

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS CONSIGNEES DANS LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE S'ETANT DEROULEE DU 24 JUIN AU 29 JUILLET CONCERNANT :

- ↻ le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat
- ↻ le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA),
- ↻ l'abrogation des cartes communales

Contexte réglementaire

Le procès-verbal de synthèse des observations émises lors d'une enquête publique est régi par **l'article R 123-18 du code de l'environnement** qui indique : « *après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.* »

Pour une meilleure compréhension, les observations thématiques du PV de synthèse appelant une réponse du maître d'ouvrage ont été reprises dans le présent document, les réponses de la CCBDP sont intégrées sous chaque partie (encadrées sur fond gris).

Changement de destination (20 demandes)

Les demandes visent des bâtiments qui n'ont plus la fonction qui leur était dévolue (séchoirs à tabac, granges...). Dans le cadre du PLUi-H, 392 bâtiments ont déjà fait l'objet d'un recensement lié au thème susvisé. Ils sont identifiés, sur les plans de zonage, par un astérisque couleur orange.

Dans son avis, la DDT a émis sur certains, des avis défavorables pour divers motifs dont la situation en zone inondable.

Question : Pouvez-vous rappeler sur quels critères ces bâtiments ont été identifiés, en vue d'un changement de destination ?

Les critères proposés par CITADIA et validés par les instances de travail de la CCB DP pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination sont les suivants :

- *Le bâtiment se situe en zone agricole, naturelle ou forestière et non dans un espace urbanisé ou à urbaniser.*
 - *Autoriser un changement de destination de ce bâtiment en logement ou activité ne risque pas de compromettre une activité agricole existante ou la qualité paysagère d'un site naturel.*
 - *La surface du bâtiment est suffisante pour que son changement de destination soit envisageable : 40 m² minimum d'emprise au sol.*
 - *Le bâtiment est suffisamment desservi par les réseaux AEP, électricité, voirie et défense incendie pour permettre d'envisager un changement de destination en habitation ou en local d'activité.*
 - *L'état du bâtiment permet d'envisager sa réhabilitation : sont donc à exclure notamment les ruines (bâtiments ne comprenant pas au moins 4 murs porteurs en bon état et des éléments de toitures).*
 - *Le bâtiment n'est pas situé sur un terrain inondable ou présentant un risque de mouvement de terrain.*
- Il s'agira d'un bâti de caractère patrimonial. Les séchoirs à tabac ont un soubassement en pierre et sont en bon état. Le bâtiment devra faire partie d'un corps de ferme ou se situer dans un ensemble déjà bâti (hameau...).*

Certaines contributions déposées durant l'enquête portent sur plusieurs bâtiments. Ce qui a pour incidence d'avoir un nombre d'identification souhaitée, supérieur aux 20 demandes, susceptible d'augmenter le nombre initial. Ces sollicitations de changements portent sur l'habitat ou le tourisme.

Question : in fine, est-ce logique de ne pas prendre en compte, dans les besoins en logements, au moins une partie de ces bâtiments identifiés ?

La vocation à usage d'habitation n'est pas la seule destination possible. Les changements de destination peuvent être à vocation touristique avec notamment le développement des gîtes et des logements meublés touristiques. Par ailleurs, la vocation à usage d'habitation ne sous-entend pas systématiquement la création d'une résidence principale, les changements de destination, en milieu rural, correspondent en grande partie à des résidences secondaires.

Pour ce qui est du nombre de bâtiments à intégrer dans le nombre de logements à produire, il n'existe pas de doctrine départementale sur ce sujet. La CCB DP, avec l'aide de son bureau d'études, a essayé de prendre en compte les demandes des particuliers. Certains projets peuvent être à très long terme. Par ailleurs le repérage de bâti ne garantit pas l'autorisation d'effectuer les travaux, selon le cas l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF s'impose.

L'inscription des changements de destination correspond uniquement à du repérage permettant aux particuliers de ne pas être bloqués le jour d'un éventuel changement de vocation. Le taux de transformation est assez faible, les changements de destination sont des cas beaucoup plus rares que la construction neuve.

Il apparaît ainsi difficile de prendre en compte les bâtiments repérés potentiellement « mutables » dans le calcul du nombre de logement à produire.

Demandes de constructibilité (100 demandes relatives à l'habitat et au tourisme)

En nombre de demandes, ce thème arrive en tête des sollicitations des propriétaires fonciers. Très majoritairement, les terrains concernés sont classés en zones non constructibles du projet du PLUi-H. Leur typologie est diverse (proche d'une zone U, d'un habitat ancien ou récent, souvent isolé ou situé dans un espace bâti).

Question : globalement, sur quels critères la CCBDP envisage-t-elle de répondre aux demandes ?

Les demandes individuelles de constructibilité seront traitées pour l'approbation définitive du PLUi-H.

Les demandes de zones constructibles, en secteur isolé, en linéaire de voie sans cohérence avec une zone constructible attenante et impactant une surface agricole, naturelle ou forestière conséquente ne seront pas prises en compte car cela est contraire aux objectifs de réduction de la conso d'ENAF et au refus du mitage. Les demandes d'extension de zones U en comblement de dents creuses et en cohérence avec l'enveloppe bâtie en zone U environnante pourront être intégrées après étude au cas par cas et validation des maires concernés.

Demande de maintien de constructibilité (71 demandes)

En majorité, les terrains concernés, constructibles dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur, notamment les cartes communales et les PLU ont été reclassés majoritairement en zones agricoles ou en zone naturelle du projet du PLUi-H.

Cette situation est difficile à comprendre par les intervenants. Certains ont indiqué subir une perte financière au regard de leur achat au prix tenant compte de la constructibilité. Il en est de même pour ceux qui ont hérité, dans le cadre d'un partage successoral.

D'autres regrettent de ne plus avoir la possibilité de léguer à leurs enfants des terrains familiaux pour y construire leur habitation, ou simplement de ne plus disposer d'une source de revenus pour faire face à des imprévus de la vie.

Durant les permanences, certaines personnes ont évoqué l'éventualité de demander à la communauté de commune une compensation financière en cas de classement en zone non constructible d'un terrain réputé constructible dans le document d'urbanisme en vigueur.

Quel est la position de principe de la communauté de communes sur ce sujet ?

La Communauté de Communes répond aux objectifs de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience en réduisant sa consommation d'espace agricole naturel et forestier. Il s'agit donc de choix d'opérer dans le cadre d'un motif d'ordre général. Le maintien de l'ensemble des terrains actuellement constructibles fragiliserait le PLUi-H sur le plan juridique.

Les propriétaires ne peuvent donc pas se prévaloir de droits acquis en matière de droit de l'urbanisme.

Par ailleurs, il convient de préciser :

-Que les droits à construire fixés par un document d'urbanisme ne sont pas intangibles dans le temps : la révision de ce même document d'urbanisme peut faire évoluer ces droits.

-Que, dans l'état actuel du droit, ces évolutions n'ouvrent pas le droit à des compensations financières.

Autres questions :

Des secteurs construits, classés constructibles au vu des documents d'urbanisme en vigueur sont déclassés en zone Agricole A ou Naturelle N dans le cadre du PLUi-H, offraient encore des possibilités de densification soit au regard de dents creuses (exemple contribution BEAU 15) ou de terrains situés en second rang (exemple contribution MONP 3).

- Quelle sera la ligne de conduite de la CCBDP lors de l'examen des contributions qui correspondent à ces cas de figure ?

Si certaines demandes concernent un potentiel de densification en comblement de « dents creuses » ou en division de parcelle ayant été oublié au sein d'une enveloppe urbaine classée en zone U, la CCBDP pourra les prendre en compte. Chaque requête sera examinée, au cas par cas et au regard des critères de délimitation des zones urbaines et à urbaniser.

- Plus globalement, sur quels critères ont été déclassés de la zone constructible, des documents d'urbanisme en vigueur, les terrains situés à la périphérie de bourgs et hameaux ?

Pour bâtir un projet de PLUi s'engageant dans un projet vertueux et sobre, la Communauté de Communes a été dans l'obligation de réduire les capacités et les superficies de constructibilité par rapport aux documents d'urbanisme locaux.

Plusieurs éléments détaillés peuvent expliquer les déclassements :

Certains PLU ou cartes communales apparaissaient comme « généreux » en proposant des enveloppes constructibles conséquentes, parfois plus importantes que ce que les besoins nécessitent. Il a donc fallu réduire ces zones constructibles, en procédant à des priorisations et des choix, notamment au regard du projet de territoire (orientations du PADD définissant l'armature urbaine...), des caractères opérationnels et des contraintes (voir-ci après).

Dans d'autres cas, certains secteurs présentaient des contraintes (environnementales, accessibilité, topographie, déficit de réseau et d'équipement...) et ont dû être écartés, même si certains terrains peuvent être à proximité de bourgs ou des hameaux.

Lors des permanences, des propriétaires ont signalé qu'ils comptaient déposer des demandes de CU sur la base des documents d'urbanisme en vigueur.

- Au stade de la procédure, quelle suite sera donnée à ces demandes ?

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sont instruites sur la base du document en vigueur.

Toutefois un sursis à statuer pourra être opposé par le Maire sur les demandes de Permis de construire, d'aménager ou les déclarations préalables s'il y a des contradictions évidentes entre le zonage présenté à l'enquête publique et le zonage en vigueur. La jurisprudence administrative estime que l'autorité compétente commet une erreur manifeste d'appréciation si elle s'abstient de faire usage de ce pouvoir dans un cas qui aurait justifié sa mise en œuvre (ex. CAA de Nancy, 29 mars 2012, n° 11NC00731 ; CAA de Lyon, 13 juin 2019, n° 18LY02937).

La demande d'un CU ne cristallisera donc pas automatiquement les droits acquis antérieurement.

Divers (36 demandes)

Les requêtes regroupées dans ce thème expriment des demandes sur des sujets variés.

Effets du PLUi-H (6 demandes)

- 3 Contributions faisant référence au paysage, au patrimoine...

Opposition à certaines zones (33 demandes)

- Principalement couplées aux demandes de maintien de constructibilité

Emplacements réservés (8 demandes) dont :

- STC01, commune de Saint Cassien (MONP 18) : le maire demande sa réduction.
- RAM01, commune de Rampieux (incidence de la contribution BEAU 32)
- Commune de Le Buisson de Cadouin (questionnement contribution 34)
- MSC01 commune de Monsac (contribution 23CC)
- demande de création Le Buisson de Cadouin parcelle B316 (contribution 160)

OAP (11 demandes ou observations particulières pour 8 contributions)

- OAP SOU01 : 3 contributions émises (MONP 1, 17 et 20) - 1 par Mme le maire qui souhaite son maintien, 1 par le propriétaire du terrain qui apporte des précisions, notamment sur le défrichement, 1 par un intervenant qui s'oppose.
- OAP LAL03 : 2 demandes sur les parcelles AV 347 et 351 (ex parcelle 222) pour revenir au zonage constructible du document d'urbanisme en vigueur (contributions 44 CC et 58 CC).
- OAP BIR01 : M. le Maire de Biron souhaite que la parcelle D 16 soit classée en OAP, en remplacement de l'OAP BIR01 (contribution BEAU 30).
- OAP CAU3 Monsieur le Maire de Cause de Clérans indique un zonage erroné (contribution 136)
- OAP CAU2 Monsieur le Maire de Cause de Clérans indique un problème de constructibilité et de dent creuse (contribution 136)
- OAP Madame le Maire souhaite le maintien de l'OAP concernant la parcelle A1063, (contribution 76)
- OAP MONS01 observation de Monsieur le Maire (contribution 108) et contribution d'un intervenant (BEAU 44)
- OAP MONS02 observation de Monsieur le Maire (contribution 108)
- OAP de diverses communes (contribution 118)
- OAP 1AUH Madame le Maire de St Félix de Villadeix demande des modifications (contribution 33CC)
- La contribution RD 66 concerne l'OAP SAS01 (parcelle A 1422, commune de Saint Avit Sénieur).

STECAL (15 demandes) dont :

- STECAL N°32 (contribution BEAU 11).
- STECAL N°21 (contribution RD 77) : proposition de réduction de l'emprise.
- Demande de STECAL (contribution LBC13).
- Demande le classement des parcelles AR 25 et 26, commune de Capdrot, en STECAL (contribution RD 69).

PDA des monuments historiques (8 contributions)

8 intervenants ont déposé, durant l'enquête, des observations sur les PDA des monuments historiques :

- sur une demande de réduction du nouveau périmètre (contribution 50 CC),
- sur un accord du Maire de Beaumontois en Périgord (contribution BEAU 43),
- sur une demande de protection de la Chartreuse de Sautet Molières (contribution courriel 5),
- sur une demande de maintien de périmètre de protection du Manoir de la Bourgonie, Le Buisson de Cadouin (contribution courriel 5),
- sur une demande de maintien de périmètre de protection du pressoir de la Salvagie Commune de Urval (contribution courriel 5),
- sur une demande de protection du Moulin des Guilandoux commune de Couze (contribution 7CC),
- sur une demande d'évolution du périmètre de protection de la Chartreuse de Montbrun commune du Verdon (contribution 80),
- sur un accord pour le projet Cause de Clérans (contribution 36CC).

Deux thématiques particulières ont été repérées :

- Les interventions des Maires

Durant l'enquête publique les maires des communes suivantes sont intervenus pour des sujets concernant leur collectivité et parfois en appui ou en rejet de demandes de leurs administrés :

- *Bayac, St Cassien, Soulaures, Beaumontois en Périgord, Rampieux, Biron, Monsac, Ste Foy de Longas, Liorac sur Louyre, Le Buisson de Cadouin, Alles sur Dordogne, Lolme, Cause de Clérans, St Félix de Villadeix, Vergt de Biron.*

Comment la CCBDP entend-elle prendre en compte ces diverses corrections du projet arrêté du PLUI-H ?

Les demandes seront examinées au regard des avis des PPA et des enjeux des projets à défendre pour la commune. Certaines communes n'ont aucune possibilité de construire et/ou ont une réticence foncière forte sur leur potentiel de densification. La CCBDP tiendra compte de ces points pour éventuellement modifier le projet de PLUI-h. Les avis des PPA seront pris en compte ou écartés selon le cas lorsque des éléments nouveaux pourront être apportés en complément de justification.

- Les projets photovoltaïques

PHOTOVOLTAÏQUE	OBS
Vergt de Biron	1
Naussane	1
Liorac-Sur-Louyre	12
Lalinde	3

3 – Questions de la commission d'enquête

Statistiques :

Le rapport de présentation (diagnostic) indique que le nombre d'habitants de la CCBDP était de 18642 en 2019.

[Envisagez-vous d'actualiser cette donnée en prenant en considération les dernières statistiques connues ?](#)

L'élaboration d'un PLUi-H est une démarche qui s'étale sur plusieurs années. Le rapport de présentation intègre les données statistiques les plus récentes au moment de son élaboration, avec des données INSEE millésimées de 2019 qui ont été publiées en 2022.

Des compléments pourront être apportés pour souligner d'éventuelles évolutions de dynamiques en s'appuyant sur les derniers chiffres disponibles.

Estimation du foncier mobilisé dans le cadre du projet du PLUi-H :

[Serait-il possible d'indiquer, par zone, les surfaces prévues ?](#)

Les superficies par zone et par sous-secteur sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Zone	Sous-secteur	Surface (ha)	TOTAL (ha)
U	UA	103,63	1981
	UB	598,52	
	UC	780,65	
	UD	171,91	
	UE	37,32	
	UT	172,62	
	UY	116,31	
1AU	1AUE	5,47	77,76
	1AUH	44,17	
	1AUM	4,43	
	1AUS	3,5	
	1AUY	12,35	
	1AUT	7,84	
2AU	2AUH	3,03	10,8
	2AUT	7,77	
A	A	27629,98	30233
	Atvb	2602,55	
N	N	25375,41	34493
	Ng	23,3	
	Npv	17,76	
	Ntvb	9076,37	
STECAL	SH	2,89	42,87
	ST	34,23	
	SY	5,75	
TOTAL		66837,76	66837,76

Les superficies du foncier mobilisé dans le projet de PLUiH sont détaillées au sein de la pièce « 1_3_1_RP_Justifications_PLUiH » page 95 et 96.

Commune	N° OAP	Zonage	Type OAP	Fonction	Surface (ha)	Densité (log/ha)		Nombre de logements
						Commune	Site	
Alles-sur-Dordogne	ALL01	AU	Sectorielle	Habitat	0,4158	0	8	3
Baneuil	BAN01	AU	Sectorielle	Habitat	0,59	0	8	6
Baneuil	BAN02	AU	Sectorielle	Economique	1,55	/	/	/
Bayac	BAY01	AU	Sectorielle	Habitat	0,57	0	8	6
Beaumontois en Périgord	BEAU01	AU	Sectorielle	Habitat	0,9692	12	12	12
Beaumontois en Périgord	BEAU02	AU	Sectorielle	Habitat	2,72	12	Diff	47
Beaumontois en Périgord	BEAU03	AU	Sectorielle	Economique	3,82	/	/	/
Beaumontois en Périgord	BEAU04	2AU	Sectorielle	Habitat	0,46	12	8	4
Biron	BIR01	AU	Sectorielle	Habitat	0,52	0	8	4
Biron	BIR02	AU	Sectorielle	Equipement	3,14	/	/	/
Boulliac	BOU01	AU	Sectorielle	Habitat	0,59	0	8	6
Calès	CAL01	AU	Sectorielle	Mixte (habitat + activité)	0,9291	0	8	7
Calès	CAL02	AU	Sectorielle	Habitat	1,33	0	8	11
Capdrot	CAP01	AU	Sectorielle	Habitat	2,5	0	8	20
Cause-de-Ciérans	CAU01	AU	Sectorielle	Habitat	0,75	0	8	6
Cause-de-Ciérans	CAU02	AU	Sectorielle	Habitat	0,3636	0	8	3
Cause-de-Ciérans	CAU03	2AU	Sectorielle	Habitat	1,13	/	/	/
Couze-et-Saint-Front	COU01	AU	Sectorielle	Habitat	1,95	0	8	18
Gaugeac	GAU01	AU	Sectorielle	Habitat	0,86	0	8	7
Lalinde	LAL01	2AU	Sectorielle	Habitat	0,68	12	12	8
Lalinde	LAL02	2AU	Sectorielle	Habitat	1	12	12	12
Lalinde	LAL03	AU	Sectorielle	Habitat	2,14	12	12	28
Lalinde	LAL04	AU	Sectorielle	Economique	1,48	/	/	/
Lalinde	LAL05	AU	Sectorielle	Economique	2,53	/	/	/
Lalinde	LAL06	2AU	Sectorielle	Habitat	0,8561	12	12	10
Lanquais	LAN01	AU	Sectorielle	Habitat	1,84	0	8	16
Le Bulcois-de-Cadouin	LBC01	AU	Sectorielle	Habitat	1,2	12	12	14
Le Bulcois-de-Cadouin	LBC02	AU	Sectorielle	Habitat	1,53	12	12	18
Le Bulcois-de-Cadouin	LBC03	AU	Sectorielle	Habitat spécifique	3,5	/	/	/
Le Bulcois-de-Cadouin	LBC04	AU	Sectorielle	Economique	1,74	/	/	/
Loime	LOL01	AU	Sectorielle	Habitat	0,27	0	8	2
Loime	LOL02	AU	Sectorielle	Equipement	2,33	/	/	/
Loime	LOL03	AU	Sectorielle	Habitat	0,6	0	8	6
Marçails	MAR01	AU	Sectorielle	Habitat	1,69	0	8	14
Marçails	MAR02	AU	Sectorielle	Economique	2,67	/	/	/
Mauzac-et-Grand-Castang	MAU03	AU	Sectorielle	Economique	0,6	/	/	/
Mollières	MOL01	AU	Sectorielle	Habitat	1,43	0	8	11
Mollières	MOL02	AU	Sectorielle	Habitat	0,67	0	8	6
Mollières	MOL03	AU	Sectorielle	Habitat	0,52	0	8	4
Monpazier	MONP01	AU	Sectorielle	Habitat	1,2	12	12	14
Moncao	MONS01	AU	Sectorielle	Habitat	0,25	0	8	2
Moncao	MONS02	AU	Sectorielle	Habitat	0,2	0	8	2
Montferand-du-Périgord	MONTF01	AU	Sectorielle	Habitat	0,9	0	8	7
Naussannes	NAU01	AU	Sectorielle	Habitat	1,09	0	8	9
Pezuls	PEZ01	AU	Sectorielle	Habitat	0,5	0	8	4
Saint-Agne	SAG01	AU	Sectorielle	Habitat	1,37	0	8	11
Saint-Avit-Sénieur	SAS01	AU	Sectorielle	Habitat	0,39	0	8	3
Saint-Capraise-de-Lalinde	SCL01	AU	Sectorielle	Habitat	1,2	0	8	10
Saint-Capraise-de-Lalinde	SCL02	AU	Sectorielle	Economique	0,92	8	8	7
Saint-Capraise-de-Lalinde	SCL03	2AU	Sectorielle	Tourisme	14,56	/	/	/
Saint-Cassien	SCA01	AU	Sectorielle	Habitat	0,39	0	8	3
Saint-Félix-de-Villadeix	SFV01	AU	Sectorielle	Habitat	2	0	8	18
Saint-Romain-de-Monpazier	SRM01	AU	Sectorielle	Habitat	0,69	0	8	6
Sainte-Croix	SCR01	AU	Sectorielle	Habitat	1,07	0	8	9
Sainte-Foy-de-Longas	SFL01	AU	Sectorielle	Habitat	0,6	0	8	6
Sainte-Foy-de-Longas	SFL02	AU	Sectorielle	Habitat	0,32	0	8	3
Sainte-Foy-de-Longas	SFL03	AU	Sectorielle	Habitat	0,46	0	8	4
Sainte-Foy-de-Longas	SFL04	AU	Sectorielle	Habitat	0,49	0	8	4
Soulares	SOU01	AU	Sectorielle	Habitat	0,48	0	8	4
Trémolat	TRED1	AU	Sectorielle	Habitat	1,66	0	8	13
Varenes	VAR01	AU	Sectorielle	Habitat	1,8	0	8	14
Vergt-de-Biron	VDB01	AU	Sectorielle	Mixte	0,95	0	8	6
Total								452 logements

Légende des plans de zonage (règlement graphique) :

Elle mentionne la création d'une zone 2AU (zone à urbaniser dans un **second temps, fermée** à vocation économique).

Au regard de ce constat, est-ce cohérent que le cahier des OAP, en page 32 et 33 indique la création de 6 OAP (BEAU04 "habitat", CAU03 "tourisme", LAL01 / 02 / 06 "habitat" et SCL03 "tourisme"? Parmi ces OAP, la fiche détaillée de l'OAP BEAU04 précise, dans les enjeux et objectifs, la programmation : la zone sera ouverte **dès l'approbation du PLUi-H**.

Le cahier des OAP fait mention des zones 2AU. Pour la cohérence des projets, de la priorisation et pour démontrer l'ambition portée sur ces secteurs prévus à long terme, les secteurs 2AU ont été ajoutés au cahier des OAP. Des schémas de principes viennent compléter chaque secteur 2AU, toutefois étant donné que ces secteurs sont fermés, ils ne possèdent pas de programmation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du document.

Seules les zones 1AU sont obligatoirement couvertes par des OAP mais les OAP peuvent couvrir n'importe quelle zone du PLUi-H.

Néanmoins, la collectivité corrigera l'erreur matérielle pour l'OAP BEAU04, aucune programmation ne doit apparaître dans le cahier des OAP, le zonage défini correspond effectivement à une zone à urbaniser fermée (2AU).

Le changement de destination d'un bâtiment est-il assimilable à une prescription ponctuelle comme l'indique la légende des plans de zonage ?

Les bâtiments repérés en tant que « changement de destination » constituent effectivement des « prescriptions ponctuelles ». Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, 392 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été désignés par le PLUi-H. Ces 392 bâtiments sont repérés par des « points », qui se superposent au zonage agricole ou naturel du PLUi-H.

Divers :

Une personne ayant consulté le dossier d'enquête a attiré l'attention de la commission d'enquête sur les pièces suivantes :

Dossier POA :

- Page 7 (Axe 1 Action 2) : Parmi les déclinaisons territoriales figure la signature d'une convention entre l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine et la CCBDP et avec les communes souhaitant s'engager. **Cette convention existe-t-elle ? Si c'est le cas, où est-elle consultable ?**

Il y a effectivement une convention cadre et des conventions de réalisation avec les communes. Ces conventions sont consultables au siège de la Communauté de communes, ou dans les communes qui ont établi un partenariat avec l'EPF dans le cadre d'un projet bien particulier.

- Page 28 : Le dossier fait état, dans les moyens humains, de la mise en œuvre d'un fond d'acquisition intercommunal correspondant à 0.05 équivalent plein temps.
[A quel moyen financier s'inscrit-il ?](#) (Page 26, il n'est pas cité).

Le POA distingue les moyens humains (en équivalent temps plein) et les moyens financiers, de manière complémentaire même si, effectivement, ils mobilisent du budget de la collectivité. C'est pour cela que les premiers (page 28) ne sont pas réintégrés dans les seconds (page 26).

Charte forestière du sud du Périgord (Cf. annexes complémentaires 6.3, chemise 2) :

- A partir de la page 62, il est fait référence à des annexes qui ne sont pas jointes. [Où sont-elles consultables ?](#)

Les annexes mentionnées dans le document ne sont pas centralisées dans le dossier de PLUI, elles font références à des inventaires (Sites Inscrits, ZPPAUP, ZNIEFF, Natura 2000) élaborés par les services de l'Etat et peuvent être consultés dans leur version plus actualisée sur les sites dédiés (Préfecture, DDT, DREAL...)

- L'atlas des risques feux de forêts classe les communes en fonction de leur niveau de risque. Cet atlas est cité mais ne semble pas pris en compte à l'échelle communale. [Pourquoi ?](#)

Le risque feu de forêt a été pris en compte dans l'analyse des incidences environnementales. Néanmoins il n'a pas pu être décliné localement, à l'échelle parcellaire. Comme précisé, l'Atlas du risque incendie de forêt n'est pas détaillé et infra-communal, l'aléa est défini par commune. Le PLUiH a cependant, traduit les massifs forestiers par des prescriptions de protection et de préservation pour ne pas renforcer le risque de feu de forêt. Le PLUiH a notamment travaillé sur des outils mobilisables pour limiter le risque (dispositions et reculs dans le règlement écrit, emplacement réservé pour bêche à incendie, etc.).

Emprise au sol : pour certaines zones, l'emprise au sol est réglementée :

- **zone UA** : l'emprise au sol minimale des constructions ne pourra être inférieure à 30% de l'unité foncière ;
- **zones UC et UD** : l'emprise au sol ne devra pas excéder 50% ;
- **Zone UY et AUU** : l'emprise au sol minimale des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Concernant le critère pour la zone UA : l'observation portée dans la contribution N°45 du registre dématérialisé montre l'ambiguïté de sa formulation lorsque l'unité foncière est constituée par des parcelles constructibles et non constructibles. Au regard de ce cas concret, la commission d'enquête recommande qu'une clarification soit apportée. [Est-ce possible ?](#)

Une disposition générale sera ajoutée dans le règlement écrit pour préciser que « Lorsqu'un terrain est à cheval sur plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit terrain, des règles de la zone qui la couvre. (Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit terrain des règles de seulement l'une des zones). »

Par ailleurs, la Communauté de communes prend acte de la difficulté d'imposer une emprise au sol minimale dans la zone UA. Elle propose donc de ne plus règlementer l'emprise au sol dans cette zone centrale, ce qui permettra de respecter la morphologie existante. En complément et pour apporter une garantie de maintien et renforcement de la nature en ville, la CCBDP propose d'imposer une part minimale de végétalisation des espaces libres (au moins 50%).

Le règlement sera précisé pour plus de clarté.

Concernant le critère pour les zones UC et UD : l'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de quoi ?

L'emprise au sol est calculée par rapport aux unités foncières.

Le règlement écrit sera complété pour le préciser.

Concernant le critère pour les zones UY et AUY : l'analyse développée pour la zone UA vaut aussi pour la formulation du critère (unité foncière).

Prescription surfacique (article L151-19 du CU) : Obs BEAU 14 2ème partie - Quel est l'élément paysager ou bâti (maison d'habitation ou four à pain) qui est identifié sur la parcelle A 357 commune de Pontours ?

En reprenant le tableau des requêtes, il s'agit de la parcelle A 387 et non de la parcelle A 357. Le patrimoine bâti identifié correspond à une maison rurale typique de la région du Périgord.

Au regard de cette prescription, quelles sont les obligations ou contraintes qui incombent au propriétaire ?

Le repérage d'un patrimoine bâti et son inscription au titre de l'article L151-19, permet à la collectivité de protéger l'élément patrimonial et d'être sollicité lors de tout projet portant sur :

- De la démolition : les éléments protégés seront soumis au permis de démolir*
- De la dénaturation : pour éviter des extensions ou des modifications de façades malheureuses par exemple*

Par exemple, lors de la rénovation du patrimoine, il sera demandé que cela se fasse dans le respect de son architecture initiale, de conserver les éléments de végétation autour, etc. Par ailleurs, il n'y a pas d'obligation d'entretien. La disposition générale de la page 14 du règlement écrit sera complétée pour apporter ces précisions.

Règlement écrit (page 210)

Dans la définition des voies et réseaux divers, le schéma communal de défense contre l'incendie n'est pas intégré. Pourquoi ne fait-il pas partie des critères d'analyse du classement des zones ?

La définition des VRD est indépendante des critères de classement des zones.

Toutefois, nous vous précisons que, lors de l'élaboration des secteurs de projet, la proximité et les distances maximales des bornes incendies/bâches à eau ont été regardées attentivement. Cela a eu pour conséquence notamment la création de quelques emplacements réservés à vocation « bâches à eau ».

Par ailleurs, le règlement écrit précise des dispositions pour assurer la lutte contre l'incendie (Desserte par les voies publiques ou privées, implantation des constructions les unes par rapport aux autres...).

La légende du règlement graphique fait état d'une zone 2 AUT (zone à urbaniser dans un second temps, fermée à vocation touristique). Ce zonage ne figure pas dans le règlement écrit. [Pour quelle raison ?](#)

Le règlement écrit ne propose pas de règles pour les zones 2AUH (habitat) et 2AUT (touristique) car ces zones sont fermées à l'urbanisation. Leur urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi-H. Toutefois, nous compléterons le règlement pour préciser cela.

Le statut agricole

Certaines contributions portent sur des demandes de constructibilité dans des secteurs classés en zone agricole A du projet du PLUi. Elles font parfois référence à des statuts autorisations d'exploiter, N°Sirene, exploitant...).

[Quel statut agricole idoine doit avoir un propriétaire foncier pour qu'il soit autorisé, dans le cadre des dispositions du règlement écrit de la zone précitée, à construire sa maison d'habitation nécessaire à l'activité agricole et des bâtiments liés à l'exploitation ?](#)

[Même question pour la construction d'une maison nécessitant une présence humaine rapprochée et permanente.](#)

Il faut être agriculteur (exploitant agricole, cotisant solidaire, affiliation à la MSA à jour). Cependant être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

La nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments du dossier transmis par le pétitionnaire et notamment le formulaire sur la nécessité agricole de la création d'un bâtiment qui doit renseigner sur les productions pratiquées, celles à développer, l'inventaire des bâtiments existants et la justification du besoin de nouveaux bâtiments.

La construction d'une maison d'habitation

« Tout demandeur de la construction d'un logement personnel doit :

1. Exercer directement une activité de production agricole effective, significative et durable, génératrice de revenus

- l'activité agricole est exercée à titre principal (plus de 50 % du temps de travail sur l'exploitation),*
- s'inscrire dans un projet pérenne, générateur de revenu.*

2. Montrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour son activité agricole.

Pour justifier une présence permanente nécessaire sur l'exploitation, le demandeur s'appuiera notamment sur :

- le temps de travail (horaires journaliers importants),*
- la nature des activités (surveillance des animaux, nombre d'animaux, suivi des installations et équipements). »*

La construction ne doit pas contribuer au mitage de l'espace environnant et doit être implantée à proximité du siège d'activité.

Les effets du PLUi-H

Sur la ressource en eau potable :

- Un suivi de la consommation est-il prévu pour comparer avec les disponibilités de la ressource ?

Pas au niveau des services de la CCBDP qui ne dispose pas de la compétence « gestion des eaux potables ». Cette mission est confiée localement au RDE24 et à la SOGEDO.

Toutefois, un indicateur de suivi supplémentaire, traitant de la disponibilité en eau pourra néanmoins être ajouté à la pièce « 1_4_1_RP_EE_PLUiH » du rapport de présentation. Il sera renseigné pour établir le bilan à 6 ans du PLUi-H.

- Au regard de la raréfaction de la ressource due au réchauffement climatique, des mesures d'économie sont-elles envisagées ? Si oui lesquelles ?

La principale mesure qui peut concourir à éviter les restrictions d'eau potable et à affaiblir la ressource est celle qui vise à réduire la constructibilité sur certains hameaux limitant ainsi la pression sur le réseau d'eau potable. Les eaux pluviales sont traitées dans le règlement écrit avec un traitement par infiltration et/ou rétention sur le terrain de l'opération. Des recommandations supplémentaires pourraient être ajoutées au sein des dispositions réglementaires pour inciter la récupération des eaux.

La gestion des eaux de pluie est également incluse par des préconisations au sein du cahier des OAP.

Sur l'assainissement des eaux usées :

- Le réseau collectif : **Globalement quel est l'état des canalisations existantes ? Les capacités des stations d'épuration sont-elles suffisantes pour recevoir les effluents des nouveaux habitants prévus ?**

Globalement en bon état, elles sont entretenues de manière préventives avec des hydrocurages réguliers. Les stations sont suffisamment dimensionnées, elles fonctionnent en moyenne entre 30 et 70 % de leur capacité. Les capacités épuratoires du territoire sont listées dans la pièce « 1_4_1_RP_EE_PLUiH » du Rapport de présentation.

- L'identification d'emplacements réservés destinés aux stations d'épuration ne devrait-elle pas être réalisée ?

Les stations sont existantes, celles en restauration ou re-localisation font l'objet de zones U « équipements » dédiées.

- L'assainissement autonome : **quels sont les dispositifs de traitement mis en place ? Apportent-ils une épuration satisfaisante ?**

Plusieurs types de systèmes existent-ils sont étudiés en fonction de la capacité d'accueil du logement et du type de sol. Il existe des filières traditionnelles et des nouvelles filières agréées (filtres compacts et micro station). Les dispositifs sont contrôlés au stade du projet, à la réalisation des travaux et lors des contrôles de bon fonctionnement (tous les 8 ans maximum). Les systèmes « dits conformes » apportent une épuration très satisfaisante.

Sur le risque incendie :

- Quelles sont, au regard de l'aléa fort sur le territoire de la CCBDP, les dispositions prises en compte dans le projet pour limiter le risque de feu de forêt ?

Le risque feu de forêt a été pris en compte au fil de l'eau des études préalables à l'arrêt du PLUiH. Le risque feu de forêt a donc été au cœur des préoccupations lors des choix opérés par les élus.

Chaque secteur de projet, qu'il soit en zone urbaine, zone à urbaniser, STECAL, etc. a été travaillé en étroite collaboration avec les documents-cadres et lors des réunions techniques et politiques. La question du risque feu de forêt a ensuite été décliné au sein des dispositions du règlement graphique et écrit :

-La collectivité a travaillé sur les zones stratégiques nécessitant un renforcement ou une implantation de bache à eau supplémentaires pour pallier un manque. Des emplacements réservés pour création de bâches à incendie ont été inscrits.

-Des dispositions réglementaires ont été intégrées au sein du règlement écrit : des dispositions générales sont présentes en introduction avec notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui est conditionnée à certaines distances des espaces boisés pour limiter le risque incendie. D'autres dispositions en lien avec le risque incendie ponctuent le règlement : l'implantation des constructions sur une même parcelle, les accès aux massifs forestiers, etc.

- Pourquoi la charte préfectorale de constructibilité en milieux agricoles et forestiers, signée le 27 septembre 2013, n'est pas citée dans le dossier ?

La charte préfectorale de constructibilité en milieux agricoles et forestiers pourra être annexée dans le sous-dossier des annexes complémentaires.

- Il est identifié peu d'emplacements réservés pour implanter des réserves d'eau de défense contre l'incendie qui seront inévitables pour répondre aux exigences des schémas communaux de lutte contre l'incendie, des dispositions particulières sont-elles envisagées ?

Les autorisations d'urbanisme sont conditionnées à la présence de ces dispositifs collectifs ou individuels. Les zones U et AU du projet tiennent compte de la présence de bornes incendies existantes. Chaque projet d'aménagement de nature à aggraver le risque incendie, même en zone A ou N sera conditionné à la présence d'un dispositif.

Le SDIS a été consulté sur ce dossier à l'issue de l'arrêt projet et n'a pas fait d'observations particulières.

Par ailleurs, le PLUiH, même une fois approuvée pourra faire l'objet de procédures d'évolution pour compléter et ajouter, le cas échéant, certains dispositifs supplémentaires.

Sur le risque d'inondation lié aux fortes précipitations dues au réchauffement climatique :

- Le projet d'urbanisation a-t-il pris suffisamment en compte ce risque ? Quelles sont les principales dispositions retenues ?

Les zones rouges du PPRI ont été évitées. Le risque inondation connu et encadré grâce à des PPR inondation et un Atlas des Zones Inondables a été pris en compte dans les choix de développement. Certains enjeux ont été des fils conducteurs dans l'élaboration du projet de PLUiH : protéger les ripisylves des cours d'eau et les zones d'expansion des crues, concentrer l'urbanisation pour limiter l'imperméabilisation des sols, améliorer la gestion des eaux de pluie.

- Les zones d'expansion des crues sont-elles préservées pour permettre l'évacuation des crues de forte intensité ?

Le projet de PLUiH permet la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue du PLUi, ainsi que des ripisylves et des haies du territoire. Il classe les zones de mobilité des cours d'eau en zone naturelle Ntvp et/ou agricole Atvp, qui restreint très fortement les possibilités de construction et donc les potentielles pollutions de la ressource.

La protection de ces espaces naturels favorise l'infiltration des eaux de pluies et permet d'améliorer leur qualité, notamment en conservant les éléments filtrants à proximité des cours d'eau jouant le rôle d'expansion de crues.

Sur les eaux pluviales :

- L'urbanisation prévue par le PLUi-H aura-t-elle des répercussions sur les réseaux exutoires existants ? Si oui des travaux sont-ils prévus ?

Le règlement écrit permet aussi de limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis, en fixant des espaces de pleine terre dans la plupart des zones urbaines. Cette mesure permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans ces secteurs. Le PLUi prend en compte une bonne gestion des eaux pluviales dans son projet. En effet celui-ci impose que les eaux pluviales soient traitées par infiltration et/ou rétention sur le terrain de l'opération, permettant de limiter le ruissellement et si le rejet au fossé est nécessaire, le pétitionnaire doit prévoir des solutions alternatives de façon que le débit de fuite au fossé ou au réseau public n'excède pas 3 litres/hectare/seconde. Le PLUi souhaite également limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement, permettant de favoriser une infiltration des eaux pluviales. De plus, un arbre devra être planté pour 4 places créées et les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets.

Sur le cadre humain : La CCBDP envisage-t-elle de réaliser, pour faire face aux canicules, des îlots de "fraicheurs" dans les villes, bourgs ? Si oui pourra-t-elle réaliser ces aménagements sans prévoir des emplacements réservés ?

Ce sont les communes qui sont compétentes dans l'aménagement de leur bourg ou de leur centre-ville. Les opérations d'ensemble qui pourraient viser la démolition de bâti pour créer un îlot de fraîcheur n'ont pas été identifiées sur le territoire. Le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi permettra de préempter des biens en milieu urbain pour envisager éventuellement ces opérations d'ensemble sans avoir recours à l'emplacement réservé. Par ailleurs, comme indiqué précédemment, la CCBDP propose d'ajouter une disposition dans le règlement des zones UA pour imposer une part minimale de végétalisation des espaces libres.

Sur les énergies renouvelables :

- Les panneaux photovoltaïques sur les toits :
 - Bâtiments agricoles : La Chambre d'Agriculture indique, dans sa motion relative au développement des centrales photovoltaïques au service de l'agriculture et des territoires de la Dordogne (session du 30 novembre 2021), que l'installation des panneaux photovoltaïques doit se faire prioritairement sur les bâtiments agricoles neufs et existants.

Pourquoi cette disposition n'est pas reprise dans le règlement écrit du PLUi-H(zones A et N) ?

Le règlement interdit les parcs photovoltaïques au sol dans les zones Atvb et Ntvb car ces secteurs présentent des sensibilités environnementales. En revanche, des implantations sont possibles en A et en N, ce qui n'est pas incohérent avec la motion de la Chambre d'Agriculture.

- Bâtiments résidentiels : cette possibilité ne semble pas retenue dans les zones urbaines habitat. [Est-ce volontaire ?](#)

L'installation de panneaux solaires en surimposition de toiture existante ou à créer n'est pas une obligation, cela reste au choix du pétitionnaire. En secteur protégé, ces projets sont soumis à l'avis de l'ABF.

Extrait du règlement « Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, équipements de récupération des eaux pluviales, panneaux solaires, ...) est autorisé. Leur intégration dans le paysage devra cependant être recherchée. Dans les secteurs patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ils pourront être refusés dans le cas où ils ne respectent pas les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison. »

- Les dispositions interdisent les champs photovoltaïques au sol mais pourquoi ne prennent-elles pas en compte les dispositions des projets agrivoltaïques tels que prévus par la loi du 10 mars 2023 ?

Les installations photovoltaïques au sol ne sont interdites qu'en Atvb et Ntvb.

Le décret encadrant l'agrivoltaïsme est paru en avril 2024, le PLUIH avait déjà été arrêté. Les dispositions encadrant l'agrivoltaïsme seront notamment intégrées au règlement des zones A et Atvb.

Sur les mobilités : [Quelles sont les dispositions prévues pour améliorer les mobilités collectives ?](#)

Peu d'outils sont mobilisables dans le PLUIH pour améliorer les mobilités collectives, d'autant que ce PLUi vaut Programme Local de l'Habitat (PLH) mais pas Plan de Mobilités. Néanmoins le projet politique (PADD) exprime une ambition de renforcer les mobilités douces en rapprochant les secteurs d'habitat des secteurs d'équipements ou d'emplois pour faciliter les modes de déplacement doux.

Indirectement, développer des secteurs de projet à proximité des bourgs et hameaux structurants, permet de rendre possible la mutualisation des déplacements. Les points de raliement formels (aire de covoiturage existante) et informels seront plus facilement utilisables par les riverains qui habitent à proximité des tissus urbains du territoire. La proximité et la fonctionnalité de ces centralités sera le point de départ d'une mobilité collective et partagée. Être proche des centres permet également, pour les communes qui bénéficient de transport en commun, de s'y rendre sans utiliser systématiquement la voiture par exemple.

Sur les zones humides : [les OAP ou STECAL prévus en zones humides seront-ils reconsidérés ?](#)

Ces secteurs de projet (OAP et STECAL) seront réinterrogés au regard des enjeux environnementaux et des enjeux de développement. Le cas échéant, des évolutions pourraient être apportées pour éviter, réduire ou compenser d'éventuels impacts. Il pourrait par exemple s'agir de reclasser une zone 1AU en 2AU pour se laisser du temps de réaliser des études environnementales complémentaires.

Sur l'activité agricole : afin d'éviter des conflits de voisinage, le projet du PLUi-H a-t-il pris en compte les interfaces avec les espaces agricoles dont les cultures nécessitent des traitements phytosanitaires (vergers ou autres) ?

La majeure partie des secteurs de projet qui jouxtent des zones agricoles ou naturelles intègrent dans les schémas de principe des franges naturelles, des espaces verts à créer ou des haies paysagères à créer ou préserver.

Le règlement écrit permet également de limiter les conflits d'usages dans les zones agricoles et naturelles en rendant inconstructible les abords des bâtiments agricoles et forestiers sur une distance de 50 à 100 mètres en fonction de la taille de l'exploitation et en définissant un espace tampon inconstructible de minimum 30 mètres (ou de 10 mètres si un écran végétal continu dense est présent) à la périphérie des espaces viticoles, arboricoles et de grandes cultures.

Sur la zone agricole protégée (Atvb)

Les dispositions du règlement, pages 171 et 172, semblent contradictoires avec les éléments précisés en page 178, sur la nature des constructions autorisées. Quelles sont les dispositions qui justifient ce classement ?

Les secteurs à forts enjeux environnementaux ont été classés en zone agricole Atvb et/ou en zone naturelle Ntvb. Ces classements autorisent uniquement les constructions nécessaires aux activités d'intérêt général. L'article « Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives » sera retravaillé pour différencier les dispositions relatives aux bâtiments agricoles et forestiers qui sont autorisés sous condition dans la zone A mais pas dans la zone Atvb.

Question : Certains projets de STECAL concernent des activités économiques liées principalement au tourisme, nécessitent des adaptations, soit pour coller à un projet économique soit pour répondre à la sollicitation des PPA. Comment la collectivité prendra-t-elle en compte ces demandes d'aménagement STECAL?

L'avis de la CDPENAF sur les STECAL sera suivi, les modifications demandées par la commission seront prises en compte.

Question : Le public a formulé de nombreuses observations pour la plupart appelant une réponse individuelle à ses préoccupations patrimoniales ou dans d'autres cas une réponse plus générale que le présent document a synthétisé pour ce qui concerne les plus récurrentes.

Si le mémoire en réponse du présent PV de synthèse qui sera produit par la CCBDP peut répondre aux questions d'ordre général formulé par le public ainsi que par la commission d'enquête, quand sera-t-il des réponses attendues par les rédacteurs d'observations individuelles relatives pour la plupart à l'intégrité de leur patrimoine selon le classement dans les différents zonages du projet du PLUi-H ?

Les demandes individuelles de constructibilité seront analysées de manière exhaustive sur la base des critères définis et partagés (cf. ci-avant). La cohérence et le respect du cadre réglementaire et du projet global (PADD) de la CCBDP constituent le cap à tenir pour l'approbation définitive du PLUi-H qui s'inscrira dans un objectif de sobriété foncière.