

Département de la Dordogne

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

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

Enquête publique

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



Rapport d'enquête

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

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
1. GÉNÉRALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	3
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Cadre juridique des projets.....	4
1.3 Composition des dossiers d'enquête.....	5
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	11
2.1 Désignation de la commission d'enquête.....	11
2.2 Préparation de l'enquête.....	11
2.3 Information du public.....	11
2.3.1 Concertation auprès du public (préalablement à l'enquête).....	11
2.3.2 Publicité légale.....	13
2.3.3 Publicité complémentaire.....	14
2.3.4 Mise à disposition du dossier d'enquête.....	14
2.4 Déroulement et climat de l'enquête.....	15
2.4.1 Permanences de la commission d'enquête.....	15
2.4.2 Contacts avec les élus.....	16
2.4.3 Climat de l'enquête.....	16
2.5 Consultation des propriétaires de monuments historiques.....	16
2.6 Clôture de l'enquête.....	18
3. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS.....	19
3.1 Elaboration du PLUi.....	19
3.1.1 Diagnostic humain et environnemental.....	19
3.1.2 Enjeux et objectifs.....	21
3.1.3 Mesures d'application envisagées.....	23
3.1.4 Compatibilité avec les autres documents.....	24
3.1.5 Incidences du PLUi.....	25
3.1.6 Mesures de suivi.....	26
3.2 Abrogation des 16 cartes communales.....	26
3.3 Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques.....	26
3.3.1 Cadre réglementaire.....	26
3.3.2 Les enjeux de la mise en œuvre des PDA.....	27
3.3.3 Propositions des PDA.....	28
3.3.4 Liste des monuments historiques concernés par le projet.....	28
4. AVIS DES INSTANCES QUALIFIÉES.....	30
4.1 Elaboration du PLUi.....	30
4.2 Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques.....	37
5. LA CONTRIBUTION PUBLIQUE.....	39
5.1 Rappels.....	39
5.2 Bilan quantitatif de la contribution publique.....	39
5.3 Analyse qualitatives des observations - Les thèmes.....	42
5.4 Réponse de la CCVDFB au PV de synthèse des observations.....	52

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

PRÉAMBULE

Le territoire de la communauté de communes Vallée Dordogne Forêt Bessède (CCVDFB) se situe en amont de la confluence entre la Vézère et la Dordogne, dans le Périgord Noir, au sud-est du département de la Dordogne. Il regroupe 20 communes avec une population de 8 965 habitants (source rapport de présentation, INSEE 2022) sur un territoire de 256 km².

Par délibération du 8 novembre 2018 les élus de la communauté de communes de la Vallée Dordogne et Forêt Bessède (CCVDFB) ont prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce dernier a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 26 août 2025.

Le 16 octobre 2025, le président de la CCVDFB a demandé au président du tribunal administratif de Bordeaux la désignation d'une commission d'enquête pour une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à l'abrogation des cartes communales en vigueur et à la définition des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques.

Le 24 octobre 2025, le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné les 3 membres de la commission chargée de la conduite de ladite enquête.

La communauté de communes n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) opposable, celui du Périgord Noir étant en cours d'élaboration, le PLUi doit être compatible avec les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la Nouvelle Aquitaine (SRADDET) et les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour Garonne 2022-2027 ; il doit également prendre en compte les objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine, l'état des lieux des continuités écologiques régionales d'Aquitaine et le schéma régional des carrières de la Nouvelle Aquitaine.

Selon le SRADDET Nouvelle aquitaine, le Périgord Noir constitue un territoire en "revitalisation" qui doit réduire sa consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) de 49% à l'horizon 2031 puis 30% à l'horizon 2041.

En l'absence de SCoT, la CCVDFB a sollicité auprès de la préfecture de la Dordogne une dérogation aux dispositions de l'article L142-5 pour l'ouverture à l'urbanisation.

Ce rapport d'enquête est complété par un deuxième livre exposant les conclusions motivées et avis de la commission d'enquête sur les trois projets objet de la présente enquête unique.

1. GÉNÉRALITÉS DE L'ENQUÊTE

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique unique, prescrite le 08 décembre 2025, par arrêté du président de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède (CCVDFB), porte sur trois projets :

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur les 20 communes qui composent le territoire communautaire.

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

Commentaire de la commission d'enquête : actuellement la commune de Siorac-en-Périgord et l'ancienne commune de Coux-et-Bigaroque sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Quant aux communes de Cladech, Carves, Doissat, Sagelat et Salles-de-Belvès, elles sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

L'abrogation des 16 cartes communales en vigueur sur 14 communes de la CCVDFB, soit Allas-les-Mines, Berbiguières, 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), Grives, Larzac, Marnac, Meyrals, Monplaisant, Saint-Cyprien, Saint-Germain-de-Belvès, Saint-Pardoux-et-Vielvic et Sainte-Foy-de-Belvès.

Le projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de certains monuments historiques. Ce projet a trait à la définition de 9 PDA ainsi qu'à la suppression et le maintien partiel de 3 rayons de protection de 500 mètres autour de 3 monuments. Les monuments historiques concernés par le projet sont les suivants : l'église d'Allas-les-Mines, le château de Berbiguières, le cluzeau du Pétrou à Carves, l'église de Meyrals, le château de La Roque à Meyrals, les 8 monuments au centre de Belvès (Beffroi, château de Belvès, Halle, Hôtel Bontemps, Tour de l'Auditoire, Tour de l'Hôpital, Tour de la Mairie, Eglise Notre-Dame de Moncucq), les églises de Saint-Pardoux et de Vielvic à Saint-Pardoux-et-Vielvic, l'église de Sainte-Foy-de-Belvès, le manoir de Pech-Godou à Belvès, l'église de Larzac.

1.2 Cadre juridique des projets

Généralités

L'organisation et les modalités de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté, cité ci-avant à l'article 1.1, du 08 décembre 2025.

L'enquête publique unique s'inscrit dans le cadre de l'article L123-6 du code de l'environnement qui précise, notamment : "Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique [...]. Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public [...]".

Concernant l'élaboration du PLUi

Selon l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Concernant l'abrogation des cartes communales

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation des cartes communales.

C'est de la jurisprudence qu'il résulte l'obligation de soumettre l'abrogation d'une carte communale à l'enquête publique afin de respecter la règle du parallélisme des formes aux termes desquels un acte

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

pris selon une certaine procédure ne peut être modifié ou abrogé qu'en suivant la même procédure. Par conséquent, au regard des dispositions de l'article L163-5 du code de l'urbanisme, relatif à l'élaboration d'une carte communale, qui stipule *"La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement"*, le projet d'abrogation des 16 cartes communales, en vigueur sur le territoire de la CCVDFB, tient compte de cette modalité.

Concernant les PDA

Au vu de l'article L621-30 du code du patrimoine, la protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords (article L621-31 du code du patrimoine). Les enquêtes publiques conduites pour l'application dudit article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

1.3 Composition des dossiers d'enquête

Les dossiers sont présentés comme suit :

PLUi

Référence des dossiers	Désignation des pièces	Nombre de pages ou de plans
Dossier 0	1 - Délibération N°108-0811-2018 (prescription PLUi)	3 pages A4
	2 - Délibération N°009-1302-2019 (modalités de collaboration avec les communes)	4 pages A4
	3 - Délibération N°143-1709-2020) (modalités de collaboration avec les communes - constitution du comité de pilotage)	3 pages A4
	4 - Délibération N°092-3005-2023 (débat PADD)	4 pages A4
	5 - Délibération N°124-2608-2025 (arrêt du PLUi et bilan de la concertation)	56 pages A4
Dossier 1	Rapport de présentation (tome 1) - Etat des lieux/diagnostic - Justification des choix - Incidence sur l'environnement et mesures	438 pages A4
	Rapport de présentation (tome 2) - Atlas carto	124 pages A3
	Rapport de présentation (tome 3) - Résumé non technique	38 pages A4

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

Dossier 2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	24 pages A4
	Annexe du PADD (Analyse des capacités de densification)	33 pages A3
Dossier 3	Règlement graphique Au regard du découpage du territoire intercommunal, le zonage du PLUi est présenté : - sur un seul plan pour 13 communes (Allas-les Mines, Berbiguières, Carves, Cladech, Grives, Larzac, Marnac, Montplaisant, Sagelat, Sainte-Foy-de-Belvès, Saint-Germain-de-Belvès, Salles-de-Belvès, Siorac-en-Périgord. - sur deux plans pour 6 communes (Castels-et-Bézenac, Coux-et-Bigaroque-Mouzens, Doissat, Meyrals, Saint-Cyprien, Saint-Pardoux-et-Vielvic. - sur trois plans pour 1 commune (Pays-de-Belvès).	29 plans dont 28 au format A0 et un ayant une dimension de 148 cm sur 91 cm (l'ensemble du zonage du PLUI de la CCVDFB)
Dossier 4	Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme	2 pages A4
	Liste du patrimoine protégé au titre de l'article R.151-41 3 du code de l'urbanisme	20 pages A4
	Règlement écrit	118 pages A4
Dossier 5	Liste des annexes	1 page A4
	1 - Servitudes d'utilité publique	16 pages A4
	2 - Plan des servitudes d'utilité publique	10 pages A3
	3 - Périmètre d'application du droit de préemption urbain	10 pages A3
	4 - Zone affectée par le bruit (voie bruyante)	2 pages A3
	5 - Obligation légale de débroussaillage	1 page A4
	6 - Bois soumis au régime forestier	1 page A4
	7 - Plans réseaux eau potable et eaux usées (Se reporter au rapport de présentation Tome 2, pages 14 à 30)	1 page A4

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

	8 a - Arrêté portant délimitation de la zone tampon du bien culturel inscrit au patrimoine mondial n°85 bis	3 pages A4 Inversion sur RD entre les pièces 8a et 8b
	8 b - Périmètre du bien UNESCO - Bassin versant de la Dordogne - zone tampon	1 page A4 Inversion sur RD entre les pièces 8a et 8b
	9 - Nuancier du Grand site Vallée de la Vézère/Sarlat-Périgord-Noir	6 pages A4
	10 - Le jardin des plantes extraordinaires au jardin botanique du Périgord Noir	35 pages A4
Dossier 6	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielles	253 pages A4
	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques	96 pages A4
Dossier 7	Liste des Avis	1 page A4
	01 - Avis MRAe	11 pages A4
	02 - Réponse de la CCVDFB à la MRAe	28 pages A4 dont 1 page blanche.
	03 - Décision Préfète - Dérogation à la règle d'urbanisation limitée	2 pages A4 + annexe Dossier de synthèse pour examen CDPENAF de 7 pages A4
	04 - Avis CDPENAF	4 pages A4
	05 - Avis de l'Etat	18 pages A4
	06 - Avis de la Région Nouvelle Aquitaine	11 pages A4
	07 - Avis Département de la Dordogne	9 pages A4
	08 - Avis du SCoT Périgord Noir	1 page A4

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

	09 - Avis SCoT Bergeracois	1 page A4
	10 - Avis Chambre de l'Agriculture	53 pages A4
	11 - Avis de la Chambre des Métiers	1 page A4
	12 - Avis de l'INAO	3 pages A4
	13 - Avis CCVH	1 page A4
	14 - Avis de la commune de Castels-et-Bézenac	5 pages A4
	15 - Avis de la commune de Marnac	7 pages A4
	16 - Avis de la commune de Monplaisant	1 page A4
	17 - Avis de la commune de Saint-Cyprien	2 pages A4
	18 - Avis de la commune de Siorac-en-Périgord	5 pages A4

PDA

Dossier 8	Proposition de Périmètre Délimités des Abords des monuments historiques inscrits et/ou classés au titre du code du Patrimoine et annexes (Cf. ci-dessous)	117 pages A4
------------------	--	--------------

(Suite dossier 8) Annexes - Délibérations

- CDC de la Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède : délibération du conseil communautaire, en date du 05/03/24, décidant, notamment, de saisir la procédure de création de périmètres délimités des abords proposée par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne, parallèlement à l'élaboration du PLUi. (4 pages).
- CDC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède : délibération du conseil communautaire, en date du 10/06/25, décidant de donner un avis favorable à la création des périmètres délimités des abords, et aux évolutions conjointes proposées par L'UDAP le 21 février 2025 (4 pages).
- Les dates des délibérations, des conseils municipaux des communes concernées par les PDA, sont rapportées dans les tableaux suivants :

Situation des Monuments historiques	Nom des monuments historiques	Dates des délibérations des conseils municipaux	Nb de pages
Cne d'Allas-les-Mines	Église Saint- Martin et Sainte-Croix	14/04/25	2 pages
Cne de Berbiguières	Château de Berbiguières	10/03/25	2 pages
Cne de Carves	Cluzeau du Pétrou	15/04/25	2 pages

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

Cne de Meyrals	Église Saint-Eutrope et Château de la Roque	10/04/25	3 pages
Cne du Pays de Belvès	Monuments du centre de Belvès : Château Tour de la Mairie, Église Nôtre-Dame de Moncuq et Manoir de Pech-Godou	12/04/25	2 pages
Cne de Saint Pardoux et Vielvic	Église de Saint-Pardoux et l'Église de Vielvic	09/05/25	2 pages
Cne de Sainte- Foy-de-Belvès	Église Sainte-Foy-de-Belvès	06/06/25	2 pages et 1 plan

Nom des monuments historiques	Communes limitrophes des monuments historiques	Dates des délibérations des conseils municipaux	Nb de pages
Château de Berbiguières	Marnac	14/05/25	2 pages
Cluzeau du Pétrou (Carves) et (Tour de l'Hôpital Tour de l'Auditoire Hôtel Bontemps Beffroi Halle) - Pays de Belvès	Sagelat	14/04/25	2 pages et 2 plans
Église de Sainte-Foy-de-Belvès	Doissat	11/04/25	2 pages
Église de Moncuq (Pays de Belvès)	Saint Pardoux et Vielvic	09/05/25	Délibération déjà citée
Monuments historiques du bourg de Belvès : (Tour de l'Hôpital Tour de l'Auditoire Hôtel Bontemps Beffroi Halle Château Tour de la mairie)	Cne de Monplaisant	03/04/25	2 pages

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

Église de Saint-Pardoux (Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic)			
Église Sainte-Magdeleine (Cne de Larzac)	Pays de Belvès	12/04/25	Délibération déjà citée

Abrogation des cartes communales

Dossier 9	Note explicative abrogation cartes communales	1 page A4
	Délibération abrogation carte communale	3 pages A4

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

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation de la commission d'enquête

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

2.2 Préparation de l'enquête

6 novembre 2025 (9h30-11h30) : réunion de la commission d'enquête en présentiel ; préparation de la réunion du 1er décembre avec la CCVDFB.

1er décembre 2025 (9h30 - 12h30) : réunion préparatoire avec la CCVDFB (Présents : Président et vice-président en charge de l'urbanisme, responsable du pôle développement territorial de la CCVDFB) et la commission d'enquête. Présentation du projet de PLUi par la CCVDFB ; organisation et déroulement de l'enquête ; mise en œuvre de la publicité légale et de la publicité complémentaire. La réunion est suivie d'un déplacement dans l'après-midi sur les autres lieux prévus pour les permanences : mairies de Saint-Cyprien, Siorac et Pays- de-Belvès.

5 décembre 2025 (17h00-19h00) : réunion de la commission en visioconférence.

8 décembre 2025 : signature de l'arrêté n°2025-12- URBA du président de la CCVDFB prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique en objet.

9 décembre 2025 (14h00-16h30) : formation à l'ATD (Périgueux) sur le registre dématérialisé et la cartographie PériGéo.

17 décembre 2025 : parution de l'avis d'enquête publique unique dans l'édition du Sud-Ouest.

18 décembre 2025 (9h00-12h00 ; 14h00-15h00) : contrôle et paraphe des 4 dossiers d'enquête prévus être mis à la disposition du public au siège de l'enquête (CCVDFB) et aux mairies de Saint-Cyprien, Siorac et Pays-de-Belvès ; cotation et paraphe des 4 registres d'enquête mis à la disposition du public pour le dépôt des observations sur les 4 lieux cités supra ; réunion de la commission d'enquête.

18 décembre 2025 (15h30-16h30) : déplacement des commissaires enquêteurs sur les mairies de Saint-Cyprien, Siorac et Pays-de-Belvès pour l'organisation des permanences et la vérification du réseau internet.

19 décembre 2025 : parution de l'avis d'enquête publique unique dans l'édition de l'Essor Sarladais.

5 janvier 2026 (9h00) : ouverture de l'enquête publique unique et permanences (9h00-12h00) à la CCVDFB et en mairie de Siorac.

2.3 Information du public

2.3.1 Concertation auprès du public (préalablement à l'enquête)

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. Il y est stipulé :

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

- Les moyens offerts au public pour être informé ;
- Les moyens offerts au public pour formuler ses observations et propositions.

En cours de concertation, la CCVDFB déclare avoir dû l'adapter, notamment dans la phase de diagnostic et d'élaboration du PADD, à cause des contraintes engendrées par l'épidémie de COVID-19 et ses confinements successifs interdisant les déplacements et rassemblements publics.

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 :

- Le cadre réglementaire de la concertation et son organisation ;
- Les actions réalisées ;
- La synthèse des contributions et le bilan de la concertation.

Concernant le cadre réglementaire, la CCVDFB s'inscrit dans les articles L 103-2 (obligation de la concertation), L 103-3 (objectifs et modalités de la concertation), L103-4 (accès du public aux informations et formulation des observations et propositions), L103-6 (arrêt du bilan).

Concernant les actions réalisées, deux volets ont été mis en œuvre : la diffusion d'information et la concertation.

Les actions de diffusion d'information :

- Réunions publiques par secteur géographique ;
- Mise à disposition d'un dossier synthétique dans chaque mairie ;
- Mise à disposition des éléments du dossier de PLUi et exposition sur le diagnostic à la CCVDFB ;
- Mise en ligne sur les sites web de la CCVDFB et des communes du diagnostic du rapport de présentation ;
- Diffusion d'information sur de multiples canaux (bulletin annuel d'information, newsletter, relais d'information communaux, application "panneau pocket"...)
- Diffusion d'informations par l'intermédiaire de la presse locale.

Les actions de concertation :

- Courriers postaux adressés au président de la CCVDFB ;
- Mise à disposition d'un registre papier à la CCVDFB et dans chaque commune ainsi que d'un registre numérique avec un compte mail ;
- Mise à disposition du public d'un agent chargé d'urbanisme ;
- Concours photos en phase diagnostic ;
- Des ateliers sous forme de balades urbaines animées par le CEREMA sur 10 sites représentatifs ;
- Des permanences pour des publics spécifiques (agriculteurs et porteurs de projet).

Concernant les contributions, elles comprennent une partie de demandes relevant d'intérêt particulier portant principalement sur les thèmes "demande ou maintien de constructibilité, demande de changement de destination" ; dès lors qu'une suite favorable ne pouvait pas être donnée au regard des objectifs et principes du PADD, la CCVDFB a invité systématiquement à se manifester ultérieurement lors de l'enquête publique.

En synthèse, les principales thématiques abordées par les habitants en phase de concertation ont porté sur :

- Le temps d'élaboration du PLUi (jugé trop long ou trop court) ;

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

- Le potentiel de développement du territoire avec comme interrogation la loi ZAN ;
- La problématique de densification, étalement urbain, mixité ;
- La fin d'un mode d'habitat rural / changement de destination ;
- Qualité paysagère ;
- L'architecture et le patrimoine ;
- Le tourisme ;
- L'agriculture et la forêt ;
- La vie économique ;
- Les déplacements doux ;
- La biodiversité et les milieux naturels ;
- L'assainissement ;
- Les énergies renouvelables ;
- Les risques avec en particulier le risque inondation.

En conclusion, la CCVDFB estime que :

- Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche ;
- L'implication des habitants à travers les différentes rencontres et moments de concertation a permis de recueillir quelques avis et remarques circonstanciés, ou plus simplement, des marques d'intérêt à certaines thématiques, ou des sujets de préoccupation.
- L'ensemble des remarques formulées ont été entendues et 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.

Commentaire de la commission d'enquête : le bilan de la concertation ne mentionne pas de quelle manière les associations du territoire ont été associées et ont participé à la concertation.

2.3.2 Publicité légale

L'avis d'enquête publique unique a été publié par les services de la CCVDFB :

- Le 17 décembre 2025 dans l'édition du Sud-Ouest ;
- Le 19 décembre 2025 dans l'édition de l'Essor Sarladais.

Cette parution a été renouvelée :

- Le 6 janvier 2026 dans l'édition du Sud Ouest ;
- Le 9 janvier 2026 dans l'édition de l'Essor Sarladais.

L'avis d'enquête publique unique a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes CCVDFB le 15 décembre 2025 soit 15 jours avant le début d'enquête.

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. La CCVDFB et les communes ont transmis à la commission d'enquête un certificat d'affichage en pièces jointes du présent rapport.

Commentaire de la commission d'enquête : Les dispositions exposées supra sont conformes à l'article 6 de l'arrêté n°2025-12- URBA du président de la CCVDFB prescrivant l'ouverture de

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

l'enquête publique unique en objet ainsi qu'aux articles L123-10 et R123-11 du code de l'environnement.

2.3.3 Publicité complémentaire

En complément de la publicité légale, d'autres modes d'information ont permis au public de prendre connaissance du déroulement de l'enquête publique unique.

Application "panneau pocket" :

- CCVDFB à partir du 15 décembre 2025 avec mise à jour régulière ; l'annonce comporte un lien vers le registre dématérialisé ; à la clôture de l'enquête, 638 personnes ont consulté l'annonce.
- Allas-les-Mines, Berbiguières, Carves, Castels-et-Bézenac, Coux-et-Bigaroque-Mouzens, Doissat, Marnac, Meyrals, Pays-de-Belvès, Saint Cyprien, Siorac-en-Périgord, Sagelat.

Sites web : CCVDFB avec mise en ligne à partir du 15 décembre 2025 (680 vues à la clôture de l'enquête), Pays-de-Belvès, Castels-et-Bezenac, Coux-et-Bigaroque-Mouzens.

Autres :

- Flash info du 23 décembre 2025 et 21 janvier 2026 de la CCVDFB adressé à 1377 abonnés ;
- Vœux des communes à la population (Castel-et-Bezenac) ;
- Bulletins municipaux (Pays-de-Belvès, Castel-et-Bezenac) ;
- Publications facebook et instagram (CCVDFB, Saint-Cyprien).
- Parution d'un article sur le déroulement de l'enquête publique unique dans l'édition du 30 janvier 2026 du journal Sud-Ouest ; l'article mentionne les modalités de participation du public.

Commentaire de la commission d'enquête : Les mesures de publicité complémentaire que la CCVDFB a déclaré mettre en œuvre à son niveau et à celui des communes, avant et pendant l'enquête, ont été nombreuses et variées.

2.3.4 Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://registre.agrn.fr/ep.php?idep=104> pendant toute la période de l'enquête, consultable 24h/24.

Le dossier papier a été mis à la disposition du public à la CCVDFB, siège de l'enquête, et aux mairies de Saint-Cyprien, Siorac et Pays-de-Belvès pendant toute la durée de l'enquête, consultable aux heures d'ouverture habituelles de ces 4 lieux.

Un dossier "allégé" ("version complète à l'exception du règlement graphique et des OAP sectorielles des autres communes") a été mis à la disposition du public dans les autres mairies des communes composant la CCVDFB et consultable aux heures d'ouverture habituelles de celles-ci.

Divers

Le public a également eu la possibilité de demander des informations techniques sur les projets auprès de M Xavier Duval, responsable urbanisme à la CCVDFB.

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

2.4 Déroulement et climat de l'enquête

Conformément à l'arrêté de la CCVDFB, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 5 janvier 2026 (9h00) au vendredi 6 février 2026 (17h00) soit 33 jours consécutifs.

2.4.1 Permanences de la commission d'enquête

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs commissaires enquêteur, a tenu les permanences aux heures et jours fixés par l'arrêté de la CCVDFB selon le tableau suivant :

Lieu	Jour	Horaire
Siège de la CCVDFB 16 avenue de la gare 24220 Saint-Cyprien	Lundi 5 janvier 2026	9h-12h
	Vendredi 6 février 2026	9h-12h
Mairie de Saint-Cyprien Place Jean Ladignac 24220 Saint-Cyprien	Vendredi 9 janvier 2026	9h-12h
	Mardi 13 janvier 2026	13h30-16h30
	Mercredi 21 janvier 2026	9h-12h
	Samedi 31 janvier 2026	9h-12h
	Mardi 3 février 2026	13h30-16h30
Mairie de Pays-de-Belvès Place de la Liberté 24170 Pays-de-Belvès	Mercredi 7 janvier 2026	9h-12h
	Jeudi 15 janvier 2026	13h30-16h30
	Vendredi 23 janvier 2026	13h30-16h30
	Samedi 31 janvier 2026	9h-12h
	Mercredi 4 février 2026	13h30-16h30
Mairie de Siorac-en-Périgord Impasse des terrasses 24170 Siorac-en-Périgord	Lundi 5 janvier 2026	9h-12h
	Mercredi 14 janvier 2026	14h-17h
	Lundi 19 janvier 2026	9h-12h
	Mercredi 28 janvier 2026	14h-17h
	Lundi 2 février 2026	9h-12h

Durant ces permanences, les commissaires enquêteurs ont accueilli 178 personnes.

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

2.4.2 Contacts avec les élus

Les commissaires enquêteurs ont eu des contacts avec quelques élus lors de leurs permanences respectives. Quelques contacts ont donné lieu à des observations mentionnées dans le procès-verbal de synthèse des observations.

2.4.3 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein sans aucun incident. Les observations du public ont été exprimées de façon polie et les commissaires enquêteur n'ont pas eu à procéder à des modérations.

2.5 Consultation des propriétaires de monuments historiques

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

Référence	Nom du monument historique	Commune	Propriétaire	Date de la consultation	Réponse
1	Eglise Saint-Martin et Sainte Croix	Allas-Les-Mines	LA COMMUNE	Par lettre suivie du 06/01/2026	Non
2	Château	Berbiguières	M. SUMPTION	Par lettre suivie du 06/01/2026	Oui
3	Cluzeau du Pétrou	Carves	M. et Mme POUJARDIEU François et Georgette	Par lettre suivie du 06/01/2026	Oui
4	Eglise-Saint-Eutrope	Meyrals	LA COMMUNE	Par courriel le 07/01/2026	Non
5	Château de la Roque	Meyrals	Mme LOFTSDOTTIR Marina Mia (NP) Mme JOHANNESSON Geneviève Marie Paule (USUF) Mandataire : Paul DUMAS	08/01/2026 par lettre recommandée international 08/01/2026 par lettre suivie	Non
	Beffroi	Pays de Belvès	LA COMMUNE	05/01/2026 par Courriel	Oui
	Château	Pays de Belvès	SCI CHATEAU DE BELVES Gérant : François DUQUESNE	06/01/2026 par Courriel	Oui

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

6	Halle	Pays de Belvès	LA COMMUNE	05/01/2026 par Courriel	Oui
	Restes de l'Hôtel Bontemps	Pays de Belvès	Mme MAC KINNON Seona	06/01/2026 par Courriel Rappel le 28/01/2026 par Courriel	Non
	Tour dite de l'Auditoire	Pays de Belvès	Mme MASSON-MATHE T Françoise (Usuf) Mme MASSON Caroline (NP) M. MASSON Olivier (NP)	06/01/2026 par Courriel Rappel le 28/01/2026 par Courriel	Oui
	Tour de l'Hôpital	Pays de Belvès	LA COMMUNE	005/01/2026 par Courriel	Oui
	Tour de la Mairie	Pays de Belvès	LA COMMUNE	05/01/2026 par Courriel	Oui
	Eglise Notre-Dame de Moncuq	Pays de Belvès	LA COMMUNE	05/01/2026 par Courriel	Oui
7	Eglise de Saint Pardoux	Saint-Pardoux-et-Vielvic	LA COMMUNE	Par lettre suivie du 06/01/2026	Non
8	Eglise de Vielvic	Saint-Pardoux-et-Vielvic	LA COMMUNE	Par lettre suivie du 06/01/2026	Non
9	Eglise	Sainte-Foy-de-Belvès	LA COMMUNE	07/01/2026 par Courriel	Non

Rayons de 500 mètres partiellement maintenus

Référence	Nom du monument historique	Commune	Propriétaire	Date de la consultation	Réponse
A	Manoir de Pech-Godou	Pays de Belvès	SCI MEYERBEER Gérants : M. et Mme de POMMERY Arnaud et Delphine	06/01/2026 par Courriel Rappel le 28/01/2026 par Courriel	Oui
A	Église Sainte-Magdeleine	Larzac	LA COMMUNE	06/01/2026 par Courriel Rappel le 28/01/2026 par Courriel	Oui

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

B	Château de la Roque	Meyrals	Mme LOFTSDOTTIR Marina Mia (NP) Mme JOHANNESSON Geneviève Marie Paule (USUF) Mandataire : Paul DUMAS	08/01/2026 par lettre recommandée international 08/01/2026 par lettre suivie	Non
---	---------------------	---------	--	--	-----

2.6 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le vendredi 6 février 2026 à 17h00.

Les commissaires enquêteurs ont récupéré les 4 registres papier à la CCVDFB et dans les trois mairies (Saint-Cyprien, Siorac et Pays-de-Belvès) le jour et à l'heure de clôture. Les registres ont été clos par la suite.

La boîte mail plui@ccvdfb.fr a été clôturée par la CCVDFB avec 29 courriels (doublons compris). Ceux-ci avaient été saisis au fil de l'eau dans le registre dématérialisé dans les meilleurs délais par les services de la CCVDFB afin de pouvoir être consultés par le public.

Le registre dématérialisé à l'adresse <https://registre.agrn.fr/ep.php?idep=104> a été automatiquement désactivé par les services de l'ATD.

Au total, 234 observations ont été émises, toute forme confondue (voir chapitre 5).

Le procès-verbal de synthèse des observations, en annexe du présent rapport, 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 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.

3. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS

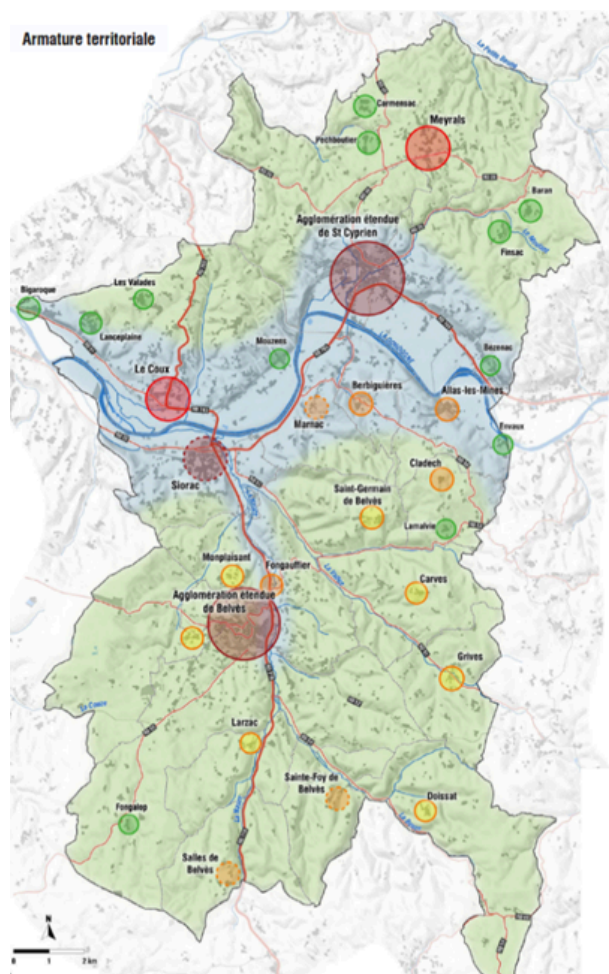
3.1 Elaboration du PLUi

3.1.1 Diagnostic humain et environnemental

La CCVDFB est l'une des six communautés de communes du Pays du Périgord Noir, au sud-est du département de la Dordogne (Nouvelle Aquitaine, siège : Sarlat). Le SCoT est en cours d'élaboration depuis 2018.

Elle regroupe les territoires de deux anciennes communautés de communes centrées respectivement sur les pôles urbains de Saint-Cyprien et de Belvès, fusionnées à compter du 1^{er} janvier 2014 et comprenant aujourd'hui 20 communes pour une population de 8 965 habitants (INSEE 2022).

D'une superficie de 256 km², le territoire de la CCVDFB est essentiellement constitué de plateaux calcaires, entaillés d'est en ouest par la vallée de la Dordogne et du sud au nord par celle de son affluent, la Nauze. Les espaces boisés et forestiers en occupent environ 60 %.



Le diagnostic de la trame verte et bleue a identifié d'importants réservoirs de biodiversité, parmi lesquels une trentaine sont de qualité écologique globalement bonne à très bonne. Outre d'assez nombreuses zones humides (près de 440 ha), le territoire recèle notamment 6 ZNIEFF et 3 sites Natura 2000, protégeant des espèces rares. Il apparaît cependant une certaine fragmentation des corridors écologiques causée par les infrastructures de transport et l'urbanisation diffuse. De même, les progrès de la forêt dans les espaces naturels au détriment de la pelouse sèche et des landes, entraînent une banalisation des peuplements et une baisse de la biodiversité.

De bonne qualité actuellement, la ressource en eau est toutefois soumise à des pressions fortes liées à l'irrigation, à l'activité touristique et aux besoins d'alimentation en eau potable.

Les caractères paysagers composent une identité marquée du territoire, et constituent un enjeu à préserver plus particulièrement (voir infra). Deux communes sont notamment intégrées au périmètre du « Grand site de France Vallée de la Vézère » (St-Cyprien et

Meyrals).

Le territoire est par ailleurs vulnérable aux risques d'inondation dans les vallées de la Dordogne et de la Nauze (10 communes sont soumises à un PPRI), de mouvements de terrain (cavités souterraines, aléa fort de retrait-gonflement des argiles), et d'incendies de forêt, notamment pour ces derniers en raison d'urbanisations en lisière de massifs forestiers.

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

Cadre socio-économique.

La **population** de la CCVDFB connaît une évolution à la fois lente et structurelle.

Après une phase de croissance assez marquée de 1999 à 2011, puis de stagnation relative jusqu'en 2016, la population du territoire de l'actuelle CCVDFB a connu un recul régulier de ses effectifs jusqu'en 2022, le solde migratoire positif ne compensant plus le solde naturel. Une reprise de la croissance semble toutefois s'être amorcée depuis cette dernière date.

Sa **structure** se caractérise par un vieillissement relatif : la part des habitants de plus de 65 ans dans la population totale était de 34 % en 2022, supérieure aux moyennes nationale et départementale. Elle pourrait atteindre 39 % en 2050. Parallèlement, la structure des ménages diminue régulièrement : de 2,18 personnes par ménage en 2011, le ratio est passé à 2,08 en 2022, et serait susceptible d'atteindre 1,87 en 2034, en partie en raison du nombre de familles monoparentales.

Les **ressources** de ces ménages sont relativement faibles, le taux de pauvreté en 2022 s'élevant à 18,4 % (14,7 % au niveau national) ; cette faiblesse frappe plus particulièrement les personnes de plus de 75 ans.

Les retraités et préretraités représentaient 42 % de la population globale en 2022, part plus élevée qu'aux niveaux national et départemental et en forte augmentation depuis 2016. Le taux de chômage au sens strict (part des personnes sans-emplois parmi la population active) de 10,7 %, est en revanche en assez nette régression.

En 2022 également, plus de la moitié de la **population active** ayant un emploi (3 166 personnes) était composée d'employés et d'ouvriers, les autres se répartissant par effectif décroissant entre la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (17,3 %), celle des cadres et professions intellectuelles (10,8 %), et celle des agriculteurs exploitants (3,9 %).

L'**activité économique** locale offre à elle seule plus de 2 850 emplois, répartis dans 1 500 établissements des secteurs suivants : agriculture et sylviculture (350 établissements maintenus sur une SAU d'environ 9 700 ha, en diminution de 3 % sur les 10 dernières années de relevés), commerces (230), construction (200), industries (80, dont 1/4 dans l'industrie agro-alimentaire), auxquels il faut ajouter deux cas particuliers : l'administration publique et l'activité liée au tourisme. Ce dernier tient une place spécifique en raison de l'attractivité du territoire de la CCVDFB, capable de générer une fréquentation annuelle d'environ 700 000 nuitées (hébergements marchand et non marchand additionnés, année 2018). La CCVDFB comprend 8 zones d'activités identifiées, réparties près des polarités résidentielles.

Le parc de **logements** a doublé depuis 1968 pour atteindre **7 109 unités en 2022**. Cette dynamique, trois fois plus forte que la croissance démographique, se concentre essentiellement sur quatre communes (Le Coux-et-Bigaroque-Mouzens, St-Cyprien, Meyrals, Castels-et-Bézenac). Des éléments pondérateurs sont toutefois à relever : d'une part, si le **taux de vacance** atteint moins de 8 % et n'évolue que faiblement dans le temps (560 logements identifiés en 2022), près du quart de ces logements sont en « vacance structurelle » supérieure à 5 ans, donc assez difficilement récupérables ; d'autre part, la proportion du **logement indigne** ou dégradé atteint 7 % du parc ; enfin, la pression exercée par la forte croissance du nombre de **résidences secondaires** (2 105 en 2022) et l'**hébergement touristique** réduit l'offre locative permanente.

L'**urbanisation** s'est constituée au fil du temps en bassins de vie (voir infra), mais s'est également diffusée en partie sur le territoire d'une façon exagérément consommatrice d'espace : entre 2011 et 2020 l'étalement urbain a consommé 120,1 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Celui-ci s'est souvent réalisé avec une très faible densité de logements par hectare, et par le

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

moyen d'urbanisation linéaire le long des voies de communication ou des crêtes, pouvant porter atteinte à des enjeux paysagers et patrimoniaux, parmi lesquels une trentaine de monuments historiques et deux « sites patrimoniaux remarquables » (St Cyprien et Pays de Belvès).

Commentaire de la commission d'enquête : Le diagnostic présenté dans le dossier est détaillé et documenté. Il expose le contexte environnemental, l'armature urbaine et les dynamiques démographiques du territoire, tout en identifiant les enjeux socio-économiques et écologiques.

3.1.2 Enjeux et objectifs

A la suite de l'état des lieux et sur la base des réglementations nationales et régionales, en l'occurrence du SRADDET de Nouvelle Aquitaine en l'absence du SCoT du Pays du Périgord Noir (en cours d'élaboration), les enjeux à préserver ou à prioriser, ainsi que les objectifs majeurs à poursuivre, ont été formalisés par la CCVDFB dans le **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD).

Axes stratégiques.

Quatre axes stratégiques ont été définis, chacun d'eux regroupant une série d'objectifs à atteindre.

1^{er} axe : « Maîtriser l'espace et favoriser les mixités ». Cet axe comprend cinq objectifs :

- *Créer une armature territoriale*, en organisant des noyaux d'urbanisation hiérarchisés où le développement sera strictement encadré : 2 pôles « de bassins de vie » : Saint-Cyprien et Pays de Belvès ; 1 pôle « d'appui » : Siorac ; 2 pôles « relais » : Le Coux et Meyrals ; 4 petits bourgs denses ; 3 petits bourgs distendus ; 6 petits bourgs et 12 villages aux extensions récentes.
- *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*. L'objectif est de répondre aux directives du SRADDET et de la trajectoire ZAN (« zéro artificialisation nette ») qui fixe de réduire de 49 % d'ici 2031 la consommation de l'espace par rapport à la consommation observée de 2011 à 2020. A partir de cette dernière, évaluée à 120,1 ha, la CCVDFB a dans un premier temps arrêté à 67,7 ha la consommation maximum d'ENAF, tous usages confondus, qui serait autorisée à l'échelle temporelle du PLUi, de 2025 à 2034. A la suite de l'avis de la MRAe, la CCVDFB a reconsidéré ses calculs et amené ce plafond autorisé à **53,9 ha**, dont environ 40 ha dédiés à la création en consommation d'ENAF de 400 logements minimum et de leurs équipements (voir ci-après le point global sur la consommation d'ENAF et le besoin en logements).
- *Détendre l'accès au logement*, en améliorant l'adaptation de l'offre à l'évolution des caractéristiques de la population (personnes âgées, familles monoparentales, saisonniers, ...), tout en concentrant cette offre dans l'enveloppe urbaine des bourgs.
- *Créer des équipements et des services au plus proche de la population*.
- *Faciliter les déplacements*.

2^{ème} axe : « Accompagner les dynamiques des filières agricoles, forestières, commerciales, artisanales et touristiques ». Il comprend deux objectifs majeurs :

- *Conforter les centralités des pôles et des bourgs*, en promouvant notamment la diversité commerciale et en concentrant le plus possible ses activités dans les enveloppes urbaines.

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

- *Équilibrer les espaces monofonctionnels sur le territoire*, en éloignant des secteurs d'habitat les activités génératrices de nuisances, en confortant et maintenant la diversité des capacités d'accueil au profit des activités touristiques, et en encourageant une agriculture elle-même diversifiée ainsi que les circuits courts.

3^{ème} axe : « Sauvegarder le patrimoine bâti et privilégier une architecture intégrée au contexte local ». Il comprend les trois objectifs suivants :

- *Entretenir la qualité architecturale et paysagère*, en respectant l'architecture traditionnelle, voire en réhabilitant des éléments emblématiques du paysage agricole comme les anciens séchoirs à tabac, et en intégrant harmonieusement les nouvelles constructions dans leur environnement.
- *Améliorer la qualité des espaces plus banalisés.*
- *Intégrer les nouvelles constructions et les activités humaines dans le paysage*, plus particulièrement en protégeant l'entrée des bourgs et en favorisant l'intégration dans leur environnement des zones d'activités ou des divers équipements, dont les installations de production d'énergie renouvelable.

4^{ème} axe : « Préserver l'environnement ». Quatre objectifs majeurs y sont dédiés :

- *Valoriser et préserver les ressources naturelles, agricoles et forestières.* Concernant les espaces naturels, il s'agit de protéger plus particulièrement les zones humides, les éléments constitutifs des continuités écologiques, dont les haies, certaines curiosités géologiques, ainsi que la forêt, principalement contre le risque d'incendie, tout en permettant sa mise en valeur raisonnée. Sur les espaces agricoles, il s'agit d'encourager des pratiques diversifiées, de protéger les secteurs irrigués et les sols de qualité agronomique forte contre l'artificialisation, qu'elle soit due au mitage ou potentiellement aux installations de production d'énergie renouvelable.
- *Préserver la qualité de l'eau, des sols et de l'air.* Il s'agit prioritairement d'économiser la ressource en eau et d'en partager et réguler les usages. La réduction de la consommation énergétique sera également encouragée, de même que la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie, biomasse) sur des espaces précisément encadrés.
- *Améliorer la trame noire.* L'objectif est d'abaisser l'empreinte lumineuse nocturne des principaux secteurs urbains, Saint-Cyprien, Siorac et Pays de Belvès.
- *Assurer la sécurité et la salubrité publiques.* L'objectif est de prévenir toute extension ou densification urbaine des secteurs soumis à un risque majeur (A noter que le PADD tolère toutefois une adaptation raisonnée de l'urbanisation dans les zones inondables de faible aléa). De même les activités susceptibles de générer des risques ou des nuisances particulières seront écartées des zones résidentielles.

Objectifs spécifiques de la consommation d'espaces.

Il a été signalé plus haut que les seuils autorisés de consommation d'espaces, notamment ceux qui seront dédiés aux besoins de création de logements, ont été réévalués par la CCVDFB dans sa réponse à l'avis de la MRAe, et nouvellement inscrits dans le PADD.

En matière de **logements**, la CCVDFB estime son besoin à **500 nouvelles unités** au cours de la période 2025-2034 pour garantir :

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

- D'une part, le simple maintien du nombre actuel d'habitants sur le territoire à l'horizon 2034, soit la capacité d'accueil de 370 ménages jugés indispensables pour compenser l'évolution démographique due au solde naturel, désormais négatif, et au phénomène de « desserrement » des ménages ;
- D'autre part, la prise en compte au niveau actuel de l'activité touristique, faisant croître l'été la population de 100 % (environ 700 000 nuitées annuelles).
- Seuls 400 logements seraient créés en consommation d'ENAF, les autres étant censés provenir des logements vacants réinvestis et des bâtiments ayant bénéficié d'un changement de destination en zones A et N.

Commentaire de la commission d'enquête : La CCVDFB a calculé que les capacités du PLUi permettraient au total la création de 700 logements environ à l'horizon 2050, potentiel à ne pas confondre avec les objectifs fixés pour la période 2025-2034.

Commentaire de la commission d'enquête : Concernant la **consommation d'espace** envisagée sur la période 2025-2034, la CCVDFB a révisé dans sa réponse à l'avis de la MRAe le bilan initialement arrêté, à partir d'une application stricte des règles du SRADDET. Selon les pièces corrigées du dossier, la consommation d'ENAF permise par le zonage au profit de la construction de logements neufs devrait être de **51,1 ha**, soit dépasser l'estimation envisagée à "une quarantaine d'hectares" dans le PADD (voir le tableau ci-dessous pour la consommation tous usages).

Les données chiffrées relatives aux objectifs de consommation d'ENAF sur la période 2025-2034, variables d'un document à l'autre dans le dossier d'enquête (PADD, Rapport de présentation, trajectoire ZAN), ont été en partie précisées dans la réponse du porteur de projet au PV des observations.

3.1.3 Mesures d'application envisagées

Pour mettre en œuvre sa stratégie de développement, la CCVDFB a prévu de mobiliser un ensemble d'outils réglementaires, opérationnels et environnementaux.

Mesures réglementaires zonales.

Les deux outils réglementaires majeurs sont le **règlement graphique** et le **règlement écrit**. Ils instaurent un zonage détaillé du territoire, constitué de 6 grandes catégories d'espaces :

- *La zone urbaine UG* couvre les secteurs ayant vocation à accueillir de façon compatible diverses fonctions urbaines et des logements. Elle est elle-même répartie en sous-catégories selon le niveau de mixité fonctionnelle attendue et la typologie de son tissu bâti.
- *Les zones urbaines spécialisées (UX, UC, UE, UT)* sont dédiées à des vocations spécifiques d'activités: UX pour l'accueil d'entreprises non compatibles avec la fonction résidentielle ; UC pour l'accueil des grandes surfaces de vente ; UE pour l'accueil d'équipements publics incompatibles avec la fonction logement ; UT pour les secteurs spécialisés dans les activités de tourisme et de loisirs, eux-mêmes constitués de secteurs accueillant des constructions et de secteurs ne recevant que des installations légères.

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

- Les zones AU (1AU, 1AUX et 2AU, 2AUX) sont dédiées à l'extension de l'urbanisation, au titre de l'habitat ou des activités économiques (X). Les zones 1AU, ouvertes, sont généralement situées au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension directe. Les zones 2AU, fermées, constituent une prévision d'urbanisation à plus long terme, soumises à une évolution du PLUi (révision, modification).
- La zone A couvre l'espace agricole. Trois sous-secteurs sont définis : Ac pour l'accueil de constructions nécessaires à l'activité agricole autour de bâtiments préexistants ; Acr pour les secteurs où peuvent cohabiter des activités agricoles et des logements ; Al, secteur le plus étendu (il représente plus de 97 % de la zone A) et le plus restrictif, où ne sont permises que des constructions légères ou des extensions de bâtiments existants.
- La zone N couvre les espaces naturels. Elle comprend 2 sous-secteurs : Na pour les espaces ordinaires, où les extensions des bâtiments existants ou les constructions légères sont autorisées ; Np pour les espaces d'intérêt écologique particulier où toute construction susceptible d'en modifier les fonctionnalités est interdite.
- Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités). Situés en zone A ou N, ils permettent à titre exceptionnel d'accueillir des constructions. Deux types sont définis en zone A : At pour permettre d'exercer des activités au titre du tourisme ou des loisirs ; Ajb pour l'accueil éventuel d'un projet spécifique de jardin botanique. Deux types sont également définis en zone N : Nt, symétrique en zone naturelle de At ; Nf pour l'accueil des constructions liées à l'exploitation du bois.

Chacune de ces catégories et sous-catégories est cartographiée et fait l'objet d'articles du **règlement écrit** où sont détaillées ses spécificités : destinations, usages des sols, caractéristiques architecturales, paysagères, etc.

Prescriptions réglementaires et prescriptions indépendantes se superposant aux zones.

Certaines prescriptions supplémentaires, également inscrites dans le règlement et cartographiées, se superposent aux zones.

Elles concernent notamment les réseaux, les emplacements réservés, les bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones A et N (environ 200 bâtiments), les espaces boisés classés, le patrimoine bâti et paysager, la continuité écologique/trames verte et bleue.

D'autres prescriptions, indépendantes du PLUi, s'appliquent également aux zones : l'instauration d'un droit de préemption urbain sur les zones U et AU, ainsi que celle d'une déclaration préalable pour les démolitions, ravalements et clôtures.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques (OAP).

Le PLUi a programmé **65 OAP sectorielles**. Elles se répartissent sur l'ensemble du territoire de la CCVDFB, à l'exception d'une commune. Elles prennent en compte des enjeux majeurs notamment de planification, de densification et de cohésion paysagère.

Le projet comprend également **trois OAP thématiques** : commerce et logistique, patrimoine bâti, paysage-eau-trames verte et bleue.

3.1.4. Compatibilité avec les autres documents

En l'absence de SCoT opposable, le PLUi Vallée Dordogne et Forêt de Bessède doit être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

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

Le PLUi doit être également 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-Garonne.

Avec le SRADDET de Nlle-Aquitaine. La CCVDFB met en regard le projet de PLUi avec 20 règles tirées du document SRADDET relatives à une variété de thématiques, dont : la modération de la consommation d'ENAF ; la consolidation des centralités en matière d'urbanisme, d'offre de services, de commerces et de mobilité ; le développement des énergies renouvelables et la prise en compte du facteur climatique dans l'urbanisme et la construction ; la gestion de la ressource en eau et des déchets, etc. Sur chacune de ces thématiques le projet est considéré en accord avec le document de référence, soit par la stratégie adoptée (PADD), soit par les divers moyens de mise en œuvre (règlements graphique et écrit, OAP sectorielles ou thématiques).

Avec le SDAGE Adour-Garonne (le SAGE « Dordogne amont » étant en cours d'élaboration, la compatibilité du PLUi n'est à évaluer qu'avec le seul SDAGE). A l'instar de l'articulation avec le SRADDET, la CCVDFB met en regard le PLUi avec 11 orientations du SDAGE, relatives à la modération de la consommation ; la réduction de l'imperméabilisation des sols ; la protection des zones de captage ; la préservation des milieux aquatiques et humides ; le traitement des effluents avant rejet ; la prise en compte des zones inondables. Le PLUi est là encore considéré en accord avec le document de référence.

3.1.5 Incidences du PLUi

Sur la consommation des ENAF

Le tableau ci-dessous récapitule la consommation d'ENAF permise par le zonage sur la période 2025-2034. Il inclut les corrections apportées par la CCVDFB en réponse à l'avis de la MRAe.

DESTINATIONS	SUPERFICIES (ha)
Zone mixte résidentielle (UG, 1AU)	51,1
Equipements collectifs (UE)	3,1
Zones commerciales (UC)	0,8
Activités du secteur secondaire (UX, 1AUX)	8,3
Activités touristiques (UT)	1,3
STECAL (At, Ajb, Nt, Nf)	7,6
TOTAL hors zones 2AU	72,2
Zone à urbaniser fermée (2AU, 2AUX)	12,3
TOTAL GÉNÉRAL	84,4 (*)

(*) 84,5 en réalité : erreur incluse dans le tableau de la page 334 rectifiée du rapport de présentation.

Il est à noter :

- Que la consommation prévisionnelle hors zones 2AU diffère des objectifs du PADD, fixés (après rectification) à **53,9 ha tous usages confondus** ;
- Que la CCVDFB exclut les zones 2AU/X du bilan de la consommation effective d'ENAF pour la période concernée, qu'elle considère comme une réserve foncière éventuellement mobilisable au cours de la trajectoire ZAN jusqu'à l'horizon 2050.

Sur l'environnement :

Le tableau ci-dessous récapitule l'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement général (hors consommation d'espaces).

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

MILIEUX IMPACTÉS		NIVEAU DES INCIDENCES
Sols		moyennes
Milieux écologiques	Pelouse sèches	faibles
	Zones humides	faibles
	Cours d'eau	légèrement positives
	Bocages	légèrement positives
	Continuités écologiques	faibles à moyennes
Natura 2000		faibles / positives par rapport à la situation actuelle
Paysages, patrimoine bâti		globalement positives / résiduelles négatives sur certains sites
Eau, assainissement		faibles
Air, énergie		faibles
Santé, sécurité des populations		modérées

3.1.6 Mesures de suivi

Le dossier présente **49 indicateurs de suivi obligatoires** (et 9 optionnels) permettant de vérifier la mise en œuvre du PADD et d'analyser les résultats d'application du PLUi.

Ils sont regroupés dans un tableau en face de **24 critères d'observation**, où sont précisés notamment la nature de l'indicateur, la fréquence d'examen (1 ou 3 ans selon les cas), et l'objectif à tenir.

3.2 Abrogation des 16 cartes communales

Le territoire de la CCVDFB est actuellement couvert par 18 documents d'urbanisme : 2 PLU communaux (Siorac et Coux-Bigaroque) et 16 cartes communales. Cinq communes n'ont pas de document d'urbanisme et sont donc assujetties au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le projet de PLUi vaut révision de chacun des deux PLU existants. De même, il crée dès son approbation le document d'urbanisme opposable sur le territoire des communes soumises actuellement au RNU.

En revanche, en application du principe de parallélisme des formes et pour sécuriser juridiquement la procédure, les 16 cartes communales en cours actuellement doivent être abrogées pour que le PLUi soit appliqué à leur territoire dès son approbation.

Cette opération ne nécessite pas de dossier spécifique. La présente enquête publique, unique, inclut le volet d'abrogation des cartes communales dans son champ.

3.3 Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques

3.3.1 Cadre réglementaire

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine « loi CAP¹ » prévoit des nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural urbain et paysager.

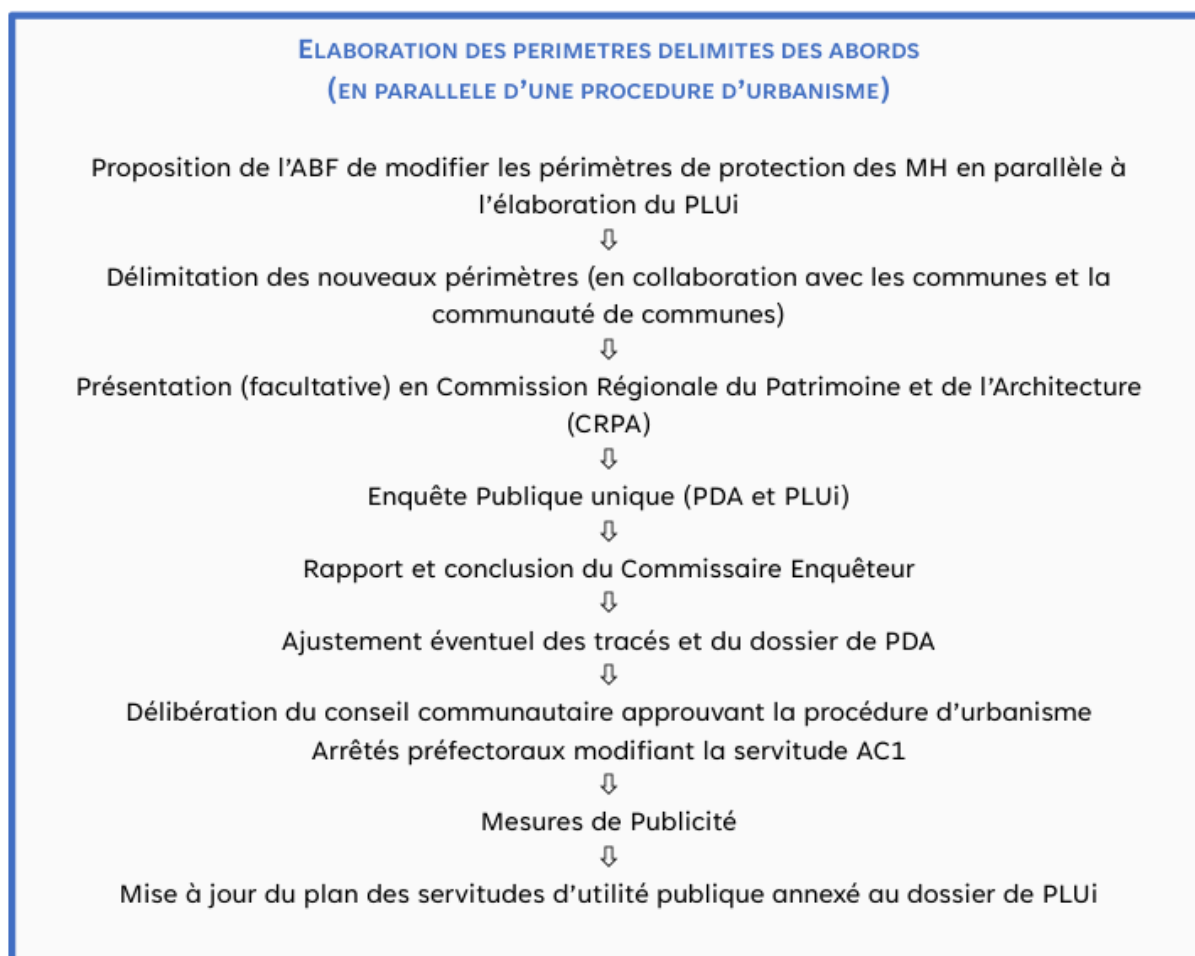
¹ La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP)

Selon le dossier d'enquête, l'article 75 de ladite loi redéfinit les dispositions applicables aux abords des monuments historiques pour en faire un véritable outil de politique en faveur du patrimoine culturel.

Le périmètre de protection par défaut, d'un rayon de 500 m, est remplacé par un mécanisme de protection au titre des « abords » dont la mise en œuvre et l'application sont régies par les articles L 621-30 à L 621-32 du code du Patrimoine.

Quant à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique « loi ÉLAN », elle a intégré, dans son article 56, la possibilité pour l'autorité compétente en matière de PLU d'être à l'origine de la proposition de PDA.

Les formalités liées à l'élaboration des PDA, menées concomitamment avec une procédure d'urbanisme, sont résumées ci-dessous. Elles sont extraites du dossier d'enquête.



3.3.2 Les enjeux de la mise en œuvre des PDA

L'objectif visé est de définir pour chaque monument historique un nouveau périmètre de protection mieux adapté au bassin visuel réel (covisibilité) et tenant compte du relief, des masses boisées, des limites parcellaires...

Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

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

Cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique créée en cohérence avec le PLUi. Elle sera annexée à ce dernier.

3.3.3 Propositions des PDA

Les PDA présentés à l'enquête publique unique résultent d'une proposition de l'UDAP-24². Au préalable, des visites de terrain ont eu lieu avec le service urbanisme de la CCVDFB afin de décider une protection propre à chaque monument.

3.3.4 Liste des monuments historiques concernés par le projet

Ils sont identifiés dans les tableaux, ci-après, selon leur localisation par commune :

PDA

Référence	Nom des monuments historiques	Communes	Propriétaires	Cnes limitrophes impactées par les périmètres de protection
1	Église Saint-Martin et Sainte-Croix	Allas-Les-Mines	LA COMMUNE	
2	Château de Berbiguières	Berbiguières	M. SUMPTION Jonathan	Marnac
3	Cluzeau du Pétrou	Carves	M. POUJARDIEU François	Sagelat
4	Église-Saint-Eutrope	Meyrals	LA COMMUNE	
5	Château de la Roque	Meyrals	Mme LOFTSDOTTIR Marina Mia (NP) Mme JOHANNESSON Geneviève Marie Paule (USUF) Mandataire : Paul DUMAS	Castels-et-Bézenac
6	Beffroi	Pays de Belvès	LA COMMUNE	Monplaisant, Sagelat, Saint-Pardoux-et-Vielvic
	Château	Pays de Belvès	SCI CHATEAU DE BELVES	
	Halle	Pays de Belvès	LA COMMUNE	
	Restes de l'Hôtel Bontemps	Pays de Belvès	Mme MAC KINNON Seona	
	Tour dite de l'Auditoire	Pays de Belvès	Mme MASSON-MATHET Françoise (Usuf) Mme MASSON Caroline (NP) M. MASSON Olivier (NP)	

² : L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Dordogne.

	Tour de l'Hôpital	Pays de Belvès	LA COMMUNE	
	Tour de la Mairie	Pays de Belvès	LA COMMUNE	
	Église Notre-Dame de Moncucq	Pays de Belvès	LA COMMUNE	
7	Église de Saint-Pardoux	Saint-Pardoux-et-Vielvic	LA COMMUNE	Pays de Belvès
8	Église de Vielvic	Saint-Pardoux-et-Vielvic	LA COMMUNE	
9	Église de Sainte-Foy-de-Belvès	Sainte-Foy-de-Belvès	LA COMMUNE	Doissat

Rayons de 500 mètres partiellement maintenus

Référence	Nom du monument historique	Caractéristiques des PDA	Propriétaire	Cnes limitrophes impactées par les périmètres de protection
A	Manoir de Pech-Godou	Rayon de 500 mètres supprimé sur la commune de Pays de Belvès (hors SPR) et maintenu sur la commune de Larzac	SCI MEYERBEER Gérants : M. et Mme de POMMERY Arnaud et Delphine	Larzac
	Église Sainte-Magdeleine	Rayon de 500 mètres supprimé sur la commune de Pays de Belvès (hors SPR) et maintenu sur la commune de Larzac	LA COMMUNE de LARZAC	Pays de Belvès
B	Château de la Roque	Le PDA n'est défini que sur la commune de Meyrals. Le rayon de protection de 500 mètres est maintenu sur la commune de Castels-et-Bézenac.	Mme LOFTSDOTTIR Marina Mia (NP) Mme JOHANNESSON Geneviève Marie Paule (USUF) Mandataire : Paul DUMAS	Castels-et-Bézenac.

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

4. AVIS DES INSTANCES QUALIFIÉES

4.1 Elaboration du PLUi

01 - Avis de la MRAe

Dans son avis délibéré du 27 novembre 2025, avant d'émettre ses **remarques et recommandations** sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis, la MRAe indique, notamment dans les remarques générales liées au contenu du dossier et à la qualité des informations qu'il contient [...] que le rapport environnemental est globalement bien structuré, clair et que les cartes et tableaux facilitent sa compréhension.

Dans sa synthèse, la MRAe récapitule les problématiques suivantes :

- Au regard du fondement du PLUi, le projet d'accueil de population n'est pas précisé, d'où la difficulté à comprendre la stratégie présentée concernant la création des logements. De plus leur nombre prévu, principalement par de la consommation d'ENAF, est largement surévalué ;
- Le dossier souffre, en de nombreux points, d'imprécisions, de lacunes, voire d'incohérences ;
- Le défaut de clarté du projet d'accueil nuit à l'estimation des incidences environnementales du PLUi. De plus, la stratégie d'évaluation des incidences écologiques est insuffisamment expliquée ;
- Des zonages voués à l'urbanisation semblent impacter des milieux et des espèces protégées ;
- Au regard de la forte attractivité du tourisme sur le territoire de la CCVDFB, les incidences des variations saisonnières de la population et leurs impacts sur la ressource, en quantité et en qualité, de l'eau ne sont pas examinés ;
- Il est demandé que :
 - Les objectifs socio-économiques du projet PLUi soient précisés en tenant compte des sensibilités écologiques du territoire et de l'objectif du SRADDET Nouvelle Aquitaine de réduire la consommation d'ENAF de 49% à l'horizon 2031, puis 30% à l'horizon 2041 ;
 - L'évaluation environnementale soit mise en cohérence avec les objectifs définis.

02 - Réponse de la CCVDFB à la MRAe

Dans son mémoire en réponse daté de décembre 2025, la CCVDFB apporte des clarifications méthodologiques, corrige des erreurs de chiffrage et réaffirme certains choix stratégiques.

Sur les objectifs en matière de logements : Elle précise que l'objectif opérationnel pour la période 2025-2034 est bien de réaliser **500 nouvelles unités** (400 en consommation d'ENAF, 100 en réinvestissement de l'existant) et non 750, cette dernière valeur correspondant à une capacité théorique maximale à long terme (horizon 2050).

Elle réaffirme ce besoin par la nécessité d'accueillir au moins **370 ménages** pour simplement garantir le maintien de l'effectif actuel de la population, en raison du solde naturel négatif et du phénomène de desserrement des ménages.

Sur la consommation des ENAF : Elle corrige certains résultats en appliquant précisément les objectifs de réduction du SRADDET (diminution de 49 % sur la base de la décennie précédente), pour aboutir à un plafond autorisé de **53,9 ha** pour la période 2025-2034, tous usages confondus.

Elle réaffirme simultanément le choix de maintenir 12,3 ha en « marge de sécurité » foncière fermée à court terme à l'urbanisation.

Les corrections nécessaires seront apportées aux pages 8 du PADD, et 333-334 du rapport de présentation.

Sur la stratégie contre l'étalement urbain : La CCVDFB conteste privilégier l'extension à la densification.

- Elle confirme au contraire que le PLUi concentre les nouvelles constructions dans les enveloppes urbaines, rupture majeure avec les pratiques passées (au cours de la décennie écoulée 54 % des logements étaient construits de manière diffuse, valeur ramenée à 0 dans le PLUi).
- Elle souligne les aléas de la densification en milieu rural, dus à la difficulté d'exploiter les « dents creuses » en raison de leur nature et de la rétention foncière des propriétaires.

Sur l'environnement, l'eau et les risques :

- Zone Np : La CCVDFB durcira le règlement pour interdire tous travaux susceptibles d'impacter l'ensemble des milieux sensibles, notamment les zones humides et les habitats d'espèces. Elle fait remarquer toutefois qu'interdire toute atteinte aux « fonctionnalités écologiques » reviendrait à interdire les activités forestières.
- Inventaires écologiques : La CCVDFB confirme que toutes les zones ouvertes à l'urbanisation ont bien été inventoriées par des écologues.
- Ressource en eau et assainissement : La CCVDFB confirme que les différentes données de captage ne démontrent aucun signe de stress hydrique sur l'eau potable, y compris au cours de l'été où la population est multipliée par 1,8. L'assainissement non collectif (prévu pour 45 % des futurs logements) est justifié par la géographie rurale. Il sera strictement encadré par le SPANC et une étude préalable des sols.
- Gestion des risques : L'urbanisation dans les zones inondables est fortement contrainte par les PPRI existants. Le PLUi prend également en compte le risque de ruissellement pluvial via une OAP thématique et le règlement graphique (interdiction stricte de construction sur les « chemins préférentiels d'écoulement »). Des indicateurs de suivi des surfaces imperméabilisées et des risques majeurs seront ajoutés.

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

03 - Décision Préfète - Dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Parmi les secteurs proposés à l'ouverture à l'urbanisation, **six ont fait l'objet d'un refus** car ils ne répondaient pas aux critères dérogatoires définis de manière exhaustive à l'article L 142-5 du code de l'urbanisme. Ils se situent sur les communes de Coux et Bigaroque-Mouzens, Doissat, Larzac, Marnac, Saint- Pardoux-et-Vielvic et Sagelat.

04 - Avis CDPENAF

Les avis (régime juridique d'avis simple) sont émis :

- au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme (réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers) : avant d'émettre un avis favorable, la CDPENAF reconnaît, notamment, un travail remarquable et de qualité pour l'élaboration du PLUi.
- au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme (dispositions du règlement applicable aux extensions et annexes en zone A et N): avis favorable.
- au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) : 35 secteurs situés en zone U ne répondent pas à la définition du STECAL. 9 STECAL, non liés aux demandes de dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, ont fait l'objet :
 - de 4 avis favorables sur des secteurs situés sur les communes de : Castels et Bézenac (Jardin botanique), Coux et Bigaroque-Mouzens (Les Tissanderies), Doissat (Caussine Haute 1) et Saint-Cyprien (Champ du Cazal) ;
 - de 2 avis favorables avec réserve sur des secteurs situés sur les communes de : Coux et Bigaroque-Mouzens (Le Clapier) et Pays de Belvès (Le Moulin de la Tour);
 - 3 avis défavorables sur des secteurs situés sur les communes de : Coux et Bigaroque-Mouzens (Plage du Coux), Doissat (Ruffel) et Marnac (Langlade Sud).

05 - Avis de l'Etat

Au regard des avis rendus par les services consultés par la préfecture, la Préfète a émis un **avis favorable sous réserve** de l'intégration des prescriptions et recommandations formulées par la Direction régionale des affaires culturelles de la Nouvelle-Aquitaine et par la DDT. La Préfète souligne la qualité du travail et l'engagement de la CCVDFB.

Il est à noter que les services consultés suivants n'ont fait aucune observation :

- Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt ;
- Direction interdépartementale des routes centre Ouest ;
- Agence régionale de santé ;
- Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations ;
- Direction générale de l'aviation civile;
- Ministère des Armées.

Avis de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de la Nouvelle-Aquitaine

La Drac **demande** des corrections, précisions, modifications, mises à jour... portant sur :

- L'État des lieux - Diagnostic ;
 - Le PADD ;
 - Le zonage (secteur des parcelles D 1724 et 1725 Cne de Meyrals et secteur "Le Naud" Cne de Saint-Cyprien ;
 - L' OAP thématique patrimoine bâti (pages 33,34, 36 et 39) et l'OAP sectorielles de Berbiguières.
- Concernant les Périmètres Délimités des Abords, la DRAC **attire** l'attention sur la procédure restant à effectuer.

Avis de la DDT

La DDT précise que ses observations visent à **sécuriser** juridiquement la procédure d'élaboration du PLUi, à **garantir** la conformité du projet avec les objectifs de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme et à **assurer** la prise en compte des enjeux relatifs à la transition énergétique, à la lutte contre le changement climatique et à la réduction de l'artificialisation des sols.

Parmi ses observations, la DDT :

- Rappelle les obligations légales : enquête publique unique, tenue d'une conférence intercommunale avant approbation du PLUi ;
- Signale deux pièces manquantes dans le dossier : les périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage et l'étude de densification des zones ouvertes à l'urbanisation. Il est précisé que ces deux pièces manquantes pourront être produites postérieurement à l'enquête publique ;
- Salue, au regard du PADD, la position affirmée de la CCVDFB consistant à ne pas favoriser le développement diffus de l'habitat et signale qu'au vu de la dynamique territoriale des dernières années, le projet du PLUi apparaît cohérent ;
- Demande une harmonisation des données, entre le rapport de présentation et le PADD, concernant la surface de la consommation des espaces pour la période 2011/2020 ;
- Attire l'attention sur les risques incendie, très présents sur le territoire, et demande l'intégration d'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.

Dossier : E25000187/33

- Émet différents avis (favorables avec ou sans réserves, favorables) sur le zonage de certains secteurs ;
- Invite la CCVDFB à tenir compte de son observation sur les EnR.

Au final, la DDT souligne l'excellente qualité de l'association dont la collectivité a su faire preuve à son égard et émet un avis favorable sur le projet du PLUi, sous réserve de la prise en compte de ses prescriptions émises dans son avis et des ajustements cartographiques requis.

06 - Avis de la Région Nouvelle Aquitaine

En préambule se son avis, la Région **salue la démarche** de la CCVDFB qui a décidé de s'inscrire dans la démarche d'élaboration d'un PLUi.

Après avoir fait part de ses observations et recommandations sur le projet précité, La Région a décidé, suite à la délibération de la commission permanente, d'émettre un **avis favorable assorti d'une réserve** portant sur le volet de la gestion économe de l'espace. Pour lever cette réserve, la Région décrit 3 recommandations :

- **Clarifier l'estimation de la consommation d'espaces planifiés du PLUi...**
- **Réinterroger le caractère constructible de certains secteurs d'habitat...et/ou redimensionner leur taille...**
- **Formuler des objectifs et mesures de densification/optimisation des zones économiques existantes...**

07 - Avis Département de la Dordogne

Besoins en logements :

Le Département constate que les besoins en logements estimés, dans le PADD, à 500 (dont 400 à construire sur 10 ans) sont cohérents avec l'étude réalisée avec la Cellule Economique Régionale de la Construction (CERC), qui prévoit un besoin global à 47 logements par an.

Accès sur le réseau routier :

Après avoir rappelé les conditions générales d'accès au réseau routier départemental et précisé que toute intervention, en limite du domaine public routier susvisé, devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter auprès de l'unité d'aménagement compétente, le Département émet des avis motivés (**dont certains défavorables**) sur l'accès de secteurs du PLUi (parcelles, OAP, emplacements réservés...) qui bordent des routes départementales.

Il est souligné que les parcelles agricoles en secteur AI pourront se voir **refuser** un accès si la visibilité est insuffisante.

Gestion des eaux usées et pluviales :

Le Département rappelle les **règles strictes** concernant les rejets dans les dépendances des routes départementales.

Implantation des clôtures, végétaux et autres dispositifs, ouvrages et bâtis en bordures de routes départementales :

Le département détaille la **réglementation**.

En tenant compte de son analyse du projet , le Département émet un avis favorable.

08 - Avis du SCoT Périgord Noir

Absence d'avis eu égard les travaux d'élaboration du SCoT qui ne sont pas suffisamment avancés.

09 - Avis SCoT Bergeracois

Après avoir **souligné la qualité** du travail effectué, les membres du bureau du SyCoTeB ont émis un **avis favorable** au projet du PLUi.

10 - Avis Chambre de l'Agriculture

Dans son avis du 26 août 2025, la Chambre d'agriculture de la Dordogne salue la volonté globale de la CCVDFB de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Elle émet un **avis favorable** au projet de PLUi mais l'assortit de **très fortes réserves**, jugeant que **plusieurs règles sont beaucoup trop restrictives** et menacent le maintien ou le développement des exploitations agricoles existantes.

Opposition aux zonages trop restrictifs

- Zonage AI : La Chambre demande sa suppression ou son remplacement par le zonage Ac. Elle souligne notamment que l'interdiction des constructions avec fondations empêche l'installation de nouveaux bâtiments et condamne l'évolution des exploitations.
- Zonage Acr : La Chambre demande la suppression de la limite d'emprise au sol des bâtiments agricoles (500 m²), et une hauteur autorisée jusqu'à 7 mètres (au lieu de 5m), plus compatibles avec les besoins modernes.

Elle liste un ensemble de parcelles classées Acr à reclasser Ac afin de ne pas entraver l'activité des exploitations.

- Zonage Np : La Chambre dénonce l'interdiction d'y implanter des bâtiments agricoles ou forestiers. Elle souhaite des dérogations pour autoriser les installations nécessaires à l'agriculture et à la forêt.

Prévention des conflits de voisinage : La Chambre s'inquiète de l'arrivée de nouvelles populations à proximité des exploitations, d'où des conflits possibles (bruits, odeurs, produits phytosanitaires).

Changements de destination de bâtiments agricoles : Elle émet un avis défavorable sur plusieurs projets situés trop près de bâtiments d'élevage.

Plans d'épandage : Elle demande que l'implantation de nouvelles habitations n'ampute pas les surfaces autorisées d'épandage. A ce titre elle réclame que soit intégré au PLUi le respect de « distances de réciprocité ».

Protection des terres à haute valeur et des réseaux d'irrigation : La Chambre liste de nombreuses cartes où le zonage (OAP, zones U, extensions 1AU) entre en conflit avec l'infrastructure agricole.

Réseaux d'irrigation : La Chambre demande que ces réseaux soient cartographiés.

Elle signale de nombreux zonages Ug, 1AU, UX risquant d'impacter ou détruire ces équipements vitaux (notamment sur les communes de Marnac, Cladech, Coux-et-Bigaroque).

Noyeraies et cultures spécifiques : La Chambre demande la réduction ou la suppression de plusieurs zones constructibles empiétant sur des surfaces agricoles exploitées.

Agrivoltaïsme : La Chambre demande que les installations liées à l'agrivoltaïsme soient autorisées

dans le règlement des zones A. Elle joint en annexe la « Charte relative à la définition de l'agritolitaïsme et à ses modalités de développement en Dordogne ».

Contraintes paysagères - Stockage extérieur : La Chambre demande que soit retirée du règlement du PLUi l'obligation de planter des haies pour masquer les stockages temporaires (silos, balles de foin, fumier), cette prescription sortant de son champ de compétence.

Haies et OAP : La Chambre est favorable à la création de bandes végétalisées et de haies à la transition des villes et de la campagne. Elle demande que ces dispositifs soient installés sur l'espace constructible afin de ne pas amputer la surface agricole utile, et qu'ils soient à la charge de l'aménageur.

En conclusion, la Chambre d'agriculture considère comme légitime la volonté de la CCVDFB de préserver les paysages et de limiter l'étalement urbain, mais que cela ne doit pas affecter le développement de l'agriculture existante et à venir.

11 - Avis de la Chambre des Métiers

Après avoir pris connaissance du projet du PLUi, la Chambre des Métiers indique **ne pas avoir d'observation particulière à formuler**.

Néanmoins, elle rappelle l'importance du tissu artisanal dans le développement économique. D'où la nécessité que les documents d'urbanisme prennent en compte leurs besoins spécifiques, particulièrement en matière d'implantation, d'accessibilité et de foncier adapté à leurs activités. Elle **salue les efforts déployés** par la Communauté de Communes pour **améliorer** l'aménagement du territoire.

12 - Avis de l'INAO

L'INAO **n'a pas émis de remarque** sur le projet du PLUi car ce dernier a peu d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

13 - Avis CCVH

Le président de la CCVH informe que le projet du PLUi n'appelle **aucune observation**.

14 - Avis de la commune de Castels-et-Bézenac

Le conseil municipal de Castel-et-Bézenac rappelle sa validation du PADD, considérant en particulier que ce dernier reconnaissait le caractère urbain et rural des deux communes, Saint Cyprien et Castel-et-Bezenac.

Dans son avis sur le projet de PLUi, elle déclare que "le règlement et les zonages proposés à ce stade semblent s'éloigner des préconisations du PADD" et émet un avis favorable accompagné d'une trentaine de réserves. La plupart de celles-ci porte sur un reclassement de parcelles en zone UG, AU ou Ux.

15 - Avis de la commune de Marnac

Le conseil municipal a émis un **avis favorable** au projet de PLUi mais demande que soient rajoutés trois emplacements réservés pour des équipements publics.

16 - Avis de la commune de Monplaisant

Le conseil municipal a émis un **avis favorable** au projet du PLUi.

17 - Avis de la commune de Saint-Cyprien

Le conseil municipal a émis un **avis favorable** au projet du PLUi.

18 - Avis de la commune de Siorac-en-Périgord

Le conseil municipal a émis un **avis favorable** au projet de PLUi mais demande que soient rajoutés trois emplacements réservés au profit de la future station d'épuration des eaux usées, la localisation définitive entre les trois options possibles n'étant pas encore arrêtée.

4.2 Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques

Délibérations

- **CDC de la Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède** : délibération du conseil communautaire, en date du 05/03/24, décidant, notamment, de saisir la procédure de création de périmètres délimités des abords proposée par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne, parallèlement à l'élaboration du PLUi ;
- **CDC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède** : délibération du conseil communautaire, en date du 10/06/25, décidant de donner un avis favorable à la création des périmètres délimités des abords, et aux évolutions conjointes proposées par L'UDAP le 21 février 2025 ;
- Les avis émis, par délibération des conseils municipaux des communes concernées par les PDA, sont rapportés dans les tableaux suivants :

Situation des Monuments historiques	Nom des monuments historiques	Dates des délibérations des conseils municipaux	Avis sur les PDA proposés par l'Architecte des Bâtiments de France
Cne d'Allas-les-Mines	Église Saint- Martin et Sainte-Croix	14/04/25	Favorable
Cne de Berbiguières	Château de Berbiguières	10/03/25	Favorable
Cne de Carves	Cluzeau du Pétrou	15/04/25	Favorable
Cne de Meyrals	Eglise Saint-Eutrope et Château de la Roque	10/04/25	Favorable
Cne du Pays de Belvès	Monuments du centre de Belvès : Château Tour de la Mairie, Église Nôtre-Dame de Moncucq et Manoir de Pech-Godou	12/04/25	Favorable
Cne de Saint Pardoux et Vielvic	Église de Saint-Pardoux et l'Église de Vielvic	09/05/25	Favorable
Cne de Sainte-Foy-de-Belvès	Église Sainte-Foy-de-Belvès	06/06/25	Favorable

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

Nom des monuments historiques	Communes limitrophes des monuments historiques	Dates des délibérations des conseils municipaux	Avis sur les PDA proposés par l'Architecte des Bâtiments de France
Château de Berbiguières	Marnac	14/05/25	Favorable
Cluzeau du Pétrou (Carves) (Tour de l'Hôpital Tour de l'Auditoire Hôtel Bontemps Beffroi Halle) - Pays de Belvès	Sagelat	14/04/25	Favorable
Église de Sainte-Foy-de-Belvès	Doissat	11/04/25	Favorable
Eglise de Moncucq (Pays de Belvès)	Saint Pardoux et Vielvic	09/05/25	Favorable
Monuments historiques du bourg de Belvès : (Tour de l'Hôpital Tour de l'Auditoire Hôtel Bontemps Beffroi Halle Château Tour de la mairie)	Cne de Monplaisant	03/04/25	Favorable
Église de Saint-Pardoux (Cne de Saint-Pardoux-et-Vielvic) Église Sainte-Magdeleine (Cne de Larzac)	Pays de Belvès	12/04/25	Favorable

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

5. LA CONTRIBUTION PUBLIQUE

5.1 Rappels

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

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

Le bilan ci-dessous atteste d'une participation s'élevant à 234³ observations, toute forme confondue, ce qui peut être considéré comme très significatif.

5.2 Bilan quantitatif de la contribution publique

Les observations se répartissent de la façon suivante :

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

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

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

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

Total des 4 registres : 117.

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

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

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

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

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

Répartition par support

Registre papier : 50%.

Registre dématérialisé : 34%.

³ Le registre dématérialisé décompte 235 observations. Une observation du registre papier de Siorac ayant étant saisie deux fois (26R0060 et 26R0061) sur le registre dématérialisé, le décompte réel a été ramené à 234.

Courriel/électronique : 12%.

Courrier/lettre : 4%.

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

Répartition par projet

Sur le projet d'élaboration du PLUi : 222.

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

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

Bilan quantitatif par communes par support

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

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

R : Registres papier

L : courrier

E : Registre dématérialisé

C : courriel (email)

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

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

Participation du public lors des permanences des commissaires enquêteurs

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

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

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

Typologie des contributeurs

Parmi les observations, on compte :

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

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

5.3 Analyse qualitatives des observations - Les thèmes

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

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

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

Emplacements réservés	9
Zone naturelle	9
STECALS	8
Opposition au jardin des plantes extraordinaires	8
Zones agricoles	7
Effet du PLUi	4
Maintien en zone constructible (Demande de confirmation de zonages)	3
Divers	15
Total des occurrences	270

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

Demande de maintien de constructibilité (63 occurrences)

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

Synthèse du thème :

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

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

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

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

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

Plusieurs observations déclarent posséder un CU, un PC ou une DP⁴ sur la(les) parcelle(s) en question et, partant, ne comprennent pas le classement dans une zone non constructible.

Quelques observations demandent, dans le cas où le maintien en zone constructible ne serait pas

⁴ CU: Certificat d’Urbanisme, PC : Permis de Construire, DP : Division Parcellaire.

possible, de pouvoir poursuivre leurs aménagements et de créer des annexes, extensions et piscines. Quelques demandes de maintien en zone constructible sont exprimées pour un motif de développement économique ou d'activité touristique.

Il est noté deux observations spécifiques.

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

L'OBS 21E0213 fait part d'un DPU⁵ du 20 janvier 2022 de la commune de Saint-Cyprien sur une parcelle constructible reclassée en Na, la propriétaire déclarant être en pourparler avec cette commune pour vendre la parcelle.

Demande de constructibilité (57 occurrences)

Ce thème regroupe les observations concernant une(des) parcelle(s) non constructible(s) dans le zonage actuel pour la(les)quelle(s) le propriétaire demande un classement en zone constructible dans le projet de PLUi (UG, UX, UC, UT, 1AU, 1AUX).

Synthèse du thème :

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

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

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

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

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

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

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

Quelques motifs à la marge sont également avancés :

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

Demande de changement de destination (32 occurrences)

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

Synthèse du thème :

⁵ DPU : Droit de Préemption Urbain.

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

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

Les demandes sont exprimées au bénéfice :

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

OAP (17 occurrences)

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

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

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

Synthèse du thème :

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

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

Les remarques des contributeurs sont regroupées ci-après :

Oppositions strictes

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

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

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

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

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

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

Dans cette optique, la densification des constructions neuves sur les parcelles concernées est considérée comme excessive (08E0121, 04E0216), de même qu'est souligné le risque induit de

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

dégradation plus générale de l'environnement (25E0180).

Dans un cadre différent, c'est aussi le cas de l'opposition à l'OAP du Jardin des Plantes extraordinaires⁶ (Castels-et-B.), fortement argumentée par des raisons essentiellement environnementales entendant faire ressortir l'inadéquation du projet (04R0174).

Signalements de difficultés en cas de pluralité des propriétaires

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

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

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

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

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

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

Cas particulier :

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

Dossier (16 occurrences)

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

Synthèse :

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

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

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

⁶ Voir également sur ce sujet, le thème "opposition au jardin des plantes extraordinaire".

répertoriés et les recenser.

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

D'autres points sont abordés à la marge :

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

PDA (12 occurrences)

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

Avis favorable :

- Du maire de la Commune de Pays de Belvès concernant les monuments suivants : Beffroi, Halle, Tour de l'Hôpital, Tour de la Mairie, Eglise Notre-Dame de 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 Petrou (commune de CARVES), qui ne discute pas le nouveau périmètre, mais se plaint de l'accès dégradé, souligne les risques d'accidents et dégage sa responsabilité.

Pas d'observation à formuler :

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

Accord sous réserve :

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

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

Avis défavorable :

- Au regard de leur exposé, les intervenants expriment leur complet désaccord sur la suppression du périmètre de protection des 500 m autour de Pech-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.

Oppositions à certaines zones (10 occurrences)

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

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

Emplacements réservés (9 occurrences)

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

ER 140-02 (projet STEU⁷ Mouzens) : opposition au projet :

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

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

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

⁷ STEU : Station de Traitement des Eaux Usées.

Quant aux autres observations, elles portent sur :

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

Zone naturelle (9 occurrences)

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

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

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

STECAL (8 occurrences)

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

Synthèse du thème :

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

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

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

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

Opposition au Jardin des plantes extraordinaires (8 occurrences)

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

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

Les critiques générales sont :

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

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

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

La SEPANSO déclare qu'une autorisation environnementale est nécessaire.

Zone agricole (7)

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

- Identification d'une exploitation agricole oubliée ;
- Création d'un secteur Ac pour la réinstallation d'une exploitation agricole ;
- Changement de classement de parcelles de AI vers Ac, Ac vers AI, Na vers AI ;
- Compatibilité de la zone AI pour deux projets photovoltaïques (hangar avec toiture photovoltaïque, parc au sol).

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

Effet du PLUi (4 occurrences)

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

Synthèse :

Deux observations, dont celle de l'association SEPANSO, estiment que la population de la CCVDFB n'a pas vocation à croître et partant, que l'enjeu essentiel du territoire est d'exploiter le gisement existant (bâti existant et sous-occupé, logements vacants) et d'assurer sa vivabilité plutôt que son attractivité. Les deux insistent sur la nécessité de la protection des milieux naturels (N et Np) en y interdisant les constructions, même liées à l'activité forestière et agricole. Ce zonage ne doit pas être modifié tandis qu'il doit comporter des recommandations sur les coupes forestières et la préservation des cours d'eau. La protection des trames vertes et bleues doit être renforcée et l'artificialisation des corridors écologiques interdite.

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

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

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

Thème « Maintien / Confirmation » (3 occurrences)

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

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

Divers (15 occurrences)

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

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

Elles sont recensées dans quatre rubriques exposées ci-dessous.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Réponse de la CCVDFB au PV de synthèse des observations

La CCVDFB a répondu au PV de synthèse des observations dans un mémoire transmis par courriel le 27 février 2026 en annexe du présent rapport.

Questions de la commission d'enquête	Réponse de la CCVDFB
2.1 Vieillessement de la population L'objectif 34 du SRADDET stipule : « Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social) ». Le volet 1 "Etat des lieux et diagnostic" du rapport de présentation souligne le vieillissement de la population sur le territoire de la CCVDFB⁸ et établit un bilan des équipements et des services de santé⁹. Dans l'objectif "C1 Permettre un accès au logement à toutes les catégories de ménages", le PADD écrit : « La capacité d'accueil pour les personnes âgées sera également renforcée sous forme : - De structure médicalisée pour les personnes dépendantes (extension de celles existantes et nouvelles structures) ; - De résidence avec mutualisation d'espaces pour les personnes autonomes, de type « résidences autonomie » associées	Les structures médicalisées pour personnes dépendantes ou « résidences autonomie » trouvent leur place dans les zones UG (urbaines générales du PLUi). En recentrant l'urbanisation future dans les centralités, le zonage du PLUi crée les conditions pour accueillir ces projets au plus près des services, commerces et espaces publics fédérateurs. Au-delà des structures d'accueil collectives, le PLUi crée les conditions favorables à la création de petits logements locatifs (en construction ou réhabilitation) et à une diversité de formes afin de permettre un parcours résidentiel complet aux habitants. Une des problématiques du territoire est de ne pas avoir suffisamment de solutions intermédiaires à proposer, entre la grande familiale isolée et souvent inadaptée au grand âge et à la solitude, et la structure d'accueil collective qui sous-tend une perte d'autonomie. Ce recentrage de l'urbanisation s'accompagne d'autres objectifs visant à revitaliser les centralités et à rendre le cadre de vie plus facile au quotidien, et qui servent naturellement aussi les besoins d'une population vieillissante :

⁸ Rapport de présentation, La structure par âge, page 217.

⁹ Rapport de présentation, carte "la santé et le vieillissement de la population" page 266 et paragraphe "les services et les équipements de la vie courante" page 267.

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

à des services collectifs ». Question : Comment cet objectif se traduit-il dans le PLUi?	- En dirigeant les équipements, commerces et services dans les centralités ; en améliorant et complétant cette offre d'équipements et de services (exemples : loisirs, social, services aux personnes âgées, service de télémedecine, accueil de personnes dépendantes, structures intergénérationnelles...). - En soutenant une dynamique d'amélioration de la qualité des espaces publics (pour encourager la vie publique et les espaces de rencontre). - En facilitant les déplacements notamment les modes doux (raccourcis piétons, ombrage des itinéraires, espaces de repos...).
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des déclarations de la CCVDFB indiquant que le PLUi intègre le vieillissement de la population dans sa stratégie de développement du territoire.
2.2 Consommation d'ENAF au profit du besoin en logement La CCVDFB a corrigé certaines données relatives à la consommation d'ENAF et au besoin en logements dans sa réponse à la MRAe. Certaines nécessitent malgré tout d'être explicitées. Dans le tableau rectifié de la page 333 du rapport de présentation, le potentiel de consommation d'ENAF dédié à la zone résidentielle stricte (UG, 1AU), sur la période 2025-2034, est fixé à 51,1 ha. Il correspond à la capacité de construction de 400 logements neufs (extension). Dans le schéma de la « trajectoire ZAN » (même document, même page), la consommation dédiée au même usage (400 logements à construire), sur la même période, est arrêtée à 49,7 ha maximum. Dans le PADD rectifié, page 8, sur la même période, la consommation maximum d'ENAF pour tous usages est fixée à 53,9 ha, dont seulement 40 ha pour la construction de 400 logements (y compris des équipements...). Dans un paragraphe rajouté de la page 333	Compte tenu de la consommation d'espace entre 2011 et 2020 (120,1 ha) et entre 2015 et 2024 (125 ha), pour la période 2025-2034, la CCVDFB ne devra pas consommer plus de 53,9 ha pour toutes les activités. Le projet de PLUi doit donc prévoir un zonage qui permette de respecter cet ordre de grandeur. Pour ce faire, le zonage offre la possibilité théorique de consommer jusqu'à 51,1 ha d'ENAF pour la vocation mixte/résidentielle (zones UG et 1AU). Les 40 ha inscrits dans le PADD sont l'objectif à ne pas dépasser s'agissant des logements. Le zonage offre un stock plus important pour tenir compte de la rétention foncière et des difficultés de mise en œuvre des OAP. Sur ce dernier point, 74% des logements attendus le sont au sein d'OAP qui couvrent près de 81% des ENAF en zone UG et 1AU. Or les secteurs d'OAP sont très majoritairement composés de parcelles privées et appartenant à différents propriétaires, ce qui nécessite qu'ils s'accordent entre eux et qu'ils fassent appel à des professionnels de l'aménagement. Par ailleurs, comme précisé dans la version corrigée, le cumul des surfaces offertes par le projet de PLUi prend en compte la totalité des terrains quand le code de l'urbanisme tient compte d'un seuil de 2500 m² en deçà duquel les parcelles en ENAF qui seraient

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

(doc. cité), il est avancé que le potentiel constructible du PLUi sur la même période pourrait atteindre 56 ha (hors zone 2AU). Question : Ces données ont des écarts relativement importants. Au final, sur la durée du PLUi (2025-2034), quelle consommation de l'espace ENAF est-il envisagé par la CCVDFB au profit des zones U et 1AU ?	artificialisées ne sont pas prises en compte. A la page 8 du PADD rectifié, la valeur de 53,9 ha est bien celle de la consommation d'ENAF totale à ne pas dépasser et calculée en tenant compte des seuils fixés dans le code de l'urbanisme. Dans un paragraphe rajouté de la page 333 du rapport de présentation, la valeur maximale de 56 ha hors zone 2AU est bien celle offerte par le zonage. Cela n'accorde pas l'autorisation à la CCVDFB de consommer 56 ha, mais bien de ne pas consommer plus de 53,9 ha parmi les 56 ha possibles à travers le zonage.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des précisions apportées qui seront analysées dans le livre 2 "Conclusions motivées et avis".
2.3 Identification des enveloppes urbanisées Le PADD définit le principe des enveloppes urbanisées. La carte page 6 représente à petite échelle les 5 secteurs de développement (développement principal, développement modéré, villages et hameaux densifiables, premières poches densifiables, confortement industriel et artisanal). Dans les thèmes "demande de constructibilité" et "demande de maintien de constructibilité", de nombreux contributeurs (publics et privés) estiment que leurs parcelles répondent aux critères de constructibilité (situation dans une zone habitée, participation à la densification de la zone habitée, présence des réseaux...). Question : Une définition plus précise est-elle donnée aux principes de développement de la carte de la page 6 du PADD? Sur quels critères le contour des enveloppes urbanisées a-t-il été défini? Ce contour est-il modifiable au regard des observations du public et selon quels critères?	L'enveloppe urbaine définit les limites extérieures des noyaux bâtis. D'une manière générale, ces limites s'appuient sur les fonds de jardins (et autres espaces verts urbains) et les axes de circulation au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Cependant, lorsque les jardins d'habitation ont une grande superficie (supérieur à 2500 m² - seuil de référence introduit par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023) et sont manifestement peu artificialisés (vaste pelouse ou boisement), ils sont exclus de l'enveloppe urbaine. Inversement, des parcelles encore agricoles ou naturelles peuvent être enclavées dans l'enveloppe urbaine. Ces espaces, quelle que soit leur surface, ont été intégrés dans l'enveloppe urbaine. Pour autant, ils ne seront pas considérés comme des espaces urbanisés et conserveront leur caractère d'ENAF. Un ENAF en dent creuse au contact de la limite de l'enveloppe urbaine sera exclue de celle-ci. Les terrains de sports (foot, rugby en particulier) associés à un noyau bâti seront inclus dans l'enveloppe urbaine, car considérés comme des espaces artificialisés. Il en est de même des bâtiments d'activités (dont les bâtiments agricoles) situés en continuité directe d'espaces mixtes ou résidentiels. Les constructions isolées ou réparties de façon diffuses, notamment en raison de très grands jardins

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

	associés à chacune d'elles, ne peuvent pas être considérées comme constitutives d'une enveloppe urbaine. Quelques exceptions sont toutefois à prendre en compte en raison des conditions particulières de certains sites. Par exemple, à Sagelat, le secteur de Fongauffier présente une enveloppe urbaine avec une poche légèrement dissociée en raison de la présence de la zone inondable. Par ailleurs, dans les poches de développements récents retenues pour être classées en zone UG, nous avons quand même défini une enveloppe urbaine pour matérialiser les limites de ces secteurs d'habitation (La Banne à Sagelat, La Plaine à Meyrals, Lasserre à Berbiguières...). Les enveloppes urbaines des noyaux bâtis sont matérialisées dans l'étude de densification des zones déjà urbanisées « Analyse des capacités de densification » annexée au PADD comme prévu à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Le contour des enveloppes urbanisées n'est pas modifiable au regard des observations du public, il s'agit d'une information factuelle. En revanche, il va évoluer dans le temps à la faveur de la réalisation de l'urbanisation future prévue en extension. L'objectif étant que cette évolution de l'enveloppe urbaine soit la plus mesurée possible et globalement compacte, pour répondre aux objectifs du code de l'urbanisme qui demande : de maîtriser le développement urbain, de prioriser le renouvellement urbain puis d'optimiser la densité des espaces urbanisés avant d'envisager d'éventuelles extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (articles L.101-2 et L.101-2-1).
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des éclaircissements apportés par la CCVDFB
2.4 Complément de dossier Parmi les avis émis sur le projet du PLUi, dans le cadre de la consultation des PPA et PPC, la DDT signale deux pièces manquantes dans le dossier : les périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage et l'étude de densification des zones ouvertes à l'urbanisation. Il est précisé que ces deux	La carte au format A4 représentant les secteurs concernés par l'obligation légale de débroussaillage (OLD) est effectivement à petite échelle. Elle vise à informer de cette obligation. Le Zonage Informatif des OLD à plus grande échelle est fourni par l'IGN qui a été chargé par l'État de produire cette information. Une mention de l'adresse Internet où se trouve cette cartographie pourra être ajoutée sur cette carte

pièces manquantes pourront être produites postérieurement à l'enquête publique. Question : La carte A4 en annexe du dossier représentant les OLD à très petite échelle répond-elle à la demande de la DDT ? Concernant l'étude de densification, la CCVDFB envisage-t-elle de refaire une étude complète qui se substituerait à celle figurant à la page 329 du rapport de présentation ?	https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillement), ainsi qu'éventuellement l'adresse des cartes indicatives par commune réalisées par la Préfecture de la Dordogne (https://www.dordogne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-forets-et-preservation-des-espaces-naturels-agricoles-et-forestiers/Forets-et-bois/Risque-incendie/Les-obligations-legales-de-debroussaillage-mise-en-oeuvre). Le fascicule d'information produit par la Préfecture de la Dordogne pourra également être joint. Par ailleurs, la présence de cette carte n'était pas signalée dans la liste des annexes alors qu'elle y figurait (d'où la remarque de la DDT), la mention sera ajoutée. Concernant l'étude de densification annexée au PADD comme le demande le code de l'urbanisme, il s'agit bien de l'étude attendue au titre de l'article L.151-5 : « [Le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse [des résultats, six ans au plus après la délibération portant approbation] ». L'étude sera toutefois complétée par un paragraphe relatif aux friches, actuellement absent de l'analyse, et un bilan quantitatif sera établi, ainsi que tout autres attentes exprimées par la DDT à ce sujet.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des propositions informatives supplémentaires concernant les OLD et de l'engagement de compléter l'étude de densification.
2.5 Zonage AI et Ac La Chambre d'Agriculture demande que le secteur AI soit supprimé et remplacé par le zonage Ac ou à défaut que le règlement de la zone AI autorise les constructions et	La CCVDFB soutient le principe des secteurs agricoles avec possibilités de construire différenciées. Comme justifié dans le rapport de présentation, les objectifs de la zone AI sont notamment de : • favoriser la protection des terres agricoles dans

installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien [...] par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. L'observation du président de la chambre cantonale demande que les secteurs Ac soient agrandis afin de permettre aux exploitations de se développer alors que ces secteurs sont souvent réduits aux bâtiments existants. Par ailleurs, lors des permanences, les commissaires enquêteurs ont souvent été interrogés par le public sur la cohérence du classement en zone Al pour des constructions n'ayant pas de lien avec une activité agricole. Questions : Quelle suite la CCVDFB envisage-t-elle de donner aux demandes de la chambre d'agriculture? Quelle réponse est donnée à l'interrogation du public sur le classement en zone Al de constructions sans lien avec l'activité agricole?	leur vocation nourricière ; • préserver les continuités écologiques ; • préserver la qualité des paysages ; • s'assurer que les bâtiments photovoltaïques soient implantés au sein des fermes existantes ou émergentes et non pas à la faveur de considérations techniques de réseaux de raccordement ; • mettre à distance les bâtiments agricoles des espaces résidentiels, • préserver les zones humides ; • protéger la ressource en eau. En effet, de nombreux bâtiments agricoles avec des emprises au sol importantes ont vu le jour sur le territoire communautaire en s'implantant sans logique évidente avec les activités des fermes. L'attractivité du territoire repose très largement sur la qualité de ses paysages. Par ailleurs, l'urbanisation agricole doit, au même titre que l'urbanisation pour les autres activités humaines, être mieux encadrée spatialement, pour a minima, limiter le mitage des paysages et l'étalement. Par ailleurs, le PLUi ne peut pas être à deux vitesses, avec des contraintes extrêmement fortes pour les zones U et AU, dont les zones d'activités économiques, classées en zones UX/AUX, et laisser une liberté quasi totale pour l'implantation des bâtiments agricoles. Un travail très fin a été réalisé avec les élus qui connaissent particulièrement bien leur commune pour définir les contours des secteurs Ac et Acr. L'enquête publique et l'avis de la Chambre d'agriculture ont permis de faire remonter quelques fermes ou projets qui nécessitent un reclassement en Ac ou Acr. La collectivité mènera d'ultimes vérifications sur la capacité à construire autour des exploitations agricoles existantes, ou sur la pertinence de certains zonages Acr (limitant la constructibilité en contexte résidentiel). On rappellera que le PADD affirme la volonté de soutenir les installations agricoles, aussi, dès lors qu'un projet d'installation ou de bâtiment agricole viendra à la connaissance de la communauté de communes, le PLUi fera l'objet d'une modification (dont les conditions sont encore assouplies par loi du 26 novembre dernier) qui permettra de s'assurer d'une localisation pertinente aussi pour les autres enjeux du territoire (qualité des paysages et
--	---

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

	sensibilité écologique en particulier). Concernant l'interrogation du public sur le classement en zone AI de constructions sans lien avec l'activité agricole, il s'agit bien de matérialiser que ces constructions s'inscrivent dans un contexte globalement agricole, que les maisons d'habitations soient isolées ou au sein de poches de développement récent. Si la création de nouveaux logements au sein de ces espaces n'est pas souhaitable, il est en revanche nécessaire de permettre l'évolution des habitations existantes, c'est pourquoi les extensions et les annexes sont autorisées par le règlement écrit dans tous les secteurs de la zone A. On précisera enfin qu'il n'y a pour les extensions des habitations et les annexes aucune différence de règlement applicable entre la zone AI (agricole limitée) et la zone Na (naturelle ordinaire), autre cas de figure fréquent des habitats isolés.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note : • du rappel par la CCVDFB du principe des secteurs agricoles avec possibilités de construire différenciées • des objectifs de la zone AI ; • de la volonté de la CCVDFB de mieux encadrer l'urbanisation agricole, au même titre que l'urbanisation pour les autres activités humaines, pour a minima, limiter le mitage des paysages et l'étalement ; • de son intention de mener d'ultimes vérifications sur le dimensionnement des zones Ac et Acr; • de ses explications sur le classement en zone AI de constructions sans lien avec l'activité agricole.
2.6 Emplacements Réservés (ER) Dans le thème "Emplacements réservés" (ER) analysé ci-avant, la commission d'enquête note la demande exprimée par une collectivité lors de l'enquête publique visant à la création de 20 ER pour l'installation de dispositifs de lutte contre l'incendie. De même, elle note l'intervention d'un cabinet d'avocats relevant des insuffisances au regard des articles L.151-4 et R. 151-2 et 50 du code de l'urbanisme dans la fixation	Dans la mesure où la demande de la collectivité pour classer en ER des terrains pour un objet d'intérêt général a été formulée pendant l'enquête publique et que ces ER permettent la mise en œuvre du PADD, il est tout à fait possible de les ajouter. La défense contre les incendies est un motif recevable pour mobiliser l'outil des ER. Tous les ER sont dotés d'un objet (à quoi est destiné l'ER) et du bénéficiaire (collectivités, services ou organismes publics). L'information est portée sur le règlement graphique comme le demande le code de

des ER du PLUi, notamment : l'absence de précisions et de justification sur l'équipement envisagé, sur ses bénéficiaires ou la finalité d'intérêt général poursuivi. Questions : Est-il possible, à ce stade de la procédure, de créer des emplacements réservés ? La CCVDFB envisage-t-elle de renforcer la sécurité juridique du dossier sur ce thème ?	l'urbanisme (article R.151-50). Pour permettre une vue d'ensemble des ER, une liste les regroupant tous pourrait être ajoutée en annexe du PLUi – bien que venant alourdir davantage le nombre de pièces le constituant. Sur la sécurité juridique des ER, les insuffisances évoquées par le cabinet d'avocat au regard des articles L.151-4 et du R. 151-2 : le rapport de présentation justifie les ER selon leur destination. Nous pourrions compléter le rapport de présentation sur ce point en indiquant par types d'emplacements réservés les motifs de leur instauration : • les cimetières d'Allas-les-Mines, Berbiguières, Castels et Bézenac, Doissat, Marnac, Sagelat, Salles-de-Belvès et Siorac-en-Périgord seront à plus ou moins courtes échéances complètement occupés, ils doivent pouvoir être étendus ; • des besoins en équipements ont été identifiés dans les bourgs ; leur réalisation s'inscrit dans l'orientation du PADD « des équipements et des services au plus proche de la population » : ◦ compléter l'offre sportive au contact du stade de Meyrals ; ◦ requalifier un ancien hangar dans le bourg de Pays-de-Belvès mais à l'écart des habitations : sa situation, le volume du bâtiment et les espaces libres qui l'entourent permettraient d'accueillir des activités collectives et de conforter l'offre en stationnement qui fait défaut lors des pics de fréquentation touristique du bourg historique ; création d'une salle multifonctions. ◦ des espaces verts centraux ou au contact d'équipements publics ou services existants dans les bourgs de Doissat, Carves ; ces espaces sont autant que possible voués à mutualiser des fonctions, notamment lorsqu'il s'agit de créer des espaces de stationnements. • le stade dans le bourg du Coux est aménagé sur un terrain privé, l'ER est instauré pour régulariser la situation ; • la réalisation d'un programme de logements dans le bourg de Saint-Germain de Belvès en requalifiant une construction en coeur de bourg, qui répond aux orientations « Lutte contre l'étalement urbain » et « Détendre l'accès au logement » du PADD ;
--	--

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

	• pour mettre en oeuvre le principe du PADD qui demande qu'au sein des poches de développement récent isolées, un espace public propice aux rencontres entre voisins doit être prévu ; ainsi, ils sont identifiés : au Ségalat à Cladech, à Peyrecaty à Larzac, à Souleillal à Siorac, à la Chapelle à Saint-Cyprien, à proximité de la mairie annexe et du centre de loisirs à Mouzens ; • l'aménagement d'espaces publics dans les bourgs permettant de répondre aux orientations du PADD qui encouragent les déplacements doux et les sociabilités en prévoyant l'aménagement de petits espaces de repos et de rencontres ; c'est l'objet des ER dans les bourgs d'Allas-les-Mines, de Siorac-en-Périgord, de Saint-Cyprien ; • la valorisation du paysage et des patrimoines justifie la création d'un vaste parc arboré entre le cimetière et l'église de Saint-Amand à Pays de Belvès ; • des besoins ont été identifiés pour l'implantation d'équipements techniques d'intérêt collectifs : ◦ un atelier municipal à Allas-les-Mines : le terrain retenu est un des rares situé hors zone inondable et hors mouvement de terrain à proximité du bourg ; ◦ un atelier municipal à Castels : les terrains viennent d'être acquis, l'ER n'a plus de raison d'être, il sera supprimé lors d'une prochaine évolution du PLUi ; ◦ la construction de stations d'épuration des eaux usées, dont la localisation doit répondre à des facteurs technico-financiers : limiter les linéaires de canalisation à installer tout en s'éloignant suffisamment des habitations, privilégier des situations permettant des écoulements gravitaires... (Mouzens, Lanceplaine, Siorac) ; l'implantation de postes de refoulement/relevage et stations de pompage à Siorac et Mouzens ; ◦ l'implantation de bornes et de bâches pour compléter la défense incendie à Berbiguières, Marnac, Cladech, et demandé en enquête publique par Pays de Belvès ; • des besoins en stationnement sont identifiés, leur réalisation s'inscrit dans l'orientation du PADD « Améliorer les espaces de stationnements » : autour des cimetières de Meyrals et du Coux, à proximité de l'école de Siorac, dans le bourg de Carves, sur l'arrière de l'église et de la salle des fêtes du Coux,
--	--

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

	dans le bourg de Saint-Cyprien, à proximité de la salle des fêtes de Marnac, au niveau de la plage du Coux, à proximité de la chapelle de Castels ; • pour mettre en oeuvre les orientations du PADD « Encourager les déplacements doux » et « Améliorer les itinéraires en modes doux », des ER sont instaurés pour réaliser des itinéraires doux (la voie verte le long de la Dordogne et des voies douces le long des vallées du Moulant et de la Nauze ; • pour corriger l'assiette des voies existantes, notamment dans la plaine de la Dordogne et au niveau des chemins pour la défense contre les incendies, ainsi que pour compléter ce réseau sur les communes de Meyrals, Doissat, Coux-et-Bigaroque-Mouzens, Saint-Cyprien, Castels et Bézenac, Siorac-en-Périgord, Marnac ; • enfin, pour élargir certains tronçons de voie : dans le bourg de Carves, à Pays de Belvès. à Siorac-en-Périgord. Tous les emplacements réservés sont au profit des communes sur lesquelles ils se trouvent, sauf ceux pour la réalisation de la voie verte le long de la Dordogne qui bénéficie à la communauté de communes. Au titre du R. 151-50 : le PLUi satisfait totalement à cet article : les ER sont identifiés sur les plans de zonage et leur destination et les bénéficiaires listés dans les tableaux présents sur chaque planche.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend acte : • de la réponse portant sur la possibilité de créer, à ce stade de la procédure, les emplacements réservés demandés par une collectivité à des fins de défense incendie • de la possibilité, au regard des insuffisances juridiques signalées durant l'enquête, de compléter le rapport de présentation en indiquant, par types d'emplacements réservés, les motifs de leur instauration décrits dans la réponse. D'autre part, la commission d'enquête note : • la possibilité de créer une liste, ajoutée en annexe, regroupant tous les ER afin d'avoir une vue d'ensemble. • que le PLUi satisfait à l'article R 151-50 du code de l'urbanisme.

2.7 État du règlement graphique

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

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

L'impact de cette situation a été minimisé par le recours quasi permanent à la cartographie Périgéo¹⁰ disponible sur les ordinateurs personnels des commissaires enquêteurs.

Question :

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

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

- Les zones humides sont bien matérialisées, si certaines sont manquantes, elles pourront être ajoutées ; l'inventaire s'appuie sur le travail réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (CBNSA) et par le CEN Aquitaine.

- Les haies bocagères : plutôt que d'identifier tout le linéaire de haies présent sur le territoire, nous avons opté pour une prescription de principe dans l'OAP thématique qui aborde la trame verte et bleue, avec une orientation qui demande de « préserver les haies champêtres déjà existantes » (p71-72). En réponse aux observations de l'enquête, il est proposé de modifier un point du règlement écrit en p11 : en remplaçant la référence « aux haies repérées au règlement graphique » par « les haies et alignements d'arbres existants à date d'approbation du PLUi », ce qui apparaît plus cohérent avec l'OAP thématique citée par ailleurs. Le linéaire total de haies bocagères en bon état est un indicateur que le PLUi s'engage à renseigner pour suivre l'évolution du réseau bocager. En cas de dynamique de réduction de ce linéaire, nous pourrions faire évoluer le PLUi sur ce point.

- Arbres remarquables : ceux identifiés au cours des multiples visites de terrain ont été protégés ; ainsi, 16 arbres sont protégés par le PLUi ; si d'autres individus remarquables sont portés à notre connaissance, nous pourrions les ajouter lors d'une prochaine évolution du PLUi. Le chêne évoqué à Meyrals pourra être intégré dans la version pour approbation. Une annexe pourra être ajoutée qui rassemble et précise la localisation des arbres protégés.

Sur la représentation graphique du zonage, nous sommes conscients que la multitude d'informations ne facilite pas la lecture au format papier ou pdf. L'indication sur plan des numéros de parcelles et sections aurait densifié encore l'information, aussi nous avons opté pour représenter l'orthophotographie en arrière-plan pour faciliter le repérage de leurs parcelles par les propriétaires.

¹⁰ 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

	Pour tenir compte de votre remarque, nous envisageons, pour la version d'approbation d'enlever la photographie aérienne de manière à ce que les couleurs du zonage soit plus homogène. Ce problème de visibilité ne se présentera plus dès lors que le PLUi sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme. Grâce à cette plateforme, la consultation du plan de zonage pourra être effectuée jusqu'à d'importants seuils de zoom et en mettant en arrière-plan des fonds choisis par l'utilisateur (cadastre, orthophotographie ou carte IGN).
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des intentions de la CCVDFB d'apporter des améliorations au règlement graphique.
2.8 Changements de destination En relation avec le thème "Demande changement de destination", la chambre d'agriculture souhaite, dans son avis, notamment qu'une réflexion soit menée pour identifier d'éventuels bâtiments supplémentaires sous prétexte qu'une commune n'en a pas identifié et que certaines communes en ont peu. Toutefois, elle demande d'être vigilant pour que ces changements ne compromettent pas l'activité agricole. La commission d'enquête a bien noté que le PADD encourage le changement de destination des bâtiments en zone A et N dans la mesure où ceux-ci sont suffisamment desservis par les réseaux, sont plutôt proches des espaces urbanisés ou des cheminements doux, ne sont pas concernés par un risque majeur et ne compromettent pas l'activité agricole. Elle a également constaté que le critère reposant sur l'aspect des bâtiments représentant un intérêt architectural ou patrimonial local n'est pas explicitement pris en compte. Question : Cette situation n'est-elle pas de nature à banaliser l'identification et d'entraîner, par leur nombre, un éparpillement de l'habitat,	Les bâtiments susceptibles de changer de destination ont été retenus sur la base de projets de transformation remontés par leurs propriétaires et par les mairies (toutes ont été saisies du sujet), et sélectionnés ensuite selon une grille de critères opérationnels pris individuellement ou de manière croisée (présence de dispositif de défense incendie, situation en lisière de massif boisé, proximité immédiate d'une exploitation agricole active, taille du bâtiment, proximité des réseaux, situation vis-à-vis du risque inondation ou de mouvements de terrain...). Sans qu'il soit paru utile de le préciser, certains bâtiments proposés au repérage sont écartés car jugés non appropriés. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de non-clos, ou en d'absence de fondations ou de structures ou de hauteurs manifestement insuffisantes... L'intérêt architectural ou patrimonial n'est pas un critère déterminant puisque l'objectif est surtout de ne pas consommer de foncier et de redonner un usage à des bâtiments qui l'on perdu. L'intervention opérée sur un bâti « sans âme » peut s'avérer tout à fait bénéfique d'un point de vue paysager. De même, l'état réel des biens (très dégradé, dégradé, bon état...) n'a pas été jugé pertinent, la possibilité d'intervenir sur des biens très dégradés mais à valeur patrimoniale, devant être laissée à l'appréciation de l'investisseur, soutenue, voire encouragée. Nous examinerons finement les demandes

source d'effets induits négatifs notamment sur les mobilités... ?	remontées au cours de l'enquête publique et les bâtiments identifiés que la Chambre d'agriculture souhaite soustraire de l'inventaire. Votre remarque sur le risque d'éparpillement de l'habitat, source d'effets induits négatifs notamment sur les mobilités, est tout à fait opportune. Il n'est absolument pas prévu d'identifier de nouveaux bâtiments au motif qu'une commune n'en dispose pas ou peu.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des précisions. Notamment que : • les bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés selon une grille de critères dont : la présence de dispositifs de défense incendie, la situation en lisière de massif boisé... • l'intérêt architectural ou patrimonial n'est pas un critère déterminant. • l'identification d'un bâti "sans âme" peut s'avérer bénéfique d'un point de vue paysager. • l'état réel des biens (très dégradé, dégradé, bon état...) n'est pas jugé pertinent.
2.9 Opposition et réserve au projet de "Jardins des plantes extraordinaires" Quelques observations ont fait part de leur opposition ou de leur réserve au projet de "jardins des plantes extraordinaires" sur la commune de Castels-et-Bezenac, en exprimant en particulier leur manque d'information sur ce sujet. Dans le rapport de présentation du PLUi, il est indiqué en page 373 : « le projet étant déjà bien avancé et les éléments transmis à la communauté de communes semblent satisfaire aux objectifs d'intégration paysagère et de limitation des incidences. En conséquence, une OAP est définie sur le site pour acter les principes présentés par le porteur du projet (et annexé au PLUi) ». Le document OAP du dossier mentionne l'existence d'un plan d'ensemble et une étude d'impact environnementale qui <i>a permis de caractériser un enjeu moyen sur la quasi totalité du site, et de modifier</i>	Un diagnostic écologique (conduit sur 4 saisons – 144 pages annexes incluses) réalisée pour le compte du porteur du projet par un bureau spécialisé en environnement a été portée à notre connaissance pour que les élus se positionnent, au-delà de l'intérêt du projet pour le territoire (touristique, économique...), en connaissance de cause de son potentiel impact sur les milieux naturels et agricoles, et sur les espèces qui habitent ou fréquentent le site. Ce document reste pour le moment un document de travail propriété du porteur du projet et n'est pas diffusable au public à notre initiative. Il peut être apporté à connaissance de la commission d'enquête, à son seul usage, si elle en manifeste expressément la demande. Ce diagnostic écologique est factuel, il appartiendra au projet de le prendre en compte et de décliner les mesures de réduction ou d'évitement ou de compensation de ses potentiels impacts. Ce relevé conclue effectivement à un enjeu moyen sur le site, et des points de sensibilité situés en périphérie de site, donc plutôt facilement évitables.

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

<i>certaines choix initiaux pour améliorer la préservation des habitats les plus intéressants....</i> Question : Dans quel cadre l'étude d'impact à laquelle fait référence l'OAP a-t-elle été réalisée et le public peut-il en avoir connaissance à titre d'information? Quelles sont les prochaines étapes de ce dossier?	On précisera que dès la connaissance de ce projet, la collectivité a très tôt informé les services de l'Etat, pour déterminer précisément les études et démarches à conduire. Les prochaines étapes consistent en la poursuite des relevés et des études techniques nécessaires à la réalisation du dossier au titre de la Loi sur l'Eau et à l'étude de trafic notamment. Les différentes études thématiques seront compilées en vue de l'évaluation environnementale du projet. Le contenu précis du dossier, dit d'étude d'impact, est défini par les articles R122-4 et R122-5 du code de l'environnement. Les projets soumis à évaluation environnementale font obligatoirement l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale et d'une consultation du public (enquête publique, ou, dans quelques cas, consultation électronique). Une fois l'étude d'impact finalisée : Elle est transmise à l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet ; Elle est mise à disposition du public dans le cadre d'une enquête publique ; Elle est jointe au dossier de demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, autorisation environnementale...). L'autorité compétente (mairie, préfecture...) prend ensuite sa décision en tenant compte : Du contenu de l'étude d'impact ; De l'avis de l'autorité environnementale ; Des observations du public. L'évaluation environnementale devient ainsi une étape essentielle pour éclairer la décision d'autoriser ou non un projet.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des précisions apportées par la CCVDFB sur les étapes de l'instruction du projet de "jardins des plantes extraordinaires".
2.10 Constructibilité et risque d'inondation Une observation (05E0207) met en doute le motif "risque inondation" pour la perte de constructibilité d'une parcelle sur la commune de Castels-et-Bezenac entre le	Le règlement graphique du PLUi n'indique pas de couche « risque inondation » car un PPRi s'impose. Celui-ci est une servitude annexée au PLUi. Comme les PLU(i), les PPRi sont téléversés sur le Geoportail de l'urbanisme. La superposition des couches « zonage du PLUi » et « zonage du PPRi » permettra de constater que la parcelle évoquée (D447) se trouve

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

chemin de fer et le lieu-dit Sainte Sabine, alors que les parcelles voisines ne sont pas affectées (selon l'observation). Le règlement graphique n'indique pas de couche "risque inondation". L'atlas cartographique indique dans les planches risques un zonage "zone inondable (PPR)" sans distinction de zonage (rouge ou bleu). L'annexe 01 "Servitudes d'utilité publique" du dossier d'enquête mentionne le PPR inondation de la Dordogne du 11/04/2011 dans la ligne correspondant à la commune de Castels-et-Bezenac tandis que l'annexe 02 contient des cartes semblables à celles de l'Atlas cartographique sur lesquels il est représenté un zonage unique PPRi. Bien que ces cartes ne représentent pas le parcellaire, il semble que le secteur de la parcelle en question soit en zone inondable ainsi que l'ensemble de la plaine dans laquelle se trouve un secteur constructible (UGb5) le long de la route de la plaine. D'un autre côté, les commissaires enquêteurs ont consulté la cartographie Périgéo qui indique le secteur de la parcelle et celui de la zone constructible UGb5 en zone rouge. Le rapport de PLUi indique en page 389 : « Le développement de l'urbanisation n'est pas autorisé en zone rouge du PPRi » . Question : De quelle manière le PLUi prend-il en compte les différents zonages rouge et bleu du PPRi et dans quels documents cartographiques sont-ils représentés? La CCVDFB confirme t-elle le zonage rouge pour le secteur de la route de la Plaine? Quelle réponse sera apportée à cette observation?	effectivement en zone rouge du PPRi. Cette superposition rend par ailleurs inutile d'indiquer les couches du PLUi pour ce motif, chaque document jouant son rôle. Imaginons que le zonage du PPRi soit modifié pour une raison quelconque, le zonage du PLUi serait rendu incohérent ou une modification de celui-ci s'imposerait en suivant. Le législateur impose aux collectivités de téléverser leur PLUi et aux gestionnaires des servitudes de téléverser celles-ci sur le Géoportail de l'urbanisme, permettant ainsi la superposition de règles issues de législations différentes (code de l'urbanisme pour le premier, code de l'environnement pour les secondes). La parcelle évoquée (D447) n'a pas été intégrée en zone constructible du PLUi car, bien qu'elle soit entourée d'une clôture et dotée d'un portail d'entrée, il s'agit d'un terrain considéré comme un ENAF. A ce titre, il est totalement inconstructible au regard des règles du PPRi, il est donc contre-productif de zoner ce terrain comme constructible par le PLUi. Les annexes jointes au dossier du PLUi doivent être prises comme informative. Il revient, comme indiqué ci-dessus, aux gestionnaires des servitudes de les publier sur le Géoportail de l'urbanisme. Le PPRi est effectivement présent sur le Géoportail de l'urbanisme. Le PLUi s'est attaché à ne pas zoner de terrain non bâti en zone rouge du PPRi. Les zones U définies en zone rouge ne concernent que des terrains déjà bâtis. Ce zonage a été choisi afin que les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'appliquent aux secteurs urbains compris dans les enveloppes urbaines (en cas de reconstruction après sinistre ou tout autre motifs autorisés par le règlement du PPRi). Notons que dans ce secteur de Sainte-Sabine, les fonds de jardins des terrains les plus grands ont été exclus de la zone U pour mieux signifier qu'une densification douce sur ces terrains n'est pas possible.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission d'enquête prend note des déclarations de la CCVDFB sur le fait que le PPRi s'impose au PLUi, que celui-ci s'est attaché à ne pas zoner de terrain non bâti en zone rouge et sur sa

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

	justification du choix du zonage UG.
2.11 Question sur les OAP sectorielles Le PLUi prévoit de nombreuses OAP sectorielles sur l'ensemble du territoire de la CCVDFB, à l'exception de la commune de Grives. Onze d'entre elles font l'objet d'inquiétudes ou de critiques diverses, voire de franche opposition, de la part du public et même d'élus (cf. § 1-3), ce que le PADD pressentait lui-même lorsqu'il s'agirait de les mettre en œuvre (p.9). Question : La CCVDFB envisage-t-elle de réexaminer le périmètre ou l'organisation de ces OAP critiquées, en concertation effective avec les maires des communes concernées et des propriétaires parties prenantes ?	La majorité des OAP sectorielles ne seront, en règle générale, pas modifiées dans cette première version du PLUi. La CCVDFB est consciente que la réalisation de certaines pourra s'avérer compliquée. Sur les OAP critiquées ou remises en cause lors de l'enquête publique, aucun projet d'ensemble n'est pour le moment présenté, ce qui laisse toute latitude pour les reconsidérer. Pour les autres, la CCVDFB n'exclue absolument pas l'hypothèse de modifier les OAP au cours d'une évolution postérieure du PLUi si un projet d'ensemble est présenté et que celui-ci s'avère incompatible avec les principes de l'OAP mais qu'il s'inscrit dans les orientations du PADD qu'il contribuerait à mettre en œuvre. Quelques OAP sectorielles pourraient donc être modifiées marginalement, ou simplement supprimées pour tenir compte du refus de dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable (DRUL, décision préfectorale jointe aux avis lors de l'enquête publique), ou des observations en cours d'enquête, notamment : • A Berbiguières, l'OAP du Guel tiendra compte du permis d'aménager accordé (demande de l'UDAP-24), • A Marnac, l'OAP du bourg pourrait être complétée pour intégrer le principe d'un maintien de l'accès aux parcelles agricoles sur l'arrière (demande de la Chambre d'agriculture). • A Meyrals, l'OAP de la Plaine pourrait être complétée pour indiquer la présence du réseau d'irrigation. Celui-ci semble positionné au niveau d'une maison déjà construite au nord et du principe de voie de desserte ailleurs (demande de la Chambre d'agriculture). A Castels et Bézenac, le périmètre et les principes de l'OAP UXra de Canteranne pourraient évoluer si cela n'implique pas de représenter le secteur en CDPENAF (demande du propriétaire concerné en cours d'enquête) • A Castels et Bézenac, l'OAP Crabidou pourrait être supprimée et la zone UG réduite au profit d'une zone A (demandes concertées des propriétaires concernés en cours d'enquête)

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

	• L'OAP de Grimaudoux à Saint-Pardoux-et-Vielvic sera supprimée, le secteur n'étant pas autorisé à déroger à l'urbanisation limitée en absence de SCoT opposable (acte de la décision de la Préfète) • L'OAP de Fongauffier à Sagelat sera modifiée, une partie du secteur n'étant pas autorisée à déroger à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT opposable (acte de la décision de la Préfète). • L'OAP du Bourg nord à Salles-de-Belvès pourrait être supprimée, et le zonage UGa revu en conséquence (demandes des propriétaires concernés soutenus par la mairie en cours d'enquête). D'autres OAP simples en densification pourraient être ajoutées au recueil des OAP sectorielles en accompagnement de modifications zonages constructibles sollicités par les propriétaires en cours d'enquête et ayant reçus l'avis favorable de la communauté de communes, sous réserves de validation des services de l'Etat.
Commentaire de la commission d'enquête	La commission prend note : . des précisions apportées quant aux possibilités de réexamen à l'occasion de l'évolution postérieure du PLUi, sous réserve que soit présenté un projet d'ensemble compatible avec le PADD ; . des modifications, voire des suppressions d'ores et déjà envisagées pour 8 OAP sectorielles, en fonction des demandes des services de l'Etat et de particuliers en cours d'enquête.

Fait et clos le 18 mars 2026 à Saint Cyprien

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

