

COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°04

Communauté de Communes DOMME - VILLEFRANCHE DU PÉRIGORD	DATE :	20/06/2022
PLUi - Réunion publique - Lancement	LIEU :	Cénac-et-Saint-Julien

OBJET DE LA RÉUNION DU JOUR :

- Présentation du bureau d'études Karthéo ;
- Explication du PLUi.

PARTICIPANTS À LA RÉUNION :

- Administrés du territoire (environ 80 personnes) ;
- Communauté de Communes Domme - Villefranche du Périgord (CCDVP) ;
- Bureau d'études KARTHÉO.

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

- M. CASSAGNOLE, Président de la Communauté de Communes Domme - Villefranche du Périgord (CCDVP) introduit la réunion. Il effectue un historique ayant conduit au lancement de l'élaboration d'un PLUi sur le territoire, voté à l'unanimité par les élus. Il précise que ce PLUi est l'objectif du mandat et devra être finalisé fin 2025, début 2026.
- Le bureau d'études KARTHÉO se présente et explique la méthode d'élaboration du PLUi ainsi que l'organisation de l'étude, les conséquences et changements éventuels liés au PLUi, et répond aux questions de l'assemblée.

> Voir présentation 04_REUNIONS_PUBLIQUES_LANCEMENT

PRINCIPAUX ÉCHANGES :

Une fois la présentation par le bureau d'études terminée, celui-ci répond aux questions des administrés, avec l'aide de M. CASSAGNOLE et de M. GRASSINEAU.

- Un administré, précisant qu'il est architecte, demande ce qu'il en sera de l'instruction du PLUi durant la durée de son élaboration. Le bureau d'études répond que les documents d'urbanisme en vigueur actuellement sur chaque commune (cartes communales ou PLU) restent applicables jusqu'à l'approbation du PLUi qui deviendra exécutoire après le mois de contrôle de légalité, le territoire n'étant pas couvert par un SCoT.
- Karthéo ayant évoqué les débats civils avec les administrés dans le but de les faire participer au projet du territoire, un habitant de Cénac demande si tous les éléments et outils leur seront expliqués afin de pouvoir être pertinents dans leurs interventions lors de ces réunions. Le bureau d'études répond que ces réunions porteront sur des thèmes connus de tous (environnement, patrimoine, économie, ou encore mobilités) et que des explications leur seront fournies en début de réunion afin que chacun puisse répondre à des questionnaires en ayant connaissance des enjeux. Des exemples seront également donnés, ainsi que des supports pédagogiques.
- Un administré demande à M. CASSAGNOLE s'il est possible de faire passer dans les boîtes aux lettres de chaque habitant un résumé des lois ayant conduit à la nécessité du PLUi. Celui-ci répond qu'il n'est pas prévu de faire ce genre de communication puisque des supports ont déjà été réalisés concernant l'explication de la démarche du PLUi et sont disponibles sur le site internet de la Communauté de Communes, ou encore en mairie.

- Un habitant de Cénac demande quels sont les critères de constructibilité au niveau national, il se demande si une base nationale de ces critères existe, pour attribuer ou non le droit à construire sur le territoire. Le bureau d'études répond que malheureusement ces critères sont intrinsèquement liés au territoire, et qu'il n'est pas possible de donner une réponse précise. Au niveau des zones urbaines, leur définition est basée sur des jurisprudences, et non sur une définition précise, et qu'en plus de cela des «doctrines locales» établies par les services de l'Etat existent dans chaque département. Le projet de territoire, porté par les élus, permettra de fixer des critères communs.
- Une habitante de Castelnaud-la Chapelle demande comment seront intégrés les critères de l'ABF dans le PLUi. Le bureau d'études répond que le règlement écrit permettra de fixer certaines règles quant à l'aspect extérieur des habitations (couleur et aspect des matériaux), mais que l'ABF sera toujours consulté et pourra être plus restrictif dans son périmètre d'intervention. M. GRASSINEAU en profite pour expliquer qu'une étude sur des Périmètres Délimités des Abords (PDA) est lancée en parallèle du PLUi pour modifier les périmètres des Monuments Historiques en les basant sur la covisibilité et non plus sur un rayon de 500 m arbitraire.
- Un habitant demande des explications sur la nécessité d'un PLUi sur le territoire. Le bureau d'études répond que, comme expliqué dans la présentation, aujourd'hui les documents d'urbanisme se doivent de respecter les nouvelles orientations nationales, fixées par des lois, notamment vis-à-vis de la consommation d'espace, la préservation de l'environnement, et qu'il ne s'agit plus d'un urbanisme d'opportunité mais plutôt d'un urbanisme de projet. La deuxième question de l'administré concerne la mutabilité des constructions : pourra-t-on construire des logements en bois notamment, très économes énergétiquement. Le bureau d'études indique que le PLUi parlera «d'aspect» des matériaux, et non du type de matériaux voulu, ceci afin de ne pas interdire de nouveaux matériaux qui permettraient un gain de performances énergétiques.
- Une administrée demande des précisions concernant la zéro artificialisation nette. Le bureau d'études répond qu'il s'agit d'un objectif pour 2050 et que les décrets d'application n'ont pas été édictés. Il rajoute que l'objectif est de ne plus consommer du tout de nouveaux espaces ; pour pouvoir construire de nouveaux bâtiments, il faudra déconstruire ou compenser. Le bureau d'études précise que ces objectifs sont difficilement envisageables pour des territoires ruraux comme celui de Domme-Villefranche-du-Périgord, c'est pourquoi l'association des Maires de France a décidé de protester contre cette loi Climat et Résilience, d'ailleurs soutenue par les Maires de la Dordogne.
- Une administrée demande des explications sur les emplacements réservés, dans quels cas est-ce qu'ils peuvent être utilisés. Le bureau d'études répond que ces emplacements sont utilisés afin de geler une emprise, permettant d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis d'intérêt général. En attendant la mise en place du projet, tout autre projet de construction y est interdit. Si la Communauté de Communes n'est pas propriétaire, le détenteur du terrain bénéficie d'un droit de délaissement, incitant l'intercommunalité à acquérir l'emprise réservée. Ces emplacements réservés peuvent par exemple être établis le long de voies existantes pour y prévoir un élargissement, le long de parcelles accueillant déjà des équipements publics afin de prévoir un agrandissement, etc.
- Après les emplacements réservés le bureau d'études aborde le droit de préemption. Un administré demande si ce droit de préemption est utilisé par la commune ou bien par l'intercommunalité. M. CASSAGNOLE précise que celui-ci peut être utilisé par la Communauté de Communes ou les maires (compétence de l'EPCI redistribuée aux maires), lors de la vente d'un bien, celui-ci est d'abord proposé à la collectivité, qui a priorité sur l'achat.
- Un habitant du territoire remarque que le PLUi peut priver certains propriétaires de leur droit à construire, il estime que c'est une atteinte au droit de propriété. Le bureau d'études rappelle la différence entre le droit de propriété, inaliénable et sans limite de temps, et le droit à construire, limité dans le temps. Si le terrain est constructible et qu'il ne l'est pas, c'est peut-être que la construction serait trop contraignante ou qu'il est mal placé, et aujourd'hui le PLUi s'inscrit dans une démarche de lutte contre la consommation d'espaces et d'étalement urbain, ce qui peut effectivement supprimer la constructibilité de certains terrains.
- Un administré réagit à la conversation et demande si ces changements auront une incidence sur la taxe foncière de ces terrains déclassés. M. CASSAGNOLE répond que pour l'instant aucune taxe sur le foncier non-bâti n'est envisagée, mais



**Communauté de Communes
Domme - Villefranche du Périgord**

Maison des Communes
24 250 SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT
05 53 29 09 14
contact@comcomdv.fr

**Bureau d'études
Karthéo urbanisme**

19, rue Pierre et Marie Curie
87000 Limoges
05 55 35 05 63
kartheo@circom.fr



que cela se pratique beaucoup, notamment en milieu urbain ou péri-urbain, où il y a une forte demande.

- Une habitante revient sur la question des terrains déclassés et précise que le PLUi doit poursuivre avant tout l'intérêt général : la protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), de l'environnement, et qu'il est normal que la constructibilité de certains terrains soit supprimée.
- Un habitant de Cénac évoque le regroupement des intercommunalités et demande si cela peut stopper l'avancée du PLUi. Le BE répond que le PLUi étant lancé sur un certain périmètre, le code de l'urbanisme précise que même en cas de regroupement, le document d'urbanisme doit pouvoir être élaboré entièrement sur le périmètre initial. M. CASSAGNOLE intervient en disant que ces regroupements d'intercommunalités sont effectués uniquement si les EPCI les demandent et qu'actuellement il n'en n'est pas question sur le territoire.
- Enfin, un habitant se pose la question du prix du PLUi et de son financement. M. CASSAGNOLE répond que le prix s'élève environ à 220 000€, financés sur 4 ou 5 ans notamment par la taxe foncière sur l'intercommunalité.



**Communauté de Communes
Domme - Villefranche du Périgord**

Maison des Communes
24 250 SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT
05 53 29 09 14
contact@comcomdv.fr

**Bureau d'études
Karthéo urbanisme**

19, rue Pierre et Marie Curie
87000 Limoges
05 55 35 05 63
kartheo@circom.fr



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°05

Communauté de Communes DOMME - VILLEFRANCHE DU PÉRIGORD	DATE :	<i>22/06/2022</i>
PLUi - Réunion publique - Lancement	LIEU :	<i>Mazeyrolles</i>

OBJET DE LA RÉUNION DU JOUR :

- Présentation du bureau d'études Karthéo ;
- Explication du PLUi.

PARTICIPANTS À LA RÉUNION :

- Administrés du territoire (environ 50 personnes) ;
- Communauté de Communes Domme - Villefranche du Périgord (CCDVP) ;
- Bureau d'études KARTHÉO.

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

- M. LOEZ Maire de Mazeyrolles accueille et remercie les participants.
- M. CASSAGNOLE, Président de la Communauté de Communes Domme - Villefranche du Périgord (CCDVP) introduit la réunion. Il effectue un historique ayant conduit au lancement de l'élaboration d'un PLUi sur le territoire, voté à l'unanimité par les élus. Il précise que ce PLUi est l'objectif du mandat et devra être finalisé fin 2025, début 2026.
- Le bureau d'études KARTHÉO se présente et explique la méthode d'élaboration du PLUi ainsi que l'organisation de l'étude, les conséquences et changements éventuels liés au PLUi, et répond aux questions de l'assemblée.

> Voir présentation 04_REUNIONS_PUBLIQUES_LANCEMENT

PRINCIPAUX ÉCHANGES :

Une fois la présentation par le bureau d'études terminée, celui-ci répond aux questions des administrés, avec l'aide de M. CASSAGNOLE et de M. GRASSINEAU.

- Un administré de Mazeyrolles, professionnel du tourisme se plaint de l'impossibilité actuelle de construire sur son terrain pour développer son activité et ainsi répondre à la demande de sa clientèle. Le bureau d'études rappelle que le droit de propriété est inaliénable et dépend du code civil mais le droit à construire est conditionné et dépend du code de l'urbanisme. Le PLUi permettra de décider de la possibilité ou non d'étendre l'activité. Les administrés et les professionnels doivent faire part de leurs projets à la commune ou à la CCDVP.
- Le même administré souhaite que les forêts de châtaigniers, propices à la pousse des cèpes, soient préservées ou lorsqu'elles sont coupées soient replantées à l'identique. Un autre administré de Mazeyrolles, propriétaire forestier, alerte sur le fait que le réchauffement climatique et le manque d'eau ne permettent pas de replanter des châtaigniers, «les taillis de châtaigniers meurent aujourd'hui». Le bureau d'études indique que le PLUi possédera des outils permettant d'obliger à replanter telle ou telle essence : les Espaces Boisés Classés ou les Éléments Ponctuels de Paysage. M. le Président de la CCDVP rappelle la nécessité de se rapprocher de la Chambre d'Agriculture qui saura recommander des essences viables. Il confirme la volonté des élus de lutter contre les coupes sauvages.

	Communauté de Communes Domme - Villefranche du Périgord Maison des Communes 24 250 SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT 05 53 29 09 14 contact@comcomdv.fr	Bureau d'études Karthéo urbanisme 19, rue Pierre et Marie Curie 87000 Limoges 05 55 35 05 63 kartheo@circom.fr	
---	---	---	---

- Différentes interventions rappellent la nécessité d'associer les usagers à l'élaboration du PLUi et notamment les agriculteurs. La population sera associée à plusieurs reprises et notamment lors des ateliers dans le cadre de l'élaboration du PADD.
- Une citoyenne de Loubejac et Mazeyrolles demande ce qu'est la définition d'une annexe, seront-elles autorisées et à quelles conditions ? Le bureau d'études indique que dans toutes les zones, y compris A et N, les annexes et extensions seront autorisées. Leur surface, leur hauteur, leur distance par rapport au bâtiment principal seront fixées par les élus et inscrites dans le PLUi dans la partie règlement. Aujourd'hui, en carte communale, la DDT fonde ses décisions selon la notion «d'ensemble cohérent». Il s'agit d'une doctrine, variable en fonction des départements.
- Il est évoqué le lancement prochain d'un SCOT du Pays du Périgord Noir qui regroupera 6 communautés de communes.
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes insiste sur l'importance de développer le logement locatif à l'année qui est trop souvent remplacé, dans ce territoire touristique, par du locatif saisonnier et des résidences secondaires.
- Monsieur le Maire de Prats du Périgord rappelle la nécessité d'aborder dans le PLUi la question des énergies renouvelables. Le bureau d'études confirme que le code de l'urbanisme impose d'intégrer dans le PLUi une stratégie énergétique pour le territoire. Le PADD devra indiquer quelle est la politique énergétique de la CCDVP.



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°06

Communauté de Communes DOMME - VILLEFRANCHE DU PÉRIGORD	DATE :	<i>23/06/2022</i>
PLUi - Réunion publique - Lancement	LIEU :	<i>Bouzig</i>

OBJET DE LA RÉUNION DU JOUR :

- Présentation du bureau d'études Karthéo ;
- Explication du PLUi.

PARTICIPANTS À LA RÉUNION :

- Administrés du territoire (environ 60 personnes) ;
- Communauté de Communes Domme - Villefranche du Périgord (CCDVP) ;
- Bureau d'études KARTHÉO.

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

- Mme BOUCHER Maire de Bouzig accueille et remercie les participants.
- Le bureau d'études KARTHÉO se présente et explique la méthode d'élaboration du PLUi ainsi que l'organisation de l'étude, les conséquences et changements éventuels liés au PLUi, et répond aux questions de l'assemblée.

> Voir présentation 04_REUNIONS_PUBLIQUES_LANCEMENT

PRINCIPAUX ÉCHANGES :

Une fois la présentation par le bureau d'études terminée, celui-ci répond aux questions des administrés.

- Une question est posée sur la taille minimale des hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et sur leur raccordement aux réseaux. Le bureau d'études indique qu'en dessous de 10 habitations les hameaux et écarts ne devraient pas pouvoir être développés. Il conviendra cependant d'adapter à quelques unités près, au cas par cas, en fonction des communes. Concernant les réseaux, ils doivent être prévus en suffisance par la collectivité dans tous les secteurs constructibles.
- Une question est posée sur la possibilité de construire en zone Natura 2000. Le bureau d'études indique que réglementairement la zone Natura 2000 n'induit pas une inconstructibilité totale mais qu'il s'agit d'espaces très sensibles dans lesquels c'est aux élus de décider soit d'une protection intégrale soit d'une autorisation ponctuelle de construction sous conditions.
- Un élu exprime la crainte qu'après l'avis des PPA sur le PLUi, il ne reste aucune zone constructible sur le territoire. Le bureau d'études tend à rassurer l'assemblée, chaque commune conservera des droits à construire et un équilibre sera assuré sur l'ensemble du territoire.
- Un citoyen demande si le PLUi une fois adopté sera révisable. Le bureau d'études répond qu'un PLUi peut être révisé si un projet voit le jour après son adoption, à l'exception des zones d'habitat pour lesquelles les terrains constructibles doivent être utilisés avant d'ouvrir de nouvelles zones. Pour le reste il peut être envisagé une évolution par le biais d'une déclaration de projet, d'une modification ou d'une révision. Les procédures prendront de 6 à 21 mois.

	Communauté de Communes Domme - Villefranche du Périgord Maison des Communes 24 250 SAINT-MARTIAL-DE-NABIRAT 05 53 29 09 14 contact@comcomdv.fr	Bureau d'études Karthéo urbanisme 19, rue Pierre et Marie Curie 87000 Limoges 05 55 35 05 63 kartheo@circom.fr	
---	---	---	---

- Une discussion s'engage sur le mitage et les constructions récentes en ligne de crête qui viennent, entre autres problèmes, détériorer le paysage dans un secteur où le tourisme est un atout économique important.
- À la suite il est rappelé que la loi interdit l'urbanisation en linéaire.
- La question est posée de savoir si les communes seront obligées de créer des «zones photovoltaïques». Le bureau d'études indique que le code de l'urbanisme impose d'intégrer dans le PLUi une stratégie énergétique pour le territoire. Le PADD devra indiquer quelle est la politique énergétique de la CCDVP. Concernant le photovoltaïque en toiture, il sera obligatoirement contraint par les règles des périmètres classés ABF. Pour le photovoltaïque au sol, ce sera aux élus de décider s'il est autorisé ou non et si oui, dans quel secteur et de quelle façon.
- Un administré demande «qui décide en matière de photovoltaïque ?». Le bureau d'études indique que le code stipule qu'en zone A et N il est possible de construire du photovoltaïque, c'est le préfet qui décide d'autoriser ou non après avoir sollicité l'avis de la CDPENAF.
- Un intervenant demande si le PLUi est élaboré par les élus communaux ou intercommunaux. Le bureau d'études confirme qu'il s'agit bien d'un document intercommunal mais que chaque commune y est étroitement associée. De plus le document devra être adapté à chaque commune en fonction de ses spécificités.
- Mme la Maire de Saint-Cybranet rappelle que le bourg de sa commune est dans sa quasi totalité en zone inondable et donc difficile à développer. Il s'agit d'en tenir compte afin de trouver des zones constructibles en dehors du bourg, sur les coteaux. Le bureau d'études rappelle que le PPRI s'impose à tous mais il comprend des zones rouges où toute construction est interdite, une zone bleue, constructible sous conditions et une zone blanche non réglementée. C'est aux élus de décider ce qui sera autorisé ou interdit en zone bleue et blanche, une protection intégrale ou des constructions sous conditions.
- Un élu demande si une collectivité peut décider de conforter ses hameaux plutôt que son bourg. Le bureau d'études indique que le code l'autorise à la condition que le bourg soit saturé et en ne consommant pas trop de terres naturelles en extension.
- Un administré demande s'il existe une taille standard de parcelle. Le bureau d'études indique que l'état préconise des parcelles plus proche des 1000 m² en moyenne. Des discussions seront menées avec les personnes publiques associées sur ces points précis.
- En réponse à une question d'un administré il est rappelé qu'un terrain aujourd'hui constructible en carte communale ne le sera par automatiquement dans le PLUi. La loi impose une réduction de moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers visée par la loi climat (article 191 de la loi).

