

Département de la Dordogne

Communauté de Communes de la Vallée 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



Conclusions et Avis

Édouard PERRIN
Alain LESPINASSE
René COUSY

COMMISSAIRES
ENQUÊTEURS

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Dossier : E25000187/33

SOMMAIRE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR LE PROJET DE PLUI	7
1. CONCLUSIONS MOTIVÉES	7
1.1 Le dossier d'enquête	7
1.1.1 La forme	7
1.1.2 Le Fond	8
1.2 Le bilan de la concertation	9
1.3 Articulation avec les autres documents, plans et programmes	10
1.3.1 Compatibilité avec le SRADDET	11
1.3.2 Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne	12
1.4 Le PADD et le projet du PLUi	13
1.4.1 Le PADD : Orientations générales et consommation de l'espace	13
1.4.2 Le PADD : Le besoin en logements selon l'hypothèse démographique	14
1.4.3 La traduction des objectifs dans les pièces opérationnelles du PLUi	15
1.5 Les incidences résiduelles du PLUi sur l'environnement	16
1.6 Les Risques	18
1.6.1 Le risque incendie	18
1.6.2 Le risque inondation	19
1.6.3 Autres risques	20
1.7 Les observations du public	21
1.7.1 Les demandes d'intérêt particulier sur les thématiques "constructibilité"	21
1.7.2 Les observations d'ordre général	22
1.8 Les réponses du porteur du projet aux observations du public	22
1.8.1 Les réponses aux demandes intérêt personnel sur les thématiques "constructibilité"	23
1.8.2 Les réponses aux observations d'ordre général	23
1.9 Les réponses du porteur du projet aux questions de la commission d'enquête	24
1.10 L'acceptabilité des projets	26
1.11 Les indicateurs de suivi	27
2. BILAN DU PROJET	29
3. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	33
3.1 Rappel des recommandations	33
3.2 Avis	34
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES	35
1. CONCLUSIONS MOTIVÉES	35
2. AVIS	36
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR LES PDA	37
1. CONCLUSIONS MOTIVÉES	37
2. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	41

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Rappel du déroulement de l'enquête publique

Pour la conduite de l'enquête publique unique, la commission d'enquête a été désignée par décision n°E25000187/33 du 24 octobre 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux.

L'organisation de l'enquête publique unique a fait l'objet de l'arrêté n°2025-12- URBA 8 décembre 2025 du président de la CCVDFB en tant qu'autorité organisatrice.

L'avis d'enquête publique a été publié le 17 décembre 2025 dans le journal Sud-Ouest et le 19 décembre 2025 l'édition de l'Essor Sarladais. Cette parution a été renouvelée le 6 janvier 2026 dans l'édition du Sud Ouest et le 9 janvier 2026 dans l'édition de l'Essor Sarladais.

Des affiches au format A2 sur fond jaune comportant l'avis d'enquête unique ont été placardées sur la porte d'entrée de la CCVDFB ainsi que sur celles des mairies, ou sur les panneaux d'affichage, des communes constituant la communauté de communes, 15 jours avant le début d'enquête. La CCVDFB et les communes ont transmis chacune un certificat d'affichage.

En complément de la publicité légale, la CCVDFB et les communes la composant ont mis en oeuvre de nombreuses actions d'information complémentaires afin d'avertir le public sur le déroulement de l'enquête et ses modalités :

- Utilisation de l'application panneau-pocket, des réseaux sociaux facebook et instagram et des sites web communaux ;
- Diffusion de l'information dans le journal numérique de la CCVDFB (éditions de décembre 2025 et janvier 2026 transmis à 1377 abonnés) ;
- Rappel de l'information lors des cérémonies de vœux des communes ;
- Parution d'un article sur le déroulement de l'enquête dans le journal Sud Ouest.

A la clôture de l'enquête, 638 consultations de la page "enquête publique" sur l'application panneau pocket" de la CCVDFB ont été dénombrées et 680 sur le site web.

La publicité légale a été mise en œuvre conformément à la législation en vigueur tandis que la publicité complémentaire est estimée à même d'informer un large public sur le déroulement de l'enquête et ses modalités de participation.

L'enquête publique unique a été ouverte le 5 janvier 2026 (9h00) et s'est déroulée jusqu'au vendredi 6 février 2026 (17h), dans des modalités conformes à l'arrêté de la CCVDFB.

Durant cette période, les commissaires enquêteurs ont tenu 17 permanences à la CCVDFB (2) siège de l'enquête, à la mairie de Saint-Cyprien (5), à la mairie de Siorac (5) et à la mairie de Pays-de-Belvès (5). Ils y ont reçu 178 personnes au total, sans aucun incident. Quelques permanences ont eu une forte affluence mais sans incidence sur le recueil des observations.

Durant la période de l'enquête, le public a pu consulter le dossier d'enquête :

- Sous forme dématérialisée sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://registre.agrn.fr/ep.php?idep=104> , consultable 24h/24 ;
- Sous forme papier à la CCVDFB, siège de l'enquête, et aux mairies de Saint-Cyprien, Siorac et Pays-de-Belvès, consultable aux heures d'ouverture habituelles de ces 4 lieux ;

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Dossier : E25000187/33

- Sous forme papier dans un contenu allégé (version complète à l'exception du règlement graphique et des OAP sectorielles des autres communes) dans les autres mairies des communes composant la CCVDFB, consultable aux heures d'ouverture habituelles de celles-ci.

Durant la période de l'enquête, le public a pu émettre ses observations par courrier électronique, sur le registre dématérialisé, par courrier postal adressé à la commission d'enquête, par observations écrites déposées sur les 4 registres 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 et par observations écrites ou orales présentées aux commissaires enquêteurs, enregistrées sur les registres d'enquête, à l'occasion de leurs 17 permanences.

Ce déroulement est conforme à la législation en vigueur et à l'arrêté n°2025-12- URBA 8 du décembre 2025 du président de la CCVDFB.
Aucun incident ni dysfonctionnement n'ont été reportés à la commission d'enquête durant l'enquête.

La participation du public s'élève à 234 observations, toute forme confondue :

- 117 sur l'ensemble des 4 registres papier ;
- 79 sur le registre dématérialisé ;
- 29 par courriel ;
- 9 par lettre reçue à la CCVDFB siège de l'enquête.

Cette participation, qui peut être considérée comme très significative, a été exprimée de façon polie sans aucune forme d'agressivité et la commission d'enquête n'a pas eu à mettre en œuvre des mesures de modération.

Il est noté que les contributions sous forme papier et sous forme dématérialisée s'équilibrent mais avec une nette préférence du public pour le recours au registre papier, principalement lors des permanences des commissaires enquêteurs.

Sur les 234 observations, 222 portent sur le projet de PLUi, soit la très grande majorité, et 12 sur le projet de définition des périmètres délimités des abords de Monuments Historiques, tandis que le projet d'abrogation des cartes communales n'en a recueilli aucune.

5 communes par l'intermédiaire de leur maire (Allas-les-Mines, Meyrals, Pays-de-Belvès, Salles-de-Belvès, Larzac) ont émis des observations, 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) et une personne se déclarant représenter la Chambre d'agriculture tandis qu'aucune pétition n'a été déposée.

Les observations ont été classées en 15 thèmes avec la répartition exposée dans le tableau suivant :

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

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 quatre thèmes concernant principalement une problématique de constructibilité (demande de maintien de la constructibilité, demande de constructibilité, changement de destination et OAP) se classent parmi les premiers et représentent 62 % des occurrences présentes dans les contributions, ce qui illustre la sensibilité de ce sujet.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au président de la CCVDFB le lundi 16 février 2026 au siège de celle-ci.

Lors de cette réunion, la commission d'enquête a demandé au président de la CCVDFB un délai d'une semaine pour la remise du rapport au regard de l'importance de la contribution publique. Cette demande a été officialisée par courrier du président de la commission d'enquête en date du 16 février 2026. Le président de la CCVDFB a donné son accord par lettre du 18 février 2026 en fixant la

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Dossier : E25000187/33

date du 18 mars 2026 pour la remise du rapport d'enquête et des conclusions/avis de la commission d'enquête.

La CCVDFB a répondu au PV de synthèse des observations dans un mémoire transmis à la commission d'enquête par courriel le 27 février 2026.

Durant l'enquête, les commissaires enquêteurs n'ont pas rencontré de difficultés majeures, tant d'un point de vue organisationnel que matériel. 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 ont été sources de gênes pour la commission d'enquête. Il s'est ainsi avéré que ce règlement graphique était peu adapté à la consultation publique. Néanmoins, l'impact de cette situation a été minimisé par le recours quasi permanent à la cartographie Périgéo¹ disponible sur les ordinateurs personnels des commissaires enquêteurs.

Nota : Ce rappel constitue un tronc commun aux conclusions motivées des trois projets énumérés ci-dessus.

¹ 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

Conclusions motivées et Avis sur le projet du PLUi

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES

1.1 Le dossier d'enquête

1.1.1 La forme

Le dossier présenté à l'enquête paraît complet au regard de la réglementation (article L151-2 du code de l'urbanisme). Les pièces qui le constituent sont bien présentées, les textes sont souvent illustrés par des photos, plans ou cartes. Le nombre de pages (PLUi = 1483, sans compter les plans du règlement graphique) a pu être un frein à leur consultation par le public. Selon les mairies hôtes des permanences des commissaires enquêteurs, le dossier support papier a été peu consulté. La lourdeur, du dossier inadapté pour un public non averti, a été signalée dans une observation.

La commission d'enquête regrette l'absence d'une notice explicative qui aurait pu diriger rapidement le public sur les pièces qu'il souhaitait consulter.

A contrario, le nombre d'occurrences des consultations du dossier numérique est plus marquant². Cela peut s'expliquer par le fait que le dossier était consultable 24h sur 24 et 7 jours sur 7 sans avoir à se déplacer sur les lieux d'enquête qui ne sont ouverts qu'à des horaires précis et limités.

Plusieurs observations inhérentes au dossier d'enquête ont été émises par des contributeurs. Elles portent principalement sur des insuffisances sur le règlement graphique (absences de zones humides, de haies, d'arbres remarquables et de procédure pour les répertorier, légende différente d'une carte à l'autre, besoin de visualisation de la trame Verte et Bleue...).

La commission d'enquête a signalé, dans le procès-verbal de synthèse des observations, la difficulté du public pour identifier leur bien foncier sur le règlement graphique pour cause d'absence de références cadastrales (sections, numéros des parcelles). A cette liste, l'illisibilité du nom des routes et l'absence de différenciation entre secteurs bleu et rouge dans la cartographie des zones inondables sont à rajouter.

Le recours permanent, durant les permanences, à la cartographie Périgéo sur les ordinateurs des commissaires enquêteurs a permis de renseigner le public dans des délais raisonnables.

Dans son avis, la DDT a signalé l'absence des périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage dans les annexes du PLUi et l'absence de l'étude de densification des zones ouvertes à l'urbanisation.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

² La commission d'enquête n'a pas pu obtenir le chiffre de consultation sur le site du registre dématérialisé. Néanmoins, plus de 600 personnes ont consulté la page web du site de la CCVDFB renvoyant vers le registre dématérialisé.

Considère que les imperfections, signalées ci-dessus, n'ont pas eu de conséquence sur la consultation du dossier d'enquête.

Note les améliorations proposées par le porteur du projet qui portent sur :

- **L'absence de cartographie des zones humides, de haies et d'arbres remarquables : ajout** de zones humides, à celles déjà matérialisées, si certaines sont manquantes - modification d'un point du règlement écrit en page 11 (remplacer la référence "aux haies repérées au règlement graphique" par "les haies et alignements d'arbres existants à date d'approbation du PLUi - au regard de l'indicateur de suivi " linéaire de haies bocagères en bon état", possibilité de faire évoluer le PLUi en cas de dynamique négative dudit linéaire - possibilité d'ajouter, lors d'une prochaine évolution du PLUi, les arbres remarquables qui seront portés à la connaissance de la CCVDFB ; le chêne signalé à Meyrals pourra être intégré dans la version pour approbation ; **ajout** d'une annexe qui rassemble et précise la localisation des arbres protégés.
- **La représentation graphique du zonage** : suppression de la photographie aérienne de manière à ce que les couleurs du zonage soit plus homogène.
- **L'absence des périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage** : le porteur du projet signale qu'une carte, certes à petite échelle, était bien présente dans la liste des annexes mais pas signalée et qu'une mention de l'adresse Internet permettant l'accès au zonage informatif des OLD, à plus grande échelle fourni par l'IGN, pourra être ajouté à la carte précitée ainsi qu'éventuellement l'adresse des cartes indicatives, par commune, réalisées par la Préfecture de la Dordogne. Le porteur du projet signale aussi que le fascicule d'information produit également par la Préfecture de la Dordogne pourra être joint.
- **L'absence de l'étude de densification des zones ouvertes à l'urbanisation : ajout** à l'étude de densification annexée au PADD d'un paragraphe relatif aux friches, d'un bilan quantitatif et autres attentes exprimées par la DDT à ce sujet.

Prend acte que le problème de lisibilité du règlement graphique cessera dès lorsque le PLUi sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme (possibilité de seuils de zoom importants, de mettre en arrière plan des fonds choisis tels que cadastre, orthophotographie...) et **constate** que la problématique demeurera pour la version papier (sur ce point, la commission d'enquête propose de retirer la couche des courbes de niveaux et de grossir les noms des routes dans le but d'améliorer la lisibilité du règlement graphique).

1.1.2 Le Fond

Les avis sur le fond du dossier ont été exprimés par la MRAe et par quelques contributeurs lors de l'enquête. Les points soulevés ne concernent que le projet de PLUi.

La MRAe a estimé la partie "rapport environnemental" bien structurée et claire.

En revanche, selon la Mission, le dossier souffre, en de nombreux points, d'imprécisions, de lacunes, voire d'incohérences.

Les imprécisions et les incohérences portent principalement sur le chiffrage en matière de créations de logements et de consommation d'ENAF. Cet avis est également émis par la Région et la DDT. La CCVDFB a apporté des précisions dans sa réponse à l'avis de la MRAe et dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations (cet aspect est traité au point 1.4 du présent document).

La DDT demande d'intégrer au dossier une OAP thématique " risque incendie de forêt".

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Il est également noté une demande de modification du règlement du secteur Np afin d'interdire les travaux et aménagements susceptibles de générer un impact négatif sur l'environnement (MRAe et public), ce qui n'a pas été retenu par le porteur de projet, celui-ci s'appuyant en particulier sur le fait que le "PLUi n'est pas habilité à réglementer des modes de production".

En réponse à une contribution appelant à une révision à la hausse des prescriptions sur les toitures, afin d'éviter une perte irréversible de l'identité architecturale du Périgord Noir³, le porteur de projet déclare être favorable à ce que la mention "*des toitures à 120% avec coyau pourront être imposées pour un motif paysager et/ou patrimonial*" présente dans le règlement de la zone UG⁴ soit rajoutée au règlement 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.

Sur les emplacements réservés (ER), le porteur de projet propose d'ajouter en annexe du PLUi une liste les regroupant tous, même si cette nouvelle pièce viendrait alourdir le dossier.

D'un autre côté, quelques contributions ont fait part de leur opposition à la présence de la note "10_Note_presentation_jardin_plantes_extraordinaires" en annexe du dossier de PLUi, considérée comme un document de publicité privé.

Par ailleurs, la commission relève dans le dossier n°6 la présence du document "OAP thématiques" comportant une OAP Commerce et logistique, une OAP Patrimoine bâti et une OAP Paysage, eau et trame verte et bleue, dont l'intérêt du contenu est également souligné par la Région.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que le dossier dans sa globalité représente un travail conséquent permettant de comprendre le *projet de territoire* exposé par la CCVDFB ;

Note que les imprécisions et les incohérences soulevées par la MRAe ont fait l'objet de correctifs et de compléments de la part du porteur de projet dans ses mémoires de réponse à la MRAe et au PV de synthèse des observations du public (les correctifs et compléments font l'objet des paragraphes 1.3.1 et 1.4).

Recommande de :

- Prendre en compte la demande de la DDT d'intégrer au dossier une OAP thématique " risque incendie de forêt" (ce point est abordé au paragraphe 1.6) compte tenu de l'importance croissante de ce risque sur le territoire et de confirmer l'ajout de la pièce recensant l'ensemble des ER avec les motifs de leur instauration, ce qui permet d'avoir une vision globale sur ceux-ci.

- Valider l'ajout de la mention "*des toitures à 120% avec coyau pourront être imposées pour un motif paysager et/ou patrimonial*" dans le règlement des zones A et N, à l'instar de la zone UG, l'objectif du PADD "SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BÂTI ET PRIVILÉGIER UNE ARCHITECTURE INTÉGRÉE AU CONTEXTE LOCAL" n'étant pas spécifique à une zone.

³ Observation E0212.

⁴ page 28 du règlement écrit.

1.2 Le bilan de la concertation

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation a été réalisée avant l'enquête publique unique en objet, associant les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées.

Les modalités de la concertation ont été arrêtées dans la délibération n°108-0811-2018 du 8 novembre 2018 de la CCVDFB relative à la prescription de l'élaboration du PLUi sur le territoire de la CDC Vallée Dordogne Forêt Bessède. La délibération expose les moyens offerts au public pour être informé et ceux pour formuler des observations et des propositions.

Le bilan de la concertation est exposé en annexe de la délibération n°124- 2608 - 2025 du 26 août 2025 de la CCVDFB relative à *l'arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal de la CCVDFB et bilan de la concertation*. Le document expose les actions réalisées, la synthèse des contributions et le bilan de la concertation.

Les actions réalisées ont pris la forme d'actions de diffusion d'information auprès du public et de concertation.

Les actions de diffusion de l'information ont été variées, de la réunion publique à la mise à disposition d'information par de multiples canaux.

Les actions de concertation ont également pris de nombreuses formes : registres papier et numérique à la disposition du public, ateliers, permanences, entretiens individuels...

Le bilan fait état de demandes relevant d'intérêt particulier sur les thèmes de la constructibilité et d'une dizaine de thématiques issues des différents échanges.

La CCVDFB déclare avoir entendu l'ensemble des remarques formulées en indiquant que certaines ont *permis de faire évoluer positivement le document à l'étude, dans un esprit d'intérêt général, et dans le principe du projet de PADD* sans néanmoins citer ces évolutions.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que :

- La concertation du projet de PLUi s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme, en particulier aux articles L103-2, L103-3, L103-4, L103-6 ;
- Les moyens mis en oeuvre ont été conformes à la délibération n°108-0811-2018 du 8 novembre 2018 de la CCVDFB ;
- Ces moyens, de formes multiples et variées, ont permis de toucher un vaste public, ce qui est illustré en particulier par le peu de critiques relevées pendant l'enquête sur un manque d'information sur le projet de PLUi.

Note que les préoccupations du public exprimées dans les demandes relevant d'intérêt particulier ont été renouvelées lors de l'enquête, en regard du nombre d'observations portant sur les thèmes de constructibilité et que quelques thématiques issues de la concertation ont été de nouveau abordées lors de l'enquête et font l'objet d'observations.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

1.3 Articulation avec les autres documents, plans et programmes

En l'absence de SCoT opposable, le PLUi doit être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADET Nouvelle-Aquitaine⁵.

Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux du SDAGE Adour-Garonne⁶.

La CCVDFB expose cette compatibilité dans le rapport de PLUi (volet 2 *Articulation avec les autres documents, plans ou programmes*) en mettant en regard le projet de PLUi avec 20 règles tirées du SRADET Nouvelle Aquitaine et 11 orientations du SDAGE Adour Garonne.

1.3.1 Compatibilité avec le SRADET

Sur la base des objectifs et des règles du SRADET, la Région Nouvelle Aquitaine a émis un avis favorable au projet de PLUi **assorti d'une réserve** sur la gestion économe de l'espace, en estimant que *la contribution du PLUi à la trajectoire de sobriété foncière du SRADET apparaît manifeste mais perfectible*. Pour lever la réserve, la Région émet 3 recommandations : clarifier l'estimation de la consommation planifiée du PLUi, réinterroger le caractère constructible de certains secteurs d'habitat, formuler des objectifs et mesures de densification/optimisation des zones économiques existantes.

Sur la première recommandation, la commission d'enquête constate que celle-ci est également émise par la MRAe et la DDT (dans l'avis de l'Etat).

Le porteur de projet y répond dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe ainsi que dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations dans lequel la commission d'enquête l'a interrogé à nouveau sur la consommation d'ENAF entre 2025 et 2034 au profit des zones U et 1AU.

Dans son mémoire en réponse aux questions de la commission d'enquête, le porteur de projet réaffirme l'objectif du PADD de ne pas consommer plus de 53,9 ha d'ENAF tous usages confondus mais il prévoit un zonage offrant un potentiel plus important en le justifiant par la rétention foncière et les difficultés de mise en oeuvre des OAP. Il indique que les terrains d'une surface inférieure à 2500 m² ont été pris en compte dans la consommation (ce qu'il indique être autorisé par le code de l'urbanisme⁷) et cite le chiffre de 56 ha (hors zone 2AU) comme valeur maximale offerte par le zonage pour la consommation d'ENAF alors que le tableau modifié⁸ de la page 334 du rapport de présentation indique 72,2 ha.

La commission d'enquête suppose que l'écart entre ces deux chiffres est comblé par la superficie des terrains d'emprise inférieure à 2500m² (13,8 ha) et celle des terrains ayant déjà une autorisation (2,4 ha)⁹, ce qui signifierait que le seuil de 56 ha avancé par le porteur de projet comme valeur maximale offerte par le zonage pour la consommation d'ENAF ne comprend pas les terrains de superficie

⁵ La version de référence est le SRADET modifié adopté par le conseil régional le 14 octobre 2024 et approuvé par le préfet de Région le 18 novembre 2024.

⁶ Le SAGE Dordogne amont, qui intéresse le territoire de la communauté de communes et doit décliner localement la politique du SDAGE, est toujours en cours d'élaboration.

⁷ En page 334 du rapport corrigé en annexe du mémoire en réponse de l'avis de la MRAe, le porteur de projet mentionne l'annexe de l'article L101-1 du CU concernant le seuil de 2500 m² en dessous duquel les parcelles peuvent ne pas être comptabilisées dans le calcul de la consommation d'ENAF.

⁸ Tableau modifié à l'issue de la réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAe.

⁹ Tableau type de terrain page 334 du rapport de présentation corrigé dans la réponse à l'avis de la MRAe.

inférieure à 2500 m², contrairement à ce qui est indiqué dans le mémoire en réponse aux questions de la commission d'enquête.

Par ailleurs, si le porteur de projet justifie la surcapacité du zonage par rapport à l'objectif maximum de consommation, par la rétention foncière et la difficulté de mise en oeuvre des OAP en particulier, il ne précise pas la façon d'arrêter cette surconsommation autorisée par le règlement graphique dans le cas où les deux freins cités supra étaient moindre, alors que le côté aléatoire de ceux-ci est manifeste.

Concernant la deuxième recommandation "réinterroger le caractère constructible de certains secteurs d'habitat", la commission d'enquête n'a connaissance que des évolutions sur les OAP, certaines étant susceptibles d'être supprimées ou bien modifiées au regard des observations du public (voir paragraphe 1.9).

Sur la troisième (formuler des objectifs et mesures de densification/optimisation des zones économiques existantes), le porteur de projet y répond dans le mémoire en réponse de l'avis de la MRAe, en indiquant en particulier que ces zones sont *aujourd'hui quasiment complètes*, que les extensions de zones à court terme sont inférieures aux objectifs du PADD (10 ha) et que leur densité est prise en compte dans le règlement tandis la densification d'autres zones est limitée par le PPRI.

Sur la compatibilité avec le SRADET Nouvelle Aquitaine, en regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Prend acte :

- De l'exposé du porteur de projet dans le volet 2 du rapport du PLUi sur la compatibilité du PLUi avec 20 règles du SRADET ;
- De la réserve émise par la Région Nouvelle Aquitaine, porteuse du SRADET, sur la gestion économe de l'espace, et de ses trois recommandations ;
- De la déclaration (plusieurs fois exprimées) du porteur de projet sur son objectif de ne pas consommer plus de 53,9 ha d'ENAF tous usages confondus, en conformité avec le PADD ;

Considère que les éclaircissements apportés par le porteur de projet sur la consommation d'ENAF dans sa réponse à l'avis de la MRAe et dans le mémoire en réponse au PV de synthèse suscitent encore quelques interrogations, en particulier sur les leviers utilisés pour éviter de dépasser la consommation maximum de 53,9 ha alors que le règlement graphique autorise une consommation supérieure.

1.3.2 Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne

Sur la compatibilité du PLUi avec le SDAGE Adour Garonne, la commission d'enquête remarque qu'aucun PPA ne se prononce sur la globalité de cette problématique, le Comité de Bassin n'étant pas saisi pour avis.

La MRAe émet quelques recommandations sur la gestion de l'eau potable et sa consommation, la gestion des eaux usées, le risque d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales.

La commission d'enquête note les réponses précises de la CCVDFB et l'existence de l'OAP thématique "Paysage, eau et trame verte et bleue" *conçue pour limiter les incidences des projets d'urbanisation qui intersectent des chemins préférentiels d'écoulement des eaux pluviales...*

Il est également noté dans le rapport de présentation la référence à l'*Orientation D51 : adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables* du SDAGE.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Sur ce point, la commission d'enquête relève que le rapport de présentation se réfère bien au PPRI Dordogne qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique. Néanmoins, elle relève également la présence de zones U (UG et UX) et Ac en secteur rouge du PPRI où *le développement de l'urbanisation n'est pas autorisé* (ce point sera à nouveau abordé dans le paragraphe 1.6).

Cette situation est justifiée par la CCVDFB dans le mémoire en réponse au PV des observations qui indique que le zonage U de certains secteurs urbains en zone rouge PPRI 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) ; la CCVDFB ajoute que dans ce cas, *le PLUi s'est attaché à ne pas zoner de terrain non bâti en zone rouge, mais uniquement des terrains bâtis*.

Sur la compatibilité du PLUi avec le SDAGE, en regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que la présence de secteurs classés U en zone rouge PPRI apparaît peu cohérente avec l'orientation D51 du SDAGE *"adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables"*;

Regrette qu'aucun PPA ne se prononce de façon globale sur la compatibilité du PLUi avec le SDAGE Adour Garonne ;

Prend acte de la justification de la CCVDFB sur le classement en zone U de certains secteurs résidentiels en zone rouge PPRI exposée supra ;

Recommande d'étudier un zonage plus cohérent s'inscrivant également dans la justification exposée supra (voir complément au point 1.6.1).

1.4 Le PADD et le projet du PLUi

1.4.1 Le PADD : Orientations générales et consommation de l'espace

Les orientations générales du PADD, débattues lors de la délibération du conseil communautaire du 30 mai 2023, définissent quatre axes d'enjeux et d'objectifs :

- Maîtriser l'espace et favoriser les mixités ;
- Accompagner les dynamiques des filières agricoles, forestières, commerciales, artisanales et touristiques ;
- Sauvegarder le patrimoine bâti et privilégier une architecture intégrée au contexte local ;
- Préserver l'environnement.

Ces orientations et leurs déclinaisons répondent aux prescriptions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, fixant les thématiques à prendre en compte. Elles sont également conformes aux objectifs arrêtés lors de la délibération du conseil communautaire du 8 novembre 2018 approuvant l'élaboration du PLUi.

Par ailleurs, conformément à l'article précité, le PADD précise les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il prend en compte pour cela les objectifs de diminution fixés par le SRADDET Nlle-Aquitaine et la trajectoire ZAN : diminution de 49 % de la consommation autorisée de 2021 à 2030 par rapport à la

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

consommation 2011-2020, estimée à 120,1 ha ; puis réduction supplémentaire de 30 % pour la période 2031-2035.

Au final, et après la prise en compte des corrections apportées par la CCVDFB dans sa réponse à l'avis de la MRAe, le PADD estime à 82,7 ha la consommation maximale autorisée durant la période 2021-2035 et, par interpolation, **fixe à 53,9 ha tous usages confondus l'objectif de consommation maximale autorisée pour la décennie 2025-2034, durée d'application du PLUi.**

La part allouée à la création de logements au sein de l'enveloppe maximale de 53,9 ha est fixée sans autre précision à « une quarantaine d'hectares » ; celle de l'ensemble des autres besoins à « une quinzaine d'hectares ».

Il est à noter que les corrections apportées par la CCVDFB découlent de son réexamen méthodique de la consommation d'espaces entre 2011 et 2020, et de la précision apportée au calcul des diminutions réglementaires à appliquer.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que le PADD :

- Prend bien en compte l'ensemble des thématiques prescrites par le code de l'urbanisme à travers ses quatre orientations majeures, relatives respectivement à la maîtrise de l'espace, à l'accompagnement des filières locales d'activités, à la sauvegarde du patrimoine et à la préservation de l'environnement ;
- Prend bien en compte l'impératif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), notamment en fixant conformément aux prescriptions du SRADDET et à la trajectoire ZAN une consommation maximale de 53,9 hectares d'ENAF au cours de la période 2025-2034.

1.4.2 Le PADD : Le besoin en logements selon l'hypothèse démographique

Parallèlement, le PADD évalue à au moins 500 le besoin en nombre de logements nouveaux à créer au cours de cette période, dont 100 en réinvestissement de l'existant (vacances, changements de destination de bâtiments) et « densification douce » (densification des jardins d'habitations existantes). Ces créations sont réparties prévisionnellement entre les diverses polarités urbaines de l'armature territoriale, en proportion de leur importance : bassins de vie, pôles d'appui, pôles relais, petits bourgs, villages et hameaux densifiables. Aucune création diffuse n'est autorisée.

L'analyse de densification annexée au PADD, détaillée, fait apparaître certains potentiels en matière de réinvestissement des logements vacants : sur les 800 unités recensées, environ 400 sont vacantes depuis moins de 2 ans, et seraient donc susceptibles de satisfaire l'objectif de remettre sur le marché 15 à 20 % du stock. En complément, un millier de terrains sont potentiellement densifiables en parcelles de surfaces moyennes comprises entre 1 750 m² et 2 260 m².

L'évolution attendue du nombre d'habitants est évoquée dans le rapport de présentation, qui l'estime dans un premier temps à 20 ménages par an sans autre précision, résultat que la MRAe remet en cause pour ne pas être suffisamment justifié d'un point de vue méthodologique et démographique. La CCVDFB y répond en précisant le nombre total de ménages attendus : 370, nombre qu'elle estime nécessaire pour le simple maintien en 2034 de l'effectif actuel de la population. Elle justifie cela par la dynamique démographique du territoire, notamment l'évolution négative du solde naturel, le phénomène de desserrement des ménages régulièrement constaté, et l'attractivité touristique du territoire, qui fait pratiquement doubler l'effectif de la population en été.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Ces dynamiques permettent à la CCVDFB de confirmer et préciser, de façon clairement volontariste, l'objectif démographique du PLUi. Dans ce cadre, le besoin en logements nouveaux à créer à l'horizon 2034 (500 unités) pour l'accueil des 370 ménages attendus paraît toutefois surévalué même si l'on prend en compte certaines corrections haussières dues à la variation saisonnière de population ou au renouvellement du parc existant.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Note que le PADD :

- Fixe un objectif démographique volontariste par rapport aux dynamiques observées : accueillir 370 ménages, dans la perspective relativement modeste du maintien de l'effectif actuel de la population (ou d'une très légère croissance), ce qui n'apparaît pas toutefois irréaliste en raison de l'attractivité potentielle du territoire, notamment dans le domaine du tourisme ;
- Définit en revanche un besoin en nouveaux logements qui peut paraître surévalué par rapport aux effectifs à accueillir, même en tenant compte du desserrement des ménages, de la surpopulation occasionnelle (touristes, saisonniers) et des renouvellements du parc dus à son vieillissement ou à son inadaptation, d'autant plus que les constructions nouvelles sont essentiellement envisagées en extension de l'enveloppe urbaine.

1.4.3 La traduction des objectifs dans les pièces opérationnelles du PLUi

La traduction de ces objectifs dans le PLUi est caractérisée prioritairement par le règlement graphique, de nature opposable, définissant un zonage du territoire aux nombreux sous-secteurs. Chaque zone est dédiée à une fonction elle-même éventuellement déclinée en spécificités, et assortie d'articles du règlement écrit.

Ce zonage intègre 65 OAP sectorielles couvrant des zones urbaines à densifier et des zones à urbaniser, avec indication des échéances prévues pour les ouvertures à l'urbanisation du secteur concerné.

Il intègre également la délimitation en zones A et N de nombreux STECAL autorisant des activités limitées, essentiellement liées au tourisme ou à l'activité forestière.

A ces prescriptions zonales s'ajoutent 3 OAP thématiques relatives à la valorisation de la trame verte et bleue (TVB), aux implantations commerciales, artisanales et industrielles, et à la qualité paysagère et architecturale des constructions.

En dépit de son développement approfondi, cette traduction présente certaines imprécisions et parfois des écarts par rapport au PADD :

- L'établissement du bilan de la consommation d'ENAF demeure erratique, même après les corrections apportées par la CCVDFB dans sa réponse à l'avis de la MRAe, en raison essentiellement de variations dans les estimations des surfaces consommées en extension par la fonction mixte résidentielle (UG, 1AU) : tantôt 51,1 ha (rapport de présentation, tableau corrigé, p. 334) ; 67,7 ha (trajectoire ZAN corrigée, p.333) ; une « quarantaine d'hectares » (PADD corrigé, p.8) ;
- Dans sa réponse au PV des observations, la CCVDFB réaffirme un objectif de consommation maximale tous usages confondus de 53,9 ha. Elle précise que la valeur de 51,1 ha, inscrite dans le tableau de la consommation d'ENAF du rapport de présentation, ne déterminerait qu'une possibilité offerte par le zonage pour la fonction résidentielle, et que le « *potentiel constructible réglementaire réellement ouvert* » au total ne serait même que de 56 ha (annotation p. 334 corrigée), si l'on retire

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

notamment 13,8 hectares constitués de parcelles inférieures à 2500 m², surface que la réglementation permettrait de ne pas prendre en compte selon le porteur de projet¹⁰;

- Cette réponse, toutefois, ne résout pas la question : Si l'on admet que l'écart entre la consommation totale d'ENAF, telle que portée dans le rapport de présentation tous usages confondus (72,2 ha) et cette dernière valeur de 56 ha puisse se justifier par une méthode de décompte, il n'en demeure pas moins que le PLUi définit un périmètre formel, opposable et entièrement mobilisable incluant les superficies réelles de 72,2 ha effectivement prises aux zones A et N, très nettement au-dessus de la consommation maximale autorisée de 53,9 ha, tous usages confondus, arrêtée par le PADD en vue de respecter la trajectoire ZAN ;
- Par ailleurs, le nombre important de STECAL constitue autant d'îlots constructibles en zones naturelle ou agricole, dont l'accumulation peut concourir à la diffusion de l'étalement urbain, en contradiction avec les objectifs du PADD ;
- Il en est de même du nombre très important de changements de destination de bâtiments envisagés en zones A et N au profit de l'habitat, ce qui pourrait s'apparenter à du « mitage ».
- Si les capacités de densification annexée au PADD sont détaillées, certains potentiels ne semblent que très modérément mobilisés en regard de la répartition des logements à créer : 20 % en densification, 80 % en extension. La notion dite « densification douce », notamment, apparaît même comme peu susceptible d'être exploitée par la CCVDFB qui reconnaît que « *le prendre en compte dans l'élaboration de ce premier document d'urbanisme communautaire signerait un coup d'arrêt au dynamisme résidentiel et touristique du territoire.* » (Analyse des capacités de densification, p. 5).

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête considère que :

- La traduction des objectifs dans les pièces réglementaires du PLUi présente un écart important entre la "consommation potentielle d'ENAF permise par le zonage" dans le rapport de présentation (72,2 ha), la consommation maximale fixée par le PADD, tous usages confondus (53,9 ha), et le "potentiel réglementaire", en consommation hors zone 2AU, réellement permis par le zonage après décomptes de certains "types de terrain" (56 ha), ce qui pose un problème de cohérence qu'il serait nécessaire de résoudre pour la bonne information du public ;
- Cette traduction contrevient également, en partie, aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain énoncés par le PADD par le nombre des changements de destination des bâtiments en zones A et N et de STECAL, qui sont autant d'îlots diffus.

1.5 Les incidences résiduelles du PLUi sur l'environnement

Les incidences résiduelles et négatives résiduelles sur l'environnement, après application des mesures Éviter–Réduire–Compenser (ERC), sont évaluées dans le rapport de présentation. Elles portent sur les thématiques suivantes :

- La consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (construction de logements, équipements et activités, urbanisation à longs termes) ;
- Les sols ;
- Les milieux écologiques (les pelouses sèches et landes calcicoles, les zones humides, les cours d'eau, le bocage, les continuités écologiques ;
- Les sites Natura 2000 (les vallées des Beunes, les coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne, la Dordogne ;
- Le Paysage et le Patrimoine (le patrimoine bâti, le patrimoine paysager) ;

¹⁰ cf note de bas de page n°7

- L'eau et l'assainissement (la quantité et qualité de la ressource en eau ; les incidences liées au développement urbain, aux activités des parcs résidentiels de loisirs, aux activités industrielles ou artisanales, à l'activité agricole ; l'assainissement des eaux usées domestiques ; la gestion des eaux pluviales.
- L'air et l'énergie ;
- La santé et la sécurité des populations.

Pour chaque thématique l'effet résiduel est déterminé selon une intensité.

A) Incidences résiduelles :

- Globalement positives : sur les paysages et l'architecture, du fait de la protection de composants paysagers et de l'édiction de règles architecturales (notamment pour les communes actuellement gérées par des cartes communales ou par le Règlement National d'Urbanisme). Les incidences négatives résiduelles sont principalement imputables à la configuration de certains sites déjà urbanisés (pas de possibilité d'accompagnement paysager suffisant pour améliorer leur perception, notamment en bordure de RD) et aux limites du champ d'intervention du PLUi.
- Légèrement positives : sur les fonctionnalités écologiques des cours d'eau par la protection des ripisylves, et sur le bocage également par la protection des ripisylves et dans une moindre mesure à travers l'OAP trame Verte et Bleue.
- Faibles : sur les pelouses sèches, sur les landes calcicoles et sur les zones humides.

B) Incidences négatives résiduelles :

- Faibles : sur l'eau en raison du fort recentrage des futures habitations au sein des bourgs et de l'arrêt du mitage des ENAF.
- Faibles : sur les sites Natura 2000 et positives en comparaison avec la situation actuelle (application des PLU et cartes communales).
- Faibles à moyennes : sur les sols et sur les milieux écologiques.
- Modérées : sur les risques et les nuisances.
- Moyennes : sur la consommation des ENAF.

Les mesures prises pour limiter la pollution de l'air liée aux transports et aux énergies, pour le chauffage et le rafraîchissement des bâtiments, conduisent à des incidences résiduelles négatives du PLUi considérées comme faibles sur la qualité de l'air et de l'énergie.

Dans son avis, sur le PLUi, la MRAe recommande de poursuivre la démarche ERC en prenant mieux en compte les sensibilités du territoire en matière de biodiversité et d'exposition aux risques et en intégrant l'aggravation probable de ces sensibilités par le changement climatique. Dans sa réponse, le porteur du projet apporte des clarifications portant notamment sur :

- L'urbanisation dans les secteurs à risque d'inondation par débordement où il indique que ces espaces sont réglementés par un PPRI qui s'impose au PLUi, *ce qui réduit fortement les possibilités de construction...* ;
- Le règlement graphique et les OAP sectorielles qui prennent en compte le risque inondation par ruissellement, *amené à se renforcer avec le changement climatique* ;
- L'OAP thématique qui aborde spécifiquement la question (eau et nature en ville) qui définit des orientations visant notamment de ne pas accentuer l'aléa "laisser libre les zones d'expansion des crues". Sur ce dernier point, le porteur du projet indique que sur 4 cartes relatives à l'OAP thématique précitée, la légende est tronquée et qu'elle sera corrigée.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Le porteur du projet indique que l'agglomération de Saint-Cyprien, fortement concernée par le risque inondation, est l'enveloppe urbaine la plus importante du territoire (1000 logements et 190 locaux commerciaux) et qu'à ce titre, *il convient de veiller à permettre son renforcement en prenant en considération le risque inondation.*

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Note que les incidences négatives résiduelles, sur la consommation des ENAF, se situent à un niveau moyen soit le plus élevé des intensités.

Considère cependant que les incidences résiduelles, dans leur globalité, ne présentent pas un caractère marquant au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Prend acte de l'engagement du porteur du projet de corriger la légende tronquée sur 4 cartes relatives à l'OAP thématique (Eau et Nature en ville).

1.6 Les Risques

Les risques naturels, technologiques et les pollutions auxquels le territoire de la CCVDFB est soumis, sont traités de façon précise dans le PLUi dans la partie Etat des lieux-diagnostic, ce que souligne également la MRAe dans son avis.

En revanche, la MRAe estime, dans la synthèse de son avis, que *le projet de PLUi ne prend pas suffisamment en compte les risques naturels.*

De son côté, la Région estime que le PLUi participe à la prévention des risques aggravés par le changement climatique en limitant le développement urbain et en fixant des mesures d'adaptation.

La commission d'enquête constate que, si ce thème a été abordé lors de la phase de concertation, il a été peu soulevé dans les observations du public.

1.6.1 Le risque incendie

Le département de la Dordogne faisant partie des territoires considérés comme particulièrement exposés au risque incendie de forêt par l'article L 131-1 du code forestier, le rapport de présentation du PLUi indique qu'une zone sensible au risque incendie a été définie, celle-ci couvrant la quasi totalité du territoire de la CCVDFB à l'exception de la vallée de la Dordogne et quelques bourgs en sommet de plateaux.

Dans son avis, la DDT attire l'attention sur les risques incendie, très présents sur le territoire, et, soulignant l'existence de plusieurs secteurs urbanisables situés en interface directe avec des massifs forestiers (cette situation est également mentionnée dans l'avis de la MRAe), invite la CCVDFB à intégrer dans le PLUi une OAP thématique "risque incendie de forêt".

Pour les secteurs d'urbanisation à créer, la commission d'enquête prend note de la présence dans le règlement écrit du PLUi de règles spécifiques pour la prévention du risque feu de forêt (page 9 et 10).

La DDT signale également l'absence, en annexe du PLUi, des périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage, ceux-ci étant imposés par la loi n°2023-580 du 10 juillet 2023.

La commission d'enquête a recensé dans les annexes du dossier de PLUi la pièce 05_Obligation_légale_débroussaillage consistant en une feuille format A4 avec une carte du territoire de la CCVDFB à petite échelle sur laquelle il est représenté une zone vert (indiqué OLD dans la légende), les cours d'eau et des zones blanches sans légende.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

En regard de la petite échelle de ce document peu adaptée à la localisation d'un périmètre, les commissaires enquêteurs ont demandé à la CCVDFB dans le PV de synthèse des observations si ce document répondait à la demande de la DDT.

Dans sa réponse, la CCVDFB précise que cette carte à petite échelle vise à informer le public de l'obligation légale de débroussaillage et que le zonage Informatif à plus grande échelle est fourni par l'IGN qui a été chargé par l'État de produire cette information. La CCVDFB propose d'ajouter les liens internet relatifs à cette information.

De son côté, la commission d'enquête note que L'article L131-16-1 du Code forestier stipule que les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé doivent être indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que le risque incendie est bien pris en compte dans le PLUi ;

Prend acte de l'information de la CCVDFB sur la mise à disposition par l'Etat d'une cartographie précise sur les OLD mais **note** également le contenu de l'article du code forestier indiqué supra ;

Recommande :

- De retenir la proposition de la DDT d'intégrer dans le PLUi une OAP thématique "risque incendie de forêt" compte tenu de l'ampleur du risque, celui-ci étant susceptible de s'accroître encore dans un contexte de "changement climatique" prévoyant l'intensification des sécheresses avec des niveaux de sévérité plus élevés ;
- D'intégrer dans les annexes du PLUi, conformément à l'article L131-16-1 du Code forestier, les périmètres des terrains concernés par les OLD.

1.6.2 Le risque inondation

Dix communes sont soumises à un plan de prévention du risque inondation : Allas-les-Mines, Berbiguières, Castels-et-Bézenac, Cux-et-Bigaroque-Mouzens, Marnac, Monplaisant, Sagelat, Pays de Belvès, Siorac-en-Périgord, Saint-Cyprien (cf annexe liste des servitudes, PPR inondation de la Dordogne par arrêté préfectoral du 15 avril 2011).

Sur ce risque, le PLUi se réfère au PPRI de la Dordogne en tant que servitude d'utilité publique (cf annexes 01 et 02).

La commission d'enquête relève que le dossier de PLUi ne fait figurer qu'un zonage inondation unique sans distinction de zones rouge et bleue alors que le développement de l'urbanisation en zone rouge est interdit (orientation D51 du SRADDET mentionnée dans le rapport de présentation du projet de PLUi). La commission d'enquête relève également l'existence de zones constructibles (UG, UX) et Ac en zone rouge du PPRI (exemples : zones UG_{b5} le long de la route de la Plaine et partie centrale du lieu-dit Grand Seignal le long de la route du sel sur la commune de Castels-et-Bezenac).

Dans son avis, la MRAe *considère que les choix passés d'urbanisation dans des secteurs à risque sans tenir compte des connaissances actuelles et des évolutions à venir...ne constituent pas une justification suffisante pour poursuivre de manière similaire le développement urbain.*

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Dans ses réponses à la MRAe et au mémoire en réponse au PV de synthèse des observations, la CCVDFB apporte des éclaircissements :

- Le PPRI s'imposant au PLUi, celui-ci n'indique pas de couche « risque inondation », celle-ci étant disponible sur la couche PPRI du site Geoportail de l'urbanisme ;
- Le zonage U (de certains secteurs urbains en zone rouge) 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) ;
- Dans ce cas, le PLUi s'est attaché à ne pas zoner de terrain non bâti en zone rouge, mais uniquement des terrains bâtis.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que l'opposabilité du PLUi au PPRI est explicitement indiquée dans le PLUi et rappelée par la CCVDFB ;

Note que l'information du zonage du PPRI est à rechercher sur le site Géoportail de l'urbanisme sur lequel le PLUi sera également disponible et que celui-ci s'est attaché à ne pas zoner de terrain non bâti en zone rouge du PPRI ;

Prend acte de la réponse de la CCVDFB sur la justification de la présence en zone rouge de secteurs urbains (application des règles concernant l'aspect extérieur) mais **considère** cette situation comme susceptible d'être jugée incohérente par le public, incomprise par celui-ci et source de confusion, voire de contentieux en suggérant des droits à construire qui seraient au final interdits par le PPRI.

Recommande de rechercher pour les secteurs urbains en zone rouge du PPRI et les secteurs Ac un zonage du PLUi plus cohérent avec l'interdiction du développement de l'urbanisation et de nouvelles constructions tout en offrant des règles comparables concernant l'aspect extérieur ou bien d'améliorer la clarté du règlement du PLUi en précisant explicitement que les règles des zones U (UG, UX) et Ac s'appliquent uniquement dans le cadre des autorisations prévues par le PPRI .

1.6.3 Autres risques

La commission d'enquête note que le risque ruissellement des eaux pluviales, auquel le territoire est bien confronté du fait du relief accidenté et de la vulnérabilité de nombreux bourgs à flanc et pied de coteaux, n'est pas traité comme un risque à part entière mais est bien pris en compte dans le rapport et est traité dans l'OAP thématique "paysage et trame verte et bleue" tandis que le règlement graphique définit des secteurs inconstructibles, y compris dans les bourgs, pour un motif de préservation du libre écoulement des eaux de ruissellement.

Un autre risque est mentionné par quelques contributeurs : le risque écologique lié à l'introduction d'espèces exotiques dans le projet de "jardin des plantes extraordinaires". La typologie *risque écologique* n'est pas identifiée en tant que telle parmi les risques pris en compte par le PLUi. Dans son avis, la DDT met surtout en avant le risque incendie que ce projet est susceptible de créer tout en préconisant d'apprécier en amont les impacts environnementaux du projet sur le site.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations, la CCVDFB indique qu'un diagnostic écologique a été réalisé pour le compte du porteur du projet de ce jardin des plantes extraordinaire mais que ce document de travail reste pour le moment la propriété de ce dernier. Dans ces prochaines étapes, le projet fera l'objet d'une évaluation environnementale qui sera soumise pour avis à l'autorité environnementale et à une consultation du public.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que le risque écologique cité par les contributeurs nécessite d'être pris en compte, la consultation de sites spécialisés confirmant l'existence de ce type de risque (introduction de plantes invasives, modification des écosystèmes, transmission de maladies...);

Note le caractère privé du diagnostic écologique réalisé par le porteur de projet à ce stade ;

Prend acte des prochaines étapes de ce projet (dossier au titre loi sur l'eau, évaluation environnementale...);

Recommande la poursuite des actions d'information au profit du public sur ce projet qui suscite des préoccupations.

1.7 Les observations du public

Au nombre de 234, les observations du public ont été classées en 15 thèmes, les plus importants en nombre d'observations portant sur des demandes d'intérêt particulier liées à la constructibilité (*Demande de maintien de constructibilité, demande de constructibilité, changement de destination, OAP, STECAL*), les autres thèmes soulevant des problématiques d'ordre plus général.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'une réponse argumentée par le porteur de projet (voir 1.8).

1.7.1 Les demandes d'intérêt particulier sur les thématiques "constructibilité"

Les demandes de maintien de constructibilité sont les plus nombreuses (63). Dans de nombreux cas, le public s'appuie sur des critères justifiant selon lui la constructibilité : existence des réseaux à proximité, proximité d'une zone construite...

Cette situation conduit à penser que le public ne s'est pas approprié les principes du PADD sur la maîtrise de l'espace, le développement urbain et celui de modération de la consommation d'ENAF et la lutte contre l'étalement urbain.

La question 2.3 *Identification des enveloppes urbanisées* posée à la CCVDFB dans le PV de synthèse des observations a pour objet de faire préciser ces principes afin qu'ils soient mieux compris et acceptés par le public (Ce point avait également été abordé par la MRAe au paragraphe 2 de son avis).

Les *demandes de constructibilité* sont également nombreuses (57). Leur justification est assez similaire à celle des demandes de maintien. Elles se heurtent au fait qu'elles nécessitent une dérogation aux dispositions de l'article L142-5 pour l'ouverture à l'urbanisation dont l'accord est du ressort de l'autorité préfectorale, ce qui ne peut s'envisager au stade actuel que dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi, le porteur de projet n'ayant pas fait la demande dans le cadre du projet arrêté.

Sur les demandes de changements de destination, elles portent principalement sur d'anciens bâtiments type grange et séchoirs à tabac et sont exprimées au bénéfice de l'habitat principal, d'une activité touristique ou professionnelle. La commission d'enquête a remarqué que le critère reposant sur l'aspect des bâtiments représentant un intérêt architectural ou patrimonial local n'était pas explicitement pris en compte et en a fait part à la CCVDFB dans la question 2.8 du PV de synthèse.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Sur les OAP, la commission d'enquête a constaté que 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, ce que le PADD présentait lui-même.

Si les demandes de constructibilité et de maintien de constructibilité sont assez nombreuses, en revanche les oppositions à la constructibilité sont en nombre limité.

Les demandes liées aux activités économiques et touristiques sont également peu nombreuses. Il s'agit pour la plupart de demandes de STECAL pour le développement d'une activité touristique et de loisir et de maintien d'un zonage constructible Ux pour le développement d'une activité artisanale.

Sur le thème de la constructibilité, une observation se dégage, exprimant à la fois une remarque d'ordre général tout en représentant des intérêts particuliers ; il s'agit de l'observation du maire de Castels-et-Bezenac réitérant les réserves exprimées dans la délibération communale jointe au dossier. Considérant que les règlements et zonages du projet de PLUi semblent s'éloigner des préconisations du PADD en ce qui concerne sa commune, il présente une trentaine de demandes de reclassement de zonage, principalement en secteur UG, pour des parcelles de particuliers.

1.7.2 Les observations d'ordre général

Plusieurs observations expriment des problématiques environnementales : protection des zones N et Np, avec en particulier une meilleure cartographie de celles-ci et des zones humides dans le règlement graphique, protection des haies, identification des arbres remarquables...

Quelques observations s'opposent ou émettent des réserves sur le projet de *jardin des plantes extraordinaire* sur la commune de Castels-et-Bezenac en demandant d'être mieux informées sur ce dossier.

Deux emplacements réservés (ER) ont cristallisé quelques oppositions : la station d'épuration de Mouzens pour des raisons environnementales et celui de Siorac (n° 538-13) concernant un "espace public et de stationnement" contesté par le propriétaire du terrain.

Les problématiques agricoles ont plutôt fait l'objet de demandes personnelles excepté une contribution d'un représentant de la Chambre d'Agriculture demandant l'extension des zones Ac afin de permettre aux exploitations agricoles de se développer.

Les oppositions au PLUi dans sa globalité sont marginales.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que les observations exprimées par le public lors de l'enquête n'expriment pas une opposition *stricto sensu* au PLUi ;

Note que plusieurs d'entre elles manifestent un besoin de clarification sur les principes de développement urbain, de modération de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain et que certaines contributions peuvent être exploitées pour porter des améliorations au PLUi, en particulier dans le domaine de la protection de l'environnement ;

Prend acte que le porteur de projet a répondu de façon argumentée à toutes les observations du public, ce qui est de nature à améliorer son acceptabilité (voir paragraphes suivant) ;

Recommande de poursuivre les actions de communication après l'approbation du PLUi dans un souci de mettre en valeur la contribution publique.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

1.8 Les réponses du porteur du projet aux observations du public

Les 234 observations ont toutes fait l'objet d'une réponse du porteur du projet.

Les réponses apportées sont toutes argumentées par ce dernier.

1.8.1 Les réponses aux demandes d'intérêt personnel sur les thématiques "constructibilité"

Concernant les observations relatives à des demandes de *maintien de constructibilité*, le porteur de projet apporte des suites favorables à une dizaine d'entre elles sur un nombre total de 63. Les motifs principaux de refus sont : parcelles hors enveloppe urbaine, enveloppe urbaine n'autorisant que la densification, secteur non identifié comme point d'appui pour l'urbanisation future, enjeux paysagers, urbanisation linéaire interdite, proximité avec une exploitation agricole...

Concernant les demandes de constructibilité pour des parcelles actuellement non constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur, le porteur de projet apporte des suites favorables à une dizaine d'entre elles mais rappelle, qu'en l'absence de SCoT opposable, ces demandes nécessitent 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 plus tard dans le cadre d'une modification du PLUi. Pour les autres, même si un changement de zonage n'est pas possible dans le cadre du PLUi arrêté, il s'attache néanmoins à motiver son avis défavorable en s'appuyant sur les mêmes motifs que les refus de demande de maintien de constructibilité.

Sur les demandes de changements de destination, il est également noté l'appréciation favorable du porteur de projet pour la moitié d'entre elles, celui-ci justifiant son avis principalement sur le critère de la protection incendie (présence ou non d'un *dispositif de lutte contre l'incendie adapté*, distance par rapport à la lisière d'un massif boisé).

Sur les OAP, le porteur de projet envisage la suppression de celle de CRABIDOU et du bourg Nord de Salles de Belves en réponse à la demande du public¹¹. Pour les autres observations, il apporte des précisions sur les objectifs de l'OAP, les mesures environnementales qu'elles comportent et qui représentent des plus-values par rapport à la situation antérieure. Il prend également en compte des observations proposant des évolutions.

1.8.2 Les réponses aux observations d'ordre général

Concernant les observations d'ordre environnemental, le porteur de projet y répond plutôt positivement en faisant part de ses intentions d'évolution : compléments cartographiques pour les zones humides oubliées dans le règlement graphique, amendement du règlement écrit pour la protection des haies, recensement et cartographie des arbres remarquables...mais n'a pas exprimé l'intention de modifier le règlement de la zone Np (demande SEPANSO entre autre).

Concernant le recensement des arbres remarquables, la commission d'enquête note néanmoins une observation dans laquelle le porteur de projet émet des réserves sur la nature "remarquable" de l'arbre indiqué par le contributeur¹² ce qui amène la commission à constater que les critères de sélection des arbres remarquables sont peu précis tandis que les documents du dossier mentionnent

¹¹ Celle de Grimaudou est également prévue être supprimée mais à la suite de la décision de la préfète dans le cadre de la dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

¹² Il s'agit de l'observation E0221 dans laquelle un *buis de 500 ans* est indiqué.

plusieurs libellés : **arbres isolés** qui participent à la qualité et la lecture du paysage, arbres remarquables par leur port et leur implantation et **arbre marqueur** (rapport), **arbres d'intérêt** sont ceux qui, par leur port et leur emplacement, participent à la qualité et la lecture du paysage... (OAP thématique Paysage, eau...), **arbres à protéger** au titre de l'article R151-41-3 (règlement graphique). Par ailleurs, aucun de ces libellés ne prend en compte le volet patrimonial de l'arbre (rareté de l'essence, âge...).

Concernant les observations s'opposant ou émettant des réserves sur le projet de *jardin des plantes extraordinaire* sur la commune de Castels-et-Bezenac, le porteur de projet apporte des précisions sur ses prochaines étapes (voir également le paragraphe suivant : "réponse du porteur de projet aux questions de la commission d'enquête"). Il signale également que *l'inscription au PLUi ne vaut pas autorisation d'urbanisme ...et que si ce projet devait être abandonné... l'emprise foncière reviendrait à sa vocation agricole à l'occasion de la modification du PLUi la plus proche.*

Sur les problématiques agricoles, le porteur de projet déclare qu'il procèdera avant l'approbation du PLUi à une ultime vérification au cas par cas sur la nécessité d'agrandir certains périmètres mais est défavorable au classement en Ac des bâtiments agricoles isolés. Cette position est par ailleurs précisée dans une réponse à une question du PV de synthèse.

Sur les emplacements réservés (ER), le porteur de projet rappelle l'objectif des ER et leur signification au sens du code de l'urbanisme en estimant que *les collectivités ont fait un usage approprié de cet outil prévu au code de l'urbanisme*. Un certain nombre d'entre elles sont nécessaires pour la mise en place des équipements de défense incendie. Il estime que les critiques sur la station d'épuration de Mouzens sont hors cadre PLUi, cet équipement s'inscrivant dans le cadre du zonage d'assainissement collectif applicable au secteur ayant fait l'objet d'une enquête publique. Sur celui du bourg de Siorac, visant à sécuriser et apaiser les circulations à proximité de l'école, le porteur de projet a pris en compte l'observation s'y opposant et prévoit de modifier son contour dans la version approuvée du PLUi.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que le porteur de projet s'est attaché à répondre à toutes les observations de façon précise en justifiant son avis ;

Note que plusieurs demandes reçoivent une appréciation favorable du porteur de projet ;

Recommande :

- De prendre en compte la consommation d'ENAF supplémentaire engendrée par les avis favorables aux observations du thème *constructibilité* ;
- De mieux définir l'élément *"arbre remarquable"* et d'ajouter quelques critères, en particulier celui relatif au caractère patrimonial de l'arbre, afin de permettre une sélection plus objective.

1.9 Les réponses du porteur du projet aux questions de la commission d'enquête

Le porteur de projet a répondu de façon détaillée à toutes les questions de la commission d'enquête (contenues dans le PV de synthèse des observations) dans un mémoire transmis le 27 février 2026.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Sur l'intégration du vieillissement de la population dans le PLUi, le porteur de projet estime que celle-ci est prise en compte par le PLUi :

- Le zonage du PLUi crée les conditions pour l'installation de structures médicalisées et la création de petits logements dans les centralités ;
- Le PLUi crée les conditions pour améliorer le cadre de vie au quotidien, ce qui profite également à une population vieillissante (recentrage des équipements, services..dans les centralités, facilitation des déplacements...).

Sur la consommation d'ENAF au profit du besoin en logement :

- Le porteur de projet rappelle que pour la période 2025-2034, *la CCVDFB ne devra pas consommer plus de 53,9 ha (d'ENAF) pour toutes les activités. Le projet de PLUi doit donc prévoir un zonage qui permette de respecter cet ordre de grandeur ;*
- Le zonage offre la possibilité théorique de consommer jusqu'à 51,1 ha d'ENAF pour la vocation mixte/résidentielle (zones UG et 1AU) alors que l'objectif du PADD à ne pas dépasser est de 40 ha ;
- Le porteur de projet indique que le zonage offre un stock plus important pour tenir compte de la rétention foncière et des difficultés de mise en œuvre des OAP (en particulier de la nécessité des propriétaires privés de s'accorder entre eux) ;
- Le porteur de projet précise que le cumul des surfaces offertes par le zonage du PLUi prend en compte la totalité des terrains alors que le code de l'urbanisme ne prend pas en compte les parcelles de surface inférieure à 2500 m² ;
- Tout besoin confondu, la valeur maximale de 56 ha (hors zone 2AU) est celle offerte par le zonage ;
- La CCVDFB termine en indiquant que son objectif n'est pas de consommer 56 ha, mais bien de ne pas consommer plus de 53,9 ha parmi les 56 ha possibles à travers le zonage.

Sur l'identification des enveloppes urbanisées, le porteur de projet précise l'élaboration de leur contour et de leur contenu (exclusion des grands jardins en limite, intégration des parcelles agricoles et naturelles enclavées dans l'enveloppe mais conservant leur statut d'ENAF, exclusion des ENAF en dent creuse en limite périmétrique...). Il indique par ailleurs que *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.*

Sur le complément de dossier, la réponse du porteur de projet sur la cartographie des OLD est traitée par la commission d'enquête au point 1.6.1 supra ; sur l'étude de densification en annexe du PADD, il confirme qu'il s'agit bien de l'étude attendue au titre de l'article L.151-5.

Sur le zonage AI et AC, le porteur de projet réaffirme le principe des secteurs agricoles avec possibilités de construire différenciées pour, en particulier, limiter le mitage, préserver les paysages... Sur le bon dimensionnement des zones Ac et ACr, il déclare son intention de mener d'ultimes vérifications.

Sur les emplacements réservés (ER), le porteur de projet estime que la demande de classement de parcelles en ER exprimée pendant l'enquête publique pour un motif d'intérêt général est tout à fait recevable. Il propose d'ajouter en annexe du PLUi une liste les regroupant tous, même si cette nouvelle pièce viendrait alourdir le dossier. Énumérant leur justification, il estime que le PLUi satisfait

totale à l'article R. 151-50 du code de l'urbanisme (ER identifiés graphiquement, destination et bénéficiaires listés).

Sur l'état du règlement graphique, la réponse du porteur de projet est traitée par la commission d'enquête au point 1.1.

Sur les changements de destination, le porteur de projet évoque la sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination à partir d'une grille de critères dont la présence de dispositifs de défense incendie et la situation par rapport aux lisières de massifs boisés ; l'intérêt architectural ou patrimonial n'est pas un critère déterminant tandis que l'état réel des biens (très dégradé, dégradé, bon état...) n'est pas jugé pertinent. Il déclare par ailleurs avoir l'intention d'examiner finement les demandes remontées au cours de l'enquête publique ainsi que celle de la Chambre d'Agriculture portant sur des retraits de l'inventaire effectué avant l'enquête. Le risque d'éparpillement de l'habitat, source d'effets induits négatifs notamment sur les mobilités, est pris en compte.

Sur l'opposition et réserve au projet de "Jardins des plantes extraordinaires", le porteur de projet précise ce qu'il a répondu dans les quelques observations exprimant une opposition au projet et un besoin d'information (voir paragraphe 1.8.2).

Sur la constructibilité et risque d'inondation, ce thème a été abordé au paragraphe 1.6.2 et la commission d'enquête y a apporté son avis.

Sur les OAP sectorielles, Sur les OAP, la CCVDFB apporte des précisions quant à leurs objectifs, aux mesures environnementales qu'elles comportent et à leurs plus-values par rapport à la situation actuelle. Elle apporte également des précisions au sujet des possibilités de réexaminer leur périmètre et leur organisation à l'occasion de l'évolution postérieure du PLUi, sous réserve que soit présenté un projet d'ensemble compatible avec le PADD. Enfin, elle envisage d'ores et déjà des modifications, voire des suppressions, pour 8 OAP sectorielles en fonction de demandes des services de l'Etat, ou de particuliers en cours d'enquête.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que :

- Le porteur de projet s'est attaché à répondre à toutes les questions de façon précise et argumentée;
- Les réponses apportent des éclaircissements nécessaires pour la compréhension du public, excepté sur la consommation d'ENAF pour laquelle le porteur de projet annonce une valeur de 56 ha offerte par le zonage alors que ce chiffre est de 72,2 ha dans le rapport de présentation ; la commission d'enquête suppose que la différence entre ces deux chiffres peut provenir en grande partie de la surface totale des parcelles de moins de 2500 m² (13,8 ha) mais le porteur de projet indique également qu'il a comptabilisé ces parcelles dans sa consommation.

Note :

- L'engagement à revoir le dimensionnement des secteurs Ac et ACr ainsi que celui d'étudier la demande de la Chambre d'Agriculture de retirer de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ceux qui pourraient porter préjudice à l'activité agricole ;
- L'intention d'ajouter en annexe du PLUi une liste des ER.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Renouvelle ses recommandations exprimées aux paragraphes 1.1 (état du dossier), 1.6.2 (risque inondation), 1.8.2 (opposition et réserve au projet de jardin des plantes extraordinaire) ;

Recommande de lever l'imprécision entre les deux chiffres avancés 56 ha et 72,2 ha de potentiel de consommation d'ENAF offert par le zonage.

1.10 L'acceptabilité des projets

La phase de concertation a permis d'informer un large public qui a pu faire part de ses interrogations et préoccupations.

La participation du public lors de l'enquête a été significative. Elle a été exprimée de façon polie sans aucune forme d'agressivité. Par ailleurs, la commission d'enquête n'a pas eu à mettre en œuvre de mesures de modération.

Les observations du public ont principalement porté sur le projet de PLUi.

Concernant le projet de PLUi, les demandes d'intérêt particulier se sont à nouveau exprimées lors de l'enquête. Plusieurs ont reçu une appréciation favorable du porteur de projet (voir 1.9 Les réponses du porteur de projet aux observations du public) mais la grande majorité font l'objet d'une appréciation négative de celui-ci.

Les autres observations d'ordre général ne remettent pas en question le PLUi (voir 1.8 les observations du public). En revanche, certaines permettent de le faire évoluer positivement, ce que le porteur de projet a pris en compte.

Le porteur de projet a répondu de façon argumentée à chacune des observations.

La commission d'enquête relève néanmoins l'opposition et les réserves émises par certains habitants de la CCVDFB au projet de *jardin des plantes extraordinaire*. Si cette opposition est pour l'instant exprimée par un petit nombre, elle apparaît néanmoins résolue et avance des arguments structurés.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Considère que :

- Le projet de PLUi ne suscite pas d'opposition manifeste ;
- Le fait de répondre à l'ensemble des observations est de nature à favoriser la compréhension du projet de PLUi par le public ;

Recommande de poursuivre les actions d'information, en particulier sur les étapes du projet de "jardin des plantes extraordinaires" qui a fait l'objet de quelques contributions manifestant les prémices d'une opposition.

1.11 Les indicateurs de suivi

Le 6^{ème} alinéa de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme dispose :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation [...] : Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Dans le cadre du projet du PLUi, les indicateurs retenus, dont certains sont optionnels (pour des raisons d'enjeux moindres sur le territoire ou plus difficiles à renseigner) se réfèrent à 24 critères : consommation d'ENAF, artificialisation des sols, étalements urbain et densification, armature urbaine, état des zones humides, état des pelouses sèches, état des haies, eau potable, valorisation des eaux pluviales, mixité fonctionnelle et diversité de logements, réalisation des OAP sectorielles, hébergement touristique, mobilités alternatives à la voiture individuelle, préservation du patrimoine, préservation des points de vue, préservation des sols, gestions des eaux usées, déchets compostables, énergie, couverture incendie, accident de la circulation dans la zone, nuisances sonores, nuisances olfactives, conflit de voisinage.

Les fréquences d'analyse prévues varient, selon les critères, entre 1 an et 3 ans.

Sur ce sujet, la MRAe indique que le dossier propose un dispositif de suivi conformément à ce que prévoit le code de l'urbanisme. Cependant, elle signale qu'il conviendrait de le compléter, notamment pour ce qui concerne le suivi du projet démographique et la prise en compte des risques. En réponse, le porteur du projet envisage d'ajouter les indicateurs de suivi suivants : Evolution de la population, Risques d'inondation et Risques majeurs. Il précise que des indicateurs sont déjà définis pour les risques feu de forêt et accidents de la circulation.

En regard des éléments exposés, la commission d'enquête

Note que les modalités prévues, à l'article précité du code de l'urbanisme, semblent prises en compte ; que les indicateurs couvrent les thématiques essentielles ; qu'il n'y a pas eu d'observation du public sur ce sujet. **Néanmoins, le porteur de projet n'explique pas comment il utilise l'indicateur de suivi relatif à la consommation d'ENAF pour ne pas dépasser le seuil maximum de 53,9 ha fixé par le PADD.**

Prend acte de la réponse du porteur du projet (suite à la suggestion de la MRAe) qui envisage d'ajouter trois nouveaux indicateurs de suivi.

2. BILAN DU PROJET

Au regard des conclusions motivées qui précèdent, la synthèse ci-dessous permet d'établir le bilan suivant du projet du PLUi.

	Positif		Neutre		Négatif
--	---------	--	--------	--	---------

Sujets analysés	Éléments négatifs	Éléments positifs	Bilan
Le dossier d'enquête (la forme)	L'absence d'une note explicative pour faciliter la consultation du dossier	Dossier complet au regard du code de l'urbanisme. Les pièces du dossier bien présentées. Les améliorations proposées par le porteur du projet sur le règlement graphique et écrit suite aux insuffisances ou absences signalées par des contributeurs Les problèmes de lisibilité du règlement graphique qui cesseront lorsque le PLUi sera publié sur Géoportail Urbanisme.	
Le dossier d'enquête (le fond))		Dossier dans sa globalité représentant un travail conséquent permettant de comprendre le <i>projet de territoire</i> exposé par la CCVDFB Imprécisions et incohérences soulevées par la MRAe en grande partie prises en compte par le porteur de projet avec des correctifs et des compléments	
Bilan de la concertation		Conformité avec le code de l'urbanisme Conformité des moyens mis en oeuvre - formes multiples et variées Absence de critique sur un manque d'information du public	
Compatibilité avec le SRADDET	Réserve émise par la Région Nouvelle Aquitaine, porteuse du SRADDET, sur la gestion économe de l'espace.	Présentation du porteur de projet dans le volet 2 du rapport du PLUi sur la compatibilité du PLUi avec 20 règles du SRADDET Déclaration (plusieurs fois exprimées) du porteur de projet sur son objectif de ne pas consommer plus de 53,9 ha d'ENAF tous	

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

		usages confondus, en conformité avec le PADD	
Compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne	Présence de secteurs classés U en zone rouge PPRI peu cohérente avec l'orientation D51 du SDAGE <i>"adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables"</i> Absence d'avis de PPA sur la globalité de la compatibilité du PLUi avec le SDAGE Adour Garonne	Présentation du porteur de projet sur la compatibilité du PLUi avec le SDAGE Adour Garonne en s'appuyant sur 11 orientations de celui-ci Présence de l'OAP "Paysage, eau et trame verte et bleue"	
Le PADD : Orientations générales et consommation de l'espace		Les orientations générales prennent en compte l'ensemble des thématiques définies par la réglementation. La modération de la consommation d'espace affichée est conforme aux exigences de la trajectoire ZAN. Le principe de lutte contre l'étalement urbain est pris en compte.	
Le PADD : le besoin en logements selon l'hypothèse démographique	Le besoin en logements (500) est plutôt surestimé par rapport à la population attendue (370 ménages), même en tenant compte du renouvellement du parc, du desserrement des ménages et des flux saisonniers.	L'hypothèse démographique : maintien de l'effectif actuel ou légère croissance à l'horizon 2034, plus volontariste que scientifiquement établie, paraît toutefois réaliste.	
La traduction des objectifs dans les pièces opérationnelles du PLUi	Écart important entre la consommation potentielle d'ENAF permise par le zonage (72,2 ha), la consommation maximale fixée dans le PADD (53,9 ha), et le "potentiel réglementaire" finalement permis par le zonage après de multiples décomptes (56 ha). Le nombre des changements de destination des bâtiments en zones A et N et de STECAL sont autant d'îlots diffus qui contreviennent à	Nombreuses OAP sectorielles qui, en dépit d'éventuelles difficultés de mise en œuvre pour certaines, apportent un compromis positif entre enjeux de développement urbain et enjeux environnementaux. Présence des OAP thématiques "Commerce & logistique", "Patrimoine bâti" et "Paysage, eau, TVB". Les espaces constructibles sont couverts globalement à 74 % par des secteurs d'OAP. Les espaces constructibles spécifiquement en consommation d'ENAF sont couverts à 85 % par ce même type de secteurs.	

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

	la lutte contre l'étalement urbain.		
Les incidences résiduelles du PLUi sur l'environnement		Après application des mesures ERC, les incidences résiduelles du PLUi, dans leur globalité, ne présentent pas de caractère important au regard des enjeux environnementaux identifiés.	
Les risques	Présence de secteurs classés constructibles et Ac en zone rouge du PPRI susceptible de confusion pour le public et de contentieux.	Prise en compte du risque incendie dans le PLUi Opposabilité du PLUi au PPRI explicitement indiquée dans le PLUi et rappelée par la CCVDFB Prise en compte du risque "ruissellement des eaux pluviales"	
Les observations du public	Besoin de clarification sur les principes de développement urbain, de modération de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain	Participation significative du public à l'enquête La participation n'exprime pas une opposition stricto sensu au PLUi Contributions pouvant être exploitées pour porter des améliorations au PLUi, en particulier dans le domaine de la protection de l'environnement.	
Les réponses du porteur de projet aux observations du public		Réponse du porteur de projet à toutes les observations de façon précise et argumentée Plusieurs observations font l'objet d'une prise en compte de leur contenu par le porteur de projet pour faire évoluer le projet de PLUi.	
Les réponses du porteur de projet aux questions de la commission d'enquête	Eclaircissements insuffisants sur la consommation d'ENAF	Réponses du porteur de projet à toutes les questions de façon argumentée. Les réponses apportent des éclaircissements nécessaires pour la compréhension du public, excepté sur le thème de la consommation d'ENAF.	
Acceptabilité du projet de PLUi par le public	Avis défavorable du porteur de projet à la majorité des observations d'intérêt particulier Opposition exprimée lors de l'enquête sur le projet de "jardin des plantes"	Absence d'opposition manifeste au PLUi dans sa globalité Prise en compte par le porteur de projet des observations d'intérêt général permettant une évolution du projet de PLUi (sans remise en question du PADD) avant approbation.	

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

	extraordinaires”	Réponses du porteur de projet à toutes les questions de façon argumentée.	
Le suivi	Absence d’explication sur l’utilisation de l’indicateur de suivi relatif à la consommation d’ENAF pour ne pas dépasser le seuil maximum de 53,9 ha fixé par le PADD.	Les modalités prévues par le code de l’urbanisme paraissent prises en compte. Les indicateurs couvrent les thématiques essentielles. Le porteur de projet envisage d’ajouter trois nouveaux indicateurs suite à la suggestion de la MRAe.	

3. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

3.1 Rappel des recommandations

Avant d'émettre son avis sur le projet, la commission d'enquête rappelle ses recommandations émises ci-avant, à destination du porteur du projet :

Appliquer la demande de la DDT d'intégrer au dossier une OAP thématique "risque incendie de forêt" compte tenu de l'ampleur du risque, celui-ci étant susceptible de s'accroître encore dans un contexte de "changement climatique" prévoyant l'intensification des sécheresses avec des niveaux de sévérité plus élevés ;

Valider l'ajout de la mention "des toitures à 120% avec coyau pourront être imposées pour un motif paysager et/ou patrimonial" dans le règlement des zones A et N, à l'instar de la zone UG, l'objectif du PADD "SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BÂTI ET PRIVILÉGIER UNE ARCHITECTURE INTÉGRÉE AU CONTEXTE LOCAL" n'étant pas spécifique à une zone.

Confirmer l'ajout de la pièce recensant l'ensemble des ER avec les motifs de leur instauration, ce qui permet d'avoir une vision globale sur ceux-ci.

Intégrer dans les annexes du PLUi, conformément à l'article L131-16-1 du Code forestier, les périmètres des terrains concernés par les OLD.

Rechercher pour les secteurs urbains et Ac en zone rouge du PPRI un zonage du PLUi plus cohérent avec l'interdiction du développement de l'urbanisation tout en offrant des règles comparables concernant l'aspect extérieur ou bien améliorer la clarté du règlement du PLUi en précisant explicitement que les règles des zones U (UG, UX) et Ac s'appliquent uniquement dans le cadre des autorisations prévues par le PPRI.

Poursuivre les actions d'information au profit du public sur le projet de "jardin des plantes extraordinaires" qui suscite des préoccupations et a fait l'objet de quelques contributions manifestant les prémices d'une opposition.

Poursuivre les actions de communication après l'approbation du PLUi dans un souci de mettre en valeur la contribution publique.

Prendre en compte la consommation d'ENAF supplémentaire engendrée par les avis favorables aux observations des thèmes relatifs à la *constructibilité* dans une logique de respect de l'objectif du PADD dans le domaine de la consommation d'ENAF.

Mieux définir l'élément "*arbre remarquable*" et y ajouter quelques critères, en particulier celui relatif au caractère patrimonial de l'arbre, afin de permettre une sélection plus objective.

Lever l'imprécision entre les deux chiffres avancés 56 ha et 72,2 ha de potentiel de consommation d'ENAF offert par le zonage.

3.2 Avis

Au regard des éléments exposés ci-avant, du bilan du projet et du bon déroulement de l'enquête publique, la commission d'enquête émet, à l'unanimité, **un avis favorable** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Vallée Dordogne Forêt Bessède **sous réserve** que le porteur de projet explicite les mesures qu'il compte mettre en oeuvre pour ne pas dépasser le seuil de 53,9 ha en consommation d'ENAF alors que le potentiel offert par le règlement graphique s'élève à 72,2 ha.

Alain LESPINASSE	Edouard PERRIN	René COUSY
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission

Conclusions motivées et avis

Abrogation des 16 cartes communales

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Sur le territoire de la CCVDFB, 16 cartes communales sont en vigueur. Elles concernent les communes de Larzac, Saint-Cyprien, Saint-Pardoux-et-Vielvic, Meyrals, Belvès, Castels, Bézenac, Marnac, Mouzens, Berbiguières, Saint-Amand-de-Belvès, Sainte-Foy-de-Belvès, Saint-Germain-de-Belvès, Grives, Allas-les-Mines, Monplaisant.

Il est à noter que depuis l'approbation desdites cartes communales, certaines communes citées ci-dessus ont fusionné et ont donné naissance à de nouvelles communes : Pays-de-Belvès (commune nouvelle qui regroupe les anciennes communes de Belvès et de Saint-Amand-de-Belvès) ; Castels-et-Bézenac (commune nouvelle qui regroupe les anciennes communes de Bézenac et Castels) ; Coux-et-Bigaroque-Mouzens (commune nouvelle qui regroupe les anciennes communes de Coux-et-Bigaroque et Mouzens).

Ces documents d'urbanisme, de conception et d'approbation ancienne pour une large majorité d'entre eux, ne sont plus adaptés pour répondre aux exigences imposées par la cohérence d'un développement à l'échelle d'un territoire communautaire. Elles ne répondent plus, entre autres, aux exigences réglementaires actuelles en matière de planification ni de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Le dossier d'enquête, très succinct, comprenait une notice explicative et la délibération du conseil communautaire, en date du 13 novembre 2025, qui a acté la soumission de l'abrogation des cartes communales précitées à l'enquête publique unique englobant trois projets : l'élaboration du projet du PLUi, la proposition des Périmètres Délimités des Abords de certains monuments historiques et l'abrogation des 16 cartes communales.

Sur ce dernier projet, aucune observation du public n'a été recensée pendant l'enquête.

Compte tenu que ces cartes communales ne peuvent perdurer dans leurs effets et qu'en application de la théorie du parallélisme des formes dégagée par la jurisprudence, ces documents d'urbanisme adoptés après enquête publique ne peuvent être abrogés que selon une procédure similaire.

2. AVIS

Au regard des éléments exposés ci-avant et du bon déroulement de l'enquête publique, la commission d'enquête émet, à l'unanimité, **un avis favorable** au projet d'abrogation des seize cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes Vallée Dordogne Forêt Bessède.

Saint Cyprien le 18 mars 2026

Alain LESPINASSE	Edouard PERRIN	René COUSY
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission

Conclusions motivées et Avis sur les PDA

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES

La procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA), mise en œuvre parallèlement à l'élaboration du PLUi, a pour finalité de remplacer les périmètres automatiques de 500 m par des périmètres spécifiques à chaque monument historique (ou groupe) et mieux adaptés à la réalité et enjeux du terrain (bassin visuel réel, relief, masses boisées, bâti d'intérêt architectural et/ou patrimonial voisin et limites parcellaires).

La procédure est encadrée par les articles L 621-30 à L 621-32 et R 621-92 à R 621-95 du code du patrimoine.

Cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique qui sera annexée au PLUi s'il est approuvé.

L'enquête porte sur 9 nouveaux PDA et sur trois rayons de 500 m partiellement supprimés. Ces périmètres résultent d'une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) concertée avec les communes membres de la Communauté de Communes Vallée Dordogne Forêt Bessède (CCVDFB).

Les 9 nouveaux PDA concernent, selon le dossier page 2, les monuments historiques suivants :

Référence	Noms des monuments historiques	Communes touchées par les nouveaux PDA
1	Eglise d'Allas-les-Mines	Allas-les-Mines
2	Château de Berbiguières	Berbiguières et Marnac
3	Cluzeau du Pétrou	Carves et Sagelat
4	Eglise de Meyrals	Meyrals
5	Château de la Roque	Meyrals et Castels-et-Bézenac
6	Monuments du centre de Belvès (Beffroi, Château, Halle, Reste château Bontemps, Tour de l'Auditoire, Tour de l'Hôpital, Tour de la Mairie, Eglise Notre-Dame de Moncucq)	Pays de Belvès, Monplaisant, Sagelat, Saint-Pardoux-et-Vielvic
7	Eglise de Saint-Pardoux	Saint-Pardoux-et-Vielvic et Pays de Belvès
8	Eglise de Vielvic	Saint-Pardoux-et-Vielvic
9	Eglise de Sainte-Foy-de-Belvès	Sainte-Foy-de-Belvès et Doissat

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Quant aux rayons de 500 m partiellement maintenus, ils concernent :

Référence	Noms des monuments historiques	Communes touchées par les rayons de 500 m maintenus	Communes touchées par les rayons de 500 m supprimés
A	Manoir de Pech-Godou et Église Sainte-Magdeleine	Larzac	Pays de Belvès (Hors SPR)
B	Château de La Roque	Castels-et-Bézenac	Meyrals

Toutes les communes précitées font partie du territoire de la CCVDFB.

Le dossier soumis à l'enquête est parfaitement explicite. Il inclut en annexes, les délibérations de la CCVDFB et des communes. Les monuments historiques classés par commune font l'objet d'une présentation individuelle détaillée qui porte sur :

- Une description du monument (histoire et architecture) ;
- Le périmètre actuel de protection et celui de la proposition du nouveau PDA représentés sur une carte vue aérienne ;
- L'empreinte cadastrale représentée sur un fond de plan ;
- Les enjeux paysagers des abords du monument historique explicités sur un plan ;
- La justification du nouveau Périmètre Délimité des Abords.

La commission d'enquête, conformément au 4^{ème} alinéa de l'article R 621-93 du code du patrimoine a consulté les propriétaires des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation est restitué dans le rapport de la commission d'enquête.

Durant l'enquête, sept propriétaires, sur treize consultés, ainsi qu'une association se sont exprimés et ont émis les avis qui suivent :

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 Moncucq ;
- 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 Pétrou (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 : du maire de Larzac sur le projet (PDA Église Sainte-Magdeleine).

Accord sous réserve :

- Des propriétaires du monument historique "La Tour de l'Auditoire", situé sur la commune du Pays de Belvès (Belvès), sous réserve que la protection du SPR soit au moins égale, voire supérieure à la protection du PDA actuel ;
- Du propriétaire du château de Berbiguières qui 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.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Avis défavorable : (Gérants de la SCI MEYERBEER) Au regard de leur exposé, les intervenants expriment leur complet désaccord sur la suppression du périmètre de protection des 500 m autour de Pech-Godou 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-Godou 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-Godou (Pays de Belvès) et du château Ferrières (Allas-les-Mines).

Concernant le manoir de Pech-Godou, 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-Godou 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.

Les observations exprimant des remarques, des réserves et des désaccords ont fait l'objet de réponses du porteur du projet (dont certaines après consultation de l'UDAP¹³-24) suivies par des commentaires de la commission de l'enquête :

Concernant le Cluzeau du Pétrou sur la commune de Carves :

Réponse du porteur de projet (MOA) : *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 resserrée 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.

Commentaire de la commission d'enquête : Le contributeur se contente de critiquer le principe actuel du rayon de 500 M sans évoquer le nouveau plan. On peut considérer qu'il est favorable au nouveau PDA. La commission en prend acte.

Concernant la Tour de l'Auditoire sur la commune de Pays de Belvès :

Réponse du porteur de projet après consultation de l'UDAP-24 :

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).

¹³ : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Les autorisations d'urbanisme soumis à l'avis conforme ABF sont les mêmes (DP, PC, PA) auquel s'ajoutent 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.

Commentaire de la commission d'enquête : Elle considère que la réponse du porteur du projet, après consultation de l'UDAP - 24, répond aux attentes des propriétaires de la Tour de l'Auditoire.

Concernant le château de Berbiguières :

Réponse du porteur de projet :

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.

Commentaire de la commission d'enquête : Elle prend acte de la réponse du MOA (porteur de projet).

Concernant le Manoir de Pech-Godou sur la commune de Pays de Belvès, le Château de la Roque sur la commune de Meyrals, l'Église Sainte Magdeleine sur la commune de Larzac :

Réponse du porteur de projet :

Interrogée par le MOA, l'UDAP-24 relève que la remarque des propriétaires du manoir de Pech Godou 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.

En complément de la réponse, ci-dessus de l'UDAP, le porteur de projet apporte les précisions suivantes :

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.

Commentaire de la commission d'enquête : Elle prend acte de la réponse du porteur de projet qui in fine :

- Apporte une solution positive aux observations émises par les gérants du Manoir de Pech-Godou et par l'association "La Demeure Historique" ;
- Modifie le projet prévu autour du Château de Laroque et de L'Église de Larzac.

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

2. Avis

Au regard des éléments ci-avant dont :

- Les détails portés dans le dossier d'enquête qui permettaient, au public et aux propriétaires concernés, de prendre la mesure des propositions des nouveaux PDA et du maintien partiel de 3 rayons de 500 m ;
- La prise en considération, pour chaque monument ou groupe de monuments, de la configuration des lieux d'un point de vue urbain ou paysager susceptible de contribuer à leur conservation, ou à leur mise en valeur ;
- La décision du porteur de projet du maintien, pour respect de dispositions réglementaires confirmées par l'UDAP-24 :
 - du rayon de 500 m actuel sur les communes de Castels-et-Bézenac et Meyrals, autour du château de Laroque ;
 - des rayons de 500 m, comme actuellement (hors périmètre SPR) autour du Manoir de Pech-Godou et de l'Église de Larzac ;
- Les réponses du porteur de projet sous couvert de l'UDAP - 24 qui donnent satisfaction aux observations concernant les monuments la Tour de l'Auditoire et le Manoir de Pech-Godou ;
- Les réponses du porteur de projet qui apporte des précisions aux observations concernant les monuments suivants : Cluzeau du Pétrou et château de Berbiguières ;

et aussi, du bon déroulement de l'enquête publique,

la commission d'enquête émet, à l'unanimité, **un avis favorable** aux propositions de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques suivants : l'Église d'Allas-les-Mines, le Château de Berbiguières, le Cluzeau du Pétrou à Carves, l'Église de Meyrals, (la Halle, le Beffroi, le château de Belvès, la Tour de l'Hôpital, la Tour de l'Auditoire, la Tour de la Mairie, l'Église Notre Dame de Moncucq, l'Hôtel Bontemps sur la commune de Pays de Belvès), les Églises de Saint-Pardoux et de Vielvic sur la commune de Saint-Pardoux-et-Vielvic, l'Église de Sainte-Foy-de-Belvès.

Saint Cyprien le 18 mars 2026

Alain LESPINASSE	Edouard PERRIN	René COUSY
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission
ORIGINAL SIGNE	ORIGINAL SIGNE	ORIGINAL SIGNE

Enquête publique unique : Projets d'élaboration PLUi, d'abrogation des 16 cartes communales en vigueur et de la définition de PDA de certains monuments historiques.

Dossier : E25000187/33