COMPTE-RENDU DE RÉUNIONS N°35

Communauté de communes DOMME - VILLEFRANCHE-DU-PÉRIGORD	**DATES :**	*24 et 25 juin 2025 - 18h00* *10 juillet 2025 - 18h00*
PLUi : Réunion publique - Bilan de la démarche PLUI avant arrêt	**LIEUX :**	*Saint Martial de Nabirat* *Mazeyrolles* *Cénac et Saint-Julien*

OBJETS DES RÉUNIONS PUBLIQUES :

- Bilan de la démarche d'élaboration du PLUI avant arrêt du projet et présentation de la période de consultation et d'enquête publique à venir.

PARTICIPANTS AUX RÉUNION PUBLIQUES :

- Les citoyens du territoire (environ 90 personnes réparties entre les trois réunions).
- La Communauté de communes Domme - Villefranche-du-Périgord (CCDVP) ;
- Le bureau d'études KARTHÉO.

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

- La réunion du 24 juin a été introduite par Jean-Claude CASSAGNOLE, président de la CCDV et maire de Domme. Il rappelle notamment l'engagement des élus, qui ont participé à plus d'une centaine de réunions ces 3 dernières années. D'ici peu, le projet de PLUI sera connu du grand public et fera l'objet d'une enquête publique. Les participants sont d'ailleurs invités à faire part de leurs demandes et de remarques lors de cette étape.
- Les réunions du 25 juin et du 10 juillet ont, quant à elles, été introduites par Serge SOULIGNAC, vice-président en charge de l'urbanisme; Les mêmes rappels concernant l'avancée de la procédure ont été effectués.
- Le bureau d'études KARTHÉO se présente et revient sur le fonctionnement général du PLUI (rôle, lien entre les différentes pièces qui composent le documents, etc.). Une partie importante de la présentation est dédiée à la présentation des pièces réglementaires. Pour finir, la période d'enquête publique et le calendrier prévisionnel des prochaines étapes sont présentées aux participants.

> Voir présentation 35_RÉUNION PUBLIQUE, BILAN AVANT ARRÊT

PRINCIPAUX ÉCHANGES :

- **Question :** Comment fonctionne le droit de préemption des communes en zone urbaine ?

  Dans un PLU ou PLUi, toutes les zones qui se situent en zone urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU) peuvent être concernées par le droit de préemption urbain (DPU). L'institution du périmètre de DPU se fait par une délibération prise par l'organe délibérant compétent, en l'espèce la Communauté de communes, qui est en charge de l'urbanisme.

  Concrètement, cela veut dire qu'en cas de vente, le notaire doit contacter la collectivité qui est prioritaire pour proposer l'achat du terrain ou du bien en vente. Le vendeur a la liberté d'accepter ou non la proposition de la collectivité. À noter

que l'utilisation du droit de préemption urbain doit être motivée par la collectivité qui souhaite en faire usage dans le cadre de l'intérêt général.

- **Question :** Quel est le rôle de la préfecture dans le traitement des autorisations d'urbanisme ?

  La Préfecture instruit les autorisations d'urbanisme des communes qui ne sont pas couvertes par un document d'urbanisme, comme Saint-Pompon et Castelnaud-la-Chapelle, et qui sont donc au régime du Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Une fois que le PLUI sera voté et s'appliquera à toutes les communes de l'intercommunalité, l'instruction des autorisations d'urbanisme pourra être assuré par le service instructeur créé récemment par la communauté de Communes Domme - Villefranche-du-Périgord.

- **Question :** Comment est encadré le développement des ENR dans le document d'urbanisme ?

  Il n'existe à l'heure actuelle pas d'outils pour encadrer ce développement dans les documents d'urbanisme locaux. Le développement de l'agrivoltaïsme est favorisé mais très encadré, avec des critères techniques précis pour prétendre à cette appellation. A contrario, l'État prévoit un encadrement beaucoup plus sévère des projets photovoltaïques classiques au sol, qui seront amenés à compter dans la consommation d'espace. Des groupes de travail à l'échelle départementale, en lien notamment avec les chambres d'agriculture, se sont mis en place pour déterminer des secteurs prioritaires au développement des ENR. La législation est donc en plein mouvement et les acteurs de la planification suivent cela avec attention.

- **Question :** Des terrains vont-ils passer de constructibles à inconstructibles ?

  De terrains vont effectivement devenir inconstructibles. En effet, les critères de définition d'un terrain constructible ont beaucoup évolué entre la conception des documents en vigueur (cartes communales et PLU) et l'élaboration du PLUi. Pour définir si un espace est urbanisé ou non, on s'appuie sur un faisceau de critères adaptés au contexte local : densité de construction et de logements, éloignement des constructions les unes par rapport aux autres, présence des réseaux, prise en compte des ruptures d'urbanisation (massif boisé, cours d'eau, exploitation agricole), etc.

  Les terrains qui se trouveront à l'intérieur des enveloppes urbaines (appelées parties actuellement urbanisées) resteront constructibles. En dehors de ces zones, les terrains seront réputés inconstructibles. L'ouverture à l'urbanisation entraînera la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, strictement encadré par le PLUI et par la loi.

- **Question :** Comment est définie une dent creuse ?

  Une dent creuse est un terrain non bâti qui se trouve en zone urbaine. Les terrains non bâti situés en zones urbaines ne comptent pas dans la consommation d'espace : c'est ce qu'on appelle la densification. Ces terrains sont visés en priorité pour accueillir de nouveaux logements et équipements.

- **Intervention :** Le fait que des parcelles puissent passer de constructibles à inconstructibles sans l'accord des propriétaires est une forme de spoliation.

  Le bureau d'études rappelle la différence entre le droit de propriété, qui est inaliénable, et le droit des sols qui évolue avec le temps et les enjeux locaux. La constructibilité n'est pas acquise, et un terrain constructible a tout intérêt à être loti pour répondre aux besoins de la population. Pour les propriétaires qui souhaiteraient garder une constructibilité sur leur terrain, il est possible de poser un permis de construire (PC), qui cristallise pendant 5 ans maximum les droits à construire, même en cas de changement de réglementation.

  Il est néanmoins précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLUI, la collectivité peut faire appel au sursis à statuer pour différer sa réponse à une demande d'autorisation d'urbanisme et prendre en compte les futures règles qui vont être mises en place. Cet outil est notamment utilisé quand un projet remet en cause l'économie générale et/ou l'opérationnalité du projet de PLUI (exemple : un PC pour un logement déposé dans un secteur qui va faire l'objet d'un aménagement d'ensemble et accueillir plusieurs logements).

- **Question :** Qui sont les élus qui ont travaillé sur l'élaboration du PLUI ?

Il s'agit des maires des 23 communes et des élus référents pour chaque commune. De nombreuses réunions de travail et de présentation à l'ensemble des élus ont été organisées. De plus, le projet a fait l'objet de nombreuses informations lors des Conseils communautaires et de débats et délibérations dans chaque Conseil municipal.

- **Question :** Comment les communes se sont réparties la consommation autorisée en extension ?

  Le projet a permis de mettre en place une armature urbaine, c'est-à-dire une organisation entre les communes en fonction de leurs rôles, de leurs populations, de leurs équipements et leurs services. Les élus ont souhaité mettre en place un mécanisme de solidarité envers les communes les plus rurales, pour qu'elles puissent également bénéficier de droit à construire en extension. Ces mécanismes ont été mis en place en respectant la législation et les documents supra-communaux, qui demandent un recentrage de l'urbanisation autour des centres-bourgs et une diminution de la consommation d'espace.

- **Intervention :** La création de nouveaux quartiers, avec de plus petits logements, risque de créer une uniformisation du bâti et de tuer l'esprit «campagne», la convivialité entre voisins. On ne vit pas ici comme en ville, les personnes qui s'installeront dans ces quartiers finiront par vouloir en partir pour gagner en qualité de vie.

  Le bureau d'études explique que la création de nouveaux logements n'est pas forcément synonyme d'uniformisation. Par le biais des orientations d'aménagement et de programmation, les élus ont un outil de négociation avec les promoteurs et les lotisseurs pour créer un cadre de vie agréable, végétalisé, et proposer des logements qui s'intègrent au paysage local.

  Au-delà de la seule question urbaine, la création de logements plus petits vient répondre aux besoins de certaines populations, notamment les jeunes ménages et les personnes âgées, qui ne peuvent pas ou ne peuvent plus vivre dans de grandes maisons installées au milieu de grandes parcelles. Le but est de rééquilibrer l'offre de logements pour pérenniser les écoles, pour permettre à l'économie de se stabiliser et à la population de se renouveler. C'est le principe du parcours résidentiel.