque pour son projet immobilier est désormais en cours), souhaite désormais vendre son terrain, soit comme terrain classé constructible, soit avec la garantie du transfert du PC à son acheteur potentiel.	Le secteur de Canteranne (1AU) a été rajouté en cours d'élaboration du PLUi sur un périmètre restreint (en contrepartie d'un secteur à Luziers supprimé pour motif d'enjeux écologiques forts). Ce secteur n'inclut pas et ne jouxte pas les terrains de M. CORTIJO. Il est exclu d'étendre ce secteur constructible dans le contexte de maîtrise de la consommation foncière. On relève que la procédure au TA ou cour d'appel suspend la durée de validité du PC obtenu initialement. A l'issue des procédures en cours, il restera valide pour 3 ans (et renouvelable 2 fois 1 an). M. CORTIJO a la possibilité de transférer son PC à un tiers (acqureur), ce qui rend une cession possible du foncier avec constructibilité.	La commission prend acte des possibilités de conservation ou de transfert du permis de construire du demandeur.
26R0051	GRANGIER	Siorac-en-Périgord	Obs SI012 Propriétaire des parcelles C 323, 324, 325, 326 sur la commune de SIORAC, actuellement UB reclassées 2AU sur le PLUi. S'informe des conditions d'ouverture à construction.	La vocation urbaine des parcelles est reconnue mais elles ne sont pas ouvertes immédiatement à la construction. Il faudra pour cela attendre une modification ou révision du document d'urbanisme justifiant de cette ouverture. Les zones 2AU sont généralement interrogées au bilan intermédiaire (5 ans) ou en approche du terme du PLUi (10 ans).	S'informe sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Reçoit la réponse précise du MO. Dont acte.
26R0052	DELPECH	Siorac-en-Périgord	Obs SI013 Déplore que sa parcelle A 770 (SIORAC), actuellement classée UC soit reclassée AI sur le PLUi. Disposait d'un CU depuis le 14/09/2023.	Le secteur dans son intégralité n'est pas identifié comme support d'urbanisation future. Il n'est pas envisageable d'apporter une réponse favorable dans le contexte de maîtrise de consommation foncière globale du PLUi. Le terrain constitue certes une 'dent creuse' dans un secteur largement urbanisé, mais en discontinuité de l'enveloppe urbaine actuelle de Siorac. Le cas, et d'autres similaires, déconnectés mais proches de l'enveloppe urbaine, sans usage et intérêt agricole, pourront être étudiés à l'occasion d'une modification ultérieure du document, sous forme de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Il est conseillé au propriétaire désireux de réaliser un projet à court terme de déposer un certificat d'urbanisme (qui porte le droit du sol et les taxes applicables pendant 18 mois), celui de 2023 étant caduc.	La commission prend acte de la réponse du MO.
03E0053		Carves	L'intervenant, fondateur et directeur du « Théâtre Fon du Loup », souhaite réaliser sur sa parcelle C N° 1144, commune de Carves, une construction pour remplacer le chapiteau plastique. Ce qui permettrait à la structure culturelle d'étendre sa période d'activité, en créant la possibilité de développer l'accueil des publics scolaires et des artistes et compagnies en résidence dans de meilleures conditions. Le projet envisagé serait un bâtiment d'environ 20m de longueur X 8m de large X 5m de hauteur (6M50 au faitage) avec bardage en bois sur le modèle des séchoirs à tabac traditionnels. Il comporterait ainsi un hall entrée public, une salle avec plateau et gradin environ 80 places, un petit studio d'hébergement pour les artistes accueillis. L'intervenant demande une évolution du droit du sol (zonage, règles applicables) pour permettre la réalisation de ce projet. La PJ dont il fait état dans sa demande est jointe à la contribution 03EC0055.	Des zones de coupe-feu sont en cours de réalisation suite à l'exploitation forestière opérée en périphérie du site. Le site est en activité depuis plus de 20 ans, au travers des structures entièrement démontables, il s'agit d'une structure culturelle identitaire du territoire et insolite qui mérite le soutien de la collectivité. Toutefois, le secteur n'ayant pas été ouvert à l'urbanisation précédemment, il sera nécessaire de faire passer un écologue, et de recueillir l'avis de la CDPENAF et la DRUL avant toute modification du règlement graphique. La modification pourra donc s'envisager ultérieurement à l'approbation du PLUi sous forme d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) avec une vigilance réglementaire sur la dimension 'hébergement' du projet (pour l'accueil d'une compagnie en résidence), dont la collectivité vérifiera la faisabilité avec son bureau d'études et les services de l'Etat. L'avis est favorable mais renvoyé à une modification ultérieure du PLUi. Des prescriptions en matière de défense incendie pourrait être imposée en parallèle.	L'ouverture à la constructibilité nécessite le passage d'un écologue, l'avis de la CDPENAF et une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. La parcelle se situe dans un secteur boisé. Le projet du PLUi la classe en zone Na. La commission d'enquête prend note des conditions de l'avis favorable du porteur de projet, renvoyé à une évolution ultérieure du PLUi, et des prescriptions en matière de défense incendie qui pourraient être imposées en parallèle.
03E0054		Carves	Doublon avec la contribution enregistrée sous la référence 03E0053. Cne de Carves.	Le MOA a déjà répondu à la fiche d'enregistrement n°34 - doublon.	Doublon avec la contribution enregistrée sous la référence 03E0053. Cne de Carves. Cf. réponse à ladite contribution 03E0053.

Projet PLUi CCVDFB

03C0055	OUVRARD	Carves	Cette contribution vient en complément, pour les pièces jointes, de celle référencée 03E0053.	Le MOA a déjà répondu à la fiche d'enregistrement n°34 - doublon.	Cette contribution vient en complément, pour les pièces jointes, de celle référencée 03E0053. Cf. réponse à ladite contribution 03E0053.
08R0056	MEYROUNE	Coux et Bigaroque Mouzens	- Obs SI014 Propriétaire sur la commune du COUX, de St CYPRIEN, et de CASTELS-et-B : • Sur la commune du COUX : - des parcelles B 820, 821, 822, actuellement classées A, maintenues AI sur le PLUi : demande qu'elles soient reclassées constructibles. - des parcelles C 1674, 1831, 1830, 1826, 1828, actuellement classées A, maintenues AI sur le PLUi : demande qu'elles soient rattachées à la zone constructible contiguë. • Sur la commune de St CYPRIEN : de la parcelle E 251, actuellement A reclassée AI sur le PLUi : demande que sa partie sud soit rattachée à la zone constructible contiguë. • Sur la commune de CASTELS-et-B : souhaite le changement de destination pour le séchoir à tabac installé sur sa parcelle D 308.	B820 821 et 822 Coux-et-Bigaroque : Actuellement en zone A du PLU, et en Ac (agricole constructible) dans le PLUi. Il s'agit du site d'une exploitation agricole en activité. La demande de constructibilité est a priori satisfaite pour sa destination actuelle. Il existe d'ailleurs un PC pour un hangar sur la p820. Si la demande de constructibilité vise un passage en zone U : l'avis est défavorable compte tenu de l'activité agricole toujours présente. C1674 1831 1830 1826 et 1828 Coux-et-Bigaroque : Ces parcelles ne sont pas constructibles dans le PLU actuel. Une évolution nécessite un passage d'écologue, un avis CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL). La parcelle C1830 est occupée par un mobile-home en situation irrégulière au regard de la réglementation d'urbanisme. Elles jouxtent un secteur de développement urbain important (avec OAP) qui constitue une priorité de mobilisation foncière. L'ouverture à l'urbanisation des parcelles pourra s'envisager lors d'une modification à moyen terme, puisque le secteur autorise l'extension de l'enveloppe urbaine. E251 Saint-Cyprien : La parcelle n'est pas constructible dans la carte communale actuelle. Une évolution nécessite un passage d'écologue, un avis CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL). L'ouverture à l'urbanisation pourra s'envisager par modification à moyen terme, puisque le secteur autorise l'extension de l'enveloppe urbaine. Toutefois, avant cela, les zones de Saint Cyprien déjà fléchées comme support d'urbanisation devront avoir été mobilisées ou leur rétention devra avoir été constatée. D308 Castels : Le séchoir pour lequel le changement de destination est demandé est situé en zone rouge du PPRI dont le règlement interdit les changements de destination. Avis défavorable.	Les parcelles en question ne sont pas constructibles sur les documents d'urbanisme actuels. L'ouverture à la constructibilité nécessite donc une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, ce qui ne pourra s'envisager que dans le cadre d'une modification du PLUi. Le changement de destination demandé est en zone rouge du PPRI .
08R0057	CHEVRIER	Coux et Bigaroque Mouzens	- Obs SI015 Propriétaire de la parcelle C 912 (LE COUX), actuellement UA, classée UGb4 sur le PLUi. S'enquiert de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux activités autorisées en zones résidentielles.	L'observation ne formalise pas de demande particulière, et n'appelle donc pas de réponse du maître d'ouvrage.	Simple demande d'information.
23R0058	ANTUNES DO ESPIRITO SANTO	Saint-Germain-de-Belvès	Obs SI016 Souhaitent un changement de destination pour 2 bâtiments agricoles situés sur leurs parcelles B 802 et 230 sur la commune de St GERMAIN-de-B., actuellement U, reclassées AI sur le PLUi.	La mairie de Saint-Germain-de-Belvès confirme que la borne DECI du hameau de l'Olivarie a été changée car endommagée. Les constructions concernées sont par ailleurs situées à moins de 100 m d'une lisière boisée appartenant à un massif >4ha - ce qui rend la présence d'une borne DECI indispensable pour le repérage. L'avis est favorable. La mairie est invitée à bien faire référencer le dispositif DECI par le SDIS. On notera enfin qu'une demande d'urbanisme est cours d'élaboration avec dépôt en fév-mars pour la grange de la p820 - qui devrait être instruite avant l'entrée en vigueur du PLUi.	Demande de changements de destination pour 2 bâtiments. La sécurité anti-incendie étant prise en compte, la commission prend acte de l'avis favorable du MO.

Projet PLUi CCVDFB

26R0059	AUDIBERT	Siorac-en-Périgord	Obs SI017 Souhaite que ses parcelles C 146 et 440 (SIORAC), classées UC actuellement, reclassées AI sur le PLUi, soient maintenues constructibles : - C 146 à rattacher à la zone UGb5 contiguë ; - C 440 : a bénéficié d'un accord pour un lotissement à 4 parcelles suite à déclaration préalable l'été 2025. Déposera une observation écrite ultérieurement.	C146 : La parcelle est constructible dans le PLU actuel. Le secteur est identifié au PADD comme un secteur en densification uniquement. Bien que jouxtant la zone UGb, la parcelle C146 n'est pas incluse dans l'enveloppe urbaine existante (cf. page 22 annexe du PADD). Autoriser sa constructibilité contreviendrait au principe fixé par le PADD en autorisant une extension de l'enveloppe urbaine de ce secteur. Avis défavorable. C440 : La parcelle est constructible dans le PLU actuel. Le secteur en développement principal de l'urbanisation autorise les extensions. La parcelle jouxte la zone UGb. Le terrains et ceux alentours n'ont toutefois pas été retenus, d'autres secteurs plus centraux faisant l'objet d'un choix d'urbanisation prioritaires. On relève qu'un lotissement a été autorisé pour 4 lots sur la totalité de p440, et que cette autorisation cristallise le droit de l'urbanisme pour une période suffisante à la vente des terrains. Avis défavorable à une évolution du règlement graphique applicable à la parcelle. En l'absence d'autorisation de lotir, le MOA aurait été favorable à un classement d'une moitié seulement de cette parcelle. Suivant l'état de l'urbanisation constatée, elle pourra être intégrée en UGb à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.	La commission prend note : - d'une part de l'impossibilité de maintenir constructible la parcelle C 146, bien que jouxtant la zone UGb5, parce que cela contreviendrait au PADD qui identifie le secteur en densification uniquement ; - d'autre part de la même impossibilité pour la parcelle C 440, bien que bénéficiant d'une autorisation de lotir à la validité maintenue, qui lui permettrait, le cas échéant, d'être intégrée à la zone UGb lors d'une modification ultérieure du PLUi. Concernant ce dernier point, la commission se questionne sur l'intérêt de surseoir au classement UG de ladite parcelle C 440, qui a manifestement vocation, dès à présent, à être construite.
26R0060	ROQUES	Siorac-en-Périgord	Obs SI018 Demande pourquoi sa parcelle A 774 (SIORAC) actuellement constructible, située en dent creuse entre des parcelles construites (plus de 10 maisons), n'est plus constructible sur le PLUi.	Cette fiche est un doublon de saisie avec le N° d'enregistrement 42 (observation 26R0061) à laquelle le MOA a déjà répondu.	Doublon : voir observation 26R0061
26R0061	ROQUES	Siorac-en-Périgord	Obs SI018. DOUBLON DE 26R0060 Demande pourquoi sa parcelle A 774 (SIORAC) actuellement constructible, située en dent creuse entre des parcelles construites (plus de 10 maisons), n'est plus constructible sur le PLUi.	La parcelle est constructible dans le PLU actuel, dans un secteur largement urbanisé en linéaire, mais déconnecté de l'enveloppe urbaine observée (cf. page 21 de l'annexe du PADD). L'ensemble de secteur, dont le MOA convient qu'il présente un profil urbain, est trop éloigné (300 mètres) de la limite retenue de l'urbanisation pour pouvoir être rattaché au secteur constructible, sans bouleverser les équilibres de maîtrise de consommation foncière et de répartition des potentialités à l'échelle communautaire. Cette parcelle en dent creuse, sans usage ni intérêt agricole, pourrait faire l'objet d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) à l'occasion d'une modification ultérieure du document.	DOUBLON DOUBLON Le très important recul de la zone urbaine rend effectivement impossible autrement que par la voie d'un STECAL le maintien du statut constructible de cette parcelle, qui serait isolée en zone A.

Projet PLUi CCVDFB

26E0062	BARJOU	Siorac-en-Périgord	Suite à succession, sont devenus propriétaires des parcelles 301, 1018 et 1019 (SIORAC en Périgord), actuellement constructibles. Sachant qu'elles sont : • Mitoyennes d'habitation - réseaux et canalisations à toute proximité - • Situées loin (plus de 500m) d'un site historique, • Desservies par une voie de circulation terrestre, Demandent qu'elles restent effectivement constructibles sur le PLUi.	C301 : Partiellement constructible dans PLU actuel. Déconnectée de l'enveloppe urbaine au point de connexion à la voie publique (cf. page 21 de l'annexe du PADD). Au contact de la poche de développement principal qui autorise les extensions de l'enveloppe urbaine. Secteur déjà ouvert partiellement à l'urbanisation ne nécessitant pas écologue / CDPENAF / DRUL. Toutefois, la répartition des potentiels à l'échelle communautaire, et la maîtrise de la consommation foncière conduisent à une priorisation d'autres secteurs sur la commune de Siorac. Le classement constructible pourra s'envisager lors d'une évolution ultérieure du PLUi (sans doute à l'approche du terme du document, 10 ans, ou plus tôt en fonction des résultats des indicateurs de suivi mis en place par la collectivité). C1018-1019 : Ces parcelles ne constituent pas une 'dent creuse' puisqu'ouvertes au Sud-est et Nord-ouest sur des zones naturelles. La poche du Souleillal Roumégouse est identifiée comme support d'urbanisation en densification uniquement (cf. PADD). La constructibilité des parcelles (hors enveloppe urbaine cf. page 20 de l'annexe du PADD) viendrait en extension, de façon contraire aux principes du PADD. Avis défavorable. Le MOA relève qu'une DP pour division parcellaire a été déposée le lendemain de l'observation sur les parcelles, susceptible de cristalliser le droit du sol pour une période d'au moins 3 ans.	La commission relève le possible reclassement constructible de la parcelle C 301 à l'occasion d'une évolution ultérieure du PLUi, et prend note que le reclassement des parcelles C 1018 et 1019 contreviendrait au PADD, identifiant le secteur en densification uniquement.
E0065	bortolin		Cne de Carves section B L'intervenant indique que son exploitation agricole se situe au 359 côte de Montauban 24170 Carves et qu'elle n'a pas été répertoriée comme les autres fermes de la commune. Il signale qu'il est bien installé à cette adresse en tant qu'exploitant agricole (les plantes du tertre) et que sa ferme se situe sur les parcelles 0163, 0162, 0161. De plus, il souhaiterait (créer) dans les années futures un camping a la ferme , car le villages en est dépourvu. Il précise qu'idéalement son projet pourrait se développer sur les parcelles 0160, 0159, 0146, 0145, 0144, 0142 et 0137.	B161 162 163 : Avis favorable du MOA pour classer en Ac (agricole constructible) au lieu de Al (agricole limitée) ces parcelles, en dehors des zones Np (Naturelle protégée). B137 142 144 145 146 159 160 : Les parcelles citées sont rattachées à un massif de plus de 4 ha ce qui implique une autorisation de défrichement. D'autre part, il existe différents secteurs sur ces parcelles, portés au règlement graphique, relatifs à la protection des pelouses sèches. Les parcelles figurent en zone Np (Naturelle protégée). Le MOA juge le projet intéressant (compatible avec le PADD) mais le lieu n'apparaît pas judicieux du point de vue environnemental. Il invitera le pétitionnaire à discuter et retravailler son projet qui pourra être envisagé lors d'une modification ultérieure du PLUi (a priori compatible avec la temporalité de ce projet au stade d'intention).	Parcelles B161 162 163 : Le porteur de projet est favorable pour un classement Ac au lieu de Al, en dehors des zones Np. La commission d'enquête en prend note. Parcelles B137 142 144 145 146 159 160 : La commission d'enquête prend note que le porteur de projet invitera le pétitionnaire à discuter et retravailler son projet qui, toujours selon le porteur de projet, pourra être envisagé lors d'une modification ultérieure du PLUi.
04R0063	BOUCHARD	Castels et Bezenac	SC12. Castels et Bezenac. Parcelle D 931. Le propriétaire demande le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle D931, classée actuellement N et reclassée Ac dans le projet PLUi, pour y réaliser des logements (à l'année). Le demandeur déclare que ce bâtiment n'a plus de fonction agricole ainsi que les bâtiments autour, les terres étant louées à d'autres exploitants.	Le site n'est plus siège d'exploitation agricole, mais dans la logique de faciliter les transmissions et reprises, on conserve le zonage agricole constructible sur le site. Il est proposé d'étendre la zone Ac pour englober intégralement l'emprise des tunnels au sud-ouest. Le bâtiment concerné par la demande de changement de destination est situé à plus de 100 m d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha, la distance à moins de 400 m d'un point DECI n'est donc pas exigé selon les critères de sélection mis en place. Avis favorable	la parcelle se situe dans une zone Ac dans laquelle apparait d'autres bâtiments. Le dossier est accompagné d'une photo montrant un bâtiment en longueur type séchoir à tabac qui semble être en état correct. Un chemin y donnant accès est également visible sur la photo. Le demandeur déclare qu'il n'y a plus d'activités agricoles dans les bâtiments. La commission d'enquête prend note de l'avis favorable du porteur de projet s'appuyant en particulier sur la protection incendie.

Projet PLUi CCVDFB

15R0064	DUFEUTRELLE	Meyrals	SC13. Meyrals. Parcelles D 1303 et 1308. Le déclarant demande la requalification des parcelles D 1303 et 1308, classées N actuellement et prévues Na dans le projet PLUi, en Nt afin de développer son activité de gîtes et d'avoir la possibilité de mettre en place une à deux structures légères de loisirs.	Le maître d'ouvrage relève qu'1 HLL a été installée de façon irrégulière sur la parcelle p1303 et n'est pas régularisable dans la zone non constructible de la carte communale. La parcelle 1308 a été classée partiellement Nt. Il est proposé de limiter la zone Nt à la seule parcelle 1308, et d'épaissir sa surface à l'Ouest, de l'autre côté de la voie existante sur la parcelle afin de permettre des implantations de part et d'autre de cette voie (permettant aussi des implantations plus éloignées de la lisière boisée). La roulotte sur p1303 devra être déplacée. La proposition d'extension du zonage Nt sur p1308 nécessite l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL) et ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une modification du PLUi. Au stade de l'approbation, il est proposé de conserver le zonage Nt tel que dans la version arrêtée.	Les parcelles au-dessus sont déjà classées Nt ainsi qu'une grande partie de la D 1308. Il s'agit donc d'une demande d'extension de la surface en Nt. L'ensemble est situé dans une clairière au milieu d'une très grande zone boisée. L'ouverture à la constructibilité Nt nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. Par ailleurs, le PADD comprend l'objectif : 'B2 Activités touristiques : conforter la capacité d'accueil ' La commission d'enquête prend note de l'avis de la CCVDFB d'étudier cette extension dans le cadre d'une modification du PLUi. Il faudra néanmoins que cette ouverture à l'urbanisation soit compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF et avec la prévention du risque incendie, les parcelles étant très proches d'un secteur boisé.
08R0068	DARRAGON	Coux et Bigaroque Mouzens	SC16. Coux et Bigaroque. Village Valades. La déclarante demande le classement des parcelles B 2562 2564 2566 2556 2558 1793, classées actuellement N et prévues AI dans le projet de PLUi, en STECAL (Nt). Elle sera prochainement propriétaire de ces parcelles et souhaite développer une activité touristique avec des capacités d'hébergement.	La zone N du PLU actuel n'autorise réglementairement aucune des composantes du projet. On relève par ailleurs l'absence avérée d'un dispositif DECI à proximité. Une évolution nécessitera l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL) pour la création d'un STECAL, et ne pourra s'envisager qu'à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi et à la condition qu'un dispositif DECI soit validé par le SDIS. Sur le principal de création d'un STECAL, le MOA est défavorable, tant sur la composante professionnelle que touristique, souhaitant conserver à ce secteur une vocation agricole et résidentielle.	Les parcelles en question sont non constructibles actuellement dans le PLU. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, ce qui peut s'envisager dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis du porteur de projet tout en rappelant que le PADD comporte l'objectif : 'B2 Activités touristiques : conforter la capacité d'accueil'. L'ouverture à la constructibilité (Nt) devra être compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF et des règles de protection contre les incendies.

Projet PLUi CCVDFB

08R0069	Famille BOURGES	Coux et Bigaroque Mouzens	SC18. Coux et Bigaroque. Village Lanceplaine. Parcelles B5 B12 D262 (erreur sur le registre où le déclarant a écrit B 262 alors que la section correspondant à la parcelle en question est D). Les déclarants demandent : - Pour la parcelle B5, classée actuellement UC et prévue AI dans le projet PLUi, le maintien en partie constructible car elle détient 3 CU et constitue une dent creuse. - B11 : le report de l'OAP sur la parcelle B5 au motif que les propriétaires de la B12 (qui fait également partie de l'OAP) ne sont pas d'accord pour construire autant de maisons. - D262, le maintien en constructible afin de construire une nouvelle maison.	B5 : Le hameau de Lanceplaine est un secteur en densification uniquement (cf. PADD + page 15 de l'annexe du PADD). L'urbanisation de B5 est regardée comme une extension de l'enveloppe urbaine existante, contraire au principe du PADD. Les CU ne constituent pas une autorisation de construire mais les PC obtenus sur leur base (dans le délai de validité du CU) auront une durée de vie de 3 ans + 2 ans possibles de prorogation, soit 5 ans pour commencer les travaux (a minima fondations). Le délai est le même pour tous, et la prescription du PLUi en 2018 est une décision publique connue. Une évolution ultérieure, à l'occasion d'une révision du document d'urbanisme (revenant sur les principes du PADD), pourrait être envisagée sur cette parcelle. B11 : Le MOA corrige le fait que la parcelle B12 n'est pas concernée par l'OAP mais qu'il s'agit de la B15, qui appartient au même propriétaire que B12. Il lui appartient de manifester un quelconque désaccord sur l'objectif de l'OAP au cours de l'enquête publique (observation faite par M. BOITEL). Il est rappelé que l'objectif de production de 5 logements dans l'OAP est un objectif à long terme (il peut y avoir 1 ou 2 logements dans un premier temps), l'objectif étant que les implantations n'empêche pas les constructions ultérieures dans un objectif de densification compatible avec l'OAP. Avis défavorable sur le transfert de l'OAP sur B5 (en extension urbaine). D262 : Il ne s'agit pas d'un jardin d'agrément à l'arrière de la construction mais bien d'un espace agricole/naturel, hors enveloppe urbaine. Des constructions agricoles figurent à 50 m , il est souhaitable de conserver une zone tampon vis à vis de ces bâtiments agricoles. Autoriser sa constructibilité reviendrait à étendre l'enveloppe urbaine, et à créer une interface défavorable à l'activité agricole (cf. avis de la chambre d'agriculture), principes contraires au PADD pour ce secteur. Avis défavorable.	La commission d'enquête prend note des avis de la CCVDFB s'appuyant sur le PADD et constate également pour la D 262 la présence d'une exploitation agricole à proximité.
21R0066	Coudert	Saint-Cyprien	SC14. Saint Cyprien. Parcelles B 561 543 544. Projet 1 : Le déclarant demande la constructibilité de la partie Sud (1200 m2 environ) de la parcelle B 561, classée actuellement N et prévue AI dans le projet de PLUi, Projet 2 : le déclarant propose de requalifier les parcelles B561 543 544, classées N actuellement et prévues AI dans le projet PLUi, en zone constructible afin d'étoffer en profondeur la zone résidentielle.	Les parcelles citées ne sont pas constructibles dans la carte communale en vigueur. Le hameau de La Chapelle est un secteur 'dérogatoire' (le seul hors périmètre SPR de St Cyprien), qui n'autorise que la densification de l'enveloppe urbaine existante, dans un secteur stéréotypé par son développement linéaire. Le MOA a ménager une ouverture visuelle dans la zone constructible actuelle pour rompre ce linéaire, et au travers une OAP (classé 1AU du fait de l'antériorité d'autorisations d'urbanisme à prendre en compte) a édicté des principes d'aménagement pour limiter le nombre d'entrées-sorties sur la voie publique. La demande viendrait en extension de l'enveloppe urbaine (définie en page 13 de l'annexe du PADD) et ne satisfait pas aux principes du PADD. Avis défavorable.	Les parcelles en question ne sont actuellement pas constructibles. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes du PADD,
15R0070	GENDRON Brigitte et LACHEVRENIE Matine	Meyrals	SC19. Meyrals. Parcelles D 1770 1769 1767. Les déclarantes font part de leur satisfaction au classement de leurs parcelles en zone constructible dans le projet de PLUi, étant en N actuellement.	N'appelle pas de remarque du MOA	La commission d'enquête note la satisfaction de l'observation

Projet PLUi CCVDFB

21E0071	Gueguen	Saint-Cyprien	RD. Saint Cyprien. Village La Chapelle. Demande de maintien en zone constructible de la parcelle B538, actuellement en zone U et N et reclassée en AI dans le projet de PLUi. Nota : la matrice cadastrale indique un autre propriétaire que le nom du déclarant.	Le hameau de La Chapelle est un secteur 'dérogatoire' (le seul hors SPR de St Cyprien). Son développe stéréotypé linéaire doit être maîtrisé. Seul les densifications de l'enveloppe urbaine définie en page 13 de l'annexe du PADD sont autorisées par le PADD. A cette fin, la rupture d'urbanisation existante observée dans le linéaire actuel conduit la collectivité à privilégier la préservation d'un espace ouvert sur les vues lointaines. Avis défavorable.	La commission d'enquête prend note de l'avis de la CCVDFB s'appuyant sur les principes du PADD.
04R0067	FLORENTIN	Castels et Bezenac	SC15. Castel et Bezenac. Parcelles C 2054 2114. Le déclarant, propriétaire de la société GF Aménagement à Castel et Bezenac, demande le reclassement en zone constructible des parcelles C 2054 et 2114, classées actuellement N et prévues en partie UXra et AI dans le projet de PLUi. Les modifications d'accès du site demandées par le Département pour des raisons de sécurité imposent, selon lui, de réorganiser ses aménagements extérieurs. Il déclare également avoir un projet de production électrique photovoltaïque dont la surface autorisée actuellement est trop faible pour être rentable. La constructibilité des parcelles permettrait de doubler la production.	Les parcelles sont non constructibles dans la carte communale, secteur UXra avec OAP dans le PLUi. Le secteur est dans l'enveloppe urbaine principale qui autorise les extensions de l'enveloppe. Soumis à l'avis de l'ABF (rayon à 500 m de l'église St Martin). Le CD24 a conditionné l'ouverture à l'urbanisation de ce site à la condition de création d'un nouvel accès sur la route départementale. Les pétitionnaires ont porté à connaissance de la collectivité un projet qui a évolué depuis, et qui nécessite de reprendre le contour de la zone constructible UXra ainsi que l'OAP. Une DP pour la création d'un nouvel accès a été obtenu fin 2025. Le MOA est disposé à revoir le zonage pour permettre l'édification d'un hangar photovoltaïque, réimplanté pour tenir des contraintes du nouvel accès. Sollicité par le MOA, l'ABF n'a pas d'objection sur le plan de masse fourni dans le cadre de l'enquête publique. Toutefois, cette modification nécessitera un nouvel avis CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL) puisque le contour du zonage se trouve modifié. Il convient de noter que l'intégralité des parcelles ne sera pas rendue constructible comme le sollicite M. Florentin, mais uniquement l'emprise décrite du nouveau bâtiment. Les principes de l'OAP seront réajustés mais conserveront leurs objectifs de maintien d'un espace vert pleine-terre minimal à l'extrémité Est du site, et de perméabilité des revêtements des plateformes aménagées, ainsi que la végétalisation périphérique du site.	La commission d'enquête prend note des intentions de la CCVDFB au sujet du projet du demandeur qui nécessite un nouvel avis CDPNAF et une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, ce qui peut s'envisager plus tard dans une modification du PLUi.
15E0072	dauher	Meyrals	RD. Meyrals. Parcelle D1776. Le déclarant demande une extension de la zone constructible de la parcelle D1776, classée actuellement N et pour une petite partie sud U, le projet de PLUi étendant cette partie en UGb4, l'autre partie étant classée AI. La demande est motivée par le souhait de construire un garage à des fins professionnels.	Le secteur constructible initial de la carte communale sur la parcelle D1176 était très contraint. Le PLUi arrêté a rezoné plus largement au-delà de l'habitation qui a été édiflée sur la parcelle. Cela a été rendu possible du fait que le secteur est en développement principal de l'enveloppe urbaine de Meyrals qui autorise les extensions de l'enveloppe urbaine. Cette extension du zonage a eu pour effet de remplacer l'habitation qui dépassait légèrement dans la zone non constructible de la carte communale. Elle laisse une place suffisante à l'édification d'un bâtiment de 150 m² d'emprise au sol, sans que cet élément supplémentaire se trouve finalement plus proche des voisins que de l'habitation dont elle dépend. Le zonage proposé par l'administré est hors de proportion avec le besoin exprimé puisqu'il permettrait in fine la construction d'au moins deux habitations supplémentaires, en plus du hangar demandé. Avis défavorable.	La parcelle se situe au Nord de Meyrals, classé en zone de développement principal. la constructibilité de la parcelle en question a été étendue de 600 m2 approximativement. Le déclarant demande une extension supplémentaire d'à peu près le double pour construire un bâtiment à usage professionnel . La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du MOA estimant que la situation prévue dans projet de PLUi permet de satisfaire le demandeur.
15L0074	CHASSAGNE	Meyrals	Doublon avec l'obs 15C0025	Le MOA renvoie à sa réponse à l'observation n°15L0014.	Doublon
21E0075	BEAUVIEUX	Saint-Cyprien	RD. Saint Cyprien. Parcelles G 41 39 63 60 65 64 66. Cette contribution est similaire à celle exprimée sur le registre papier de la mairie de Saint Cyprien le 9 janvier 2026 sous le n°21R0020 SC6, par la même personne.	Le MOA a répondu à cette observation (doublon) initialement portée au registre d'enquête de St Cyprien sous le n°21R0020.	Doublon. Avis renseigné dans l'obs n°21R0020.

Projet PLUi CCVDFB

21L0073	ANDRE	Saint-Cyprien	L4. Saint Cyprien. Parcelle E 666. Le propriétaire demande le maintien de la constructibilité sur tout ou partie de la parcelle E 666, reclassée AI dans le projet PLUi. La lettre comporte un numéro de CU : 024 396 18 M0073	Parcelle constructible dans la carte communale en vigueur, classée AI (agricole limitée) au PLUi. Le secteur a été sorti de la zone urbaine constructible en raison de son caractère humide (fond de vallon, chemin de l'eau). La carte en page 86 de l'OAP thématique Eau Nature en ville qui cartographie le chemin de l'eau et la zone d'expansion des crues concerne la quasi totalité de la parcelle EI666. Il en résulte que la bande de terrain hors de ces contraintes est extrêmement limitée. Le site rencontre par ailleurs un important enjeu paysager puisque la route du Bugue permet de découvrir le bourg de Saint-Cyprien depuis cet endroit. La collectivité a donc écarté la constructibilité, même partielle, de cette parcelle et des autres dans la même configuration. Il sera étudié dans la version à approuver du PLUi la possibilité de rajouter le symbole 'vue à préserver' sur la carte Patrimoine du PADD pour parfaire la justification des choix.	La commission d'enquête prend note de l'avis négatif du MOA s'appuyant sur le risque 'ruissellement des eaux de pluie' (OAP thématique Eau et nature en ville') ainsi que de l'enjeu paysager. Elle prend également note de l'intention du MOA d'étudier la possibilité de rajouter un symbole 'vue à préserver' sur la carte patrimoine du PADD tout en appelant l'attention que, même si cet ajout est mineur et n'altère pas la substance du PADD, il convient effectivement de vérifier sa faisabilité et les conditions à respecter.
E0076	BEAUVIEUX	Saint-Cyprien	DOUBLON. La pièce jointe de l'observation a été intégré par le commissaire enquêteur à l'observation 21 E 0075	Le MOA a répondu à cette observation (complément à un doublon) initialement portée au registre d'enquête de St Cyprien sous le n°21R0020.	Doublon. Voir avis dans obs 21R0020
17R0087	Maire du Pays de Belvès	Pays de Belvès	PB20 Monsieur le Maire a déposé le 23 janvier 2026, pour l'annexer au registre d'enquête, une copie de la délibération 74/2025, avec 20 plans joints, sur laquelle figure une liste de 20 emplacements réservés à porter sur le règlement graphique pour permettre la réalisation de dispositifs de défense incendie (la demande précise la surface à prévoir de 250 m2 au sol pour chaque emplacement).	La vingtaine d'emplacements réservés pour des points DECI correspond aux sites jugés prioritaires en termes d'équipement, sur la base du schéma communal DECI, travaillé avec le SDIS. Le MOA est favorable à l'inscription de ces emplacements au règlement graphique, la protection Incendie étant un élément au coeur de la gestion des autorisations d'urbanisme.	La commission d'enquête prend note que la demande s'appuie sur les sites jugés prioritaires, en termes d'équipement de protection incendie, sur la base du schéma communal DECI travaillé avec le SDIS. La commission prend note également de la réponse favorable du porteur du projet.
05C0090	CORNE	Castels et Bezenac (Castels)	C. Castel et Bezenac. Parcelle C 1864. Le contributeur transmet une demande de permis de construire pour la création d'un bâtiment à usage de musée agricole, industriel et électricité sur la parcelle C 1864 classée N actuellement et AI dans le projet de PLUi.	La propriété du Breuil à Castels ne comporte que l'emprise des bâtiments d'habitation en zone constructible dans la carte communale (et a été acheté ainsi). Le PLUi classe l'ensemble du secteur en zone AI (Agricole limitée), ce secteur n'étant pas identifié comme support d'urbanisation future. Le site en position de crête au dessus de la vallée de la Dordogne présente des enjeux de vues lointaines, particulièrement avéré pour un bâtiment de moyenne dimension (environ 400 m²). En zone AI, les annexes à l'habitation sont limitées en cumul à 60 m² d'emprise au sol (hors piscine). Une modification du zonage U est exclue, de même que la création d'un STECAL. Il n'apparaît pas souhaitable de créer un musée ouvert au public à cet endroit, qui répondra davantage à la logique privée d'entreposage des collections qu'au bon fonctionnement d'une telle structure, car difficilement accessible par les voies communales à emprunter (tant en mode individuel qu'à des groupes s'y rendant en bus). Pour ces différents motifs, l'avis est défavorable.	Le permis de construire transmis en PJ date de 2020. Dans celui-ci, il est indiqué 'Construction d'un local pour la Conservation d'une collection du patrimoine agricole et industriel (1880-1930 environ) et 'Ce local n'est pas un établissement recevant du public. Il n'est ni chauffé ni climatisé. La parcelle prévue pour la création est classée actuellement N. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du MOA et des ses arguments et rajoute que la prise en compte d'une demande de PC ne fait pas partie de l'objet de l'enquête publique unique.

Projet PLUi CCVDFB

25R0077	DELTREL	Salles-de-Belvès	Obs. PB9 - Cne de Salles de Belvès Demande, sur sa parcelle B N°659, le long route, l'extension de la zone constructible afin de permettre la construction de deux habitations et signale la présence des réseaux d'eau et d'électricité.	Le PLUi arrêté a classé environ 1250 m² constructibles le long de la voie sur la parcelle A639, permettant l'implantation d'une nouvelle habitation. Le MOA ne rallie pas la demande de l'administrée sollicitant l'extension de la zone constructible au nord pour une seconde maison. L'usage foncier de cette parcelle devra être optimisé, et il conviendrait qu'au moins trois constructions puissent voir le jour sur la façade de cette parcelle le long de la voie, et sans compromettre l'urbanisation en profondeur de cette parcelle côté est. Le déploiement d'une OAP sera donc nécessaire pour encadrer son urbanisation sur le long terme. Dans un souci de maîtrise de la répartition spatiale des potentiels constructifs, il apparaît raisonnable de renvoyer cette évolution à une modification ultérieure du PLUi dès lors que la construction rendue possible sur ce terrain sera intervenue. Cette évolution nécessitera le passage d'un écologue, l'avis de la CDPENAF et une dérogation de la Préfète en l'absence de SCoT applicable.	La partie de la parcelle B 659 classée non constructible se situe en zone agricole AI. La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet, qui renvoie, sous conditions (passage écologue, avis CDPENAF, dérogation préfectorale) l'évolution demandée à une modification ultérieure du PLUi du moment que la construction sur la partie constructible sera réalisée. La commission rappelle néanmoins les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.
19R0085	PETIT	Pays de Belvès (Saint-Amand-de-Belvès)	Obs. PB 21 – Cne de Pays de Belvès (Saint-Amand-de-Belvès) - Parcelles B 849 et 850 partie L'intervenant a annexé au registre d'enquête un plan sur lequel figure une demande de suppression d'une partie de la zone Ac située au lieu-dit « Le Mondinet » pour classement en zone AI et une précision du lieu d'implantation concernant la création de l'emplacement réservé N°71 (par rapport au plan annexé à la délibération du conseil municipal référencée 74/2025).	Le site n'est plus un siège d'exploitation même si l'usage agricole demeure. Le besoin constructif n'est pas avéré ou peut-être satisfait via la modification suivante : - en excluant la partie classée à l'ouest de l'allée du Mondinet (B849 et 850p) et - en intégrant, côté est, la partie de zone Na correspondant à un espace de prairie. Le point DECI (demande d'emplacement réservé) sera à positionner au sortir de la zone boisée, côté gauche de l'allée du Mondinet.	La commission d'enquête prend note des propositions du porteur du projet.
20R0089	MANOUVRIER	Sagelat	Obs. PB 22 Cne de Sagelat Demande que la parcelle A 421 soit classée en zone constructible et précise qu'elle a la possibilité d'être raccordée aux réseaux eau et électricité.	La commune de Sagelat est régie par le RNU. La parcelle A421 n'est pas intégrée aux PAU (Parties déjà urbanisées) de la commune, et est donc actuellement non constructible. Elle apparaît déconnectée du secteur de La Banne (zone UGb la plus proche classée au PLUi), et qui correspond à un secteur à développer uniquement en densification selon le PADD. Avis défavorable à la constructibilité de cette parcelle.	Le projet du PLUi classe la parcelle en zone agricole AI. Sur la vue aérienne, elle apparaît boisée. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes d'urbanisation du PADD.
20R0083	LAPEYRE	Sagelat	Obs. PB 15 – Cne de Sagelat L'intervenant, propriétaire des parcelles (A 323, 324 partie et 309 partie) situées en bordure de la route des Millandes, souhaite construire, suite à l'installation d'un JA, un hangar avec panneaux photovoltaïques en toiture pour stockage foin, paille, céréales et matériels agricoles. Il souhaiterait savoir si cette construction est possible (au regard du zonage prévu au PLUi), sachant que l'exploitation actuelle se situe en face sur les parcelles A 981, 982 et 983.	Le MOA relève qu'en l'état du zonage dans le PLUi arrêté, ce projet n'est pas possible en zone AI, et nécessiterait une révision du zonage en zone Ac. Toutefois, il note que l'implantation envisagée n'apparaît pas optimale en terme paysager (milieu ouvert), et surtout en terme de sécurité publique (traversée de la RD entre le siège d'exploitation et le hangar projeté). D'un point de vue paysager et fonctionnel, il serait préférable de contenir les bâtiments professionnels au sud de la route des Milandes, et soit : - de poursuivre l'urbanisation en crête accompagnée d'une végétalisation côté nord, - soit d'implanter la construction à proximité sud de la route départementale, adossée à la partie boisée. Une extension du zonage Ac sera effectuée pour permettre ces deux options.	La commission d'enquête prend note des explications du porteur du projet et de l'extension du zonage Ac.
18R0086	Maire du Pays de Belvès	Pays de Belvès (Belvès)	Pas d'observation sur les propositions de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques suivants appartenant à la commune du Pays de Belvès : Beffroi, Halle, Tour de l'Hôpital, Tour de la Mairie, Eglise Notre-Dame de Moncucq)	Observation partagée par le MOA.	L'avis de la commune du Pays de Belvès n'appelle pas de commentaire de la commission d'enquête.
20R0082	BARDET	Sagelat	Obs. PB 14 – Cne de Sagelat Signale que lors de la succession parentale, les parcelles A 639 et 823 ont été prises en compte pour un terrain constructible. Il souhaite qu'il le redevienne.	La commune de Sagelat est régie par le RNU. Le secteur n'est pas identifié au PLUi comme support d'urbanisation future. Le MOA relève que B823 supporte une maison d'habitation. La zone AI (Agriculture limitée) autorise sous conditions l'extension des maisons d'habitation ainsi que la création d'annexes. Elle interdit en revanche la construction de nouveaux logements.	Le projet du PLUi classe ces parcelles en zone agricole AI. Elles sont éloignées d'une zone urbaine. La commission d'enquête prend note des précisions réglementaires, énoncées par le porteur de projet, qui s'appliquent à la zone AI.

Projet PLUi CCVDFB

17R0088	Mme LAFON	Pays de Belvès	Obs. PB 17 – Cne Pays de Belvès Demande que les parcelles AI 484, 490, 488, 483, 487 et 485 soient classées constructibles pour permettre la réalisation d'un projet de constructions de plusieurs petites maisons (style lotissement) pour faire un lieu intergénérationnel afin de palier au manque de logements à proximité du village.	Le secteur, constructible dans la carte communale, est très déconnecté de l'enveloppe urbaine de Belvès. Le PLUi souhaite mettre fin au développement linéaire le long de la route de Monpazier, dont la constructibilité quasi interrompue s'étend sur près de 5 km. Le classement en zone U autorisant la création de nouveaux logements n'est pas envisageable au regard de l'éloignement du bourg, et serait contraire aux objectifs de renforcement et à la revitalisation des centralités exposés dans le PADD.	Les parcelles concernées par la demande sont classées en zone agricole AI dans le cadre du projet du PLUi et sont éloignées d'une zone urbaine. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes d'urbanisation du PADD.
17R0078	NEEDHAM	Pays de Belvès	Obs. PB10 - Cne de Pays de Belvès L'intervenante, qui agit pour le compte de Mme GAZE Amanda propriétaire des parcelles AE 356 et 449, demande que ces parcelles restent constructibles comme dans la carte communale en vigueur.	Les parcelles AE 356 et 449 sont constructibles dans la carte communale. Le PLUi arrêté les classe en zone N (naturelle). Considérant que ce secteur est couvert par l'avis conforme de l'ABF, et que les parcelles sont mitoyennes de l'enveloppe urbaine définie qu'il est possible d'étendre selon les principes du PADD applicables à l'enveloppe urbaine de Belvès, le MOA émet un avis favorable au classement en zone UGb, éventuellement assortie d'une OAP sectorielle.	Actuellement constructibles, les parcelles AE 356 et 449 ont été reclassée Na dans le cadre du projet du PLUi. Elles sont limitrophes de la zone UGb4. La commission d'enquête prend note de l'avis favorable du porteur de projet, notamment au motif que les parcelles sont mitoyennes de l'enveloppe urbaine définie qu'il est possible d'étendre selon les principes du PADD applicables à l'enveloppe urbaine de Belvès et, rappelle néanmoins que ce maintien doit être compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.
07R0080	HAUQUIN	Cladech	Obs. PB 12 – Cne de Cladech L'intervenant, agissant pour le compte de son épouse propriétaire des parcelles B N° 824 et 826, demande que ces parcelles soient classées en zone constructible. Il signale que les réseaux sont présents.	La commune de Cladech est régie actuellement par le RNU. Le secteur du Ségalat est un secteur dérogatoire en densification uniquement, qui vaut d'être reconnu point d'appui d'urbanisation en raison des difficultés à urbaniser au contact du bourg historique (enjeu patrimonial). Les parcelles B824 et 826 ne sont pas dans l'enveloppe urbaine du secteur du Ségalat. Les rendre constructibles reviendrait à étendre cette enveloppe urbaine et à contrevenir aux principes du PADD (page n°24 de l'annexe du PADD). Avis défavorable.	La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes d'urbanisation du PADD.
22R0079	HALLIER	Sainte-Foy-de-Belvès	Obs. PB11 – Sainte-Foy-de- Belvès Demande le maintien de la constructibilité des parcelles A N° 232 et 233, achetées en 2019, sur la base d'un CU et signale que des travaux d'aménagement sont en cours et que deux permis sont sur le point d'être déposés.	La parcelle est constructible dans la carte communale et soumise à l'avis de l'ABF (rayon à 500 m de l'église). Le PLUi décline cette parcelle et la sort du périmètre délimité des abords proposé. L'enveloppe urbaine du bourg de Ste Foy est très distendue, mais les parcelles concernées ne font pas partie de l'enveloppe urbaine du bourg. Elles apparaissent trop éloignées pour y être rattachées, même au grès d'une extension modérée de l'enveloppe (autorisée par le PADD). Le service Urbanisme a rencontré les administrés qui ont déposé un certificat d'urbanisme sur lequel asseoir un permis de construire qui était déjà en cours de préparation; et quasiment prêt au dépôt; et leur a exprimé et expliqué le sens de l'avis de la collectivité sur leur observation à l'enquête publique.	Les deux parcelles figurent en zone agricole limitée sur le règlement graphique du PLUi. Elles sont éloignées de l'enveloppe urbaine du Bourg. La commission d'enquête prend note de la rencontre entre le service de l'urbanisme et les administrés concernés.

Projet PLUi CCVDFB

25R0084	DELTREL	Salles-de-Belvès	Obs. PB 16 – Cne de Salles de Belvès L'intervenant, propriétaire de la parcelle A 537, souhaiterait qu'elle soit classée constructible pour la création d'un ou plusieurs logements à but de logements principaux habités annuellement. Il précise que la parcelle dispose d'une étude des sols, d'une attestation de conformité du SPANC, d'un accord Sogédo et ?	Le bourg de Salles autorise les extensions modérée de l'enveloppe urbaine, toutefois dans une proportion adaptée à son contexte et à son rôle dans l'armature territoriale communautaire. La parcelle A537 n'est pas incluse dans l'enveloppe existante, tout comme la parcelle A639 qui lui fait face, et sur laquelle une extension mesurée de l'enveloppe a été opérée dans la version arrêtée du PLUi, et qui sollicite également une constructibilité intégrale lors de l'enquête publique. Le MOA juge souhaitable de privilégier à terme (modification ultérieure du PLUi) l'urbanisation sur A639 dans la continuité et la profondeur de la partie qui a été classée constructible, avant d'envisager d'autres extensions de l'enveloppe au bourg de Salles.	La commune de Salles de Belvès ne dispose pas actuellement de document d'urbanisme. C'est le RNU qui s'applique. De ce fait, l'ouverture à la constructibilité nécessite, entre autres, une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme. Le projet du PLUi classe la parcelle A 537 en zone agricole AI. La commission d'enquête prend note que le porteur de projet signale que cette parcelle n'est pas incluse dans l'enveloppe urbaine existante du bourg.
03R0081	HAUQUIN	Carves	Obs. PB 13 – Cne de Carves L'intervenant, agissant pour le compte de son épouse propriétaire de la parcelle C N° 334, demande que cette parcelle soit classée en zone constructible. Il signale la proximité de constructions et que les réseaux sont présents.	La commune de Carves est régie par le RNU. Le PLUi ne classe pas la parcelle C334 constructible en raison de sa déconnexion de l'enveloppe urbaine du bourg de Carves, qui autorise certes l'extension modérée de son enveloppe. Relier la parcelle objet de la demande à la zone urbaine ne serait pas faire preuve de modération en matière de consommation foncière, et cela serait incompatible avec les objectifs de répartition territoriale du potentiel de logements à l'échelle communautaire. D'autre part, la parcelle est très grande et pourrait contenir plus de la moitié de l'empreinte urbaine actuelle du bourg de Carves.	La parcelle se situe dans un espace classé, en zone agricole AI, dans le règlement graphique du PLUi. Elle est détachée de la zone UGa1 du bourg de Carves. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant notamment sur les objectifs de modération en matière de consommation foncière et de répartition territoriale du potentiel de logements à l'échelle communautaire.
05C0091	CORNE	Castels et Bezenac (Castels)	La PJ de l'observation a été ajoutée par le commissaire enquêteur dans l'observation 05C0090 (n° à l'enregistrement 49) à laquelle elle se rapporte. Cette observation est donc classée DOUBLON	Le complément apporté est pris en compte dans la réponse apportée par le MOA à l'observation n°05C0090.	DOUBLON. PJ intégrée à lobs 05C0090.
23C0092	AUDEBERT	Saint-Germain-de-Belvès	Propriétaire d'un secteur de 8 parcelles actuellement classé N sur la carte communale, reclassées sur le PLUi pour l'essentiel AI, et pour partie N (totalité de la C0008, une moitié de la C0001). Souhaite réinstaller une exploitation agricole sur ce secteur, mais avec la possibilité d'une valorisation raisonnée et compatible des terrains. Demande donc le reclassement des parcelles en zonage agricole 'constructible' (sans autre précision : Ac, Acr, At).	Le MOA propose de zoner C1 comme demandé (partie AI>Ac et partie Na>AI sur l'actuelle noyeraie) et C2 à C7 en AI>Ac, et de laisser C8 et C9 en zone naturelle. Le classement ainsi opéré permettra d'envisager la reprise du site pour l'installation d'une activité agricole.	Souhaite réinstaller une exploitation agricole, mais avec la possibilité d'une valorisation raisonnée et compatible des terrains. Demande en conséquence le reclassement de 8 parcelles AI en zone agricole 'constructible', sans autre précision. La commission prend acte du reclassement tel qu'accepté par le MO.

Projet PLUi CCVDFB

13E0093	Wattrelot	Larzac	Cne de Larzac. L'intervenant demande : - l'abandon du projet de zone UT sur les parcelles B n° 450 et 451. Parmi les raisons, il cite : le zonage UT envisagé qui constituerait une anomalie spatiale dans un environnement classé AI /Na..., l'intercommunalité qui dispose déjà d'une offre étoffée d'hébergements touristiques..., le classement envisagé qui est disproportionné et contraire aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de la préservation des espaces agricoles et naturels énoncés par le PADD et le SCoT... En conclusion, il indique que le futur PLUi présenterait un dévoiement de l'aménagement antérieur du territoire. - s'il est possible d'envisager une étude pour que ses deux bâtiments qui ont fait l'objet d'une restauration dans le respect de leur caractère très ancien (habitation datant des années 1800 et fournil) soient intégrés à la liste du patrimoine protégé. CF parcelle B 590. La deuxième demande est à examiner avec la contribution 13C099.	La zone Ut ne sera pas maintenue dans la version du PLUi à approuver par la collectivité car elle pose des sujets non suffisamment maîtrisés relatifs à la Protection Incendie, au respect de la charte de constructibilité en lisière forestière, au maintien de la servitude de passage existante, ou encore de bonnes prises en compte des enjeux fonctionnels et paysagers exigés par la nature du lieu. En réponse à la deuxième partie de l'observation, le MOA propose de repérer sur le règlement graphique le four à pain au titre du R151-41-3°, et estime que les autres éléments ne justifient pas un repérage en vue de leur préservation.	La commission d'enquête prend note des réponses du porteur de projet.
02L0094	SUMPTION	Berbiguières	Doublon de l'obs 02L0095. Château de Berbiguières (Cadastre : A 185). Courrier postal L7. - Souhaite que le périmètre soit au moins de 500 m, notamment dans les 2 secteurs où il est resserré : - au sud-ouest : pour l'homogénéité architecturale du petit bourg entourant le château, particulièrement la vue à partir de la D50 ; - au nord du bourg, jusqu'au sommet de la colline : pour la préservation d'un espace libre de construction. - L'objectif étant la préservation de la beauté des paysages, attractivité locale.	Le MOA relève que le PDA proposé reprend quasi intégralement le rayon à 500 m existant, sauf au Sud-ouest où il se limite à la ligne de crête côté Marnac, et Nord-est où il s'arrête à sur la pente boisée mais qui est de toute façon inconstructible au PLUi. En revanche, le PDA va au-delà de 500 m dans l'axe du vallon afin d'assurer une protection optimale de l'écrin paysager du bourg de Berbiguières, et étend in fine de 18% la surface objet d'une protection renforcée.	La commission prend acte de la réponse du MO.
02L0095	SUMPTION	Berbiguières	Doublon de l'obs 02L0094. Château de Berbiguières (Cadastre : A 185). Courrier postal L7. - Souhaite que le périmètre soit au moins de 500 m, notamment dans les 2 secteurs où il est resserré : - au sud-ouest : pour l'homogénéité architecturale du petit bourg entourant le château, particulièrement la vue à partir de la D50 ; - au nord du bourg, jusqu'au sommet de la colline : pour la préservation d'un espace libre de construction. - L'objectif étant la préservation de la beauté des paysages, attractivité locale.	Le MOA a déjà répondu à cette observation qui constitue un doublon à l'observation n°02L0094.	Doublon de 02L0094.
09E0096	Darragon	Coux et Bigaroque (Coux-et-Bigaroque)	Elle sera prochainement propriétaire de la parcelle B 2566, sur laquelle se trouve un séchoir à tabac. Elle souhaite le rénover au titre de l'habitat et demande en conséquence son changement de destination (2 photos jointes). Une borne d'irrigation agricole se trouve à proximité (parcelle B 2562). Elle signale également qu'une déclaration de projet pour la construction d'une piscine a été déposée le 08/01/2026.	Absence de point DECI effectif et situation en lisière de massif. Une borne d'irrigation agricole (en fonctionnement toute l'année) est effectivement localisée en contrebas. Elle n'est à ce jour pas référencée comme point DECI reconnu par le SDIS. Le maire a entrepris une démarche en ce sens. Dans ces conditions, il sera donné une suite favorable à la demande si la démarche de reconnaissance du point DECI aboutie avant l'approbation du PLUi.	La commission prend acte de la position du MO.

Projet PLUi CCVDFB

09E0097	Darragon	Coux et Bigaroque Mouzens (Coux-et-Bigaroque)	- En complément de l'observation 09E0096, demande que le bâtiment d'habitation actuel, situé en limite sud de la parcelle B 2566, puisse bénéficier d'un changement de destination et soit destiné à un usage de commerce, de service à la clientèle ou loisirs. Signale qu'elle a par ailleurs (registre écrit) demandé de faire classer cette parcelle et ses voisines en STECAL Nt, rappelle qu'il existe une borne d'irrigation agricole et qu'elle a déposé le 08/01/26 une DP pour la construction d'une piscine.	La zone AI du PLUi a pour vocation d'accueillir des activités agricoles et résidentielles. Le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination n'a été effectué que pour aller vers l'habitation. Si d'autres destinations sont réglementairement rendues possibles par le code de l'urbanisme, le travail technique en ce sens n'a pas été conduit en amont pour alimenter la réflexion et décision des élus sur ce point. Elle a été amorcée s'agissant de grands bâtiments agricoles vers des activités artisanales, mais a été renvoyée à une modification ultérieure du PLUi faute de temps pour mener correctement le travail. Le MOA renvoie donc à une modification ultérieure du PLUi la question de mutabilité des bâtiments situés en zone A et N vers d'autres destinations que l'habitation.	La commission prend note du critère de mutabilité énoncé par le MO (seule destination possible : l'habitation), tout en soulignant qu'il est plus restrictif que le code de l'urbanisme. Dont acte.
01C0098	Mairie d'Allas-les-Mines pour BESSE	Allas-les-Mines	Observation déposée par la mairie d'ALLAS-les-MINES. Concerne les parcelles A 512 et 514 de M. Robert BESSE, classées N actuellement, reclassées Np sur le PLUi. Le propriétaire souhaite « une évolution du zonage pour permettre la réalisation d'une piscine et d'annexes ».	Les parcelles A512 et 514 sont situées en zone Np (Naturelle protégée) dans le PLUi arrêté. Il est demandé à ce qu'elles puissent autorisées une piscine et des annexes. Le MOA propose que soit rezoné la partie sud de la parcelle A512 (incluant le bâtiment) et la totalité de A514 en N (autorisant les annexes).	La commission prend acte de l'avis du MO.
13C0099	WATTRELOT	Larzac	Cette contribution, vient en complément (photo des bâtiments) de l'une des deux demandes enregistrées sous la référence 13E0093	Le MOA a répondu au travers l'observation n°13E0093 en tenant compte du complément fourni.	Cf. réponse à la contribution 13E0093.
09E0100	Villemur	Coux et Bigaroque Mouzens (Coux-et-Bigaroque)	- Ces parcelles sont actuellement classées en zone UC. Elles sont reclassées AI sur le PLUi Il demande leur maintien en zone constructible : - elles jouxtent des parcelles construites et disposent d'un accès ; - elles ne sont pas cultivables en raison de leur nature essentiellement rocailleuse. - leur intégration dans une zone constructible permettrait une densification très mesurée sans remettre en cause la qualité de l'environnement.	Les parcelles B2589 et 2592 sont déconnectées de l'enveloppe urbaine en développement principal de Coux. Celle-ci autorise certes les extensions de l'enveloppe (cf. PADD), mais l'objet de la demande est situé à plus de 100 m de la limite retenue. Une zone 2AU (non ouverte à l'urbanisation immédiatement) marque la césure entre le secteur de la demande et la zone constructible ou à urbaniser. La demande pourra être réexaminer à moyen ou long terme (selon le rythme d'urbanisation observé et son bilan). Le secteur est jugé non prioritaire pour satisfaire les objectifs de production de logements, et assurer la maîtrise de la consommation foncière. Le choix de priorisation a été dirigé vers les terrains disponibles (1AU) au coeur du bourg de Coux.	Secteur disjoint de la zone constructible du PLUi. Demande à réexaminer à l'occasion d'une évolution ultérieure du PLUi.
10E0101	HOULES	Coux et Bigaroque Mouzens (Mouzens)	- Demande à 'garder l'église de Mouzens dans la carte des périmètres délimités des abords des monuments historiques', car patrimoine méritant d'être protégé : - trésor roman du XIIème siècle (retable inscrit à l'inventaire des monuments historiques) ; - située à proximité immédiate du château de Monsec, également monument historique. Observation à rapprocher des observations 10E0102 et 10E0103 opposées à l'ER 142-02 de COUX : STEU. [NB : 1) Eglise située à proximité, (mais hors limite) du site inscrit du château de Monsec (26/02/1982), lui-même inscrit au titre des MH le 11/03/2005 ; 2) Allusion probable à la proximité avec l'ER 142-02]	Si le retable est inscrit, le bâtiment de l'église n'est ni inscrit ni classé au titre des MH. De ce fait, il ne peut pas faire l'objet d'un périmètre délimité des abords. Par ailleurs, l'église de Mouzens se trouve hors du rayon à 500 m du château de Monsec, et hors du site inscrit. Le château de Monsec ne fait pas l'objet d'un PDA : l'UDAP ayant jugé le périmètre de protection existant satisfaisant au regard des zonages constructibles à ses abords dans les documents d'urbanisme actuels et dans le PLUi arrêté.	Observation à rapprocher des observations 10E0102 et 10E0103, opposées spécifiquement à l'ER 142-02 de Coux (station de traitement des eaux usées).

Projet PLUi CCVDFB

10E0102		Coux et Bigaroque Mouzens (Mouzens)	- S'oppose au projet d'installation d'une station de traitement des eaux usées à proximité immédiate de l'église romane de Mouzens, dans l'environnement du site inscrit du château de Monsec. Ce projet nuirait : - au site patrimonial dévalorisé par les odeurs et les vues, repoussoirs pour l'attractivité touristique du village et donc danger pour sa santé économique ; - à l'espace naturel environnant, habitat préservé abritant une grande diversité faunistique (NB : sources, ruisseaux) ; - à la présence proche d'une école et d'un stade. Il serait également une aberration écologique : faire monter les eaux usées pour les faire redescendre après traitement, et par quelles voies ? D'autres options sont à rechercher sur des terrains plus éloignés, et dans la mise au norme des installations individuelles.	L'emplacement réservé matérialisé sur la p C533 n'a réglementairement plus lieu d'être puisque le terrain est aujourd'hui propriété de la CCVDFB. Il pourrait être supprimé dans la version soumise à approbation. Les griefs portent sur la station d'épuration projetée mais pas sur le document sur le PLUi lui-même : sur les odeurs, l'atteinte à la qualité des eaux de surface et des sources, la dégradation visuelle aux abords de l'église de Mouzens du château de Monsec, l'aberration de faire remonter les eaux pour les traiter et les faire redescendre, des supposés terrains à surélever en partie basse plus adéquats... La station d'épuration n'est pas l'un des trois sujets de l'enquête publique en cours, et le MOA considère cette observation hors sujet. Le secteur est classé en zone d'assainissement collectif (ayant fait l'objet d'une enquête publique). Il est du devoir de la collectivité d'assurer la salubrité publique (secteur avec très peu d'assainissement conformes, et impossibilité technique d'y remédier). Plusieurs réunions publiques ont été organisées au sujet de la station d'épuration de Mouzens.	Observation à rapprocher des observations 10E0103 et 10E0101. Le secteur en cause n'est plus un ER, car il est déjà acquis par la CCVDFB. A ce titre, le MO considère l'observation hors sujet, puisque s'appliquant spécifiquement à un équipement (la STEU), et non à un objet du zonage du PLUi (l'ER n'existant plus). Si cet argument est formellement indiscutable, la question du positionnement d'une STEU n'est tout de même pas illégitime en regard de l'effet potentiel environnemental, patrimonial et paysager. Ce que corrobore d'ailleurs la justification apportée par le MO.
10E0103		Coux et Bigaroque Mouzens (Mouzens)	- Observation liée à l'observation 10E0102 relative au projet d'installation d'une station de traitement des eaux usées à proximité de l'église romane de Mouzens et dans l'environnement du site inscrit du château de Monsec. Le contributeur s'y oppose et pose une série de questions : - l'architecte des bâtiments de France a-t-il été consulté ? - une étude d'impact environnemental a-t-elle été réalisée, et l'avis d'associations de défense de la nature sollicité ? - un appel d'offre a-t-il été lancé ? (Le coût du projet lui semble d'ailleurs exorbitant pour une population rurale). - quel sera le sort des 2 platanes centenaires situés devant l'église : impact des travaux, risques mécaniques pour les racines et d'infection par le chancre doré. - la DRAAF a-t-elle été consultée ?	Le MOA estime que l'observation est hors sujet PLUi. Concernant le projet de station d'épuration à Mouzens, elle fait état d'interrogations concernant la consultation de l'ABF (non requise), l'étude environnementale, une consultation via une procédure de marché public (obligatoire), l'impact sur les platanes (repérés comme arbres remarquables au PLUi) à côté de l'église lors des travaux... Plusieurs réunions publiques ont été organisées à ce sujet, et le zonage assainissement collectif applicable au secteur a fait l'objet d'une enquête publique en son temps.	Observation à rapprocher des observations 10E0102 et 10E0101. Le secteur en cause n'est plus un ER, car il est déjà acquis par la CCVDFB. A ce titre, le MO considère l'observation hors sujet, puisque s'appliquant spécifiquement à un équipement (la STEU), et non à un objet du zonage du PLUi (l'ER n'existant plus). Si cet argument est formellement indiscutable, la question du positionnement d'une STEU n'est tout de même pas illégitime en regard de l'effet potentiel environnemental, patrimonial et paysager. Ce que corrobore d'ailleurs la justification apportée par le MO.
E0104		Allas-les-Mines	Reprend et appuie les arguments des observations 01E0012, 01E0030 et 01E0034 : la parcelle A452 à Allas les Mines doit rester inconstructible pour préserver la vision depuis la route sur les vieilles maisons du village.	Le MOA confirme la non constructibilité de la parcelle A452 dans le PLUi soumis à l'approbation.	La commission d'enquête prend note de la non constructibilité de la parcelle A452 dans le projet de PLUi.
01E0105	GUILLARD	Allas-les-Mines	Reprend et appuie les arguments des observations 01E0012, 01E0030, 01E0034, E0104. La parcelle A 452 ne doit pas être constructible pour des raisons écologiques : réservoir de biodiversité et zone humide.	Le MOA confirme la non constructibilité de la parcelle A452 dans le PLUi soumis à l'approbation.	La commission d'enquête prend note de la non constructibilité de la parcelle A452 dans le projet de PLUi.

Projet PLUi CCVDFB

04R0114	GAZARD-MAUREL	Castels et Bezenac	Obs SI026. Propriétaire des parcelles C 506, 507, 508, 509 (CASTELS-et-B), actuellement en zone U, reclassées AI sur le PLUi. Demande qu'elles soient maintenues constructibles. Si impossible, demande un changement de destination pour le bâtiment situé sur la 507.	Le maintien de constructibilité des parcelles citées apparaît inenvisageable au regard du souhait de mettre un terme au développement linéaire dans un secteur qui n'est par ailleurs pas identifié comme point d'appui de l'urbanisation future. S'agissant du changement de destination demandé, il a pour objet un bâtiment cadastré sur 10 m² d'emprise au sol. Parmi les critères définis par la collectivité figure la taille minimale des bâtiments mutables fixée à 40 m² d'emprise au sol, faute de quoi l'intervention reviendrait à autoriser une nouvelle construction (interdite en zone A et N du PLUi). L'avis est défavorable aux deux points de l'observation.	La commission prend acte de la réponse du MO.
26R0109	LECONTE	Siorac-en-Périgord	Obs SI021. Propriétaire de la parcelle A 777 (SIORAC), à moitié constructible actuellement (UC, N), reclassée AI sur le PLUi. Souhaite que la partie constructible soit maintenue, dans le but d'y installer son habitation aux normes « personnes à mobilité réduite » (épouse handicapée).	La demande porte sur le maintien de constructibilité de la parcelle, précisant qu'un PC a été obtenu pour une maison aux normes PMR. Le MOA conseille soit de mettre en oeuvre le PC obtenu soit de solliciter un modificatif ou un nouveau PC en amont de l'approbation du PLUi, dans la mesure où le secteur d'implantation n'est pas retenu comme support d'urbanisation future dans le PLUi. L'administré a été rencontré et informé.	La commission prend acte de la réponse du MO, et de son contact avec le demandeur.
13R0111	TEILLET	Larzac	Obs SI023. Propriétaire de la parcelle B 526 (LARZAC), classée N actuellement, AI sur le PLUi. Demande un changement de destination au titre de l'habitat pour la grange qui s'y trouve (bâtiment en très bon état).	Le changement de destination ne peut pas être accordé en l'absence de défense incendie effective à moins de 400 m lorsque le bien est à moins de 100 m d'une lisière boisée d'un massif de plus de 4ha. La situation pourra être réinterrogée si des modifications DECI interviennent à l'occasion d'une modification ultérieure du PLUi.	La commission prend acte de la contrainte incendie, telle que définie par le MO.
10R0107	GUERRA	Coux et Bigaroque Mouzens (Mouzens)	- Obs SI019. Propriétaire de la parcelle C(MOUZENS) 112, actuellement en zone A, reclassée AI sur le PLUi. Demande qu'elle soit reclassée en zone constructible : située sur une hauteur la protégeant des inondations, à proximité des divers réseaux et de secteurs déjà construits (La Boissière).	La parcelle C112 est non constructible dans la carte communale. Le secteur n'est pas identifié comme point d'appui d'urbanisation future dans le PLUi : avis défavorable	La parcelle en question n'est pas constructible dans la carte communale actuelle. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, ce qui ne peut s'envisager que dans le cadre d'une modification du PLUi.
08R0112	GAREL	Coux et Bigaroque Mouzens	- Obs SI024. Demande la confirmation que le secteur au sud de sa parcelle D 1349 (COUX-et-B), classé AI sur le PLUi, restera effectivement non constructible.	L'administrée demande la confirmation que la zone devient non constructible au Sud de sa propriété, ce qui lui est confirmé (zone Agricole limitée). Le MOA relève qu'un PC a été obtenu en février 23 pour la construction d'une maison sur les parcelles D579 et 580, immédiatement au Sud. Le zonage du PLUi ne remet pas en cause la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme délivrée en 2023 ni sa capacité à être réalisée.	La confirmation de non constructibilité de la zone en question est apportée par le MO (sous réserve de la réalisation d'une autorisation d'urbanisme obtenue en 2023). Dont acte.
03L0106	OUVRARD	Carves	L8 = Doublon aux contributions 03E0053 et 03C0055	Le MOA a déjà répondu à la fiche d'enregistrement n°34 - doublon.	Doublon aux contributions 03E0053 et 03C0055

Projet PLUi CCVDFB

08R0108	DUTHEIL	Coux et Bigaroque Mouzens	- Obs SI020. Propriétaire des parcelles B 1101 et 1098 (COUX-B.-M.), actuellement en zone N, reclassées AI sur le PLUi. Avait demandé le changement de destination pour 3 bâtiments sur la 1101 et 1 bâtiment sur la 1098. Seuls 2 bâtiments de la 1101 ont été répertoriés sur le dossier PLUi. Réitère sa demande pour l'inscription des 2 bâtiments non retenus : - le bâtiment non retenu de la 1101 est un séchoir à noix bénéficiant des réseaux et de l'assainissement de la ferme ; - il rappelle que ces changements de destination ont été convenus avec la CCVDFB en compensation de l'impossibilité de classer leurs parcelles en STECAL Nt. Son projet : créer un lieu d'accueil du public (gîte, salle de réception).	Les parcelles sont en zone naturelle dans le PLU en vigueur de Coux-et-Bigaroque-Mouzens et aucun bâtiment n'y a été repéré comme susceptible de changer de destination dans ce document d'urbanisme. Le MOA est favorable aux changements de destination demandés concernant le séchoir à noix (C1101) et le hangar (C1098), un point DECI ayant fait l'objet d'une validation par le SDIS à proximité. Le site présente des enjeux paysagers élevés du fait de la situation de crête surplombant la vallée de la Dordogne. Toute évolution de zonage à des fins touristiques nécessitera un relevé écologique, un avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale en absence de SCoT applicable. Elle pourra être examinée sur la base d'un projet précis dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi.	Demande de changements de destination pour 2 bâtiments : la sécurité anti-incendie étant prise en compte, la commission prend acte de l'avis favorable du MO.
06E0115	ROBINET	Castels et Bezenac (Bézenac)	RD. Castel-et-Bezenac. Le contributeur demande que soit reconnu explicitement la sensibilité paysagère et patrimoniale du secteur de Bézenac, encourage, dans ses orientations, l'enfouissement des réseaux aériens existants lorsqu'ils affectent des secteurs patrimoniaux et valorise les aménagements paysagers traditionnels (murets de soutènement, terrasses, ouvrages en pierre sèche...)	L'observation porte sur une plus grande reconnaissance dans le PLUi du secteur à enjeux paysagers de Panassou (Bézenac). L'administré attend des incitations à l'enfouissement des réseaux aérien, protection et valorisation des murets notamment. Le PLUi n'a pas vocation à tout gérer. L'enfouissement des réseaux étant de compétence publique, les collectivités sont suffisamment informées des secteurs à sensibilité paysagère ou patrimoniale, et interviennent selon plusieurs critères, notamment celui de la vétusté des réseaux. On notera que chaque réseau à son gestionnaire, l'exercice d'une commune consiste souvent à coordonner leurs interventions. Le projet de PLUi protège ou incite à la préservation (selon les cas) de certains éléments de type murets de pierres sèches, les reconnaissant comme éléments de patrimoine et caractéristiques du paysage du Périgord Noir. Ils sont par exemple figurés dans plusieurs OAP sectorielles, ou encore dans le règlement écrit (p11) au chapitre des prescriptions se superposant aux zones. Enfin, il peut être préciser que les rayons à 500 m autour du château de Panassou, la vieille église de St Vincent, et le pigeonnier du Thon ne font pas l'objet d'un PDA unique, pour un motif réglementaire car à cheval sur deux intercommunalités. Ce travail de définition sera donc entrepris sous l'égide de l'UDAP (Etat) dans les années à venir. L'EPCI y est favorable.	La commission d'enquête prend note de la réponse précise du MOA et note également la présence de l'OAP thématique 'Patrimoine bâti' dans le dossier de PLUi
26R0113	GORSE	Siorac-en-Périgord	Obs SI025. Propriétaire des parcelles C 1737, 768 (actuellement 1AU, classées 1AUb sur le PLUi), et C 1841, 1844 (actuellement N, reclassées AI). Déposera une observation ultérieurement pour le reclassement des parcelles 1841 et 1844.	L'administré s'informe du statut de ses parcelles et indique revenir pour formuler une observation ultérieure sur C1841. Pas de réponse du MOA attendue à ce stade de l'observation.	Sans commentaire.

Projet PLUi CCVDFB

25R0110	MELCHIOR	Salles-de-Belvès	Obs SI022. Propriétaire de la parcelle A 514 (SALLES-de-B), sous RNU actuellement, classée AI sur le PLUi. A obtenu un CU il y a un an. Demande qu'elle reste constructible : située en bordure d'une zone AU, réseaux à proximité.	La commune de Salles-de-Belvès est actuellement régie par le RNU. L'administrée dit disposer d'un certificat d'urbanisme valide sur la parcelle A514 et demande à ce motif le maintien de la constructibilité au PLUi. Au regard de la superficie de la parcelle A514 l'ouverture à l'urbanisation nécessiterait la définition d'une OAP, un relevé écologique, l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL). Elle ne pourrait donc à ces motifs s'envisager que lors d'une modification ultérieurement du PLUi. D'autre part, elle devrait respecter les équilibres territoriaux en termes d'objectifs de production de logements et se fonder a minima sur un premier bilan du PLUi. L'avis du MOA est défavorable. Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être délivrée sur la base d'un certificat d'urbanisme en cours de validité (sous réserves du respect des règles applicables).	La parcelle A 514, actuellement sous RNU, comble l'angle rentrant d'une centralité classée UGa sur le PLUi. Si la validité du CU est avérée, la parcelle devrait pouvoir être agrégée à ladite centralité, au moins pour une moitié de sa superficie, sans contrevenir à la compacité de l'enveloppe urbaine.
E0116	Visiteur anonyme	Coux et Bigaroque Mouzens	- Le contributeur veut que le projet de station STEU (ER 142-02) soit maintenu car c'est une aubaine pour la mise aux normes des maisons, et pour leur vente.	Le MOA estime l'observation hors sujet de l'enquête publique en cours puisqu'elle porte sur le projet de station d'épuration de Mouzens et non sur le PLUi lui-même. Elle porte sur le maintien du projet de station d'épuration permettant la mise aux normes d'installations individuelles obsolètes.	Observation diamétralement opposée aux observations 10E0102 et 10E0103, sur le même sujet. Mêmes remarques de la commission prenant acte de la réponse du MO.
23R0118	FABRE	Saint-Germain-de-Belvès	PB24 - Cne de Saint-Germais-de-Belvès (Le Couquet) L'intervenant représente son frère. Il demande que la parcelle B 741 devienne constructible, au moins pour un bungalow.	Le MOA n'est pas favorable à la demande de constructibilité pour au moins un bungalow sur B741. La parcelle est classée non constructible dans la carte communale en vigueur, et en zone naturelle dans le PLUi arrêté. Ces deux types de zonage n'autorisent pas ce type d'installation. Une telle disposition réglementaire ne peut pas être généralisée car cela reviendrait à couvrir le territoire de bungalows, ce qui n'est évidemment pas souhaitable.	La parcelle est classée en zone naturelle N dans la carte communale en vigueur. Elle le reste (Na) dans le projet du PLUi. Semble cohérent. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet.
17R0119	CHIROL	Pays de Belvès	PB 25 - Cne Pays de Belvès L'intervenant signale qu'il a un projet de stockage d'énergie électrique à l'intersection de la route de Monpazier et du chemin des Nauves, sur les parcelles AK 199 partie et 228 partie, sur une surface de 1000m2. Il demande de prévoir le zonage qui permettra cette réalisation.	L'administré questionne la faisabilité d'un projet de stockage d'énergie sur 1000 m² (face au parc PV au sol existant), et demande le classement permettant la réalisation de ce projet. Le MOA relève que le site envisagé n'est pas dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Belvès, figure en zone non constructible de la carte communale, qui autorise sous conditions ce type de projet, et en zone de sensibilité archéologique. Dans le PLUi, les parcelles sont classées AI (agricole limitée). Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées aux conditions suivantes : - qu'ils ne puissent pas être implantés ailleurs pour des raisons techniques - qu'ils soient compatibles avec une activité agricole ou forestière - qu'ils ne portent pas atteintes aux espaces naturels et aux paysages. Ce type de projet est instruit par les services de l'Etat (quelque soit le document d'urbanisme) et soumis à la signature du Préfet lorsqu'il ne s'agit pas d'autoconsommation. Il n'est pas proposé de changement réglementaire du PLUi et de s'en remettre à l'instruction.	La commission d'enquête prend note de la réponse détaillée du porteur du projet.

Projet PLUi CCVDFB

05E0120	GAREYTE	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castel-et-Bezenac. Le contributeur demande le changement de destination de granges dans le prolongement d'une habitation située sur la parcelle D1336. Il demande également la possibilité de construire une piscine sur la D1339.	Sur la D1136 et la demande de changement de destination de part d'autre de la longère transformée partiellement en habitation en 2007, d'une part pour extension de l'habitation existante, et d'autre part pour création de nouveaux logements à l'année : Le siège d'exploitation agricole est actif : ce qui constitue un critère défavorable au changement de destination vers l'habitation, pour empêcher la multiplication des conflits d'usage/voisinage. L'extension de l'habitation existante sur une partie de la longère sera réglementairement possible en zone Ac, mais donc pas la création de nouveaux logements (la longère ne sera pas repérée au règlement graphique comme susceptible de changement de destination). Sur la D1139 pour pouvoir construire une piscine : Bien que le zonage Ac autorise la création d'une piscine, il est proposé de revoir la limite de zonage Al/Ac suivant un nouveau découpage pour « préserver » aussi la mutabilité à terme de la longère.	La parcelle sur laquelle se trouve les parties de bâtiments objet de la demande de changement de destination se trouve dans un secteur Ac. L'observation n'est pas accompagnée de pièces jointes permettant d'avoir un avis sur la nature du bâtiment ni si ce changement de destination ne porte pas préjudice à l'activité agricole. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du MOA sur le changement de destination au motif d'un potentiel conflit d'usage, le siège de l'exploitation agricole étant actif, et de sa proposition d'évolution du zonage Ac/Al.
16R0117	FABRE	Monplaisant	PB23 - Cne de Monplaisant Souhaite que la parcelle B N°513 soit classée constructible, au moins pour un bungalow. L'intervenant signale la présence d'un chemin rural et des réseaux d'eau et d'électricité.	Le MOA n'est pas favorable à la demande de constructibilité pour au moins un bungalow sur B513. La parcelle est classée non constructible dans la carte communale en vigueur, et en zone naturelle dans le PLUi arrêté, car déconnectée du bourg de Fongauffier dont elle est séparée par la voie ferrée. Ces deux types de zonage n'autorisent pas ce type d'installation. Une telle disposition réglementaire ne peut pas être généralisée car cela reviendrait à couvrir le territoire de bungalows, ce qui n'est évidemment pas souhaitable.	La parcelle est classée en zone naturelle N dans la carte communale en vigueur. Elle le reste (Na) dans le projet du PLUi. Semble cohérent. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet.
08E0121	BOITEL	Coux et Bigaroque Mouzens	- Propriétaires des parcelles B 15 et 19 (Le Coux-Mouzens, Lanceplaine), secteur concerné par la prescription de « sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine » (PADD). La parcelle B 15 est intégrée en partie dans l'OAP de Lanceplaine, qui prévoit des divisions parcellaires : 5 lots destinés à la construction d'habitations. D'une façon générale, constatent que les autorisations d'urbanisme accordées dans le secteur ne tiennent pas compte de l'intégration architecturale ou de la préservation des caractéristiques remarquables. Souhaitent en conséquence que pour ces sites remarquables un volet architectural opposable soit intégré au règlement. Concernant l'OAP proprement dite, constatent que celle-ci n'est pas envisageable telle quelle pour les raisons suivantes : - le plan ne prend pas en compte que la parcelle B 15 dessert l'accès à leur maison située sur la parcelle voisine B 19, hors OAP mais dépourvue d'accès indépendant ; - la surface de la parcelle B 15 n'est pas suffisante pour accueillir, dans le respect du cadre et du patrimoine architectural du hameau, le nombre de lots envisagés.	Le périmètre de constructibilité n'est pas modifié dans le PLUi par rapport au PLU en vigueur. B15+B11 forment un périmètre OAP avec un objectif de production à terme 5 maisons. Du fait de la configuration des lieux : 3 maisons sont envisageables sur B15 et 2 maisons sur B11. Il ne s'agit pas d'implanter 5 maisons sur la seule parcelle B15. Il s'agit d'un objectif à terme avec lequel seule une compatibilité est demandée (il peut y avoir qu'une seule maison dans 1er temps, implantée de façon à permettre les suivantes). Le plan/schéma de l'OAP ne vient pas en contradiction avec le maintien d'un accès pour desservir B19. Enfin, les autorisations du droit du sol seront bien instruites en conformité avec le règlement écrit (dispositions générales, prescriptions se superposant aux zones, zone UGb2) et en compatibilité avec l'OAP sectorielle et les OAP thématiques. Le PLUi permettra un net progrès dans la maîtrise des aspects des constructions en évitant certaines dérives récentes.	La commission prend acte de la réponse du MO sur la parcelle B15, qui prend bien en compte l'accès à la parcelle B19 et n'est pas destinée à recevoir la totalité des 5 constructions envisagées. La configuration de l'OAP n'est donc pas remise en cause.

Projet PLUi CCVDFB

18R0123	DEQUESNE	Pays de Belvès (Belvès)	PB 27 – Cne de Pays de Belvès Le représentant de la SCI Château de Belvès donne son accord sur la proposition de la suppression du périmètre des 500 mètres autour du Château de Belvès.	La SCI DU CHATEAU de Belvès donne son accord sur la définition des PDA. Cette observation n'appelle pas de remarque du MOA.	L'avis de la SCI du Château de Belvès n'appelle pas de commentaire de la commission d'enquête.
27E0124	Bousquet (pour la SEPANSO Dordogne)	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	Observations de la SEPANSO. La population de la CCVDFB n'a pas vocation à croître. L'enjeu essentiel du territoire est d'exploiter le gisement existant (bâti existant et sous-occupé, logements vacants). Le zonage Np (secteur naturel strictement protégé) ne doit surtout pas être modifié, comme la Chambre d'Agriculture le demande, Dans les zones N, ne pas permettre non plus de constructions liées à l'activité forestière, ni de logements des exploitants agricoles. Pas de recommandations dans le PLUi sur la pratique des coupes forestières intensive ni de recommandations visant certains cours d'eau qui pourraient être renaturés dans un but de rétention des eaux de pluie en excès (création de méandres, de multiples chenaux, de zones humides, de ripisylves...) avant leur arrivée dans la Dordogne. Réserve sur le Jardin des Plantes Extraordinaires sur la commune de Castels et Bézenac (4 ha). Autorisation environnementale nécessaire. Priorité à la conservation de la biodiversité locale. Fonder l'attractivité touristique du territoire de la CCVDFB sur le patrimoine bâti remarquable, sur les sites naturels, sur les paysages emblématiques du Périgord Noir.	Il appartient aux élus de définir le projet et un cap pour le territoire. Les aspirations de décroissance ou de territoire « réserve » exprimée par la SEPANSO ne sont pas politiquement partagées. Sur le maintien des dispositions prises en zones Np et N : le MOA est favorable. Le PLUi traite déjà de beaucoup de sujets réglementaires, celui de la forêt n'est pas au cœur de ce document qui est bien de gérer les actes de construire. Rien d'anormal à cela. A noter que les pentes des principaux cours d'eau ont été classées en Espaces Boisés Classés (impossibilité de changer la destination du sol, et soumission des coupes à autorisation). Sur la renaturation : l'EPCI renvoie la SEPANSO à l'OAP thématique Eau Paysage Trame verte et bleue. Peu de PLUi du Périgord Noir ont investi ce sujet. Sur le Jardin des Plantes extraordinaires, on apprécie le pragmatisme de la SEPANSO, ses réserves et non son opposition a priori, et le rappel à juste titre de l'autorisation environnementale nécessaire à ce projet. L'EPCI tient à préciser que l'inscription au PLUi de ce projet en émergence ne vaut pas, ni blanc-seing au projet (en attente d'études sur la gestion de l'eau, du trafic...) ni ne vaut autorisation d'urbanisme. La collectivité accompagne le projet dans son émergence, espère qu'il aboutira, mais ne prédestine pas le site à d'autres projets en cas d'abandon de celui-ci. On notera que ce projet est à ce stade évolutif, et que la collectivité n'a pas attendu la SEPANSO pour demander au porteur de projet d'intégrer les richesses botaniques locales.	La commission d'enquête prend note des réponses et des précisions apportées à l'observation de la SEPANSO, en particulier sur le maintien des dispositions prises en zones Np et N, l'existence de l'OAP thématique Eau Paysage Trame verte et bleue dans le PLUi et le projet de 'jardin des plantes extraordinaires' au stade évolutif.
17R0122	CHIROL	Pays de Belvès	PB 26 - Cne Pays de Belvès L'intervenant souhaiterait que le périmètre de l'AVAP et du Site Remarquable, au lieu-dit La Coste, soit revu pour permettre de finaliser son projet agrivoltaïque sur les parcelles A (Fonga) N° 929, 925, 765 et 923. Il précise que l'étude du projet est pratiquement terminée et que le site n'a rien de remarquable (stabulation en amiante, panneaux photovoltaïques sur les toits). Il demande également que L'ABF se déplace sur les lieux.	Le MOA considère cette observation hors sujet : le SPR est d'initiative et de compétence communale, et a fait en son temps l'objet d'une enquête publique.	La commission d'enquête partage la réponse du porteur du projet (observation hors sujet par rapport aux objets de l'enquête publique unique).

Projet PLUi CCVDFB

17R0125	GARCIN	Pays de Belvès	PB 28 – Cne de Pays de Belvès - Parcelle AM 136 : demande le changement de destination de la grange Cf. PJ ; - Parcelle AM 134 : demande le changement de destination du séchoir Cf. PJ ; L'intervenante signale que les deux bâtiments sont proches d'un espace bâti avec cheminement, que les réseaux sont à proximité, que le changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole. - Parcelles AM 46, 45, 44, 25, 24, 144 partie et 47 partie : l'intervenante indique qu'un projet photovoltaïque (densifié) a déjà été validé par le conseil municipal et demande si le zonage AI prévu par le PLUi permettra cette installation ou s'il faut prévoir un autre zonage ?	Demande de changement de destination de la grange (AM136) et du hangar (AM134) : Le point DECI à proximité a été annulé (point d'eau naturel non équipé SDIS), mais le site est à plus de 100 m d'une lisière d'un massif de plus de 4ha. Le hangar non totalement clos est jugé inapproprié pour un changement de destination. Le MOA est favorable pour le repérage de la grange en pierre sur AM136. Demande de projet de panneaux photovoltaïque au sol : le PLUi le permettra-t-il? (autres parcelles citées) : Le PLUi ni n'interdit ni n'autorise les parcs de panneaux photovoltaïque au sol. Les autorisations sont laissées aux respects des réglementations connexes et des avis émis par les services consultés et les décisions des autorités compétentes en la matière.	Parcelle AM 134 : demande le changement de destination du séchoir : La commission d'enquête prend note de la réponse défavorable du porteur de projet. Parcelle AM 136 : demande le changement de destination de la grange : la commission d'enquête prend note de la réponse favorable du porteur de projet. Parcelles AM 46, 45, 44, 25, 24, 144 partie et 47 partie : la commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet, d'aspect réglementaire, concernant les parcs de panneaux photovoltaïques.
05E0126	COUDON épouse LIBAT	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castels-et-Bezenac. parcelles D 26, D 27, C 853 . Le contributeur s'appuie sur la délibération du conseil municipal de Castel-et-Bezenac du 26 septembre 2025 émettant des réserves sur le PLUi accompagnées de demandes qu'ils rappellent avec les argumentations. Parcelles D26 et D27 : inclure en zone AU (zone propice à un développement économique ou résidentiel dans le prolongement de l'espace économique en cours de construction...) Parcelle C853 : à intégrer en UG ('Parcelle située entre deux zones constructibles'). Parcelle C 853 :	L'EPCI s'inscrit en faux avec le constat dressé en préambule. Il suffit de regarder le règlement graphique pour voir que la commune de Castels bénéficie de fonctions « urbaines » : zone 1AU pour le développement de l'habitat, zone UXra pour l'artisanat, zone UC pour le grand commerce... Il y a des contraintes à l'urbanisation qu'il faut comprendre, et auxquelles il faut se soumettre. Dans les premiers temps de l'élaboration, les parcelles D26 et 27 étaient pressenties à urbaniser. Il s'est avéré qu'elles présentent des caractéristiques de zones humides (qu'elles soient naturelles ou résultent d'une mauvaise gestion hydraulique d'origine anthropique) : c'est un fait. Des enjeux écologiques forts y ont été relevés. Il y a donc une mesure d'évitement de l'urbanisation à prendre – et sur lequel la légalité du PLUi est jugée. La parcelle D853 est classée en zone Naturelle protégée. Elle borde le Moulant et constitue le point d'accroche le plus direct au ruisseau, encore non urbanisé. La volonté est de préserver cet espace en cohérence avec sa fonction écologique, et en compatibilité avec l'OAP thématique Eau Paysages Trame Verte et Bleue (maintenir les espaces perméables - valoriser les zones humides et les zones d'expansion des crues).	La commission d'enquête prend note de l'avis du MOA qui s'appuie sur l'état du règlement graphique et sur l'OAP thématique Eau Paysages Trame Verte et Bleue dans laquelle la préservation des zones humides et des corridors écologiques est indiquée.
08E0128		Coux et Bigaroque Mouzens	- Sensibles au charme des maisons périgourdines, souhaitent que le nouveau PLUi favorise la réduction du mitage, de l'extension des zones urbaines excentrées et de la multiplication des pavillons modernes, ce qui fait perdre du charme et de l'attractivité au village. Espèrent qu'il incitera plus à la rénovation des habitations existantes.	L'observation n'appelle pas de réponse du MOA.	Pas de commentaire.

Projet PLUi CCVDFB

06R0127	ROBINET	Castels et Bezenac (Bézenac)	PB29 Cne de Castels et Bézenac L'intervenant propriétaire des parcelles A (beze) n° 966 et 295 indique notamment : • Que sur la parcelle 295, il existe une maison ancienne (XVIII ème siècle) et que la parcelle 966 est traversée par une ligne électrique HTA et qu'elle est classée partiellement en zone naturelle /agricole dans le cadre du PLUi, alors qu'elle est constructible sur les cartes communales actuelles ; • Qu'il a obtenu, en 2024, un permis de construire délivré par la commune pour une extension (A 295) , une piscine et une cabane de piscine à implanter précisément sur la partie projetée aujourd'hui, dans le PLUi, en zone naturelle / agricole ; • Que la partie du terrain où a été autorisée le PC (classée zone naturelle/agricole) est indissociable de l'habitation existante. Pour les raisons détaillées dans sa contribution, l'intervenant souhaite que l'ensemble de la parcelle (966) puisse rester attaché à la zone UGb2 en tant qu'espace directement lié à l'enveloppe bâtie existante. A défaut, il indique qu'il semblerait indispensable que le PLUi prévoit explicitement des dispositions permettant des ajustements, limités et maîtrisés, pour implantation d'annexes liées à une habitation existante, lorsque ces ajustements concourent à une meilleure intégration paysagère et patrimoniale sans augmentation des droits à bâtir globaux. En conclusion, l'intervenant sollicite un examen attentif de la situation particulière décrite dans sa contribution et le cas échéant, la formulation de recommandations..., de dispositions règlementaires..., en cohérence avec les projets déjà autorisés.	Les parcelles sont partiellement constructibles dans la carte communale, et le sont encore un peu moins dans le PLUi. qui ne maintient une bande constructible que le long de la route de Panassou. Le MOA n'est pas favorable à l'extension de la zone UGb4 car elle est estimée non justifiée par les intentions et la situation exprimées par l'administré, qui concernent des dispositions relatives aux annexes. Les dispositions relatives aux annexes existent en zone AI, qui les permettent et les encadrent. Il est rappelé également que la zone AI autorise les extensions des habitations (sous conditions). Par ailleurs le PC délivré courant 2024 est toujours valide (durée de validité 3 ans avec possibilité de prorogation).	Les parcelles sont constructibles dans la carte communale. Dans le cadre du projet du PLUi, la parcelle 295 le reste. Par contre la parcelle 966 ne le reste que partiellement, le long de la route de Panassou. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet et des précisions relatives aux annexes et extensions en zone AI et aux conditions de validité du PC délivré en 2024.
18E0131	Besse	Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès Parcelles AE 278 AE 279 AE 280 AE 281 AE 282 AE283 AE284 AE285 AE286 L'intervenante souhaite : - conserver ces parcelles en terrain constructible. - une réhabilitation de la grange, en pierre, située sur la parcelle AE 283 , ainsi que pour le séchoir à tabac situé sur cette même parcelle AE283.	Demande de changement de destination d'un séchoir et d'une grange sur AE283 : Le MOA note l'absence de dispositif DECI à moins de 400 m mais il relève que les biens sont à plus de 100 m d'une lisière de massif de plus de 4ha. Les autres critères de sélection sont vérifiés : avis favorable. Demande de maintien de constructibilité sur les parcelles citées AE 278 à 286 : Le MOA est défavorable au maintien, comme cela a pu être exprimé à propos d'autres observations, du fait que les parcelles ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine définie (cf. annexe du PADD, p26), ni proche des limites retenues. La poursuite de l'urbanisation linéaire de le long de la route de Monpazier, rendue possible par la carte communale en vigueur sur près de 5 km, n'apparaît pas souhaitable, au profit d'une urbanisation privilégiée en épaississement de l'enveloppe urbaine, et au plus proche des équipements et des services.	Demande de changement de destination d'un séchoir et d'une grange sur AE283 : la commission d'enquête prend note de la réponse favorable du porteur de projet. Parcelles AE 278 AE 279 AE 280 AE 281 AE 282 AE283 AE284 AE285 AE286 : Ces parcelles figurent dans un espace classés agricole AI par le projet du PLUi. Les parcelles ou parties de parcelles qui étaient constructibles dans la carte communale ne le sont plus dans le PLUi, comme d'autres autour. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur les principes d'urbanisation du PADD et sur l'arrêt de l'urbanisation le long de la route de Monpazier.

Projet PLUi CCVDFB

04R0130	AVEZOU	Castels et Bezenac	SC21. Castel-et-Bezenac. Parcelles D 370 371 372. Le contributeur, se déclarant gérant de l'entreprise EURL 'les bois do fer' (scierie et charpente), demande que les parcelles D 370 371 372 (constructibles actuellement) qu'il est en cours d'acquisition, soient classées UXra dans leur totalité. Il fait la même demande pour les parcelles voisines 368 et 369 qu'ils envisagent à terme de louer.	Demande la constructibilité de l'intégralité des parcelles citées et référencées (en prévision également sur D368 et 369) : Le zonage UXra concernent les parcelles 368 à 371 quasi intégralement, à l'exception de leurs extrémités ouest, mais englobe assez largement les bâtiments déjà implantés. Cet état fait est guidé par le règlement du PPRi qui s'impose au PLUi. Celui-ci plafonne les extensions des bâtiments d'activités dans la limite de 15% de leur emprise au sol observée à la date d'approbation du PPRi (2011), à l'exception des travaux de mises aux normes. L'extension n'est accordée qu'une seule fois. Ce règlement très limitatif trouve largement à s'exprimer dans la proposition de zonage du PLUi arrêté. Le MOA n'est donc pas favorable à une modification du zonage à cet endroit.	Les parcelles sont classées en UXra sauf une petite partie à l'Ouest en AI. La commission d'enquête constate que les parcelles sont en zone rouge du PPRi, par conséquent que toute nouvelle construction y est interdite. Le PPRi s'imposant au PLUi en tant que servitude d'utilité publique, c'est le règlement du PPRi qui s'impose également. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet et considère incompatible avec le PPRi de classer en zone constructible des terrains non urbanisés en zone rouge du PPRi.
21R0129	DELBOS BALAT	Saint-Cyprien	SC17. Saint Cyprien. D 1157 1158. La propriétaire demande le maintien des deux parcelles (en vente) en zone constructible, en précisant qu'elles sont à proximité du centre ville et de tous les services, desservies par les réseaux (routes, eaux, électricité) car enclavées entre des maisons existantes. Leur constructibilité évite le mitage puisque située dans le bourg de Saint Cyprien.	Le MOA n'est pas favorable à la demande de maintien de constructibilité des parcelles D1157 et 1158 du fait de la volonté de préservation à l'état naturel du coteau cyprïote sur lequel se détache le bourg historique. Cet enjeu paysager de limitation de l'urbanisation sur la pente/crête en arrière fond est cohérent avec le Site Patrimonial Remarquable applicable à Saint-Cyprien qui identifie ces parcelles comme des espaces paysagers de sensibilité supérieure. Les deux documents PLUi/SPR se répondent et se complètent.	Les parcelles sont situées sur les hauteurs de Saint Cyprien. La zone, classée U actuellement est reclassée AI. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du MOA au motif de préservation à l'état naturel du coteau Cyprïote, de l'enjeu paysager et du souci de cohérence avec le SPR.
06R0132	PESSION	Castels et Bezenac (Bézenac)	SC22. Castel-et-Bezenac. Parcelle c 1794. Dans le cas où sa demande exprimée dans la contribution SC10 exprimée sur le registre papier de St Cyprien le 13/01/2026, le contributeur demande que la parcelle C 1794 soit classée Nt STECALs afin de développer son activité de gîtes avec des constructions légères.	Le MOA a déjà répondu à l'observation initiale n°04R0028. Toute évolution (y compris un STECAL) est conditionnée à l'avis préalable de la CDPENAF et une dérogation de la Préfecture (DRUL) en l'absence de SCoT. Le porteur de projet est appelé à la modération de la consommation foncière et à faire la démonstration que le développement de son activité n'est pas possible sur la partie restant à aménager sur C953. On notera que C953 comme C1794 présentent des enjeux de vues lointaines (église de St Martin de Castels) bien qu'elles ne soient pas soumises à avis de l'ABF. L'attention devra être portée à l'intégration paysagère des constructions, y compris des constructions 'légères'.	La parcelle en question n'est pas actuellement constructible. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, ce qui ne peut s'envisager que dans une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis de la CCVDFB déjà exprimé dans l'observation 04R0028.
18E0134	IMBERTY	Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès. Parcelles AM 121, 53,142 L'intervenante souhaite formuler une réclamation concernant le nouveau PLUi. Elle indique que ses parcelles étaient jusqu'à présent constructibles et que leur maintien en zone constructible lui semble en cohérence avec le bâti existant, puisque en bout de triangle avec à la base deux parcelles avec construction [anciennement 51} et un hangar en face sur 61. Elle précise que l'impact visuel et environnemental d'une telle construction est plus que limité puisque ces parcelles ont pour vue principale un champ de panneaux photovoltaïques. Cf contribution complémentaire 18E0198	Il est fait le choix de stopper l'urbanisation linéaire le long de la route de Monpazier, en cohérence avec les règles du SRADDET favorables au renforcement des centralités. Le secteur n'est pas identifié comme point d'appui d'urbanisation futur.	Les parcelles, constructibles dans la carte communale, se situent dans un espace classé agricole AI dans le cadre du projet du PLUi. Elles sont éloignées d'une zone urbaine du PLUi La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet aux motifs que ce secteur n'a pas été retenu comme point d'appui d'urbanisation future et du choix de stopper l'urbanisation linéaire le long de la route de Monpazier, en cohérence avec les règles du SRADDET.
21R0133	ROUGE	Saint-Cyprien	SC23. Saint Cyprien. La contributrice fait remarquer que l'accès à la parcelle E878 (constructible) dispose d'un chemin d'accès étroit et que la rue Planque de Fissou n'est pas conçue pour accueillir la circulation automobile que les constructions vont générer.	L'administrée critique le chemin étroit qui mène à la zone classée 1AU, par un accès en impasse et une rue pas prévue pour la circulation générée, spécialement dans un virage à l'angle de l'impasse des Gardêches. Le secteur OAP de l'Archipot fixe un objectif de 6 logements. La partie cadastrée qui mène au terrain fait 6 mètres de large, et il est courant en secteur urbain d'avoir des carrefours à angle droit. Aucun des arguments soulevés ne permet de remettre en question ce choix d'urbanisation.	La parcelle E 878 fait l'objet de l'OAP Archipot qui prévoit la construction de 6 logements. La commission d'enquête prend note des explications avancées par le MOA.

Projet PLUi CCVDFB

20E0135	Manassen	Sagelat	Cne de Sagelat. Parcelles A 950 et 948 L'intervenant demande d'inclure le CU ci-joint dans le Projet de PLUi	Demande d'inclure un CUb (opérationnel) de 2017 dans le PLUi afin de pouvoir construire 2 maisons : Le CUb présenté est caduc depuis plusieurs années (valable 18 mois à défaut de demande de renouvellement tous les ans). Le secteur n'est pas identifié comme point d'appui à l'urbanisation future.	La parcelle 950 et une partie de la parcelle 948 se situent dans un espace classé agricole AI par le projet du PLUi. Quant au surplus de la parcelle 948, le PLUi le classe en zone naturelle Na. Ces deux parcelles sont éloignées d'une zone urbaine du PLUi. La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet qui précise que le certificat d'urbanisme communiqué par le demandeur est caduc et que le secteur des parcelles n'est pas identifié comme point d'appui à l'urbanisation future.
15E0136	Fédération Départementale des Chasseurs de la Dordogne	Meyrals	RD. Meyrals. Le contributeur, se déclarant représenté la fédération départementale des chasseurs de Dordogne, fait remarquer que le classement en zone humide de la vallée de la Beune n'apparaît pas sur le PLUi alors qu'il pourrait apporter une reconnaissance au niveau local et une meilleure prise en compte lors de projets d'aménagement.	Le vallon des Beunes est intégralement zoner Np (Naturelle protégée) mais ne fait effectivement pas apparaître la zone humide dans le règlement graphique. Elle n'apparaît pas davantage dans l'OAP Paysage Eau Trame verte et bleue, qui ne s'attache qu'aux enjeux de l'eau en milieux urbains. Il s'agit d'une erreur ou d'un oubli qui sera corrigé dans le document final soumis à l'approbation.	La commission d'enquête prend note de l'intention du MOA de corriger l'oubli de cartographie en zone humide du vallon de la petite beune.
15E0138		Meyrals	RD. MEYRALS. Le contributeur demande : - le recensement de la Prairie de Meyrals, en contre-bas de Tejat comme 'secteur naturel protégé' ; - la démarche pour recenser les arbres remarquables sur Meyrals.	La prairie de Meyrals (ou zone de l'étang) a été en partie acquise par le CEN (Conservatoire des Espaces Naturels). Elle est classé AI (agricole limitée) au PLUi car une activité agricole demeure (pâtures). Il est proposé de la repérer au titre des zones humides dans le règlement graphique. A noter que la prairie de Meyrals est repérée dans l'OAP Thématique Eau Paysage Trame verte et bleue (cf. p89), avec laquelle tout projet de construction ou d'installation soumise à autorisation d'urbanisme doit être compatible. L'inventaire des arbres remarquables n'est pas exhaustif, et sera complété sur la durée de vie du PLUi (proposition à faire remonter au service chargé du PLUi ou via votre mairie). Une vérification sera faite s'agissant du chêne au lieu-dit Bitou a priori à cheval sur les parcelles C607 et 615, pour son inscription.	La commission d'enquête prend note de l'intention du MOA de repérer la prairie de Meyral en zone humide ainsi que ses précisions sur l'inventaire des arbres remarquables.
15R0137	Florence LORBLANCHE R et Emile PELLETANGRE	Meyrals	SC24. Meyrals. Parcelles A 1149 et 1150. Les contributeurs demandent la constructibilité des parcelles A 1149 et 1150, classées actuellement N, en indiquant que celles-ci jouxtent des habitations en construction et qu'ils ont été impactés par la suppression en zone constructible de la parcelle A 1624 de 3000 m2 au lieu-dit 'La savie' à Meyrals.	Les parcelles A 1149 et 1150 ne sont pas constructibles dans la carte communale, et classées Na dans le PLUi. Le secteur n'est pas identifié comme un point d'appui d'urbanisation futur. Avis défavorable.	Les parcelles en question ne sont pas constructibles dans la carte communale actuelle. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête note l'avis défavorable du MOA et ses arguments s'appuyant sur le PADD.
06E0139	CASSANT	Castels et Bezenac (Bézenac)	RD. Castel-et-Bezenac. Parcelle (041) A 1124. Le contributeur demande le maintien de la constructibilité de la parcelle A 1124 reclassée en zone AI dans le projet de PLUi et déclare que l'accès est facile et les réseaux présents.	La parcelle est certes une « dent creuse » entre deux constructions, et était constructible dans la carte communale, mais le secteur est déconnecté de l'enveloppe urbaine observée de Bézenac qui est à flanc de coteau, et non au pied (cf. p10 de l'annexe du PADD). Il n'est pas envisageable de relier les deux secteurs, ce qui ouvrirait à la consommation une trop grande surface foncière, contraire au développement modéré fléché pour Bézenac. Avis défavorable. Si l'acheteur est identifié, reste la possibilité d'un certificat d'urbanisme sur lequel asseoir une autorisation d'urbanisme dans le temps sa validité.	La commission d'enquête note l'avis défavorable du MOA s'appuyant sur la localisation de la parcelle en dehors de l'enveloppe urbaine de Bézenac (PADD p 10).

E0141	Benoit		La contributrice fait plusieurs observations : - Absence des 40Ha de Zone Humide de Meyrals dans le règlement graphique (petite et grande Beune) ; - Aucune espèces remarquable n'est protégée par le PLUi; - Absence de protection particulière mise en place à St Raphael, point de captage d'eau potable qui alimente toute la commune de Meyrals ; - Absence de mention de l'exploitation agricole piscicole sur la vallée de la Beune ; - Absence de protection des haies ; - Défaut cartographique : L'étang dans le bourg de Meyrals et son cours d'eau apparaissent dans certaines cartes et pas d'autres ; ils devraient être protégés en tant que zone humide. - Critique sur le projet de jardin botanique tropical à Castel (le PLUi sert de vitrine et de dossier de demande de dépôt de permis, le projet n'a pas été présenté à la population...) , L'église de Mouzens n'est répertoriée comme classée. -	Sur les 40ha de zones humides des Beunes : Ce vaste secteur (déjà intégralement en zone Np naturelle protégée) sera porté comme zone humide dans le règlement graphique, pour une prise en compte lors d'un éventuel projet d'aménagement. Sur l'absence de protection de la zone de captage de St Raphaël : Les zonages de l'ARS autour des captages d'alimentation en eau potable sont des servitudes d'utilité publique et s'impose quoiqu'il en soit au PLUi. La zone de protection rapprochée figure bien au règlement graphique (en légende : préservation de la ressource AEP). La zone de protection éloignée n'est pas figurée. Pour autant, il en est tenu compte dans les choix d'urbanisation. Ainsi, dans le secteur de La Borie, l'enveloppe urbaine comprise dans le périmètre de protection éloigné du captage AEP n'a pas été retenue en zone UGb. Sur l'élevage piscicole non répertorié au règlement graphique (parcelle B12, au sud) : Le zonage actuel en zone Np (naturelle protégée) ne semble pas approprié. On propose de le zoner en Na. Aucun projet de développement de cette activité n'a été porté à connaissance de la collectivité. Le régime d'autorisation de ce type d'installation ne relève pas de l'urbanisme (sauf création de surface d'emprise au sol ou de plancher) mais de Loi sur l'Eau (services de l'Etat). S'agissant des haies : Ne sont expressément matérialisées au règlement graphique du PLUi que celles à renforcer ou à créer en accompagnement de certaines zones ou éléments. Exemple à Meyrals autour des hangars agricoles nouvellement créés à La Plaine. Page n°11 du règlement écrit relatif aux haies, le règlement écrit ne se réfère effectivement « qu'aux haies repérées au règlement graphique ». Il sera proposé de modifier la rédaction pour se référer « aux haies et alignements d'arbres existants à la date d'approbation du PLUi ». Il est rappelé que ces éléments doivent être figurés sur les plans état des lieux des autorisations d'urbanisme – avec ce changement rédactionnel il n'apparaît pas forcément utile de conduire un repérage exhaustif au règlement graphique car demanderait un travail colossal (les bases SIG sur le sujet, par exemple sous GEOPORTAIL, sont plus qu'imparfaites). S'agissant de la prairie de Meyrals : La prairie de Meyrals, bien identifiée dans l'OAP thématique Eau Paysage TVB (avec laquelle tout projet doit être compatible), sera portée comme zone humide dans le règlement graphique dans la version soumise à l'approbation. S'agissant du projet de Jardin des Plantes extraordinaires : Il n'est nullement « caché à la population » puisqu'il fait l'objet d'une règle particulière au règlement graphique, fait également l'objet d'une OAP sectorielle de la commune de Castels-et-Bézenac, et qu'il a été fait le choix de placer en annexe le document de présentation du projet remis aux élus (ce qui n'est nullement obligatoire, mais fait dans un souci de transparence et d'information). La collectivité renvoie à d'autres observations sur le même sujet pour l'appréhension de sa position sur ce projet.	La commission d'enquête prend note des réponses précises du MOA, en particulier de ses intentions de cartographier la vallée de la Beune en zone humide et la prairie de Meyrals, de compléter le règlement écrit au sujet des haies ainsi que sa position sur le projet de 'jardin des plantes extraordinaires'. Concernant la protection de l'église de Mouzens, le MOA y répond dans l'obs E0142 (considérée comme doublon) en faisant remarquer qu'elle n'est ni inscrite, ni classée (sauf le retable à l'intérieur est inscrit).
-------	--------	--	--	--	--

Projet PLUi CCVDFB

21R0140	VILLEFER	Saint-Cyprien	SC25. Sain-Cyprien. Parcelles A 180 203 311. Le contributeur demande de préserver les zones constructibles au lieu-dit Péchalifour pour permettre l'installation de jeunes. En particulier, il demande : - Le maintien en zone constructibles des parcelles A 180 et 203, reclassées AI dans le projet PLUi ; - rajouter la parcelle A 311, classée AI dans le rojet de PLUi, dans la ferme de Péchalifour afin de permettre la construction de la maison d'habitation du futur exploitant.	Sur le maintien constructibles de A180 et 203 : Le hameau de Pechalifour est un secteur autorisant uniquement de la densification de l'enveloppe urbaine (cf. p12 de l'annexe du PADD). Satisfaire à la demande reviendrait à autoriser une extension de l'enveloppe urbaine contraire aux principes du PADD. Avis défavorable. Sur la demande de classement Ac de la parcelle A311 (maison de l'exploitant agricole) : Le MOA n'est pas fermé à reconsidérer le zone Ac pour permettre la construction de l'exploitant (repreneur des installations existantes). Plutôt que de zoner A311 qui présente un enjeu paysager et une situation en lisière boisée, la zone Ac sera étendue en partie Sud des parcelles A309 et 310 sur une surface suffisante pour permettre l'implantation d'une maison, et en préservant l'alignement d'arbres existants le long du chemin. Cette configuration assure une meilleure intégration à la construction potentielle.	Concernant les parcelles A180 et 203, la commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du MOA, s'appuyant sur le PADD; Sur la parcelle A311, elle note sa proposition d'étendre la zone Ac sur les parcelles voisines afin de permettre la construction de l'habitation du chef d'exploitation.
E0142	Benoit		Doublon avec E0141	Le MOA a répondu aux 6 premiers points de l'observation qui viennent en doublon de l'observation n°E0141. S'agissant de l'église de Mouzens : L'église de Mouzens n'a jamais été 'un site classé'. Le bâtiment n'est pas classé ou inscrit au titre des monuments historiques, seul le retable à l'intérieur est inscrit. L'initiative d'une demande d'inscription revient à la commune ou directement à l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et la décision revient au ministère de la Culture. L'observation est jugée hors sujet.	Voir obs E0142.
21E0143	REQUIER	Saint-Cyprien	RD. Saint Cyprien. Parcelle D 137. Demande de changement de destination pour une grange et séchoir à tabac à fin d'habitation. Sans plus de précision.	Le MOA constate l'absence de dispositif de Défense Incendie à moins de 400 m mais relève la situation des biens à plus de 100 m d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha. Les autres critères de sélection sont remplis : avis favorable.	la parcelle se trouve au lieu-dit le Roc. Plusieurs bâtiments apparaissent sur le plan. La commission d'enquête prend note de l'avis favorable du MOA considérant les critères remplis et l'éloignement des biens à plus de 100 mètres d'une lisière d'un massif boisé. Les photos des biens ont été transmises dans l'obs 21R0172.

Projet PLUi CCVDFB

15R0144	GENESTAL COURTE	Meyrals	SC26. Meyrals. La contributrice fait plusieurs observations sur des parcelles situées dans des lieux différents sur MEYRALS. C618. La Prairie. Demande que la partie haute de la parcelle (50%), en zone d'activité (classée U actuellement) reste en zone d'activité (UXrc) car elle a une vocation économique ou peut faire l'objet d'une extension de la salle des fêtes. D194. Le Champ. Demande que la parcelle reste constructible, étant le long de la route située entre 2 maisons, avec les réseaux et constituant dans le projet de PLUi une dent creuse. D122. Le Champ. Demande que la partie de la parcelle, le long du chemin et dans le prolongement du trait, reste constructible, le chemin desservant 5 maisons, les réseaux à proximité et la noyeraie actuelle peu productive. D1836 1838 1921. Combenègre. OAP totalement justifiée. A588. La Figie. Demande que la parcelle reste sur 1000 m2 constructible car desservie par un chemin, dans le prolongement d'un habitat, à proximité des réseaux. D472. Combenègre. Demande changement de destination pour 2 petites maisons en pierre, accessibles par un chemin sur la parcelle de 120 m2.	Meyrals C618 (maintien de constructibilité sur partie haute de la parcelle) : Parcelle constructible dans la carte communale, reclassée AI dans le PLUi arrêté. La parcelle était déjà ouverte à l'urbanisation et son reclassement constructible ne nécessite pas l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL). La parcelle jouxte la zone UXrc qu'il est possible d'étendre au Sud pour satisfaire la demande sans contrevenir aux principes du PADD (enveloppe urbaine en développement principal autorisant les extensions). L'avis est favorable. Meyrals C194 (maintien de constructibilité, classement en UGb) : La parcelle est constructible dans la carte communale et a été classée AI dans le PLUi arrêté. La parcelle était déjà ouverte à l'urbanisation et son reclassement constructible ne nécessite pas l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL). La parcelle est située entre trois parcelles classées UGb. Le PADD (enveloppe urbaine en développement principal autorisant les extensions) permet de satisfaire à la demande de classement en zone UGb. L'avis est favorable. Meyrals D122 (maintien de constructibilité) : Le secteur était déjà ouvert à l'urbanisation (pas de CPDEPANF / DRUL). La demande consiste à rezoner dans la continuité du chemin de Combenoyer (à l'est de celui-ci). Rattacher à l'enveloppe urbaine en développement principal de Meyrals, l'extension de la zone UGb est permise par les principes du PADD. Avis favorable. Meyrals D1836, D1838 et D1921 (secteur OAP) : L'observation n'appelle pas de réponse du MOA. Meyrals A588 (maintien de constructibilité) La parcelle n'est pas dans l'enveloppe urbaine identifiée à l'annexe du PADD (page 7) et se trouve en limite de l'extension de cette enveloppe permise par le PADD, mais d'un point de vue paysager la zone naturelle « ferme le paysage ». Il est judicieux de s'appuyer sur cet élément pour fixer la limite urbaine : avis défavorable Meyrals D472 (changement de destination de deux bâtiments) : Les bâtiments n'atteignent pas la taille minimale fixée (40 m²). Les regrouper reviendrait à autoriser une construction nouvelle en zone Na : ce qui est exclu. Avis défavorable.	la commission d'enquête prend note de l'avis favorable du MOA concernant le maintien en zone constructible des parcelles C618, C194, D122 au motif que ce maintien est conforme aux principes du PADD, tout en rappelant les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF. Elle prend également note de l'avis défavorable concernant la parcelle A588 (en dehors de l'enveloppe urbaine) et du changement de destination pour la parcelle D472 (bâtiments trop petits).
---------	--------------------	---------	--	---	---

Projet PLUi CCVDFB

24E0147	SIMONESSA	Saint-Pardoux-et-Vielvic	Cne de Saint-Pardoux-et-Vieivic L'intervenante indique que les parcelles 79, 80 et 1093 (section B) ont été acquises en 2014 dans la perspective d'un projet de construction. Elle demande le maintien en zone constructible de ces parcelles car ces terrains répondent totalement aux critères de continuité urbaine, de desserte et de sobriété foncière. Par ailleurs, elle précise que la perte financière induite par le passage en non constructible des parcelles n'est pas négligeable. À défaut, l'intervenante demande le maintien en zone constructible de la parcelle 1093 car elle constitue l'emplacement central du projet et, elle est raccordée aux réseaux, et ne présente aucun enjeu nécessitant un déclassement.	Le classement extrêmement généreux de la carte communale montre les limites de ce type de document, qui n'encadre strictement rien, et instaure un aménagement désorganisé par nature : aucune voie d'accès, aucun plan guide. Le PLUi souhaite mettre un terme à cet état de fait, et préserver cet espace agricole/naturel qui n'a pas été investi durant les 21 ans de service de la carte communale. Peut-être il y aura-t-il ultérieurement la volonté de poursuivre l'urbanisation sur ce secteur, qui autorise les extensions de l'enveloppe urbaine. Elle prendra alors la forme d'un aménagement pensé, traduit dans une OAP. Les demandeurs ont rencontré le service Urbanisme et ont déposé une demande de certificat d'urbanisme afin de cristalliser les droits du sols pour au moins 18 mois supplémentaires.	Les parcelles se situent dans une zone constructible de la carte communale. Classées, dans le cadre du projet du PLUi, en zone agricole AI, elles forment une unité foncière qui touche une zone constructible UGb5. Tenant compte de la rencontre du demandeur avec le service d'urbanisme au sujet du dépôt d'un certificat d'urbanisme, la commission d'enquête prend note de la réflexion du porteur de projet portant sur l'éventualité d'une poursuite ultérieure de l'urbanisation du secteur sous la forme d'un aménagement organisé, traduit dans une OAP.
04R0146	PAILLET Sandrine et LASSY FAYETTE Styve	Castels et Bezenac	SC28. Casteles-et-Bezenac. Parcelles c 2153 et 2155. Les contributeurs demandent le retrait des deux parcelles de l'OAP Marot et l'annulation du projet de voie de desserte jouxtant ces parcelles aux motifs : - L'aménagement des deux parcelles est très avancé (maison actuellement en fin de construction) ; - projet de voie de desserte entre parcelles C2155 et 2156 sans utilité ; l'objectif des OAP est d'optimiser/mutualiser les accès; accès possible par VC ; emprise de la parcelle C2155 entièrement occupée (assainissement).	Demande de retrait des parcelles C2159 et 2155 de l'OAP et l'annulation du projet de voie de desserte jouxtant ces parcelles. Le découpage qui a été opéré en deux lots en partie haute est conforme à l'objectif de l'OAP sectorielle de Marot. La voirie de desserte en partie haute n'apporte rien et viendrait accentuer l'artificialisation du sol et l'impact paysager (notamment en vues lointaines). Le MOA est favorable au maintien dans l'OAP pour l'objectif programmatif et guider les l'implantation de la seconde construction attendue, et favorable à la rectification du schéma de l'OAP avec suppression de la voirie en partie haute.	L'observation porte sur les parcelles C2153 et 2155 constituant la partie Sud de l'OAP sur lesquelles les demandeurs déclarent que les constructions sont bien avancées. Le chemin dont la suppression est demandée se trouve en partie basse (cf dossier annexé au registre papier).
04R0145	SAULIERE	Castels et Bezenac	SC27. Castel-et-Bezenac. Parcelle c 751. Le demandeur a un projet de maraîchage bio avec 1 hangar comportant une activité associative et un accueil paysan avec 6 emplacements (jauge de 20 personnes) pour des activités autour du monde rural : relais randonnée, tourisme vert. Surface constructible demandée 2000 m2. Le contributeur laisse un dossier présentant son projet, avec le plan prévisionnel du hangar en bois.	La parcelle C751 (1,5 ha) est située au coeur du coteau boisé de Castels sur la rive droite de la Dordogne. Le terrain n'est pas constructible dans la carte communale et classé en Agricole limité dans le PLUi. Le porteur de projet demande 2000 m² constructible pour mener à bien un projet de maraîchage bio (plutôt potager) comportant une activité associative et un accueil paysan de 6 emplacements (jauge 20 personnes) pour des activités autour du monde rural. Du fait que le terrain n'était pas ouvert à l'urbanisation, le passage d'un écologue, un avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale seraient nécessaires pour toute évolution du zonage arrêté. La définition du projet interroge sur sa possible pérennité au regard des investissements à consentir (amenée de réseau électrique, assainissement non collectif dimensionné à la jauge...). Dans le doute, les élus ne souhaitent pas favoriser le mitage de cet espace naturel et créer une interface supplémentaire au contact de l'espace boisé classé du coteau. Avis défavorable.	La parcelle est une grande bande de terrain de 15000 m2 approximativement, classée actuellement N et AI dans le projet de PLUi. L'ouverture à la constructibilité d'une partie de celle-ci nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, ce qui peut s'envisager dans une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du MOA, qui s'interroge sur la pérennité du projet en regard des investissements, et fait remarquer que le projet peut s'inscrire dans l'objectif du PADD 'B2 Activités touristiques : conforter la capacité d'accueil'.

Projet PLUi CCVDFB

06E0148	Besse	Castels et Bezenac (Bézenac)	RD. Castel-et-Bezenac. Parcelles (041) A 1152 et 1153 (sur la matrice cadastrale, c'est la parcelle (041) 1033 qui apparaît encore). Les contributeurs demandent : - Le maintien de la zone de constructibilité actuelle des deux parcelles (permis d'aménager, continuité du tissu bâti du secteur., permis de construire en cours d'instruction pour l'une des deux maisons) - suppression du 'cône de visibilité' qui impacte nos parcelles (souhait de planter des arbres).	Les personnes souhaitent le maintien de la constructibilité des parcelles citées pour améliorer ultérieurement les constructions. Le permis d'aménager obtenu en décembre 2024 (2 lots) porte le droit à construire durant 5 ans. Ce qui laisse le temps au second PC d'être délivré sur cette base. D'autre part, la zone AI (agricole limitée) n'est pas « inconstructible ». Elle autorise sous conditions les extensions des habitations et des annexes à l'habitation. De fait, les constructions réalisées sur la base des PC initiaux pourront évoluer par la suite, même avec l'entrée en application du PLUi. La maintien de la constructibilité n'apparaît pas nécessaire au regard de la problématique posée.	la commission d'enquête note les éléments de réponse apportés par le MOA au demandeur : permis d'aménager portant le droit à construire durant 5 ans, annexes et extensions autorisées sous condition en zone AI... Concernant le cône visibilité évoqué dans l'observation, la commission d'enquête suppose qu'il s'agit de celui du château du thon mais celui-ci n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre du projet de modification des PDA soumis à la présente enquête.
26E0149	Sapparrart	Siorac-en-Périgord	Doublon (sans pièce jointe) de l'obs n° 26E0150.	Le MOA répond à l'observation n°21E150 qui contient la pièce jointe annoncée, et avec laquelle celle-ci fait doublon.	Doublon de 26E0150.
26E0150	SAPPARRART	Siorac-en-Périgord	Complément à l'observation n° 26R0006 (SI001) : Relevé d'observations de Me Marion SAPPARRAT, avocat associé au cabinet « ARCAMES AVOCATS » (34, rue Louis Mie, Bordeaux), en défense des intérêts de la famille PLACET, dans la contestation de l'ER 538-13 sur les parcelles B 3 et 762, commune de SIORAC. Selon ses conclusions, « l'ER est illégal et porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété de la famille PLACET [...], non justifiée par la satisfaction d'un objectif d'intérêt général » : • Justification insuffisante au regard des art. L151-4 et R 151-2 du CU : pas de diagnostic des besoins en stationnement, ni de précisions sur les places à réaliser. • Pas de précision ni de justification sur l'équipement public à accueillir, ses bénéficiaires et la finalité d'intérêt général (CU art. L151-41 et R151-50), d'où constat « d'erreur manifeste d'appréciation ». • Caractéristiques des parcelles incompatibles avec la réserve envisagée : topographie contrainte, desserte malcommode. • Aucune amorce de projet communal depuis plus de 20 ans de placement en réserve. • Incohérence avec le PADD : artificialisation supplémentaire des sols ; obstacle à la densification (empêchement de réaliser des logements sur un secteur au potentiel divisible) ; contradiction avec l'orientation sur la rénovation des constructions et la préservation des éléments patrimoniaux (séchoirs, wagon minier, ...). • Erreur de droit : Une autorisation d'urbanisme (y compris clôturer) peut être délivrée si le projet est compatible avec la destination de l'ER. L'interdiction stricte de toute construction est donc illégale pour atteinte disproportionnée au droit de propriété.	Le MOA appelle à lire la réponse faite à l'observation 26R006. En complément : L'objectif demeure d'aménager un espace public visant à sécuriser et apaiser les circulations, et comprenant des stationnements aux abords de l'école de Siorac (besoin très localisé). Le MOA tient à préciser que l'étude de stationnement figure dans le rapport de présentation p277 et suivante (p279 pour Siorac). Le bâtiment sur B762, élément patrimonial local ne sera pas inclus dans l'emplacement réservé dans la version soumise à l'approbation. La destination de cet emplacement réservé au bénéfice de la commune, sera 'espaces publics et de stationnement' répond au code de l'urbanisme. La topographie n'est certes pas facile, mais il s'agit du seul emplacement disponible à proximité de l'école. Même de petite superficie, il peut faire l'objet d'un aménagement très qualitatif et optimisé. Le règlement écrit modifiera la mention irrégulière, et précisera la possibilité de déposer une autorisation d'urbanisme compatible avec un emplacement réservé. Il s'agit d'un raccourci rédactionnel malencontreux.	Observation complétant et appuyant l'observation 26R0006 (même analyse) : Le contributeur, assisté par un cabinet d'avocats, apportait des arguments relatifs à la réglementation pour s'opposer à un ER. L'absence de prise en compte de sa demande aurait pu remettre en cause la sécurité juridique de la décision initiale de la CCVDFB. Il semble qu'entretemps un accord soit intervenu entre les parties. La commission en prend acte.

Projet PLUi CCVDFB

15E0151	Petitfils	Meyrals	RD. Meyrals. La contributrice demande que les zones humides présentes sur la commune (étang, sources et ruisseau dans le bourg, prairie de Meyrals, vallée de la Neille, quarantaine d'ha de la vallée de la Beune) soient cartographiées en zone humide afin de mieux les protéger.	La prairie de Meyrals, bien identifiée dans l'OAP thématique Eau Paysage TVB (avec laquelle tout projet doit être compatible), sera portée comme zone humide dans le règlement graphique. Il sera procédé de même pour la vallée de la Beune (intégralement en zone Np naturelle protégée) à l'extrémité Nord de la commune de Meyrals pour une prise en compte lors d'un éventuel projet d'aménagement, par ailleurs peu probable au regard des multiples protections qui concernent cet espace (site classé, servitude à 500 MH classés, zone tampon du site UNESCO).	La commission d'enquête note la prise en compte par le MOA des demandes exprimées dans l'observation.
26R0152	VESPIEREN, BARJOU	Siorac-en-Périgord	Obs n° SI027. Complément de l'obs n° 26E0062. Mme VERSPIEREN est agent commercial en immobilier, mandatée par les requérants BARJOU Françoise et J-Michel, propriétaires des parcelles C 1018, 1019 (Le Souleillal) et 310 (Le Pradal), commune de SIORAC, actuellement classées UC, reclassées AI sur le PLUi. Demandent qu'elles soient maintenues en zone constructible, et intégrées respectivement aux zones UGb5 et UGb4 contiguës. NB : Un CU a été déposé pour les parcelles C 1018, 1019 (résultat : « sursis à statuer » le 05/11/2025).	Il a déjà été répondu à cette observation qui vient en doublon de celle référencée 26E0062.	Voir 26E0062.

10R0153	BERNARD	Coux et Bigaroque Mouzens (Mouzens)	- Obs n° SI028. • Sur GRIVES : parcelle B 654, classée N, reclassée Np sur le PLUi. Demande son classement en zone constructible, afin de la revendre en tant que tel et en retirer un complément financier indispensable à sa retraite. • Sur COUX-MOUZENS : - Parcelles B 137, 138, 139, actuellement classées U, reclassées AI et Acr sur le PLUi : demande que l'aile agricole du bâtiment d'habitation qui s'y trouve puisse être réhabilitée en bâtiment d'habitation et donc autorisée en tant qu'extension. - Sur ces mêmes parcelles : demande que les 2 bâtiments agricoles séparés du bâtiment d'habitation bénéficient d'un changement de destination (au titre de l'habitat). - Parcelles B 196, 529 (actuellement N, reclassées AI) et 197 (actuellement U, reclassée AI) : demande qu'elles soient reclassées en zone permettant l'installation de chalets pour l'accueil de touristes. - Parcelles C 425, 437, actuellement classées N, reclassées Na sur le PLUi : demande leur classement en zone constructible, afin de les revendre en tant que tel et en retirer un complément financier indispensable à sa retraite.	Mouzens - Possibilité d'extension de la maison (C137) sur bâtiment agricole mitoyen et changement de destination (séchoir, grange) sur C 137 : C137 l'habitation pourra être étendue sur le bâtiment agricole mitoyen : autorisé par PLUi, y compris en AI. Il est proposer de conserver le zonage Ac que sur les 3 hangars car ce n'est plus une exploitation agricole active (sur C139 et 138 pour partie) - et le reste en AI (agricole limitée). Le secteur est couvert par un dispositif DECI effectif. Le MOA est favorable au changement de destination du séchoir et de la grange en pierre sur C137. Mouzens - Possibilité d'installation de chalets de tourisme sur C196, 197 et 529 : Les parcelles C196 197 529 sont situées dans un secteur non identifié au PLUi comme support d'urbanisation future. La partie constructible de 196 et 197 dans la carte communale est en zone bleue du PPRI. C529 n'est pas constructible dans la carte communale, et uniquement sur 10 m de profondeur en zone bleue du PPRI, le long de la route. Le MOA est d'avis de limiter les mises en situation de risque des biens et des personnes et donc ne pas privilégier des implantations touristiques dans ces secteurs. Mouzens - Classement constructible de C425 et C437 : Au bourg de Mouzens : ces deux parcelles sont non constructibles dans la carte communale, et en zone naturelle dans le PLUi. Il s'agit d'un secteur boisé en forte pente, et sur le coteau opposé à celui de l'urbanisation principale existante. Le MOA émet un avis défavorable à la demande. Grives - Classement constructible de B654 : La parcelle n'est pas constructible dans la carte communale. Le secteur n'est pas identifié comme support d'urbanisation future dans le PLUi (cf. PADD p6). L'avis du MOA est défavorable.	La commission prend en compte les avis du MO et se montre : Défavorable au reclassement U de la parcelle de Grives, qui nécessite une dérogation préfectorale ; favorable aux 2 changements de destination et à l'extension de la partie habitable sur la parcelle C 137 de Coux-Bigaroque-Mouzens ; défavorable aux installations au titre de l'hébergement touristique sur les autres parcelles de Cx-B-M en raison principalement de la zone bleue du PPRI.
---------	---------	-------------------------------------	---	---	---

Projet PLUi CCVDFB

E0155	ANDUEZA DUCHENE	Castels et Bezenac	RD. Castel-et-Bezenac. La contributrice fait part de ses réactions à propos de la présence dans le dossier d'enquête publique unique de la pièce 'note de présentation jardin des plantes extraordinaires' en annexe n°10 du dossier de PLUi : - Cette pièce est un document de publicité privé qui n'a pas sa place dans le dossier d'enquête ; mélange des genres entre document privé et document public ; - caractère 'science fiction' de la plaquette ; - Absence de réponse de la CCVDFB au courrier en pièce jointe demandant des informations sur le projet avant le dépôt de permis de construire ; - la plaquette publicitaire remplace t-elle l'analyse environnementale, l'étude sur l'eau, l'étude d'impact sur la circulation automobile générée, le permis de construire... En conclusion, la contributrice demande le retrait du document qu'elle considère comme 'publicité' au dossier d'enquête publique et déclare son opposition au projet qu'elle qualifie de 'projet dystopique de jardin'.	La « note publicitaire » est le document de présentation du projet par son porteur. Il ne s'agit que d'esquisses à ce stade où rien n'est arrêté. Elle a été renvoyée en annexe pour porter à connaissance du public en toute transparence la nature du projet en cours d'émergence. Le projet ne transparait pas dans le PLUi au travers de ce seul document en annexe puisqu' il est avant tout apparent dans le règlement graphique, qu'il fait l'objet d'un règlement écrit spécifique à son zonage Ajb (p99), et fait l'objet d'une OAP clairement identifiée dans le recueil des OAP sectorielle (p49). On comprend bien l'opposition au projet, mais il ne faut pas vouloir l'information, et lorsqu'elle est livrée, demander à ce qu'elle n'y figure pas (avis défavorable à la demande). Bien évidemment, ces quelques pages d'annexe ne constituent pas une étude environnementale, sur l'eau ou du trafic généré. Mme DUCHENE le sait pertinent. Ces études viendront en leur temps, à moins que le projet n'aille pas plus loin que l'étude 4 saisons déjà conduite. L'avenir le dira. L'EPCI veut accompagner et voir, avant de rejeter ou clore le dossier.	La commission d'enquête prend note des précisions apportées par le MOA sur le projet de 'jardin des plantes extraordinaires' et relève que le contenu des pièces du projet dans le PLUi ne vaut pas acceptation de celui-ci, le MOA étant dans une démarche d'accompagnement de ce projet qui devra être soumis à des étapes légales.
15R0154	DAUHER, DEPUCELLE	Meyrals	Obs n° SI029. Propriétaires de la parcelle D 1776 (MEYRALS), actuellement classée N et très partiellement U, reclassée AI et partiellement UGb4 (Cette dernière zone accrue par rapport à la zone U actuelle). Demandent l'extension de la zone UGb4 sur la moitié sud de la partie classée AI.	Le MOA a déjà répondu à cette observation qui fait doublon avec la n°15E0072.	Voir 15E0072.
06R0156	CASSANT	Castels et Bezenac (Bézenac)	Obs n° SI030. Propriétaire de la parcelle A 1124, actuellement U, reclassée AI sur le PLUi. Demande son maintien en zone constructible.	Le maître d'ouvrage a déjà répondu à cette observation qui vient en doublon de celle référencée 06E139.	Voir 06E0139.
E0157	ANDUEZA DUCHENE		Doublon avec E0155. La lettre est lisible dans cette observation.	Après vérification, il n'a effectivement pas été répondu à ce courrier (pris dans le tourbillon des choses quotidiennes à gérer), bien que l'intention était d'y répondre pour rappeler trois éléments essentiels : Le porteur de projet qui décide seul de quand et comment il communique sur son projet Le PLUi et son enquête publique seront une étape de l'information au public L'inscription du projet en émergence au PLUi, ne vaut pas blanc-seing de la collectivité (en attente de réponse sur la problématique de la gestion de l'eau et du trafic notamment), ni ne vaut autorisation d'urbanisme Le service présente ses excuses pour avoir oublié de préparer la réponse à la signature du Président.	Doublon avec E0155. Mais le MOA complète l'obs E0155 en indiquant qu'il a oublié de répondre au courrier du demandeur en PJ des deux observations. Il est noté que le MOA a pris soin de vérifier si le courrier avait fait l'objet d'une réponse.

Projet PLUi CCVDFB

04R0160	DELBARY	Castels et Bezenac	SC29. Castel-et-Bezenac. Parcelle A 401. Le contributeur demande la constructibilité de la parcelle A 401, proche du bourg de Baran, classée actuellement N et prévue AI dans le projet de PLUi. Il indique que la parcelle est desservie par tous les réseaux et possède un accès à la route.	La parcelle A401 est non constructible dans la carte communale de Castels, et classée AI (agricole limitée) dans le PLUi arrêté. Le hameau de Baran est retenu support d'urbanisation future uniquement en densification (cf. p6 du PADD, et p8 de l'annexe du PADD). Le MOA répond qu'il sera possible de construire des annexes en zone AI sous conditions notamment de distance de l'habitation principale située sur A409, voire possible d'étendre sur A401 une habitation située sur 409 (sous conditions). Il ne sera pas possible de construire de nouveaux logements.	La parcelle n'est pas actuellement constructible. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. Le porteur de projet indique que le hameau de Baran est retenu support d'urbanisation future uniquement en densification dans le PADD et qu'il n'est pas possible de construire d'autres logements mais des annexes.
26R0158	AUDIBERT	Siorac-en-Périgord	Obs n° SI031 : Remise d'un dossier, annexé au registre SI. Complément à l'obs n° 26R0059 (SI017) : • Parcelles C 291 et 440 : actuellement UC, reclassées AI sur le PLUi, bénéficiaires respectivement d'une DP et d'un PC sur la 291, d'une DP sur la 440, à rendre constructibles à ces titres. • Parcelle C 146, actuellement UC, reclassée AI sur le PLUi : demande qu'elle soit agrégée au secteur UGb5 contigu.	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ces compléments sur les parcelles C146 et C440 dans le cadre de l'observation n°26R0059. S'agissant de la parcelle C291 : Le MOA est défavorable au rattachement à la zone UGb4 au regard de l'éloignement de la zone U définie. Le secteur ne sera pas identifié comme support d'urbanisation future dans le PLUi. Le fait qu'une DP division ait été délivrée pour 3 lots ne change rien. Elle porte le droit de l'urbanisme applicable au jour de sa délivrance pour 5 ans maximum, et laisse le temps nécessaire au propriétaire de vendre ces lots et aux acquéreurs d'aller chercher leurs autorisations de permis de construire.	Complément à l'obs 26R0059. S'y rapporter.
04R0161	DULAC	Castels et Bezenac	SC30. Castel-et-Bezenac. Parcelle C 1656. La contributrice indique que son voisin propriétaire des parcelles de la partie Sud de l'OAP CRABIDOU ne souhaite pas faire partie de cette OAP. Elle demande que sa parcelle reste constructible avec un accès à partir de la route de la salle des fêtes.	La réponse est commune aux observations n°04R167(VILAYLECK) et n°04R0168(ERARD-TRAVERGLISE). Le MOA propose une modification du zonage au droit des propriétés concernées et la suppression de l'OAP (et du schéma d'accès associé - réponse à VILAYLECK, DULAC et ERARD-TRAVERGLISE) : C1656 : maintien en zone UGb - réponse à DULAC C1284, 1285, 1278, 1578 (partie), 1286, 1287, 1288, 1331 et 1132 - reclassées Ac (agricole constructible) en cohérence avec le projet de reprise agricole signalé - réponse à ERARD-TRAVERGLISE C1540, 1575 (le long de la route de la salle des fêtes) : maintien en zone UGb - réponse à ERARD-TRAVERGLISE.	La commission d'enquête prend note de la prise en compte favorable du porteur de projet à la demande de l'observation par la suppression de l'OAP et du chemin d'accès associé et le maintien en zone UGb de la parcelle C1656.

Projet PLUi CCVDFB

26R0159	GORSE	Siorac-en-Périgord	Obs n° SI032 : Courrier annexé au registre SI. Complément à l'obs n° 26R0113 (SI025). Propriétaire des parcelles C 1841, 1844, actuellement classées UC, reclassées AI sur le PLUi. Demande qu'elles soient maintenues constructibles par agrégation à la zone UGb5 contiguë, à l'instar de la parcelle voisine C 440 susceptible d'être lotie.	L'administré est en possession d'un CU délivré en 2022 et renouvelé plusieurs fois pour ces parcelles (U>AI). Il souhaite un complément d'explication parce qu'un Cu 'a récemment été accordé' à une parcelle se situant dans la continuité des siennes (mêmes caractéristiques). Un Certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme. Il ne crée pas de droit à construire, mais dit simplement la règle et les taxes applicables à la date de sa délivrance, et cristallise ce droit pour une période de 18 mois. Sur la base de ce certificat et durant sa validité, il est possible de déposer et d'obtenir une demande d'autorisation d'urbanisme, même si le document d'urbanisme a été modifié. Il est possible d'obtenir la délivrance d'un certificat d'urbanisme même sur un terrain non constructible. A la différence d'un certificat, votre voisin a obtenu une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable valant division) en vue de diviser la parcelle initiale en 4 lots à bâtir. Cette autorisation a une durée de validité de 5 ans maximum.	Si un reclassement n'est pas possible en l'état, il pourrait être proposé au requérant de présenter à nouveau sa demande à l'occasion d'une évolution ultérieure du PLUi, en vue d'agréger ces parcelles (ou une partie) à la zone UGb5 contiguë, à l'instar des possibilités envisagées pour la parcelle C 440 voisine.
13C0162	TEILLET	Larzac	Complément à l'obs n° 13R0111 (SI023). Photographies d'illustration de sa demande de changement de destination d'une grange située sur la parcelle B 526 (LARZAC). NB : Pièces jointes illisibles.	Le maître d'ouvrage a déjà répondu en tenant compte de cette observation qui vient en complément de celle référencée n°13R0111.	
18C0163	DE POMMERY	Pays de Belvès (Belvès)	Manoir de Pech-Godou Au regard de leur exposé, les intervenants expriment leur complet désaccord sur la suppression du périmètre de protection des 500m autour de Pech Gaudou sur la commune de Belvès, et demandent qu'une réflexion soit menée pour élaborer un PDA qui permettrait de mieux protéger Pech Godou de constructions en co-visibilité sur les coteaux d'en face à Larzac (élargir le périmètre de protection de Pech-Gaudou et de l'église romane de Larzac). Cf. contribution 18C0164)	Interrogée par le MOA, l'UDAP-24 relève que la remarque des propriétaires du manoir de Pech Goudou leur a permis de se réinterroger sur la possibilité d'avoir des périmètres de 500m partiels. Le principe général issu des textes applicables est le suivant : la création d'un PDA autour d'un monument historique ne peut laisser subsister un « vestige » de périmètre de 500m, y compris sur le territoire d'une commune voisine. Ce principe doit donc prévaloir pour l'église de Larzac, le manoir de Pech Godou à Pays de Belvès et le Château de La Roque à Meyrals. L'UDAP propose à la collectivité de délibérer sur le maintien de l'ensemble des périmètres de 500m pour ces trois monuments. Le MOA suivra la proposition de l'UDAP-24.	La commission d'enquête prend note de la proposition de L'UDAP (de maintenir le rayon de 500 m autour du Manoir de Pech-Godou) qui permet de respecter les textes applicables.

Projet PLUi CCVDFB

18C0164	La Demeure Historique	Pays de Belvès (Belvès)	L'Association 'La Demeure Historique' intervient sur information de ses adhérents propriétaires du manoir de Pech-Gaudou (Pays de Belvès) et du château Ferrières (Allas-les-Mines). Concernant le manoir de Pech-Gaudou : l'association fait remarquer que le nouveau tracé n'a pas fait l'objet de concertation avec les personnes concernées (gérants de la SCI) et qu'il semble nécessaire que le périmètre délimité des abords de Pech-Gaudou et de l'église de Larzac (qui s'appuie en partie sur les anciennes limites des 500 mètres) réintègre au minimum la zone supprimée des anciens abords sur le secteur de la Borie. Au regard des demandes des ses adhérents, l'association signale qu'il pourrait même être envisagé une protection plus large en intégrant une zone de protection des coteaux de Larzac depuis la route départementale 170. Concernant la sanctuarisation de la parcelle A 452, commune Allas-les-Mines : l'association se dit rassurée de constater l'abandon de la constructibilité de la parcelle précitée, située en pleine covisibilité et dans les abords de l'église Sainte-Croix. Ce sujet a été abordé par d'autres contributions notamment 01R0184, 01E0012... Cf. contribution 18C0163 qui concerne le manoir de Pech-Gaudou.	Manoir de Pech Godou : Interrogée par le MOA, l'UDAP-24 relève que la remarque des propriétaires du manoir de Pech Goudou leur a permis de se réinterroger sur la possibilité d'avoir des périmètres de 500m partiels. Le principe général issu des textes applicables est le suivant : la création d'un PDA autour d'un monument historique ne peut laisser subsister un « vestige » de périmètre de 500m, y compris sur le territoire d'une commune voisine. Ce principe doit donc prévaloir pour l'église de Larzac, le manoir de Pech Godou à Pays de Belvès et le Château de La Roque à Meyrals. L'UDAP propose à la collectivité de délibérer sur le maintien de l'ensemble des périmètres de 500m pour ces trois monuments. Le MOA suivra la proposition de l'UDAP-24. Parcelle A452 Allas-les-Mines : Le MOA confirme que la parcelle A452 n'est pas classée constructible.	Manoir de Pech-Godou : La commission d'enquête prend note de la proposition de L'UDAP (de maintenir le rayon de 500 m autour du Manoir de Pech-Godou) qui permet de respecter les textes applicables. Parcelle A 452 Cne Allas-les-Mines : le porteur du projet confirme que cette parcelle n'est pas classée constructible. Don acte.
12C0165	MAHER	Grives	Cne de Grives - Parcelle A 613 En consultant le projet du PLUi, l'intervenant s'est aperçu que sa parcelle n° 613, à coté de sa maison, passe de zone constructible (U) sur la carte communale actuelle en secteur naturel ordinaire (Na) sur le PLUi. Il précise que cela ne le dérange pas car il n'a pas l'intention d'y faire un construction, par contre il souhaiterait, un jour, y faire une petite mare naturelle. Il demande si cela sera possible en secteur Na ?	L'administré prend acte du changement de zonage de constructible à non constructible, ce qui ne le dérange pas. Il demande s'il pourra aménager une petite mare en zone Na du PLUi. En dessous d'une surface de 1 000 m²; la création d'une mare n'est pas soumise à autorisation, au-delà de ce seuil, l'aménagement nécessite une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.	La commission d'enquête prend note des dispositions règlementaires exprimées par le porteur du projet sur la création d'une mare.
24C0166	CABINET FERRANT BERRIOT	Saint-Pardoux-et-Vielvic	Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic - Parcelles B1112 B1114 B1116 B1118 B1033 B1035 B1037 Le rapport du conseil des propriétaires des parcelles précitées, relatif à l'OAP sectorielle de Grimaudou, conclut, pour l'ensemble des raisons qui y sont développées, que lesdits propriétaires demandent à la commission d'enquête de donner un avis défavorable à la création de cette OAP qui classe des parcelles leur appartenant en zone 1AU alors que jusqu'à présent elles étaient non constructibles. Cette contribution a un lien avec celles référencées 24R0043 et 24R0201.	Il a déjà été répondu par le MOA à l'observation n°24R0043. Le complément qui consiste en un mémoire d'avocat apparaît totalement inutile puisque le secteur 1AU de Grimaudou a fait l'objet d'un refus de dérogation par la Préfète (DRUL), et sera donc retiré dans la version du PLUi soumise à l'approbation.	Cf. réponse à la contribution 24R0043.

Projet PLUi CCVDFB

18C0169	MATHET MASSON	Pays de Belvès (Belvès)	Les propriétaires du monument historique 'La Tour de l'Auditoire', situé sur la commune du Pays de Belvès (Belvès), donnent leur accord pour la suppression du PDA sous réserve que la protection du SPR soit au moins égale, voire supérieure à la protection du PDA actuel.	L'interrogation de nature réglementaire est confirmée - après consultation de l'UDAP-24 (ABF). En SPR l'avis conforme de l'ABF est systématique alors qu'il est aléatoire dans un rayon à 500 MH, en fonction de la co-visibilité déterminée par l'ABF (avis conforme ou avis simple). Les autorisations d'urbanisme soumis à l'avis conforme ABF sont les mêmes (DP, PC, PA) auquel s'ajoute les permis de démolir en SPR. Enfin, on notera qu'un SPR dispose d'un règlement propre (graphique et écrit) facilitant l'encadrement des interventions sur le bâti et le paysage.	La commission d'enquête considère que la réponse du porteur de projet, après consultation de l'UDAP - 24, répond aux attentes des propriétaires de la Tour de l'Auditoire.
04R0168	Indivision ERARD Jean Claude, TRALEGLISE Joelle	Castels et Bezenac	SC32. Castel-et-Bezenac. Le contributeur, se déclarant en indivision sur les parcelles en objet, ne souhaite aucun aménagement sur l'OAP CRABIDOU au motif que le projet apportera une nuisance majeure à l'exploitation agricole voisine en cours de reprise par ERARD Mathias. Ces parcelles doivent faire écran pour l'activité.	La réponse est commune aux observations n°04R161 (DULAC) et n°04R0167 (VILAYLECK). Le MOA propose une modification du zonage au droit des propriétés concernées et la suppression de l'OAP (et du schéma d'accès associé - réponse à VILAYLECK, DULAC et ERARD-TRAVERGLISE) : C1656 : maintien en zone UGb - réponse à DULAC C1284, 1285, 1278, 1578 (partie), 1286, 1287, 1288, 1331 et 1132 - reclassées Ac (agricole constructible) en cohérence avec le projet de reprise agricole signalé - réponse à ERARD-TRAVERGLISE C1540, 1575 (le long de la route de la salle des fêtes) : maintien en zone UGb - réponse à ERARD-TRAVERGLISE.	La commission d'enquête prend note de la suppression de l'OAP par le porteur de projet et du reclassement en Ac des parcelles objet de la demande du contributeur.
04R0167	VILAYLECK	Castels et Bezenac	SC31. Castel-et-Bezenac. Le contributeur, propriétaire des parcelles C1614 et 1281, n'est pas favorable à l'accès Ouest de l'OAP CRABIDOU qui longerait le coté sud de sa parcelle C1657 .	La réponse est commune aux observations n°04R161 (DULAC) et n°04R0168 (ERARD-TRAVERGLISE). Le MOA propose une modification du zonage au droit des propriétés concernées et la suppression de l'OAP (et du schéma d'accès associé - réponse à VILAYLECK, DULAC et ERARD-TRAVERGLISE) : C1656 : maintien en zone UGb - réponse à DULAC C1284, 1285, 1278, 1578 (partie), 1286, 1287, 1288, 1331 et 1132 - reclassées Ac (agricole constructible) en cohérence avec le projet de reprise agricole signalé - réponse à ERARD-TRAVERGLISE C1540, 1575 (le long de la route de la salle des fêtes) : maintien en zone UGb - réponse à ERARD-TRAVERGLISE.	La commission d'enquête prend note de l'avis favorable du porteur de projet donné au demandeur.

Projet PLUi CCVDFB

04R0174	DUCHENE	Castels et Bezenac	CC5. Castel-et-Bezenac. OAP Jardin des plantes extraordinaire. Le contributeur fait part de son étonnement sur la présence dans le règlement graphique de l'OAP relative à un projet de parc botanique au lieu-dit Le Basset. - il cite une lettre (en PJ de l'observation) adressée au pdt de la CCVDFB faisant part d'un besoin d'information sur le projet et de réserves sur celui-ci ; - le projet va à l'encontre de la préservation des milieux agricoles et naturels ; - il pose des questions environnementales sur les incidences sur l'eau, la prairie, les constructions, le trafic automobile, la pollutions...	L'EPCI a en responsabilité le développement du territoire, et à ce titre, a choisi et assumé d'accompagner l'émergence d'un projet privé pour créer un jardin botanique dit, à ce stade, « des plantes extraordinaires ». Il s'agit d'un projet en émergence, pourvoyeur d'emplois et d'attractivité touristique pour le territoire. Le porteur de projet a conduit une étude 4 saisons en amont de son inscription au PLUi pour s'assurer qu'il n'était pas destructeur d'habitat ou d'espèces protégées. Il reste encore un long parcours et des études (impact environnemental et Loi sur l'Eau notamment) qui seront déterminantes pour les suites à donner à ce projet, également du point de vue de l'EPCI. L'inscription au PLUi ne vaut pas blanc-seing donné par l'EPCI. Mais dans une telle démarche, le porteur de projet qui investit des dizaines de milliers d'euros en études préalables à ses risques, ne peut pas avancer en crédibilité vis-à-vis de ses partenaires (financiers, administratifs...), sans la perspective d'une faisabilité. L'inscription au PLUi ne vaut pas autorisation d'urbanisme. L'OAP est spécifiquement orientée sur ce projet et pas pour un autre (d'où les éléments annexés à ce sujet). Si ce projet devait être abandonné, il est clair pour l'EPCI que l'emprise foncière reviendra à sa vocation agricole à l'occasion de la modification du PLUi la plus proche.	La commission d'enquête prend note des précisions apportées sur la situation du projet de jardin des plantes extraordinaires, en particulier sur le fait que l'inscription au PLUi ne vaut pas autorisation d'urbanisme, et sur ses étapes futures. .
15R0171	VOISIN (SCI MIKAMAN)	Meyrals	SC34. Meyrals. Le contributeur, déclarant être propriétaire de cette propriété avec hôtel et restaurant sur laquelle il a des projets de développement demande : - Le classement de sa propriété (parcelles cités supra) en Nt. - le changement de destination pour les bâtiments agricole type poulailler-séchoir à tabac sur la parcelle B 663 pour le logement des saisonniers. Le contributeur a transmis par le registre dématérialisé (15E0175 et 15E0176) deux photos des bâtiments mis en PJ de cette contribution. Les deux contributions du RD ont été classées en doublon.	Demande de changement de destination pour les bâtiments agricoles type poulailler et hangar (création de logements pour saisonniers sur B663 : Un dispositif Défense Incendie est bien présent à moins de 400 m. Le hangar bois apparaît peu approprié et apte à muter - posé sur dalle. Son caractère champêtre le long de la voie est plutôt à conserver en l'état comme stockage. L'avis est favorable pour les deux anciens poulaillers situés à l'arrière et en contre bas du hangar, à la condition d'un réel investissement architectural et végétal d'accompagnement. S'agissant du classement Nt : Les parcelles 220p, 221, 223 à 226, 238p, 239p, 1387, 1388, 1392 et 1394 font l'objet d'un zonage At qui autorise des destinations similaires à celles autorisées en zone Nt. Les parcelles 227 et 228 correspondent à un verger de noyers, sur lequel une urbanisation n'apparaît pas souhaitable. La parcelle 201 a fait l'objet d'une observation séparée à laquelle le MOA a répondu (n°15E0218).	La commission d'enquête prend note de l'avis favorable sur le changement de destination pour les deux anciens poulaillers mais pas sur le hangar bois estimé peu adapté à la mutation. Il est pris note du classement At de la plupart des parcelles listées par le demandeur, classement qui permet les mêmes destinations que le secteur Nt. Il est également pris note de deux parcelles classées At listées par le porteur de projet et pas par le demandeur (239 et 1394) alors que 3 parcelles (1393, 1390 et 676) citées par le demandeur et demandées en Nt sont classées en AI et non citées par le porteur de projet. Concernant les parcelles 239 et 1394, le porteur de projet indique qu'elles correspondent à des vergers et n'est donc pas favorable à leur constructibilité. Ces dernières parcelles n'étant actuellement pas constructibles, l'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi. Néanmoins, l'ouverture à la constructibilité devra également être étudiée en regard des objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.

Projet PLUi CCVDFB

16R0173	ROCHE	Monplaisant	SC36. Montplaisant. B 293. Le contributeur, qui représente une partie de l'indivision sur la parcelle B 293, demande la constructibilité de celle-ci, en zone N actuellement, aux motifs que : - cette parcelle fait le lien entre deux zones constructibles UGb4, zones déjà construites et prévues à densifier. - pas de mitage ; - secteur propice à la création d'un assainissement collectif gravitaire ; - Intérêt du maire de la commune pour la constructibilité de cette parcelle.	La parcelle B293 n'est pas constructible dans carte communale, ni intégrée dans l'enveloppe urbaine définie en p26 de l'annexe du PADD. Elle jouxte l'extrémité nord du secteur de Cassagne, poche de développement principal qui autorise les extensions de l'enveloppe urbaine. Une évolution du zonage nécessitera l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL) pour ce secteur non ouvert à l'urbanisation dans le document d'urbanisme précédent. Le MOA propose de réinterroger le besoin foncier lors du bilan mi-parcours du PLUi (5/6 ans), et note qu'au regard de la superficie de la parcelle (plus de 6 000 m²) un secteur d'OAP devra être défini si la parcelle est rendue constructible.	La parcelle en question n'est actuellement pas constructible dans la carte communale. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, ce qui peut s'envisager dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de la proposition du porteur de projet d'étudier la demande à mi mandat dans le cadre d'une OAP tout en rappelant que cette ouverture à l'urbanisation devra être compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF. Il est également noté que seule une partie de l'indivision s'est prononcée sur cette parcelle.
21R0172	Requier	Saint-Cyprien	SC35. Saint Cyprien. Complément de l'observation 21E0143 du registre dématérialisé déposée le 02/02/2026 17:16. Le contributeur dépose 4 photos illustrant les 2 bâtiments objet de la demande de changement de destination.	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément à l'observation référencée n°21E0143.	Voir obs n°21E0143.
01R0170	VIDALIE GORSE	Allas-les-Mines	SC33. Allas les mines. Parcelles C 161 160 611. La contributrice, propriétaire parcelle C160 déclare s'opposer à la constructibilité de la parcelle mitoyenne C161, classée actuellement N et prévue en UGb4 dans le projet de PLUi, au motif que cette situation mettrait la façade sud de sa maison en zone d'ombre. Elle s'interroge également sur la constructibilité de la parcelle 611 qui est un remblais.	Le première remarque consistant à s'opposer à la constructibilité de la parcelle voisine C161 au motif d'une potentiel ombre projetée, sans demander le déclassement UGb de sa propre parcelle, appelle peu de commentaires du MOA. Il est très peu probable qu'une construction soit édifiée sur C161 hormis éventuellement une annexe (la piscine est déjà implantée). Au regard de l'aménagement, le fond de parcelle boisé sera très certainement conservé . Sur la seconde remarque (C611) : le terme remblai ne convient pas. Il ne s'agit pas d'élargir l'assiette côté nord, et de combler cette forte pente. Sur l'axe nord-ouest / sud-est, le terrain ne présente pas plus de pente que le terrain d'implantation de ceux qui en font la remarque (voir même un peu moins). Le MOA ne souhaite donner aucune suite à ces observations.	La commission d'enquête partage l'avis du porteur de projet.
15E0175	voisin mikaman	sci Meyrals	RD. Meyrals. Doublon. La photo jointe a été intégrée par le commissaire enquêteur à la contribution 15R0171 du registre papier de saint Cyprien (SC34).	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément à l'observation n°15R0171.	Doublon avec 15R0171
15E0176	VOISIN SCI MIKAMAN	Meyrals	RD. Meyrals. Doublon. La photo jointe a été intégrée par le commissaire enquêteur à la contribution 15R0171 du registre papier de saint Cyprien (SC34).	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément à l'observation n°15R0171.	Doublon. Voir obs n°15R0171
18E0177	de Pommery co-gérants de la SCI MEYEBEER	Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès (Belvès) PDA du Manoir de Pech-Gaudou Il s'agit d'un doublon de la contribution 18 C0163. Lien avec la contribution 18C0164.	Le MOA a répondu sur le fond à l'observation n°18C0163 sans qu'il soit nécessaire d'apporter de complément à sa réponse s'agissant d'observations en doublon ou complément.	Cf. réponse faite pour la contribution 18C0163
18E0178	de Pommery co-gérants SCI MEYERBEER	Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès (Belvès) PDA du Manoir de Pech-Gaudou Il s'agit d'un doublon de la contribution 18 C0163. Lien avec la contribution 18C0164.	Le MOA a répondu sur le fond à l'observation n°18C0163 sans qu'il soit nécessaire d'apporter de complément à sa réponse s'agissant d'observations en doublon ou complément.	Cf. réponse faite pour la contribution 18C0163.
17E0179	Collier	Pays de Belvès	Doublon à la contribution 19E0181	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément à l'observation n°19R0202.	Cf. réponses concernant la contribution 19R0202.

Projet PLUi CCVDFB

25E0180	PATIRAM	Salles-de-Belvès	Cne de Salles-de-Belvès L'intervenant demande que sa parcelle B 1171 soit retirée du périmètre de l'OAP (Bourg-Nord) prévue sur la commune de Salles de Belvès. Il constate que les orientations d'aménagement, qui intègrent une partie de sa propriété, ne répondent pas aux objectifs fixés lors de son acquisition et qu'elles auront pour conséquence de dégrader de manière drastique l'environnement. Il fait remarquer, entre autres : • que ce projet a été mené sans concertation préalable. • que la servitude qui longe la parcelle 1171 est à ce jour insuffisamment entretenue pour permettre une réelle circulation. • qu'une partie de sa parcelle est régulièrement empruntée par des usagers en véhicule. • que dans le cadre de l'aménagement du quartier, il serait opportun, et en priorité, de revoir cette organisation qui lui semble nettement plus cohérente et utile.	Une demande convergente ayant été effectuée par M. DELTREL (B1172 et B633) et soutenue par la mairie de Salles-de-Belvès, il est proposé de rezoner B1172 (est) et B1171(est) et B633 en AI (agricole limitée) et de supprimer l'OAP.	La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet et signale que la problématique liée à la servitude qui longe la parcelle 1171 est hors sujet par rapport aux objets de l'enquête publique unique.
19E0181	Collier	Pays de Belvès (Saint-Amand-de-Belvès)	Photos concernant la contribution 19R0202	Le MOA a déjà répondu en tenant de ce complément à l'observation n°19R0202.	Cf. réponses concernant la contribution 19R0202.
15E0182	Petitfils	Meyrals	RD. Meyrals. La contributrice demande que : - les haies du territoire communal soient indiquées sur la carte graphique pour ne pas être détruites ; - les arbres remarquables soient inventoriés et indiqués sur la carte graphique.	S'agissant des haies : ne sont expressément matérialisées au règlement graphique du PLUi que celles à renforcer ou à créer en accompagnement de certaines zones ou éléments. Exemple à Meyrals autour des hangars agricoles nouvellement créés à La Plaine. Page n°11 du règlement écrit relatif aux haies, le règlement écrit ne se réfère effectivement « qu'aux haies repérées au règlement graphique ». Il sera proposé de modifier la rédaction pour se référer « aux haies et alignements d'arbres existants à la date d'approbation du PLUi ». Il est rappelé que ces éléments doivent être figurés sur les plans état des lieux des autorisations d'urbanisme – avec ce changement rédactionnel il n'apparaît pas forcément utile de conduire un repérage exhaustif au règlement graphique car demanderait un travail colossal (les bases SIG sur le sujet, par exemple sous GEOPORTAIL, sont plus qu'imparfaites). Le recensement des arbres remarquables pourra être complété au fil de l'eau et des modifications du PLUi. Le recensement ne se prétend pas exhaustif. Il est possible de signaler un arbre à repérer au service Urbanisme de la CCVFB ou via votre mairie.	La commission d'enquête prend note de la proposition du porteur de projet de modifier le règlement écrit au sujet des haies et de la possibilité de compléter au fil de l'eau le recensement des arbres remarquables.

Projet PLUi CCVDFB

04E0183	Petitfils	Castels et Bezenac	RD. Castels-et-Bezenac. La contributrice émet des critiques sur le projet de 'jardin des plantes extraordinaire' : - projet décalé par rapport aux réalités actuelles ; - risques causés par l'introduction de plantes et animaux exotiques ; - consommation d'énergie ; - doutes sur le fonctionnement du site toute l'année ; - artificialisation d'un corridor de la biodiversité encore existant; - interrogation de la présence de la présentation du projet dans le PLUi;	L'EPCI a en responsabilité le développement du territoire, et à ce titre, a choisi et assumé d'accompagner l'émergence d'un projet privé pour créer un jardin botanique dit, à ce stade, « des plantes extraordinaires ». Il s'agit d'un projet en émergence, pourvoyeur d'emplois et d'attractivité touristique pour le territoire. Le porteur de projet a conduit une étude 4 saisons en amont de son inscription au PLUi pour s'assurer qu'il n'était pas destructeur d'habitat ou d'espèces protégées. Il reste encore un long parcours et des études (impact environnemental et Loi sur l'Eau notamment) qui seront déterminantes pour les suites à donner à ce projet. L'inscription au PLUi ne vaut pas blanc-seing donné par l'EPCI. Mais dans une telle démarche, le porteur de projet qui investit des dizaines de milliers d'euros en études préalables à ses risques, ne peut avancer en crédibilité vis-à-vis de ses partenaires (financiers, administratifs...), sans la perspective d'une faisabilité. Raison pour laquelle le règlement écrit, le règlement graphique et une OAP sectorielle spécifique intègre ce projet. L'inscription au PLUi ne vaut pas autorisation d'urbanisme. L'OAP est spécifiquement orientée sur ce projet et pas un autre (d'où les éléments de présentation du projet annexés à ce sujet, pour souci d'information et de transparence). Si ce projet devait être abandonné, il est clair pour l'EPCI que l'emprise foncière reviendrait à sa vocation agricole à l'occasion de la modification du PLUi la plus proche.	La réponse du porteur de projet est identique à celle de l'obs 04R0174 sur le même sujet. La commission d'enquête prend note des précisions apportées sur ce sujet, en particulier sur le fait que l'inscription au PLUi ne vaut pas autorisation d'urbanisme, et sur la poursuite du projet.
01R0184	X, MARIN, LORGERIL	Allas-les-Mines	Obs n° SC20. Le contributeur explicite des arguments énoncés par ailleurs : observations 01E0012, 01E0030, 01E0034, E0104, et repris dans l'obs n° 01E0105, pour approuver le maintien sous statut inconstructible de la parcelle A 452 (actuellement classée N, reclassée AI sur le PLUi) : arguments écologiques, environnementaux, paysagers, historiques et patrimoniaux. Il joint 2 courriers (annexés au registre SC) allant dans le même sens, précédemment envoyés au pdt de la CCVDFB par : - M. Xavier MARIN, pdt de l'association « Vieilles Maisons de France », le 21/05/2025, - M. Olivier de LORGERIL, pdt de l'association « La Demeure Historique » le 30/10/24.	Le MOA confirme la non constructibilité de la parcelle A452 dans la version arrêtée et soumise à l'approbation du PLUi. Il relève que le cône de visibilité est matérialisé dans le règlement graphique au droit de la parcelle A526.	La commission d'enquête prend note de la non constructibilité de la parcelle A452 dans le projet de PLUi, ce qui répond à la demande du contributeur.
15E0185	Guilhien	Meyrals	RD. Meyrals. Parcelle A 1079. Le contributeur demande si la parcelle A 1079, classée N actuellement et AI dans le projet PLUi, peut devenir constructible avec accès par le chemin communal longeant la parcelle section A 1080 qui lui appartient.	La parcelle A1079 est non constructible et A1080 est constructible dans la carte communale et elles sont classées AI (agricole limitée) dans le PLUi arrêté. La nature du projet sur A1079 n'est pas décrite. La parcelle jouxte le secteur de La Borie qui autorise des développement en densification uniquement selon orientations du PADD (cf p6 PADD + p8 annexe du PADD). La demande va à l'encontre des orientations du PADD, en extension de l'enveloppe urbaine. Pour ce motif l'avis du MOA est défavorable. Le MOA rappelle que durant sa validité, le CUB obtenu sur A1080 permet de présenter à l'instruction des autorisations d'urbanisme.	La parcelle A 1079 n'est pas constructible dans la carte communale actuelle. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. S'appuyant sur le PADD, le porteur de projet estime que sa constructibilité ne répond pas aux principes du PADD.

Projet PLUi CCVDFB

25E0186	Dejean	Salles-de-Belvès	Cne de Salles-de-Belvès - Parcelles A 546 A 547 A728 A 729 A730 Demande que l'ensemble des parcelles citées ci-dessus , constituant une exploitation agricole, puisse être amené à changer de destination tel que habitation, hébergement touristique ou autre...	Le siège d'exploitation n'étant plus actif, et du fait de la situation au contact du bourg historique, il sera proposé de zoner comme sur l'extrait de plan joint une partie de l'emprise Ac en zone UGa (autorisant tout type de destination), et le reste en AI. Avis favorable sous réserve de l'avis des services de l'Etat sur la modification apportée (commune actuellement régie par le RNU, a priori dans une partie déjà urbanisée de la commune).	La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet qui propose de zoner une partie de l'emprise Ac en zone UGa (autorisant tout type de construction) et le surplus en zone AI sous réserve de l'avis des services de l'Etat. La commission attire l'attention sur l'emprise Ac qui est en réalité Acr selon le règlement graphique.
23C0187	BOUSQUET	Saint-Germain-de-Belvès	Propriétaires des parcelles : C 400 et 401 (divisées en juillet 2025 et devenues : C 400a, 400b, 401c, 401d), classées U actuellement, reclassées AI sur le PLUi. Demandent le maintien de la constructibilité de ces parcelles sur le PLUi.	Les parcelles C400 et 401 sont constructibles dans la carte communale, et jouxtent l'enveloppe urbaine définie (cf. p23 de l'annexe du PADD). Comme la plupart des bourgs, celui de St Germain autorise des extensions modérées de l'enveloppe urbaine (cf. p6 du PADD). La demande apparaît compatible et cohérente avec les principes du PADD. Toutefois, le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles existants (zone Agricole constructible en secteur résidentiel) à moins de 100 m grève une grande partie de la constructibilité des parcelles concernées, et conduit à produire un avis défavorable à la demande. Un réexamen favorable pourra être fait si les bâtiments perdent leur vocation agricole. La constructibilité s'accompagnerait d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (production d'au moins 2 logements sur C400 et 401).	La proximité du secteur en cause avec des bâtiments agricoles fait obstacle en grande partie au maintien de la constructibilité.
21E0188	Joinel	Saint-Cyprien	RD. Saint-Cyprien. Le contributeur demande le maintien des parcelles 751, 751d et 752, prévues en AI dans le projet de PLUi, en zone constructible, une demande de PC étant en cours sur la parcelle 751d (division parcellaire réalisée) pour une habitation principale.	Les parcelles constructibles dans la carte communale sont classées AI (agricole limitée) dans le PLUi arrêté. Un PC a été déposé en décembre 2005 et refusé suite à la non fourniture des pièces exigées. Il est conseillé de redéposer au plus vite un nouveau permis de construire complet pour une instruction et décision sous le régime de la carte communale, idéalement de l'asseoir sur un certificat d'urbanisme valide. En effet, le secteur de Falcou n'est pas identifié comme support d'urbanisation future dans le PLUi, et il n'apparaît pas envisageable de satisfaire cette demande de maintien de constructibilité.	La parcelle C751 et la partie Nord de la parcelle C752 sont actuellement constructible dans la carte communale. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet s'appuyant sur le fait que le secteur de la parcelle n'est pas identifié comme support d'urbanisation futur (PADD). le porteur de projet propose néanmoins au demandeur de déposer un nouveau PC qui pourrait être étudié sous le régime de la carte communale.

Projet PLUi CCVDFB

E0189	Saint-Guily	Siorac-en-Périgord	Le contributeur recense la taille très importante du dossier : tout en faisant remarquer certaines lacunes (liste et bénéficiaires des ER), il s'interroge sur les capacités des personnes non spécialisées à absorber cette masse d'informations. Focalisant sur la commune de SIORAC, il souligne que les 23 ER représentent plus de 5 ha d'acquisitions foncières, au profit de projets qu'il juge très(trop) ambitieux pour le budget de la commune. Il signale de plus que ces projets ne sont pas présentés au public, ce qui n'est pas conforme à la réglementation (CU, art. L151-41).	L'EPCI ne choisit pas la forme et les exigences réglementaires que la loi assigne à un plan local d'urbanisme intercommunal, et qui se traduisent effectivement par un document volumineux et complexe. Les choix opérés en matière d'orientations d'aménagement sectorielles ou thématiques, sont au final les seules variables possibles sur la forme et le volume. Le but d'un PLUi est de traduire un projet de territoire de la façon la plus aboutie possible, et tant pis si cela passe par de nombreuses pages et plans. S'agissant des emplacements réservés (ER), une vérification sera effectuée sur la mention des objets et des destinataires des ER avant approbation. Le PLUi répond sur le plan formel des ER aux attendus du code de l'urbanisme. Il est rappelé que les emplacements réservés ne créent pas d'obligation de vendre et confèrent, dans certains cas, un droit de délaissement au propriétaire. Ils sont surtout là pour protéger des espaces sur lesquels les collectivités nourrissent des projets d'intérêt général à moyen et long termes. Les acquisitions se passent généralement à l'amiable ; ce n'est pas un droit de préemption. De ce fait, si les objets 'convoités' peuvent apparaître nombreux, leurs acquisitions potentielles par les bénéficiaires des ER peuvent prendre plus de temps que la durée de vie du PLUi. Le PADD fait état des linéaires concernés par les ER les plus significatifs : projet de véloroute dans la vallée de la Dordogne et continuités des modes doux dans le vallon du Moulant et de la Nauze. Les ER ne sont pas un sujet d'OAP mais bien uniquement de règlement graphique. Une liste dissociée de tous les ER par commune est toujours possible, mais cela rajouterait un peu de papier à un dossier déjà bien volumineux - le MOA n'y est pas favorable, jugeant le contrôle sur plan (règlement graphique) plus efficace. Le MOA relève que par délibération (jointe aux avis PPA), la commune de Siorac-en-Périgord a demandé deux nouveaux ER pour le projet de nouvelle station d'épuration. Le fait qu'il y ait plusieurs ER pour la future station d'épuration de Siorac tient au fait que les études ne sont pas encore achevées, et qu'il convient à ce stade de conserver plusieurs options opérationnelles. Celles qui ne seront pas mobilisées une fois le choix final effectué, verront supprimer l'ER qui les concerne à l'occasion de la modification du PLUi la plus proche. En ce sens l'outil ER est indispensable à la réalisation des projets d'intérêt général. Les collectivités ont fait un usage approprié de cet outil prévu au code de l'urbanisme.	Indépendamment de ses remarques sur la complexité du dossier et l'importance des ER, le contributeur signalait l'absence d'une documentation récapitulative des ER, censée recueillir les informations prévues au code de l'urbanisme, notamment pour chacun d'eux : sa nature précise, les bénéficiaires, et accessoirement une précision sur sa nécessité. La commission est d'avis que ce complément pouvait être apporté au public.
13E0190	Mairie	Larzac	Cne de Larzac - PDA Église Sainte-Magdeleine. M. le Maire indique ne pas avoir d'observation à formuler sur le projet de suppression du rayon de 500 mètres sur la commune du Pays de Belvès et le maintien dudit rayon sur la commune de Larzac.	Suite aux observations faites par les propriétaires du Manoir de Pech-Godou (Pays-de-Belvès) et la confirmation réglementaire de l'UDAP-24 s'agissant de l'impossibilité d'avoir deux régimes (PDA, rayon 500 MH) pour un même monument, y compris sur deux communes différentes, l'EPCI a acté le fait qu'il ne soumettra pas au vote du conseil communautaire la suppression des reliquats de rayons à 500 MH du Manoir de Pech-Godou et de l'église de Larzac, hors SPR, sur la commune de Pays-de-Belvès. Les rayons 500 MH autour de ces monuments seront maintenus intégralement comme aujourd'hui (hors périmètre SPR). De même, l'intention n'étant pas de supprimer la partie du rayon 500 MH autour du château de Laroque sur la partie de la commune de Castels-et-Bézenac; le PDA proposé en substitution du rayon 500 MH du château de Laroque sur la commune de Meyrals ne sera pas validé. En conséquence, le rayon 500 MH existant autour du château de Laroque sera maintenu, tant sur la commune de Castels-et-Bézenac, que sur celle de Meyrals.	Pour des raisons règlementaires exposées dans son avis, le porteur de projet indique, entre autres, : - qu'il ne soumettra pas au vote du conseil communautaire la suppression des reliquats de rayons à 500 MH du Manoir de Pech-Godou et de l'église de Larzac, hors SPR, sur la commune de Pays-de-Belvès, et que les rayons 500 MH autour de ces monuments seront maintenus intégralement comme aujourd'hui (hors périmètre SPR). - que le rayon 500 MH existant autour du château de Laroque sera maintenu, tant sur la commune de Castels-et-Bézenac, que sur celle de Meyrals. La commission d'enquête en prend note.

Projet PLUi CCVDFB

05C0192	FLORENTIN	Castels et Bezenac (Castels)	Cette observation est à lier à la SC15. Castel et Bezenac. 04R0067 du 21 janvier 2026 dans laquelle le déclarant, propriétaire de la société GF Aménagement à Castel et Bezenac, demande le reclassement en zone constructible des parcelles C 2054 et 2114, classées actuellement N et prévues en partie UXra et AI dans le projet de PLUi. Il complète son dossier avec quelques explications d'aménagement et une photo de toit qui pourrait correspondre au projet de production électrique évoqué dans l'observation précédente.	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément d'information à l'observation n°04R0067.	Voir obs n°04R0067
26L0191	LEFEBVRE	Siorac-en-Périgord	Courrier L9, annexé au registre CCVDFB. Propriétaire des parcelles C 1035 et 1034 (Le Souleillal-Sud), classées N actuellement, reclassées AI sur le PLUi. Demande qu'elles soient reclassées constructibles afin d'en tirer un revenu susceptible d'atténuer ses difficultés financières, à la suite des cessations d'activités professionnelles provoquées par la prise en charge de sa mère à temps plein. Signale que des terrains alentour sont devenus constructibles.	Les parcelles C1034 et 1035 ne sont pas constructibles dans le PLU de Siorac et hors enveloppe urbaine du secteur du Souleillal. Elles sont classées AI (agricole limitée) dans le PLUi arrêté. Le secteur du Souleillal est support d'urbanisation future en densification uniquement (cf. PADD p6). A ce titre, le MOA émet un avis défavorable à la demande de constructibilité.	Les parcelles en question ne sont pas constructibles sur le PLU actuel. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.
10C0193	ESCUDIER	Coux et Bigaroque Mouzens (Mouzens)	- Propriétaire des parcelles C (MOUZENS) 252 et 667, actuellement classées U, reclassées AI sur le PLUi. Souhaite les conserver constructibles.	Le MOA a déjà répondu à cette observation qui vient en doublon de celle référencée n°08R0019.	Observation traitée dans son doublon n° 08R0019.
15E0194	labrousse	Meyrals	RD. Le contributeur exprime ses critiques sur les effets du PLUi : - Inadapté au milieu rural ; - Présence des réseaux mais constructions impossibles ; - effet néfaste de la concentration des habitants.	Le monde rural n'est pas à l'abri des changements, et il n'y a rien de choquant à faire enfin un peu d'aménagement et d'urbanisme pour relever certains défis sociétaux et environnementaux. Les servitudes de réseaux n'ont jamais été une contrepartie d'une constructibilité de terrain. L'administré semble concevoir la planification comme un marchandage clientéliste : ce qui n'est absolument pas l'exercice effectué. Enfin, sur le dernier point de l'observation : les exemples de conflits de voisinage nés de l'insuffisance de règles d'urbanisme sont légion.	Il revient à la communauté de communes de définir les enjeux et les objectifs du projet d'aménagement du territoire dans les thématiques concernées à travers le PADD.
E0195	mairie Meyrals		RD. Meyrals. Le contributeur, se prononçant au nom du conseil communal de Meyrals, demande le maintien de la constructibilité de la parcelle D 1899, prévue en AI dans le projet de PLUi, et la constructibilité d'une partie (partie Est) de la parcelle D1725 en zone N actuellement, au motif : - Développement du centre bourg de Meyrals ; - Etude CAUE et rapport région Nouvelle Aquitaine soulignent l'intérêt de développer le centre bourg ; - Projet communal à terme d'une résidence seniors et maison d'assistance maternelle. Remarque : il y a une confusion dans les numéros de parcelles, ceux du texte du contributeur étant différents de la pièce jointe. Le commissaire enquêteur, ayant rencontré le maire de Meyrals, a retenu les numéros de la pièce jointe correspondant selon lui à l'observation du conseil communal.	Le maire de Meyrals confirme l'erreur de section (D) et de numéro (1789>1899) s'agissant de son observation. La parcelle D1899 est constructible dans la carte communale, et le fait qu'elle soit ouverte à l'urbanisation dispense un reclassement de l'avis préalable de la CDPENAF et d'une dérogation (DRUL). Le parcelle D1725 n'est pas constructible dans la carte communale, et elle est par ailleurs concernée par un verger classé AOP Noix du Périgord. L'évolution de son classement ne peut s'envisager que dans le cadre d'une modification du PLUi (CDPENAF, DRUL). Vu l'étude de bourg réalisée par le CAUE-24, et qu'il conviendrait d'avoir une vision global de l'aménagement envisagée au travers la définition d'une OAP : le MOA propose de travailler l'ensemble foncier comme un tout plus cohérent dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi. Avis défavorable au maintien de constructibilité sur D1899 au stade de l'approbation. Le MOA relève par ailleurs la demande de l'UDAP-24 dans l'avis de l'Etat qui souhaiterait que la petite partie classée UG sur D1725 soit classée non constructible. Pour les mêmes raisons que celle évoquée plus haut, il sera donné droit à cette observation.	La parcelle D1899 est actuellement constructible et semble occupée par une noyeraie, comme la partie Sud de la D 1725. La plus grande partie de celle-ci n'est pas actuellement constructible, excepté une petite partie au Sud ouest. Son ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPENAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. Le porteur de projet signale par ailleurs le classement du verger en AOP noix du Périgord et la demande de l'UDAP-24 portant sur la non constructibilité de la petite partie constructible de la parcelle D1725. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet mais de sa proposition d'étudier une OAP sur l'aménagement du bourg de Meyral dans le cadre d'une modification du PLUi. Celle-ci devra néanmoins s'inscrire dans l'objectif de maîtrise de la consommation d'ENAF.

Projet PLUi CCVDFB

18E0198		Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays-de-Belvès (Belvès) L'intervenant souhaite apporter un complément à son observation n°73 18E0134 du 2 février 2026. Il précise que les parcelles AM 121,53,142, sur la commune de Belvès, étaient, jusqu'à présent, en zone constructible.	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément à l'observation n°18E0134.	Cf. réponse à la contribution 18E0134.
17R0197	LAVIALLE	Pays de Belvès	PB31 Cne de Pays de Belvès L'intervenant agissant pour son fils demande que : • la parcelle AI 499 soit classée en zone constructible. Il précise qu'elle est desservie par un chemin rural et qu'elle est entourée de sept maisons • la parcelle B 297 qui est constructible sur la carte communale en vigueur le reste dans le PLUi car les parcelles contiguës (classées également constructibles sur la carte communale) sont construites.	Demande de constructibilité de AI499 : La parcelle n'est pas constructible dans la carte communale en vigueur. Le secteur n'est pas retenu comme support à l'urbanisation future dans le PLUi. Avis défavorable. Demande de maintien de constructibilité partielle de AI297 : La parcelle est partiellement constructible dans la carte communale en vigueur. Le secteur n'est pas retenu comme support à l'urbanisation future dans le PLUi. Avis défavorable.	Parcelle AI 499 : cette parcelle est classée en zone naturelle (N) dans la carte communale en vigueur. Elle le reste dans le projet du PLUi (Na). Ce classement paraît logique. Parcelle B 297 : cette parcelle est partiellement classée constructible dans la carte communale en vigueur. Le projet du PLUi la classe en zone naturelle Na (cohérence avec la vue aérienne qui montre un taillis). La commission d'enquête prend note des avis défavorables du porteur de projet.
23R0196	AUDEBERT	Saint-Germain-de-Belvès	PB30 Cne de Saint-Germain-de-Belvès L'intervenante souhaite : • le classement de la totalité des parcelles C N°2 à 9 en zone Ac ; • le classement en zone Ac, de la partie de la parcelle C N°1 classée AI dans le projet du PLUi ; • Le classement de l'autre partie de la parcelle C N°1 en zone agricole AI à la place de Na. Car il s'agit d'une plantation de noyers.	Le MOA a déjà répondu à l'observation n°23C0092 avec laquelle celle-ci fait doublon.	Cf. réponse à la contribution 23C0092.
24R0201	BERRIOT	Saint-Pardoux-et-Vielvic	PB34 Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic En complément à sa contribution PB8 (24R0043), l'intervenant a déposé le 4/02/2026 un rapport de son conseil (7 feuillets recto/verso) destiné à la commission d'enquête. Doublon avec contribution 24C0166	Le MOA a déjà répondu à l'observation 24R0043 et à son complément 24C0166 pour lequel la présente observation fait doublon.	Cf. réponse à la contribution 24R0043.
19R0202	COLLIER	Pays de Belvès (Saint-Amand-de-Belvès)	Pb35 Cne Pays de Belvès (partie Saint-Amand-de-Belvès) Demande l'identification, pour changement de destination en habitation, des granges situées sur les parcelles B 202 et 856. L'intervenante signale que les réseaux sont présents et qu'il n'y aura pas de gêne sur l'activité agricole appelée à disparaître. Cf. contribution 19E0181 pour les photos.	Changement de destination pour la grange située sur B202 : Le MOA relève l'absence de point de Défense Incendie effectif au Mondinet, et note qu'un emplacement réservé est sollicité par la commune pour une réalisation future. La grange de la parcelle B202 est situé à plus de 100 m d'une lisière d'un massif de plus de 4ha, et peut d'ores et déjà être repérée au règlement graphique comme susceptible de changer de destination vers l'habitation. Avis favorable. Changement de destination pour la grange située sur B856 : Le MOA relève l'absence de point de Défense Incendie effectif au Mondinet, et note qu'un emplacement réservé est sollicité par la commune pour une réalisation future. La grange de la parcelle B856 est situé à moins de 100 m d'une lisière d'un massif de plus de 4ha, et ne peut pas être repérée au règlement graphique comme susceptible de changer de destination vers l'habitation. Avis défavorable. Elle pourra faire l'objet d'un repérage ultérieur à l'occasion d'une modification du PLUi si le point DECI a été mis en place ou si les critères de la collectivité ont évolué.	Changement de destination pour la grange située sur B202 : La commission d'enquête prend note de la réponse favorable du porteur de projet motivée par la demande, par la commune, d'un emplacement réservé dédié à l'installation future d'un dispositif de défense incendie au lieu-dit 'Mondinet' et par la présence, à plus de 100 m, d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha. Changement de destination pour la grange située sur B856 : La commission d'enquête prend note de la réponse défavorable du porteur de projet motivée par l'absence actuelle d'un point de défense incendie et par la présence, à moins de 100 m, d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha. Le porteur de projet précise les conditions d'un repérage ultérieur.

Projet PLUi CCVDFB

17R0204	ALBIE	Pays de Belvès	PB40 Cne de Pays de Belvès Demande que la parcelle AI 285 puisse devenir constructible à usage artisanal pour développer une activité de travaux publics (construction d'un hangar pour stockage matériels.	La parcelle AI285 n'est pas constructible dans la carte communale. Le secteur n'est pas identifié comme point d'appui d'urbanisation future, conformément à l'objectif de mettre fin au développement linéaire de long de la route de Monpazier. Il n'apparaît pas envisageable de zoner U ni souhaitable d'envisager un STECAL à l'occasion d'une modification du PLUi, qui irait à l'encontre de l'objectif poursuivi. La satisfaction du besoin de l'entreprise devra être dirigée vers une ZAE ou un bâtiment vacant.	Dans la carte communale, cette parcelle est classée en zone naturelle N. Le projet du PLUi la classe en zone agricole AI (le même classement que les parcelles attenantes). Le porteur de projet indique les raisons qui le conduise à ne pas émettre un avis favorable à la demande. La commission d'enquête prend note desdites raisons.
20R0205	MALAUURIE	Sagelat	PB 39 Cne de Sagelat L'intervenante agissant pour son mari, propriétaire de la parcelle B 381, proche du village de 'PETROU', demande que cette parcelle soit classée constructible pour 1 à 2 maisons pour location. Elle souhaite également que le séchoir à tabac situé sur la parcelle B 393 soit identifié en vue d'un changement de destination en habitation. Cf. contribution 20E0209	Demande de constructibilité sur B381 : La commune de Sagelat est régie actuellement par le RNU. La parcelle n'est pas incluse dans les 'parties déjà urbanisées' de la commune et est non constructible à ce titre. Le secteur n'est pas identifié dans le PLUi arrêté comme point d'appui d'urbanisation future : avis défavorable. Demande de changement de destination d'un hangar sur B393 : Le MOA relève l'absence de dispositif de Défense Incendie à moins de 400 m alors que le bien se trouve en lisière d'un massif boisé de plus de 4ha. Ceci ne satisfait pas les critères de sélection défini. Avis défavorable.	Demande de constructibilité sur B381 : Cette parcelle est classée agricole AI dans le projet du PLUi. Elle est éloignée d'une zone urbaine du PLUi. Le porteur de projet indique notamment que ce secteur n'est pas identifié dans le PLUi arrêté comme point d'appui d'urbanisation future, d'où sa réponse défavorable. La commission d'enquête en prend note. Demande de changement de destination d'un hangar sur B393 : La commission d'enquête prend note de la réponse défavorable, du porteur de projet, motivée par l'absence d'un dispositif de protection incendie à moins de 400m et par la présence d'une lisière d'un massif boisé de plus de 4 ha.
27E0206	Thomas	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	RD. Le contributeur exprime des opinions sur la protection de l'environnement dans le PLUi : - Nécessité d'identifier et caractériser les zones humides sur tout le territoire ; - Interdire les aménagements dans ces espaces. Drainage, retenues, construction... - Besoin de visualiser les espaces de circulation en déterminant des trames vertes ou/ et bleues garantes de la libre circulation des espèces.	En zone U du PLUi arrêté : les chemins de l'eau (défini par EPIDOR) sont matérialisés au règlement graphique en tant que prescription se superposant aux zones (rendant inconstructible la partie concernée). Cette disposition concerne particulièrement les épisodes de ruissellement intenses liés au changement climatique observé. Il convient de noter que l'OAP thématique Paysage Eau Trame Verte et Bleue s'applique à l'ensemble du territoire communautaire dans un rapport de compatibilité pour les autorisations d'urbanisme à l'instruction (cf. Chapitre Eau et Nature en ville). Certains aménagements cités ne relèvent pas de l'urbanisme mais davantage de la police de l'eau (drainage, retenues notamment). Le MOA renvoie au règlement écrit (p103) dans les zones N, Na, Np qui ne laisse pas beaucoup de latitude à faire quoi que se soit sur les zones humides. Enfin, le MOA précise en parallèle de la thématique abordée, et même si l'observation n'en fait pas directement état, que certains oublis dans le règlement graphique de matérialisation des zones humides significatives (prairie de Meyrals, Beune...) seront corrigés avant approbation.	la commission d'enquête prend note de la réponse précise du porteur de projet sur la protection des zones humides, sur l'existence de l'OAP thématique Paysage Eau Trame Verte et Bleue qui s'applique dans un rapport de compatibilité pour les autorisations d'urbanisme à l'instruction dans l'ensemble du territoire communautaire et sur son intention de corriger certains oublis de zones humides sur le règlement graphique.

Projet PLUi CCVDFB

17R0203	BOUSCAILLOU	Pays de Belvès	PB36 Cne de Pays de Belvès Le propriétaire des nouvelles parcelles AN 384, 385 et 387 signale qu'elles proviennent de la division des anciennes parcelles 297 et 299 et qu'elles se situent au nord de ces dernières. Il souhaite que dans le cadre des regroupements d'habitations (but du PLUi) les parcelles créées soient constructibles car il existe, de part et d'autre, des habitations avec eau et électricité en bordure de route	L' ex parcelle AN297 n'était pas constructible dans la carte communale, alors ex parcelle AN 299 l'était. Le secteur n'est pas identifié comme point d'urbanisation future dans le PLUi qui s'attache à arrêter l'urbanisation linéaire (cas typique de la route de Monpazier). Avis défavorable au maintien de constructibilité de l'ex299 et de constructibilité de l'ex297.	Les nouvelles parcelles 384, 385 et 387 et celles attenantes sont classées, dans le projet du PLUi, en zone agricole AI. Lesdites parcelles sont éloignées d'une zone urbaine du PLUi. La commission d'enquête prend note des raisons qui ont conduit le porteur de projet à émettre des avis défavorables. (secteur non identifié comme point d'urbanisation future et arrêt de l'urbanisation linéaire).
17R0199	BOUIHAGUET	Pays de Belvès	PB32 Cne Pays de Belvès Souhaite construire, sur la première terrasse de la parcelle AD 676, le long de la route « l'oiseau qui chante », un abri de voiture, en bois) fermé et raccordé aux réseaux eau et électrique. L'intervenante souhaite savoir si cela sera possible au regard du zonage UGa1 prévu par le PLUi ?	La parcelle était non constructible dans la carte communale et est assimilée dans la zone UGa (urbaine générale) dans le PLUi. Sous le régime PLUi, le projet décrit est envisageable sous couvert du respect des règles applicables et de l'avis conforme de l'ABF (secteur en Site Patrimonial Remarquable).	La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet sur l'objet de la demande et sur les contraintes liées au Site Patrimonial Remarquable.
17R0200	VEYRIERE	Pays de Belvès	PB33 Cne Pays de Belvès L'intervenant, propriétaire de la parcelle AM 102, souhaiterait connaître, au regard de la carte communale en vigueur, les formalités à accomplir pour obtenir un permis de construire demandé par le notaire chargé de la réalisation de la vente.	Les parcelles AM 102 et 82 ont été classées Nf (STECAL) pour tenir compte de l'implantation existante d'une activité de scierie. Le MOA est favorable une correction du règlement écrit (tableau de destination) pour accepter les premières transformations du bois alors que la destination Nf n'est ouverte qu'à l'exploitation forestière ou bien pour modifier le règlement graphique (zoner UX).	La commission d'enquête prend note des propositions favorables, du porteur du projet, exprimées par rapport au projet du PLUi et s'interroge si elles font suite aux préoccupations du demandeur qui portaient sur la carte communale.
05E0207	Malartigue	Castels et Bezenac (Castels)	RD. Castels-et-Bezenac. La contributrice demande des explications précises (éléments techniques et réglementaires) sur le fait que sa parcelle D 447 ne soit plus constructible car sa petite-fille souhaite y construire une maison comme résidence principale. Elle déclare que sa parcelle n'a jamais été inondée même par forte pluie. Elle fait le constat que de nombreuses constructions ont été réalisées dans la plaine de Castel sur des parcelles ayant les mêmes caractéristiques que la sienne.	En réponse aux explications techniques et réglementaires attendues : La carte communale de Castels qui classe le terrain constructible a été approuvée en 2007. Le plan de prévention des risques inondations a été approuvé en 2011 et s'impose à tous les documents d'urbanisme. C'est ce dernier qui a rend inconstructible de fait votre parcelle D447. Dans le PLUi, il est laissé un zonage sur la partie déjà bâtie pour encadrer les règles applicables en cas de modification apportées au bâti ou reconstruction après sinistre (autre qu'inondation). La partie ouest non bâtie est classée AI (agricole limitée) car le PPRi n'autorise de toute façon pas de nouvelle habitation sur cette parcelle. Le PLUi ne fait qu'entériner une situation qui s'impose.	La parcelle est actuellement classée en totalité en U. Dans le projet de PLUi, la partie Est (approximativement 2000 m2) est classée UGb5, la partie Ouest AI. Dans le zonage PPRi (sur Périgéo), la totalité de la parcelle se situe en zone rouge, ce qui interdit toute nouvelle habitation. La commission d'enquête prend note du reclassement en zone AI de la partie de parcelle non bâtie et le classement en zone UGb5 de la partie bâtie, ce dernier classement étant justifié par le porteur de projet pour encadrer les règles applicables en cas de modification apportées au bâti ou reconstruction après sinistre (autre qu'inondation). La commission d'enquête considère néanmoins non judicieux de décrire en zone constructible un secteur situé dans une zone rouge du PPRi et expose plus précisément son avis dans le livre 2 'Conclusions motivées et avis'.

E0208	Benoit	RD. Le contributeur exprime son mécontentement sur le fait que les zones humides du secteur de Meyrals ne soient pas cartographiées sur le règlement graphique et ne bénéficie pas d'une prescription zone humide protégée au titre de l'article R 151-43 4 ,alors que les pelouses sèches, même de petite taille le sont : - Secteur bourg de Meyrals (étang, ruisseau, prairie...) classé en AI ; - Secteur Petite Beune (quarantaine d'ha) ; Même situation pour les haies : aucune Haie n'est identifiée protégée et ou a reconstituer. Il est favorable au classement des haies présente sur ses parcelles en plaine de Meyrals lieu dit le champs (parcelles 201,146, 147). Il exprime également son opposition : - Au projet de 'jardin des plantes ' (Castels-et-Bezenac) : Projet ignoré des habitants ; 'Projet au milieu de nulle part qui va détruire 15 ha de prairie naturelle' ; Urbanisation et artificialisation d'un espace naturel. .. - Au projet de station d'épuration sur Mouzens lieu dit Combe de Mouzens en zone Na : présence d'une rivière absente du règlement graphique avec risque de pollution de celle-ci; présence d'un lavoir répertorié patrimoine bâti à protéger 300 mètres plus bas ; projet de station situé dans une combe inondable et en forte zone de ruissèlement ; présence d'habitations surplombant la zone.	Sur le repérage des zones humides de la prairie de Meyrals, de la Beune au règlement graphique : Le MOA corrigera l'oubli de matérialisation des zones humides de la prairie de Meyrals et de la vallée de la petite Beune dans la version soumise à approbation. Il est rappelé cependant que la prairie de Meyrals est bien matérialisée dans l'OAP thématique Eau Paysage TVB, avec laquelle tout projet doit s'inscrire en compatibilité. Le zonage agricole limitée n'est pas incompatible avec la gestion de cette zone humide, car très limitative, et d'autre part cohérente avec l'utilisation réelle du sol : cet espace étant pâturé. Au besoin, il est utile de rappeler que le PLUi n'a pas d'autres objets que de définir des destinations et occupations autorisées du sol. Il ne réglemente pas les modes de gestion des espaces ni agricoles ni naturels. Un classement en zone naturelle protégée ne donnerai au PLUi aucun pouvoir sur cet aspect dont on sent qu'il est au centre de la préoccupation de l'auteur de l'observation. S'agissant de la Petite Beune, on notera que le nombre de protections (servitudes d'utilités publiques) qui s'y appliquent cadennassent fortement toute intervention relevant du code de l'urbanisme (site classé, périmètre de protection MH, zone tampon UNESCO...). Ce n'est pas tant la règle d'urbanisme qui compte en la matière (en zone naturelle protégée ne permettant pas grand chose), mais la bonne application de la police de l'Eau applicable aux projets, qui relève des services de l'Etat. Sur les haies : Ne sont expressément matérialisées au règlement graphique du PLUi que celles à renforcer ou à créer en accompagnement de certaines zones ou éléments. Exemple à Meyrals autour des hangars agricoles nouvellement créés à La Plaine. Page n°11 du règlement écrit relatif aux haies, le règlement écrit ne se réfère effectivement « qu'aux haies repérées au règlement graphique ». Il sera proposé de modifier la rédaction pour se référer « aux haies et alignements d'arbres existants à la date d'approbation du PLUi ». Il est rappelé que ces éléments doivent être figurés sur les plans état des lieux des autorisations d'urbanisme – avec ce changement rédactionnel il n'apparaît pas forcément utile de conduire un repérage exhaustif au règlement graphique car demanderait un travail colossal (les bases SIG sur le sujet, par exemple sous GEOPORTAIL, sont plus qu'imparfaites). Sur le jardin des Plantes extraordinaires : Il n'est nullement « caché à la population » puisqu'il fait l'objet d'une règle particulière au règlement graphique, fait également l'objet d'une OAP sectorielle de la commune de Castels-et-Bézenac, et qu'il a été fait le choix de placer en annexe le document de présentation du projet remis aux élus (ce qui n'est nullement obligatoire, mais fait dans un souci de transparence et d'information). L'EPCI a en responsabilité le développement du territoire, et à ce titre, a choisi et assumé d'accompagner l'émergence d'un projet privé pour créer un jardin botanique dit, à ce stade, « des plantes extraordinaires ». Il s'agit d'un projet en émergence, pourvoyeur d'emplois et d'attractivité touristique pour le territoire. Le porteur de projet a conduit une étude 4 saisons en amont de son inscription au PLUi pour s'assurer qu'il n'était pas destructeur d'habitat ou d'espèces protégées. Il reste encore un long parcours et des études (impact environnemental et Loi sur l'Eau notamment) qui seront déterminantes pour les suites à donner à ce projet. L'inscription au PLUi ne vaut pas blanc-seing donné par l'EPCI. Mais dans une telle démarche, le porteur de projet qui investit des dizaines de milliers d'euros en études préalables à ses risques, ne peut avancer en crédibilité vis-à-vis de ses partenaires (financiers, administratifs...), sans la perspective d'une faisabilité. L'inscription au PLUi ne vaut pas autorisation d'urbanisme. L'OAP est spécifiquement orientée sur ce projet et pas un autre (d'où les éléments annexés à ce sujet). Si ce projet devait être abandonné, il est clair pour l'EPCI que l'emprise foncière reviendrait à sa vocation agricole à l'occasion de la modification du PLUi la	La commission d'enquête prend note des réponses précises apportées au contributeur : - correction des oublis sur la cartographie de certaines zones humides ; - modification du règlement pour étendre le recensement des haies ; - situation du projet de 'jardin des plantes extraordinaires' Sur la station d'épuration, il estime qu'elle est hors sujet de l'enquête publique tout en répondant au contributeur. Pour sa part, la commission d'enquête note que cet équipement, s'inscrivant dans le cadre du zonage d'assainissement collectif applicable au secteur, a du faire l'objet d'une enquête publique dans le passé.
-------	--------	---	--	--

Projet PLUi CCVDFB

20E0209	MALAUURIE Huguette représentant MALAUURIE Francis, son époux	Sagelat	Cne de Sagelat Complément à la contribution PB 39 (20R0205) - Photos des bâtiments.	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément à l'observation référéncée n°20R0205.	Cf. réponses relatives à la contribution 20R0205.
27R0211	GAZARD MAUREL (Président commission cantonale)	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	CC7. Castel-et-Bezenac. Le contributeur, se déclarant président de la commission cantonale (Chambre agriculture), exprime le souhait que sur l'ensemble du territoire de la CCVDFB le zonage Ac soit agrandi autour des bâtiments existant pour ne pas porter préjudice au développement des exploitations et garder la possibilité de nouvelles activités. Il demande : - que tous les bâtiments agricoles soient pris en compte dans le zonage (oubli de séchoirs à tabac, de batiments existant...) il cite en exemple les parcelles D1201 et 1162 sur l'exploitation GAZARD-MAUREL à Castels-et-Bezenac qui nécessitent un zonage en Ac ainsi que les parcelles D0210 et 213 sur lesquels se trouvent des bâtiments (séchoirs à tabac).	Sur la demande d'agrandissement des zones Ac (Agricole constructible) autour des exploitations sur l'ensemble du PLUi, cette demande a déjà été formulée par la chambre dans le cadre de son avis PPA ; il sera vérifié une nouvelle fois au cas par cas la nécessité d'agrandir certains périmètres (avis favorable). L'objectif poursuivi étant de favoriser un regroupement des bâtiments autour des sièges d'exploitation, l'avis est défavorable pour la seconde demande qui concerne un zonage systématique des bâtiments agricoles diffus. Les exemples pris sur la commune de Castels sont tous situés en zone rouge du PPRi (interdisant les nouvelles constructions agricoles autres que les serres, qui sont elles autorisées en zone agricole limitée).	La commission d'enquête prend note de l'intention du porteur de projet de vérifier une nouvelle fois le périmètre des secteurs Ac et son avis défavorable sur les bâtiments agricoles diffus. Sur sa remarque que 'les exemples pris sur la commune de Castels sont tous situés en zone rouge du PPRi...', la commission d'enquête fait remarquer à son tour qu'elle a constaté la présence de secteur AC en zone rouge PPRi à proximité du lieu-dit Charrière sur la commune de Castels-et-Bezenac. Sur ce point, elle précise son avis dans le document 'Conclusions motivées et avis' au paragraphe 1.6.2 Risque inondation.
E0212	Assocaition de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages		RD. L'auteur critique les pentes minimales de toiture (30 % et 35 %) prévues par le futur PLUi, jugées trop faibles pour préserver l'identité architecturale traditionnelle du Périgord Noir. Ses Arguments : Incompatibilité avec le patrimoine local : Les toitures périgourdines historiques ont des pentes beaucoup plus fortes (bien au-delà de 20° ou 17°). Risque de banalisation : Les seuils actuels favorisent des constructions standardisées, inspirées d'autres régions (Méditerranée, Atlantique), au détriment de l'identité locale. Impact sur l'attractivité : Le territoire tire une partie de son dynamisme touristique et économique de son patrimoine architectural distinctif. Une architecture banalisée menace cette attractivité et la qualité de vie. Opportunité manquée : Le PLUi est l'outil idéal pour renforcer la préservation du paysage bâti. L'auteur propose de relever les pentes minimales à 40° ou 45° pour mieux refléter les traditions locales. En conclusion, l'auteur appelle à une révision à la hausse des prescriptions sur les toitures, afin d'éviter une perte irréversible de l'identité architecturale du Périgord Noir.	En réponse, il est rappelé que les prescriptions générales se superposant à toutes les zones stipulent : Les aspects des toitures autorisées sont limitatifs. Par ailleurs, il est écrit sur les faubourgs, les zones pavillonnaires (denses ou diffuses) que : Le MOA est favorable, à l'attention des porteurs de projet comme des instructeurs, à ce que cette dernière mention soit rajoutée aux chapitres des règlements des zones A et N concernant les maisons, même si les prescriptions générales permettent dans l'absolu d'imposer une pente de toiture sur la base du contexte d'implantation.	La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur de projet rappelant les prescriptions générales permettant dans l'absolu d'imposer une pente de toiture sur la base du contexte d'implantation et se déclarant favorable à rajouter dans le règlement des secteurs A et N la mention 'des toitures à 120% avec coyau pourront être imposées pour un motif paysager et/ou patrimonial' à l'instar du règlement de la zone UG (règlement écrit page 28). La commission d'enquête partage ce dernier avis.
21R0210	MAURY	Saint-Cyprien	CC6. Saint Cyprien. Lieu-dit la Passée. Le contributeur s'oppose à la constructibilité de la zone 1AUb au lieu-dit La Passée, au motif que cette zone agricole est humide et inondable et qu'il y a 20 ans la décision avait été prise de n'y rien construire.	Le secteur 1AU de la Passée est un « coup parti » (en phase opérationnelle avec un permis d'aménager en cours de préparation par un bailleur social, et avec un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier), inscrit au PLUi, mais qui déroge certes au principe d'arrêt du développement linéaire. Pour autant le secteur délimité constructible respecte le zonage du PPRi. Une petite partie Sud de ce projet est située en zone bleue qui autorise les constructions sous conditions.	Le secteur 1AUb de La Passée fait l'objet de l'OAP Le Naud avec la construction envisagée de 20 logements. Le secteur est actuellement classée constructible. Une bande au Sud-est de la parcelle est en zone bleue du PPRi où les constructions sont autorisées sous conditions. la commission d'enquête prend note de la déclaration du porteur de projet indiquant que ce secteur 1Au fait l'objet d'un permis d'aménager et est en phase opérationnelle.

Projet PLUi CCVDFB

21E0213	PLOQUIN	Saint-Cyprien	RD. Le propriétaire conteste le changement de zonage de sa parcelle D 534 passée de zone constructible à zone NA dans le projet de PLUi et sollicite le retour en zone constructible. Arguments principaux : Intégration urbaine : La parcelle est enclavée entre deux habitations, donne sur la route, et est située à 500 m du centre-bourg, proche des services. Faisabilité technique : Elle est raccordable aux réseaux et bénéficie d'une bonne exposition avec vue sur la vallée de la Dordogne. Cohérence avec l'existant : Quatre parcelles voisines restent constructibles ; la construction d'une habitation s'inscrirait dans la continuité du bâti, sans nuire à l'environnement. Si la parcelle reste en zone NA, elle deviendra un terrain dent creuse, en friche, entre deux maisons, avec tous les inconvénients que cela implique. La contributrice fait également part d'un DPU de janvier 2022 de la commune de Saint Cyprien et un projet de vente avec celle-ci portant sur cette parcelle.	Un Droit de Préemption Urbain a été instauré en janvier 2022 au bénéfice de la commune pour une opération d'habitat (lotissement). Si le maire que vous avez rencontré 2 fois n'a pas a priori chercher à acquérir c'est qu'il renonce implicitement à ce droit (ce qui ne vaut toutefois que par écrit) ou que les conditions de vente amiable n'étaient pas remplies. La parcelle D534 est intégralement constructible dans la carte communale, et classée N (naturelle) dans le PLUi arrêté. Du fait qu'elle était déjà ouverte à l'urbanisation, son reclassement constructible ne nécessite pas l'avis de la CDPENAF ni de dérogation préfectorale (DRUL). Par ailleurs cette parcelle ne fait pas partie intégrante de l'enveloppe urbaine actuelle de St Cyprien (Cf p11 de l'annexe du PADD) mais le PADD autorise les extensions de cette enveloppe. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ne comporte pas de prescriptions particulières applicables à cette parcelle. Toutefois, dans un souci paysager et de cohérence de zonage, il est proposé de zoner UGb la partie sud de la parcelle D534, dans l'alignement de la zone constructible définie sur D1127 et D1107. L'implantation de la construction en partie haute de la parcelle D535 mitoyenne à l'Ouest constitue une 'anomalie' qu'il n'est pas souhaitable de réitérer.	La commission d'enquête prend note de la proposition du porteur de projet de classer la partie Sud de la parcelle en zone UGb, le PADD autorisant les extensions de l'enveloppe urbaine de saint Cyprien.
18E0214		Pays de Belvès (Belvès)	Cne de Pays de Belvès (Belvès) L'intervenant, propriétaire des parcelles AB 205 et 207, demande à minima que sa parcelle 207 soit ouverte à l'urbanisation, en continuité de la zone UGb4 et de l'OAP en secteur 1AUb. Il précise, entre autres : - que ces 2 parcelles sont desservies par la voirie et les réseaux, et que la commune s'est engagée pour une participation financière à l'extension du réseau électrique. - que la parcelle AB 205 se situe en périmètre patrimonial remarquable. - que la parcelle AB 207 n'est pas comprise dans le périmètre de protection précité, ce qui n'est pas le cas pour l'OAP présentée.	Parcelle AD205 : Pour le MOA, cette parcelle doit restée exclue du zonage urbain du fait de la préconisation des architectes paysagistes conseils de l'Etat de ne pas pousser la limite d'urbanisation jusqu'à La Balmade, au profit du maintien d'un vallon naturel. La parcelle concernée est dans la même aspiration que la remarque qui a conduit le MOA à revoir le contour de l'OAP des Plaines (zone 1AU). Parcelle AD207 : Le MOA est favorable à un reclassement UGb assorti d'une OAP simple en densification (2 logements). Le secteur est déjà ouvert à l'urbanisation (constructible dans la carte communale), et l'évolution ne nécessite pas d'avis de la CDPENAF ni de dérogation préfectorale au titre de l'urbanisation limitée. Selon les principes du PADD, l'enveloppe urbaine de Belvès peut être étendue.	Parcelle AB 205 : La parcelle est constructible dans la carte communale en vigueur. Elle ne l'est plus dans le cadre du projet du PLUi. La commission d'enquête prend note de la décision du porteur de projet d'exclure cette parcelle du zonage urbain pour préservation paysagère d'un vallon. Parcelle AB 207 : La parcelle est constructible dans la carte communale en vigueur. Elle ne l'est plus dans le cadre du projet du PLUi. La commission d'enquête prend note de la réponse favorable du porteur de projet pour un reclassement en zone UGb assorti d'une OAP simple en densification.
04E0215	BOISSEL	Castels et Bezenac	La contributrice évoque le classement des terrains autour du Moulant au lieu-dit Canteranne en zone naturelle plutôt qu'Al au motif : - Les berges du Moulant sont un réservoir de biodiversité ; - les recommandations régionales et nationales vont aussi dans ce sens ; - assurance que ces surfaces absorbent l'eau, limitant ainsi les risques d'inondation en aval. En deuxième point, elle s'interroge sur la pertinence du projet de 'jardins des plantes' pour les motifs : - Projet d'artificialisation au sein d'une zone forestière ; - Introduction de plantes et d'animaux exotiques.	S'agissant du secteur de Canteranne : Un comparatif entre le secteur constructible de la carte communale et celle du PLUi parle de lui-même. On est très nettement sur une compression des zones constructibles dans ce secteur. La plupart des terrains sont classés en zone agricole limitée et non 'aménageable'. Seules des installations légères agricoles sans fondations y sont autorisées, ou des annexes ou extensions limitées si l'on est proche des habitations. Vous constaterez qu'aucun terrains constructibles n'a été zoner à proximité immédiate du Moulant. A Canteranne, seules les habitations 'historiques' (UGb) sont au contact du ruisseau. Sur le jardin des Plantes Extraordinaires : La collectivité renvoie vers la réponse faite à l'observation n°04R0174.	La commission d'enquête prend note que la zone U dans le secteur de Canterranne a été significativement réduite au profit d'un secteur classé Al dans le projet de PLUi et Np pour la ripisylve du Moulant. Concernant le jardin des plantes, la commission d'enquête prend note des précisions apportées par le porteur de projet sur la situation du projet de jardin des plantes extraordinaires, en particulier sur le fait que l'inscription au PLUi ne vaut pas autorisation d'urbanisme, et sur ses étapes futures (voir effectivement avis dans l'OBS 04R0174).

Projet PLUi CCVDFB

04E0216	Assocation de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages	Castels et Bezenac	L'observation porte sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Marot, identifiée comme une « poche densifiable » dans le PADD du PLUi. La contributrice ne conteste pas le principe de densification, mais son application spatiale et paysagère, en raison des enjeux patrimoniaux, paysagers et touristiques du site. Enjeux principaux : Covisibilité avec le château de Fages : Le secteur de Marot est visible depuis le château de Fages (monument historique classé et inscrit), dont la valeur patrimoniale et touristique repose en partie sur la qualité des paysages environnants. Risque d'altération paysagère : L'urbanisation prévue sur les deux tiers supérieurs de la colline de Marot (zone 1AUb) menacerait la silhouette du paysage et les vues depuis le château, compromettant ainsi son attractivité touristique et son intégrité patrimoniale. Exemples actuels : Les constructions récentes en partie haute, bien que visibles, restent ponctuelles et de faible gabarit. En revanche, une urbanisation généralisée en position dominante aurait un impact irréversible sur le paysage. La contributrice propose : Une densification hiérarchisée : Limiter l'urbanisation aux parties basses du site, moins visibles depuis le château, et préserver les secteurs médian et supérieur. Compatibilité avec le PADD : L'OAP doit être revue pour garantir une densification qualitative et contextualisée, respectueuse du patrimoine et des paysages.	L'association conteste la densification de la partie haute de l'OAP sectorielle de Marot (Castels) qui constituerait une altération irréversible du paysage. En réponse, le MOA précise s'être prononcé favorablement à la suppression de la voirie prévue en partie haute de l'OAP, ce qui va occasionner une moindre artificialisation et un moindre impact paysager en vues lointaines. Le MOA attire l'attention sur le fait que des espaces en pleine terre sont définis en partie haute et centrale de l'OAP, et qu'il assureront une prédominance naturelle/végétale en vue lointaine. Enfin, le MOA rappelle au besoin que le PLUi (et l'OAP de Marot) compose avec l'existant et une situation héritée de la carte communale dont la portée prescriptive était très faible. Le PLUi constitue de ce point de vue une amélioration indéniable en fixant un cadre.	La commission d'enquête prend note des réponses du porteur de projet, en particulier que le PLUi apporte une amélioration indéniable par rapport à l'existant. Dans ce cadre, la commission d'enquête relève effectivement l'objectif du PADD 'Entretenir la qualité architecturale et paysagère' ainsi que la mention 'Les nouvelles constructions, quel que soit leur usage, devront faire écho aux spécificités locales'. Elle note également que le secteur de Marot est concerné par 2 'vues réciproques à considérer' (PADD carte page 18). Dans ce contexte, la commission d'enquête recommande d'ajouter à la description de l'OAP Marot un volet 'qualité du patrimoine et paysage' à l'instar de ce qui est fait pour d'autres OAP.
26E0217	CHAUMEL	Siorac-en-Périgord	Le contributeur est propriétaire des parcelles C 1899, 1900, 1901 et 1903 (SIORAC), classées UC actuellement. Les 3 premières sont reclassées 1AUb sur le PLUi au titre de l'OAP de 'Pech Bracou Sud'. La parcelle C 1903 est reclassée en zone 2AU (hors OAP). Le contributeur dit avoir viabilisé des lots sur la 1903, en concertation avec la municipalité (il fait également remarquer qu'il a légué la parcelle C 1902 à la mairie en tant que voirie). Il déclare ne pas pouvoir attendre la prochaine évolution du PLUi pour que la parcelle C 1903 soit ouverte à la construction et demande en conséquence qu'elle soit intégrée à l'OAP.	Les principes d'aménagement de la zone 2AU ne sont pas définis et la parcelle C1903 est une parcelle pivot au sein de ce zonage. Pour cette raison, le MOA n'envisageait pas de modifier son rattachement à la zone 2AU. La constructibilité (partielle) de C1903 à terme n'est pas remise en cause, mais il est certain qu'elle sera grevée a minima par un besoin de voirie qui n'est pas encore défini. Le MOA est disposé à revoir sa position au regard du bilan de consommation de surfaces qui résultera des modifications apportées en cours d'enquête et en réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), en rezoant majoritairement, mais partiellement, la parcelle C1903 en 1AU inclue dans l'OAP.	La commission prend acte de la position du MO de conditionner l'intégration de la parcelle C1903 dans l'OAP au bilan de la consommation des surfaces induite par l'enquête.

Projet PLUi CCVDFB

15E0218	voisin mikaman	sci	Meyrals	RD. Cette demande complète celle de SC34 du registre papier de Saint Cyprien du 03/02/2026. Le contributeur demande le changement de destination du bâtiment (photo jointe) sis sur la parcelle B201. Il indique : - Que le maire de la commune lui a dit que sa parcelle devait être en At ; - Que cette demande est motivée pour développer son activité.	Demande de repérage d'un ancien sanitaire (ex-camping) pour changer de destination en espace bien-être ou classement At. La collectivité n'a pas prévu de repérage des bâtiments susceptibles de muter vers d'autres destination que l'habitation. Ce travail sera mené dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi. L'extension du zonage At distant de seulement quelques dizaines de mètres de l'ancien bloc sanitaire en question est envisageable. Toutefois, cette évolution nécessite l'avis préalable de la CDPENAF et la dérogation préfectorale (DRUL) en l'absence de SCoT applicable, dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi.	La parcelle 201 en question n'est pas constructible dans la carte communale actuelle. L'ouverture à la constructibilité nécessite une décision de l'autorité préfectorale au titre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, après avis CDPNAF, dans le cadre d'une modification du PLUi. La commission d'enquête prend note de la position du porteur de projet, qui déclare que l'extension de la zone At pour englober l'ancien sanitaire est envisageable dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi, tout en rappelant l'objectif de maîtrise de la consommation d'ENAF. Concernant les demandes de changement de destination, le porteur de projet fait remarquer qu'elles ne portent que sur l'habitation, la mutation vers d'autres destination que celle-ci sera envisagée dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi.
15E0219	VOISIN MIKAMAN	SCI	Meyrals	L'observation est traitée en doublon. La photo est ajoutée à l'obs 15E0218 du 06/02/2026 de M Voisin	Le MOA a déjà répondu en tenant compte de ce complément d'information à l'observation n°15E0218.	Doublon
21E0220	Grave		Saint-Cyprien	RD. Le contributeur demande que : - Sa parcelle D566 reste constructible afin de terminer les restaurations entreprises sur les bâtiments en vue de location future ; - à minima, le changement de destination de deux bâtiments situés au NE de la parcelle. Remarque : il indique des photos en PJ de l'observation ; mais celle-ci n'en contient pas. -	Le maintien de la constructibilité sur la parcelle D566 est inenvisageable : le secteur n'est pas identifié comme point d'appui d'urbanisation future et intègre la très forte sensibilité paysagère du lieu dans le Site Patrimonial Remarquable de St Cyprien. S'agissant du changement de destination des granges et dépendances, le MOA relève qu'il n'existe pas de dispositif de Défense Incendie à moins de 400 m alors que le bien se situe à moins de 100 m d'une lisière d'un massif de plus de 4ha. La demande ne satisfaisant pas ce critère de sélection, l'avis est défavorable. Il convient de noter que le repérage pourra être à nouveau sollicité lors d'une modification ultérieure du PLUi s'il y a eu une évolution du contexte DECI ou une modification des critères de sélection par l'EPCI.	RD. Saint Cyprien,. La parcelle du contributeur se trouve sur le secteur du coteau au Nord du bourg de Saint Cyprien actuellement en zone constructible et reclassé AI. La commission d'enquête prend note des avis défavorables: - sur le maintien de constructibilité aux motifs que le secteur n'est pas identifié comme point d'appui d'urbanisation future et de la forte sensibilité paysagère du secteur; - sur le changement de destination au motif de la protection incendie.
E0221	BOISSEL			RD. Castels-et-Bezenac. La contributrice signale la présence d'un arbre remarquable (buis multi centenaire, estimé vieux de 500 ans) sur la parcelle C 903 au lieu-dit Canteranne et demande qu'il soit répertorié ainsi que d'autres arbres sur la commune. Elle fait remarquer que seuls quelques arbres ont été notifiés dans le projet et demande un recensement.	Le buis à repérer au titre du R151-41-3 du code de l'urbanisme est situé sur la parcelle C903 (limite C1140). Sont repérés à ce titre des arbres qui participent par leur caractère majestueux au paysage. S'il est digne d'intérêt, le sujet pris en photo ne répond pas à la cible d'un tel repérage. Le recensement effectué dans le PLUi ne prétend pas être exhaustif, il pourra être complété au fil de l'eau (pour inscription à la prochaine modification du PLUi) en soumettant des sujets à repérer auprès des mairies ou du service Urbanisme de la CCVDFB.	la commission d'enquête prend note que le recensement des arbres remarquables n'est pas exhaustif et pourra être complété au fil de l'eau. Concernant le recensement de celui en objet de l'observation, la commission d'enquête note la définition donnée dans l'OAP 'thématique Paysage, eau et trames verte et bleue' : 'Les arbres d'intérêt sont ceux qui, par leur port et leur emplacement, participent à la qualité et la lecture du paysage en : accompagnant une construction, signalant un lieu, marquant une entrée d'agglomération, ponctuant l'espace agricole'. Ainsi, elle considère que cette mention est suffisamment large pour permettre de la souplesse dans la sélection. D'un autre côté, elle recommande d'ajouter un critère sur la valeur patrimoniale de l'arbre (essence rare, âge...).

Projet PLUi CCVDFB

E0222	Association de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages		L'observation provient de Association de sauvegarde de l'église de Castels et du château de Fages. Elle concerne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Grenels, classée en zone 1AUx à vocation industrielle. L'observation signale que ce secteur est situé au pied de la colline de l'église Saint-Martin de Castels, édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1965. L'association fait part des enjeux. Proximité avec un patrimoine historique : L'église Saint-Martin (XII^e siècle) est un repère patrimonial majeur. La qualité de son environnement immédiat contribue à sa mise en valeur et à sa perception. Risques liés à l'extension industrielle : - Même sans covisibilité directe, l'extension de la zone industrielle pourrait entraîner : - Nuisances sonores et circulation accrue, - Massification du bâti, altérant durablement l'ambiance et l'intégrité du site patrimonial. Elle demande : - Limiter l'extension industrielle dans ce secteur, - Privilégier des implantations compatibles avec le patrimoine local, - Préserver la valeur historique et paysagère de l'église et de son environnement, afin d'éviter toute atteinte irréversible à ce patrimoine.	Le règlement graphique du PLUi restreint aux deux-tiers de la parcelle l'emprise à vocation artisanale, objet de l'OAP des Grenels, alors qu'elle était intégralement constructible dans la carte communale en vigueur. De plus, le PLUi acte la suppression de la zone constructible à vocation d'habitat de l'autre côté de la voie. L'OAP pose plusieurs garde-fous paysagers qui n'existait pas dans la carte communale, à savoir : création et renforcement de haies périphériques, et aire de stockage extérieure à positionner obligatoirement à l'arrière des constructions implantée côté voie publique. Au regard de ces éléments, le MOA ne partage pas la position de l'association, estimant que le PLUi offre une bien meilleure maîtrise 'de l'ambiance et de l'intégrité du secteur de l'église St Martin' que ne le faisait la carte communale.	La commission d'enquête prend note de la position du porteur de projet estimant que le PLUi offre une bien meilleure protection de l'environnement du secteur de l'église St Martin. Elle note que l'OAP prévoit les principes à respecter : 'Les espace de stockage ne devront pas être visibles depuis la route des Fours à chaux. Le bâtiment existant sera requalifié en respectant sa qualité patrimoniale'. Plus globalement, le PADD comporte l'objectif 'B. Améliorer la qualité des espaces plus banalisés' dans lequel l'OAP des Grenels devra s'inscrire.
-------	---	--	---	---	---

E0223	Pardo		L'observation souligne trois enjeux majeurs pour le PLUi : - Préservation des équilibres écologiques et gestion sobre du foncier. - Cohérence des projets avec les vocations locales (agriculture, forêt, patrimoine). - Protection du patrimoine naturel et bâti. 1. Préservation des équilibres écologiques Contexte : La CCVDBP, marquée par une faible démographie et des vocations forestière/agricole, doit privilégier la vivabilité du territoire plutôt que son attractivité. Propositions clés : Maintenir l'intégrité des zones N (naturelles) et Np (naturelles protégées) : interdire toute construction, même liée à l'agriculture ou la forêt. Renforcer la protection des trames vertes et bleues : interdire l'artificialisation des corridors écologiques. Encadrer l'exploitation forestière : limiter les coupes intensives, favoriser la renaturation (méandres, zones humides) pour améliorer la rétention des eaux. 2. Cohérence des projets avec les vocations locales : Critique du projet de Jardin des Plantes Extraordinaires (Castels et Bézenac) : - Inadéquation écologique : Introduction d'espèces exotiques risquant de perturber la biodiversité locale. - Artificialisation d'un corridor écologique intact, incompatible avec les objectifs de préservation. - Viabilité économique et énergétique incertaine : Projet prématuré dans le PLUi, sans étude d'impact préalable. Recommandation : Privilégier des projets ancrés dans le patrimoine local (bâti, paysages, sites naturels). 3. Protection du patrimoine naturel et bâti Lacunes identifiées : Absence d'inventaire des haies (rôle clé pour la biodiversité et la gestion des eaux). Manque de cartographie des arbres remarquables. Demande : Intégrer ces éléments dans le PLUi avec des mesures concrètes de protection. Conclusion et recommandations : Le PLUi doit incarner une vision durable du territoire en : - Maintenant strictement les protections écologiques (zones N/Np, trames vertes/bleues). - Abandonnant ou refondant les projets incompatibles (ex : Jardin des Plantes Extraordinaires). - Cartographiant et protégeant les haies et arbres remarquables. - Valorisant le patrimoine existant pour un tourisme respectueux de l'identité locale.	L'observation consistant à réorganiser plusieurs extraits piochés dans d'autres observations, le MOA s'autorise à renvoyer vers les réponses aux observations concernées, à savoir : - sur le point 1 : réponse à l'observation n°27E0124 (SEPANSO) - sur le point 2 : réponse à l'observation n°04E0183 (PETITFILS) - sur le point 3 : réponse à l'observation n°15E0182 (PETITFILS), et n°E0141 (BENOIT).	Remarque : le contributeur avait classé sa contribution dans l'objet 'abrogation des cartes communales'. Les points relevés portant sur le PLUi, le commissaire enquêteur a rectifié et classé cette observation dans l'objet 'Plui'. La commission d'enquête prend note du renvoi vers les réponses effectivement déjà effectuées de façon précise dans d'autres observations sur les mêmes sujets par le porteur de projet.
11R0228	PRUNIS	Doissat	Cne de Doissat PB18 L'intervenant après avoir pris connaissance du PLUi devait transmettre des éléments pour identification, en vue du changement de destination, de bâtiments situés sur les communes de Doissat et de Saint-Pardoux-et-Vielvic. Finalement, les pièces remises en mains propres le 31/01/2026 concernent uniquement 2 bâtiments sis sur la commune de Doissat (parcelle C N°566). Cf. PJ de 10 pages	Le bâtiment pour lequel un changement de destination est sollicité est classé en zone At du PLUi qui autorise 'les autres hébergements touristiques', mais pas le logement et hébergement. Un repérage est donc réglementairement nécessaire. Le MOA relève l'absence de Défense Incendie effective mais une situation à plus de 100 m d'une lisière d'un massif boisée de plus de 4 ha. Avis favorable à la demande.	La commission d'enquête prend note de la réponse favorable du porteur de projet et souligne que la demande porte sur la bâtisse avec porche et l'appentis qui, selon les photos, semblent accolés.

Projet PLUi CCVDFB

16R0229	CASSAN	Monplaisant	Cne de Monplaisant -PB38 La contribution porte sur les sujets suivants : - OAP sectorielle « Cassagne » : l'intervenante attire l'attention sur la densification de l'urbanisation et sur la gestion des eaux pluviales (topographie). Concernant le bassin de rétention, elle demande : qu'advient-il lorsque ce bassin à ciel ouvert ne remplira plus ses fonctions de rétention suite à un dysfonctionnement ? et quelles seront les mesures prises pour sécuriser cet ouvrage ? - La zone 2AU le long de la route Sœur Gallet : l'intervenante signale la présence des réseaux et fait remarquer que l'assainissement collectif, situé à moins de 300 mètres, ne peut constituer un obstacle pour un classement en zone 1 AU. Elle signale que ladite zone 2 AU n'intégrerait pas la totalité des terrains lui appartenant (A 607, 611 et 612), qui ont une pente bien inférieure à ceux qui constituent l'OAP. - Patrimoine à protéger : l'intervenante souhaite, qu'au titre de l'article R 151-41-3ème alinéa du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise le pigeonnier situé sur sa parcelle A 612. - Classement de terrains en zone 2 AU : pour les raisons développées dans sa contribution, l'intervenante souhaite que ses parcelles situées au bourg (B 604, 605, 607 et 608) soient classées en zone 2 AU.	Parcelles A607 611 et 612 : L'administrée critique le choix de Cassagne comme point de développement de l'urbanisation en raison d'une situation de cuvette et de ruissellement non maîtrisé. Elle demande à ce que le secteur 2AU le long de la route de Sem Gallet, lui appartenant, passent en 1AU, notant que le secteur est à 300 m du réseau Eaux Usées. Elle demande également à ce que le pigeonnier sur A612 soit repéré au titre du R151-41-3 du code de l'urbanisme. Le plan/schéma de l'OAP de Cassagne prévoit un bassin paysager d'orage en partie basse. L'objectif d'une OAP est de penser l'aménagement d'un secteur et de pouvoir panser ses éventuels dysfonctionnements. Une extension récente du réseau d'eaux usées à Cassagne justifie pleinement le choix de priorisation de ce secteur par la collectivité, dans la logique d'une densification de l'enveloppe urbaine, plutôt qu'un développement linéaire. Sur le passage immédiat des parcelles de 2AU vers 1AU : avis défavorable Sur l'inscription du pigeonnier sur A612 : avis favorable Parcelles B604 605 607 et 608 : La propriétaire propose le classement 2AU des parcelles B604 605 607 et 608 mitoyennes du bourg. L'agglomération de Belvès (étendue Sagelat/Monplaisant/St Pardoux) disposent de plusieurs secteurs prioritaires 1AU et 2AU identifiés au règlement graphique. L'intérêt de la proposition n'est pas mis en cause, mais l'agglomération de Belvès dispose de « dents creuses » à combler ou de secteurs plus proches des services et équipements à prioriser, avant d'envisager d'étendre l'enveloppe urbaine, même au contact du bourg de Monplaisant. L'opportunité d'interroger ce foncier pourra se faire ultérieurement au bilan de mi-parcours (5/6 ans).	Concernant les demandes de classement des parcelles A 607, 611 et 612 en zone 1AU et de repérage du pigeonnier au titre de l'article R 151-41 3ème alinéa du code de l'urbanisme, la commission d'enquête prend note des avis du porteur de projet. Concernant le bassin paysager d'orage, la commission d'enquête prend note des explications du porteur de projet. Quant aux parcelles B 604, 605,607 et 608, la commission d'enquête prend également note de la réponse de porteur du projet, qui signale que l'opportunité d'interroger ce foncier pourra se faire ultérieurement au bilan de mi-parcours (5/6 ans). La commission rappelle les objectifs de maîtrise de la consommation d'ENAF.
---------	--------	-------------	---	--	---

Projet PLUi CCVDFB

15R0226	Le Corre (Maire de Meyrals)	Meyrals	CC9. Meyrals. B 845 1539 1540 1541. Le contributeur, maire de la commune de Meyrals, demande que les parcelles en question, classées U sauf 1541 (N), soient intégrées au secteur UGb4 du hameau de la Borie.	Maintien de la constructibilité sur B845 1539 et 1540 : Ces parcelles sont classées constructibles dans la carte communale. Toutefois, B845 ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine, et B1539 et 1540 sont dans l'enveloppe urbaine mais concernées par le périmètre éloigné du captage AEP de St Raphaël. Le secteur de La Borie (secteur dérogatoire limité à la seule partie de l'enveloppe urbaine située hors du périmètre éloigné du captage) n'autorise que la densification de l'enveloppe urbaine située hors périmètre éloigné du captage. Dans ces conditions, il ne peut être qu'émis un avis défavorable à la demande concernant ces trois parcelles. Demande de constructibilité sur B1541 : Cette parcelle n'est pas constructible dans la carte communale, et d'autre part elle est située dans le périmètre éloigné du captage de St Raphaël. Pour les mêmes motifs que précédemment (non respect du principe de densification de l'enveloppe, non respect du périmètre de protection éloigné), l'avis est défavorable.	Les parcelles B845, 1539 et 1540 sont classées U dans la carte actuelle et la parcelle 1541 N. Toutes les 4 sont reclassées AI dans le projet de PLUi. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet aux motifs : non respect du principe de densification de l'enveloppe urbaine, non respect du périmètre de protection éloigné AEP de St Raphaël.
25C0230	DELTREL	Salles-de-Belvès	Cne de Salles-de-Belvès - Parcelles B 633 et 1171 L'intervenant constate, sur les plans du PLUI, la création d'une zone pour six logements avec un accès par un chemin sur la parcelle 1171. Il informe que cette parcelle est un chemin privé avec une destination privée sans servitude et que les réseaux présents, sur cette parcelle, sont des réseaux non publics qui ont été financés de manières privées et sur lesquels aucun droit de servitude n'est possible. L'intervenant attire l'attention sur le fait que ces terrains n'ont pas vocation à être cédés ni dans un futur proche ni lointain et que de plus sur les emplacements des logements prévus sur le plan, il se trouve des assainissements, des vergers ainsi que d'autres aménagements attenants à leurs habitations.	Une demande convergente ayant été effectuée par M. PATIRAM (B1171) et soutenue par la mairie de Salles-de-Belvès, il est proposé de rezoner B1172 (est) et B1171(est) et B633 en AI (agricole limitée) et de supprimer l'OAP.	La commission d'enquête prend acte de la réponse du porteur de projet.
15R0225	PEMENDRANT	Meyrals	PB 37 - Cne de Meyrals, parcelles A 379, 381 et 381. L'intervenant signale : - qu'il a déposé un permis de construire le 31 mai 2024 (Référence ...0007) et qu'il a obtenu un arrêté de refus. - qu'il va redéposer le même permis. Au regard du projet du PLUI, l'intervenant souhaiterait un classement en STECAL (At) pour entreposer ou construire de petites constructions du type tiny-house ou gîte tel que le permis de construire.	Les parcelles sont non constructibles dans la carte communale, et classées N dans le PLUi. Toute évolution du zonage ou création de STECAL nécessiterait le passage d'un écologue (évaluation environnementale du PLUi), l'avis de la CDPENAF et une dérogation préfectorale (DRUL). Ce secteur n'est pas identifié comme support d'urbanisation future dans le PLUi. Le MOA relève l'absence de point de Défense Incendie dans une situation de clairière étroite en cœur massif. Un avis défavorable est émis sur la demande.	La commission d'enquête prend note des raisons motivant l'avis défavorable du porteur de projet.

Projet PLUi CCVDFB

08R0227	CABANAT	Coux et Bigaroque Mouzens	- CC10. Coiux et Bigaroque. Le contributeur demande le changement de destination de 3 bâtiments en pierre (anciens séchoirs à tabac) se trouvant sur les parcelles B 1039 et D1055 et 1056.	Concernant le changement de destination (habitation) sur 2 bâtiments sur les parcelles C1039 et C1056, le MOA émet un avis défavorable. Parmi les critères de sélection pour le repérage des bâtiments mutables, figure l'exclusion dans le périmètre des sièges d'exploitation agricoles encore actifs, afin d'éviter les conflits d'usage et de voisinage. La situation pourra être reconsidérée ultérieurement si un changement intervient.	La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet au motif que les bâtiments se trouvent en zone Ac. Néanmoins, elle attire l'attention sur quelques points complémentaires susceptibles d'infléchir l'avis . Le PADD écrit : 'Le changement de destination des bâtiments en zones agricoles et naturelles est encouragé dans la mesure où ceux-ci sont suffisamment desservis par les réseaux... et ne compromettent pas l'activité agricole.' Le demandeur a déclaré être l'exploitant et faire cette demande pour l'habitat futur de son fils et des saisonniers. Dans ce contexte et selon la déclaration du demandeur, la commission d'enquête considère que le préjudice à l'activité agricole ne paraît pas avéré alors que d'un autre côté le PADD comporte l'objectif : 'A3 Loger la main d'œuvre touristique saisonnière'.
21R0224	SOULETIS	Saint-Cyprien	CC8. Saint-Cyprien. D 568 569 570. Le contributeur demande qu'une partie de ces 3 parcelles reste constructible (aux droit des façades arrières des constructions existantes) afin de pouvoir agrandir ces constructions (annexes, piscine....)	Le secteur étant à sensibilité paysagère très forte dans le Site Patrimonial Remarquable, le PLUi préfère accompagner cette disposition par une limitation forte, qui ne constitue pas une interdiction de réaliser des annexes. Dans certains cas, il est possible de déroger jusqu'à 30 m de l'habitation pour implanter une annexe. Un avis défavorable est émis à la demande d'étendre le zonage UG.	Les parcelles du contributeur se trouvent sur le coteau Nord du bourg de Saint-Cyprien, classées constructibles actuellement, et reclassées Na comme l'ensemble de ce grand secteur. La commission d'enquête prend note de l'avis défavorable du porteur de projet à l'extension de la zone UG au motif de la sensibilité paysagère très forte du SPR qui n'interdit pas les annexes, ce qui pourrait répondre aux besoins du demandeur.
09C0231	DE VRIES	Coux et Bigaroque Mouzens (Coux-et-Bigaroque)	- La parcelle B 1601 est actuellement classée A (et non NT2H, comme l'écrit le contributeur). Elle est reclassée UTI (tiers SO et AI (2/3 NE) sur le PLUi. Le contributeur demande l'extension du zonage UTI sur une partie supplémentaire de la parcelle B 1601, ou le reclassement de son zonage AI en AT, afin de bénéficier d'un espace suffisant pour l'activité touristique.	L'administré demande la révision (extension) du zonage touristique Ut La Fontaine d'Amour. Il a été délivré un permis d'aménager en octobre 2005 qui acte la création d'une aire de camping car et point Défense Incendie sur les parcelles B2121 et B2122 (parties). Le maître d'ouvrage est d'avis d'intégrer cette évolution factuelle dans le zonage Ut du PLUi puisque le secteur de ce projet figurait déjà en zonage Nt2h dans le PLU actuel. Cette modification ne nécessite pas d'avis de la CDPENAF ni de dérogation. En partie Nord, sur C1601, le MOA invite l'administré à consulter le relevé des enjeux écologiques en page 404 du rapport de présentation. Le MOA est défavorable à toute évolution supplémentaire sur cette parcelle.	Concernant la zone UTI de la Fontaine d'Amour, le MO paraît favorable à une extension possible à l'est, sur la parcelle B2122 (actuellement Nt2h et bénéficiaire d'un point défense incendie), mais défavorable à une extension au nord, sur la parcelle B 1601, en raison d'enjeux écologiques. La commission se montre favorable à cette solution.
25C0232	MAIRIE SALLES BELVES	DE Salles-de-Belvès	Cne de Salles-de-Belvès Monsieur le Maire est contre les zones d'OAP sur la commune car elles ne répondent pas aux attentes des administrés. CF. contribution 25E180 (parcelle B 1171)	Une demande convergente ayant été effectuée par M. PATIRAM (B1171) et M. DELTREL (B1172 et B633), il est proposé de rezoner B1172 (est) et B1171(est) et B633 en AI (agricole limitée) et de supprimer l'OAP.	La commission d'enquête note que la réponse du porteur de projet concerne l'OAP du Bourg Nord et qu'elle en prend note. Cf. réponse à la contribution 25E0180). Toute fois, le porteur de projet ne répond pas à la totalité le l'observation de M. le Maire de Salles de Belvès qui est contre les OAP sur sa commune. Sur ce point, la commission d'enquête constate que les propriétaires concernés par l'OAP du Bourg Sud ne se sont pas manifestés.
18C0233	CHAUMEL	Pays de Belvès (Belvès)	Complément à la contribution 18E0214 (pièces jointes)	Le MOA a répondu à l'observation 18E0214 en tenant des comptes des compléments de cette observation.	Cf. réponse à la contribution 18E0214

Projet PLUi CCVDFB

18C0234	CHAUMEL	Pays de Belvès (Belvès)	Complément à la contribution 18E0214 (pièces jointes) Doublon à 18C0233	Le MOA a répondu à l'observation 18E0214 en tenant des comptes des compléments de cette observation.	Cf. réponse à la contribution 28E0214. Doublon contribution 18C0233
21C0235	Mairie de Saint-Cyprien	Saint-Cyprien	DOUBLON. Mme Ploquin a bien déposé sa contribution sur le registre dématérialisé sous le numéro 21E0213 le 6/02/2026.	Le MOA a déjà répondu à l'observation n°21E0213 avec laquelle celle-ci fait doublon.	DOUBLON

Edouard PERRIN
Président de la commission d'enquête

A Montagnac la Crempse, le 16 février 2026

Objet : Enquête publique unique relative au projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal pour la communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède (CCVDFB) avec abrogation des cartes communales en vigueur et à la définition des périmètres délimités des abords de monuments historiques

Monsieur le Président,

A la suite de notre réunion du 16 février 2026 relative à la remise du procès-verbal de synthèse des observations du public émises lors de l'enquête en objet, j'ai l'honneur de vous demander un délai d'une semaine pour la remise du rapport et des conclusions.

Ce report est motivé par le nombre des observations effectuées et la multiplicité des thèmes abordés dans celles-ci.

En cas d'accord de votre part, la commission d'enquête propose de vous remettre son rapport accompagné de ses conclusions et avis motivés le mercredi 18 mars 2026 dans la matinée.

En vous remerciant pour l'attention portée à cette demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in brown ink, consisting of a stylized 'E' followed by a long, sweeping horizontal stroke.



**Le Président de la Communauté de Communes
Vallée Dordogne Forêt Bessède
Monsieur Serge ORHAND**

à

**Monsieur Edouard PERRIN
Président de la Commission d'Enquête
Par mail uniquement :
enquetedordognebessede2026@gmail.com**

Saint-Cyprien, le 18 février 2026

Objet : Votre courrier du 16/02/26

Délai supplémentaire pour la remise du rapport de la Commission d'Enquête le 18/03/26

Monsieur le Président,

Vous m'avez interrogé sur la possibilité d'un report d'une semaine pour la remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique, motivé par le nombre d'observations et la multiplicité des thèmes abordés.

Par la présente, je vous donne mon accord pour que le rapport et les conclusions de l'enquête publique unique soit remis à la communauté de communes le mercredi 18 mars 2026 dans la matinée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président,

Serge ORHAND

