



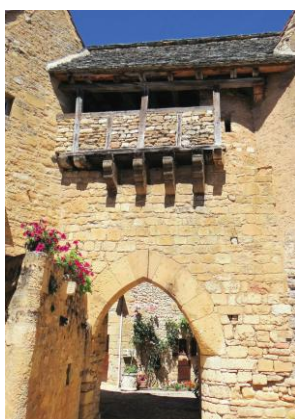
Communauté de communes DOMME – VILLEFRANCHE du PERIGORD

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques
Abrogation des Cartes Communales**

Enquête réalisée du 18 mai 2026 au 20 juin 2026

Arrêté n°2026-60 du 01/04/2026 de M. le Président de la communauté de communes



PARTIE 1 : Rapport de la commission d'enquête 1

I.	Généralités	1
1.	Préambule et justification du projet	1
2.	Cadre juridique et administratif.....	1
A.	Cadre réglementaire	1
B.	Cadre administratif	2
3.	Composition du dossier d'enquête	2
II.	Le projet de PLUI.....	4
A.	Caractéristiques géographiques du territoire et diagnostic.....	4
B.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	5
C.	La prospective territoriale et la justification des choix (Tome 2)	6
D.	Le dispositif réglementaire	8
E.	Les indicateurs de suivi	12
F.	Evaluation environnementale.....	13
G.	La compatibilité avec les documents de rang supérieur	15
H.	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	16
I.	Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA	21
4.	Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques	22
A.	Cadre réglementaire	22
B.	Caractéristiques des projets	23
C.	Consultation des propriétaires	25
5.	Abrogation des cartes communales	26
III.	Organisation et déroulement de l'enquête	26
1.	Désignation de la commission d'enquête.....	26
2.	Préparation de l'enquête.....	26
3.	Information du public.....	27
A.	Concertation au cours de la phase d'élaboration.....	27

B. Publications.....	27
C. Affichage en mairies	27
D. Mise à disposition du dossier d'enquête	27
4. Déroulement de l'enquête	28
A. Les permanences	28
B. Climat de l'enquête.....	29
C. Clôture de l'enquête	29
IV. Analyse des observations du public.....	29
1. Analyse quantitative	29
2. Origine des déposants	30
3. Analyse par thème	31
4. Réponses du maître d'ouvrage	33
A. Aux observations du public.....	33
B. Commentaires de la commission sur les réponses de la collectivité	33
Partie 2 : Conclusions et Avis.....	35
I. Objet, dossier d'enquête, et présentation du territoire	35
1. L'objet de l'enquête	35
2. Le dossier d'enquête	35
3. Le territoire.....	35
II. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)	36
1. Analyse du projet	36
2. Les réponses apportées aux Avis des Personnes Publiques (PPA)	37
3. Le procès-verbal de synthèse des observations du public.....	37
4. Conclusions et avis	38
III. Abrogation des cartes communales.....	41
IV. Périmètres Délimités des Abords des MH	42

Partie 3 : Annexes 43

1.	Arrêté 2026 - 60 du Président de la communauté de communes	43
2.	Décision du tribunal administratif E 26000024/33bis du 25/02/2026	50
3.	Délibération du conseil communautaire	53
4.	Parutions presse	59
5.	Courrier-type d'information des propriétaires de MH	61
6.	Certificats d'affichage des mairies et photos	64
7.	Demande de délai supplémentaire pour la remise du PV et du rapport	68
8.	Echanges commission/Communauté relatifs aux observations	70
9.	Procès-verbal de synthèse	73
10.	Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage	87
11.	Tableau d'analyse des réponses du Maître d'ouvrage	94
12.	Tableau des observations du public et avis de la commission	96

PARTIE 1 : Rapport de la commission d'enquête

I. Généralités

1. Préambule et justification du projet

Créée en 2014, la Communauté de Communes Domme-Villefranche du Périgord (CCDV) est issue de la fusion de deux intercommunalités. Regroupant 23 communes, son territoire s'organise autour de trois bassins de vie : au Nord, le pôle Domme-Cénac-Saint-Julien (proche de Sarlat) ; au centre, une zone polarisée par Gourdon et le Pays de Belvès ; et au Sud, le secteur de Villefranche du Périgord, tourné vers Fumel et Salviac.

Actuellement, la gestion de l'urbanisme sur le territoire est fragmentée : elle repose sur deux PLU et 19 cartes communales, tandis que deux communes sont encore régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Afin de porter une vision de développement cohérente, la CCDV a approuvé en 2018 un Projet de Territoire, dont l'engagement remonte à 2016.

Pour mettre en œuvre ce projet et harmoniser les règles d'urbanisme, la communauté de communes a lancé simultanément deux procédures : l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des monuments historiques inventoriés. Ce territoire se distingue en effet par un riche héritage historique, dont les nombreux édifices inscrits ou classés génèrent des servitudes de protection spécifiques.

Ce rapport est établi dans le cadre d'une enquête publique unique portant sur 3 objets :

- L'élaboration du PLUi ;
- L'abrogation des 19 cartes communales existantes ;
- La création des PDA.

Pour chacun de ces projets, des conclusions motivées et un avis seront rédigés de manière distincte.

2. Cadre juridique et administratif

A. Cadre réglementaire

- Le code de l'urbanisme pour le PLUi et l'abrogation des cartes communales notamment les articles L 153-19 et suivants ;
- Le code de l'environnement pour l'organisation de l'enquête, en particulier les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 ;
- Le code du patrimoine pour la création des PDA, articles L 621-30 à 621-32 R 621-92 à R621-95.

Les règles de droit relatives à la soumission des projets aux enquêtes publiques, au dispositif de publicité, au contenu du dossier et au déroulement de l'enquête sont rappelées dans l'arrêté du président de la communauté de communes portant ouverture de l'enquête publique unique. Ce document officiel est joint au dossier d'enquête. Annexe 1.

B. Cadre administratif

- Les délibérations de la communauté de communes N° 2019-44 du 29/07/2019 et 2021/41 du 8/06/2021 : prescription de l'élaboration d'un PLUi ; N° 2025-9 du 6/02/2025 acte le débat sur le PADD ; N° 2025-61 du 30/10/2025 arrêt du projet et bilan de la concertation. Annexe 3 ;
- L'arrêté portant ouverture d'enquête publique unique de monsieur le Président de la Communauté de Commune Domme Villefranche du Périgord n°2026-60 du 1/04/2026 ;
- La décision du tribunal administratif n° E26000024/33bis du 25/2/2026 désignant la commission d'enquête. Annexe 2.

3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique unique mis à la disposition du public a été établi par le cabinet KARTHEO urbanisme (Limoges), il est conforme à la réglementation (C.E Art L 123-6, R 123-8 ; C.U Art 153-8, L 163-5 ; C.P Art L 621-31, R 621-93) et comporte les documents suivants :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
 - Pièce 0 : Pièces administratives
 - 0.1 Délibérations (voir ci-dessus)
 - 0.2 Bilan de la concertation
 - 0.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - 0.4 Réponses de la communauté de commune aux avis des PPA
 - Pièce 1 : Rapport de présentation
 - 1.1 diagnostic territorial - *tome 1*
 - 1.2 Justification des dispositions du PLUi – *tome 2* en deux parties
 - 1.3 résumé non technique – *tome 3*
 - Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
Définit les orientations générales des politiques d'aménagement et de développement
 - Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - 3.1 OAP sectorielles qui visent à encadrer les aménagements de certaines zones
 - 3.2 OAP thématiques au nombre de 3 : thématique **commerciale**, thématique **trame verte et bleu** et thématique **densité** afin de favoriser un usage économe de l'espace.

- Pièce 4 : Les règlements
 - 4.1 règlement écrit – fixe les règles d’urbanisme pour chacune des zones définies.
 - 4.2 règlement graphique – 23 cartes correspondant aux 23 communes qui distinguent les différents zonages, et prescriptions surfaciques.
 - 4.3 la liste des prescriptions répertorie les emplacements réservés et leur destination, les éléments de patrimoine protégés et les bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination.
- Pièce 5 : Annexes
 - 5.1 Plan des servitudes d’utilité publique
 - 5.2 Plan des réseaux
 - 5.3 Risque incendie et obligations légales de débroussaillage
- Abrogation des cartes communales
 - Notice descriptive
- Elaboration des Périmètres des Abords Monuments Historiques (PDA)
 - Délibération 2025/46 du 8/07/2025 ;
 - Notice de présentation (cadre réglementaire, procédure, état des lieux) ;
 - Fiche de présentation des projets de PDA pour chacun des monuments classés ou inscrits.

La commission considère que le dossier est complet et fortement documenté.

Elle note cependant que la quantité de documents ne l’a pas rendu très pratique pour le public. Les différences de couleurs pour un même élément graphique selon les supports (papier, pdf, périgéo), les caractères minuscules des numéros de parcelles et l’absence de certains lieux-dits ont également ajouté à la difficulté.

Par ailleurs, la consultation sur un système informatisé nécessite la connaissance préalable des numéros de section et parcelle, ce que n’ont pas toujours prévu les personnes venues s’informer. Il s’ensuit un temps de consultation prolongé, un temps d’attente pour les permanences aussi.

Notons que le fonctionnement de Périgéo s’est révélé particulièrement lent avec de nombreuses difficultés d’accès aux différentes couches (servitudes d’utilité publique par ex.), des déconnexions intempestives et, enfin, que les statistiques de fréquentation du registre numérique que nous avons demandé auprès de l’Agence Technique Départementale 24 ne nous sont jamais parvenues.

II. Le projet de PLUI

A. Caractéristiques géographiques du territoire et diagnostic

a. Cadre Géographique et Identité Paysagère

Situé au sud-est du département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine, le territoire de la communauté de communes Domme - Villefranche-du-Périgord se distingue par une identité rurale affirmée, une faible densité de population et une grande diversité de paysages. S'étendant sur 334 km², il comptait 8 552 habitants en 2021, soit une densité de 23 hab./km².

Le territoire s'articule autour de trois entités paysagères majeures, emblématiques du Périgord Noir :

- Le Nord (Périgord Sarladais) : Dominé par la vallée de la Dordogne, ce secteur se caractérise par des coteaux calcaires boisés où l'agriculture privilégie la polyculture et les prairies.
- Le Centre (Causse de Daglan) : Ce paysage calcaire plus aride est marqué par des falaises surplombant les cours d'eau, ainsi que par des pelouses et landes sèches abritant une biodiversité spécifique.
- Le Sud (La Bessède) : Sur un sol argilo-sableux, les paysages se referment avec des boisements denses de châtaigniers et de conifères, entrecoupés de clairières agricoles.

b. Occupation du Sol et Environnement

La forêt est l'élément prédominant du paysage, couvrant 52,4 % de la surface totale, soit environ 19 000 hectares. À l'inverse, les zones urbanisées n'occupent que 4,4 % du territoire, reflétant un habitat dispersé en nombreux hameaux. Le reste de l'espace est partagé entre les prairies et pelouses (36 %) et les terres cultivées (5,7 %), ces dernières étant principalement concentrées dans les vallées et les clairières.

Sur le plan hydrologique, le territoire est intégré au périmètre du SDAGE Adour-Garonne. Il se partage entre deux bassins versants : celui de la Dordogne au nord (classée Réserve de Biosphère par l'UNESCO) et celui du Lot au sud, drainé par la Lémance. Le réseau hydrographique, bien que de bonne qualité, reste vulnérable aux effets du dérèglement climatique et, localement, à des problèmes d'assainissement non conforme.

c. Diagnostic Humain et Social

Le territoire fait face à un recul démographique constant depuis 1968, perdant en moyenne 5 habitants par an. La population est vieillissante, la tranche des 60-74 ans étant la plus représentée, et le renouvellement démographique repose quasi exclusivement sur un solde migratoire positif.

Concernant l'habitat, on observe un paradoxe : le parc résidentiel a doublé en 50 ans malgré la baisse de la population. Cette croissance est portée par une hausse massive des résidences secondaires (+30 %) et des logements vacants (+48 %) entre 1999 et 2019. L'habitat individuel prédomine largement (95 %).

Enfin, l'enclavement géographique induit une forte dépendance à la voiture individuelle. Si les pôles de Domme, Cénac-et-Saint-Julien et Villefranche-du-Périgord offrent des services de proximité, les équipements structurants (hôpitaux, lycées) se situent à Sarlat ou Gourdon.

d. Dynamiques Économiques et Agricoles

L'économie locale est portée par les emplois publics (hôpital de Domme principal employeur), le secteur tertiaire (49,6 %), notamment le commerce et le tourisme, qui oscille entre une offre patrimoniale au nord et un tourisme vert au sud. La construction représente également un pilier important (15,3 %).

Le secteur agricole, bien que diversifié (poly élevage, noix, châtaignes), subit une déprise importante avec une diminution de 23 % du nombre d'exploitations entre 2010 et 2020.

e. Patrimoine et Risques Naturels

Le territoire jouit d'une richesse écologique remarquable, avec trois zones Natura 2000 et dix ZNIEFF constituant des corridors biologiques essentiels. Le patrimoine bâti, comprenant 47 monuments historiques, est un levier majeur de l'attractivité touristique.

Toutefois, le territoire est exposé à plusieurs risques naturels : inondations au nord, incendies de forêt au sud, retrait-gonflement des argiles, chutes de blocs et présence de gaz radon.

B. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du PLUi. Il exprime le projet politique de la Communauté de Communes pour les 15 prochaines années.

Les 4 Défis du PADD

- **Défi 1 : Population et Habitat.** L'objectif est de stopper le déclin démographique (visant une croissance de +0,19 % par an) en produisant environ 1 077 logements d'ici 2041. La stratégie privilégie la revitalisation des centres-bourgs, la mobilisation des logements vacants et la densification avant toute extension urbaine ;
- **Défi 2 : Environnement et Paysages.** Il s'agit de préserver les richesses naturelles (Natura 2000, trame verte et bleue) et les paysages emblématiques du Périgord Noir (Cingles de la Dordogne, Causse de Daglan, forêt de la Bessède). Le projet encadre également le tourisme pour le rendre durable et respectueux du cadre de vie ;
- **Défi 3 : Économie et Agriculture.** Le PADD soutient l'attractivité du territoire en pérennisant les zones d'activités existantes (comme Pech Mercier) et le commerce de proximité. Il protège les terres agricoles contre le mitage et accompagne la diversification des exploitations (agrotourisme, circuits courts) ;

- **Défi 4 : Équipements et Cadre de vie.** Ce défi vise à maintenir les services publics, à adapter les équipements au vieillissement de la population et à promouvoir des mobilités alternatives à la voiture individuelle. Il intègre aussi la transition énergétique et la gestion des risques naturels (inondations, incendies)

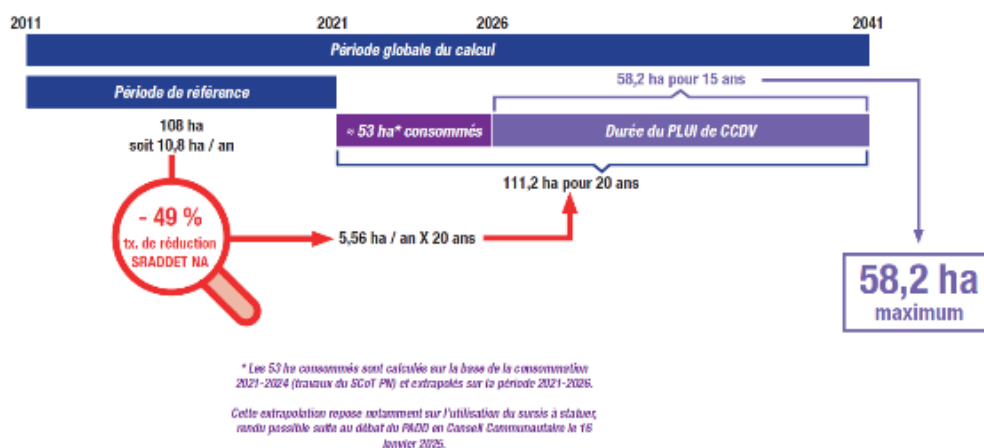
En synthèse, le PADD révèle une stratégie globale de revitalisation rurale sous contrainte de sobriété foncière s'appuyant sur :

- Une armature territoriale hiérarchisée organisée selon quatre niveaux de pôles (principaux, secondaires, de proximité et ruraux) pour renforcer les centralités existantes et limiter l'urbanisation linéaire ;
- Une réduction de -49 % de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour répondre aux objectifs légaux (SRADDET) ;
- Une limitation de l'enveloppe foncière totale à 58 hectares pour la durée du PLUi, dont 33 ha pour l'habitat et 10 ha pour l'économie ;
- La préservation de l'identité locale : protection du patrimoine bâti vernaculaire, maintien de la "trame noire" contre la pollution lumineuse ou l'exigence de qualité architecturale.

C. La prospective territoriale et la justification des choix (Tome 2)

Le projet de territoire pour la période 2026-2041 s'inscrit dans une volonté de croissance démographique raisonnée tout en respectant les impératifs légaux de sobriété foncière (Loi Climat et Résilience). Les principaux points qui se dégagent de la prospective sont :

- Objectif démographique : Atteindre 8 828 habitants en 2041, soit une croissance annuelle de 0,19 %.
- Besoin en logements : Un besoin total de 1 077 logements a été identifié pour répondre au "Point Mort" (maintien de la population actuelle) et à l'effet démographique (accueil de nouveaux habitants).
- Stratégie de production : Sur les 1 077 logements, la collectivité prévoit d'en construire 812, le reste étant absorbé par la réintégration de logements inactifs et les changements de destination.
- Sobriété foncière : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est limitée à 58 hectares pour les 15 ans du document, dont 33 hectares dédiés à l'habitat.

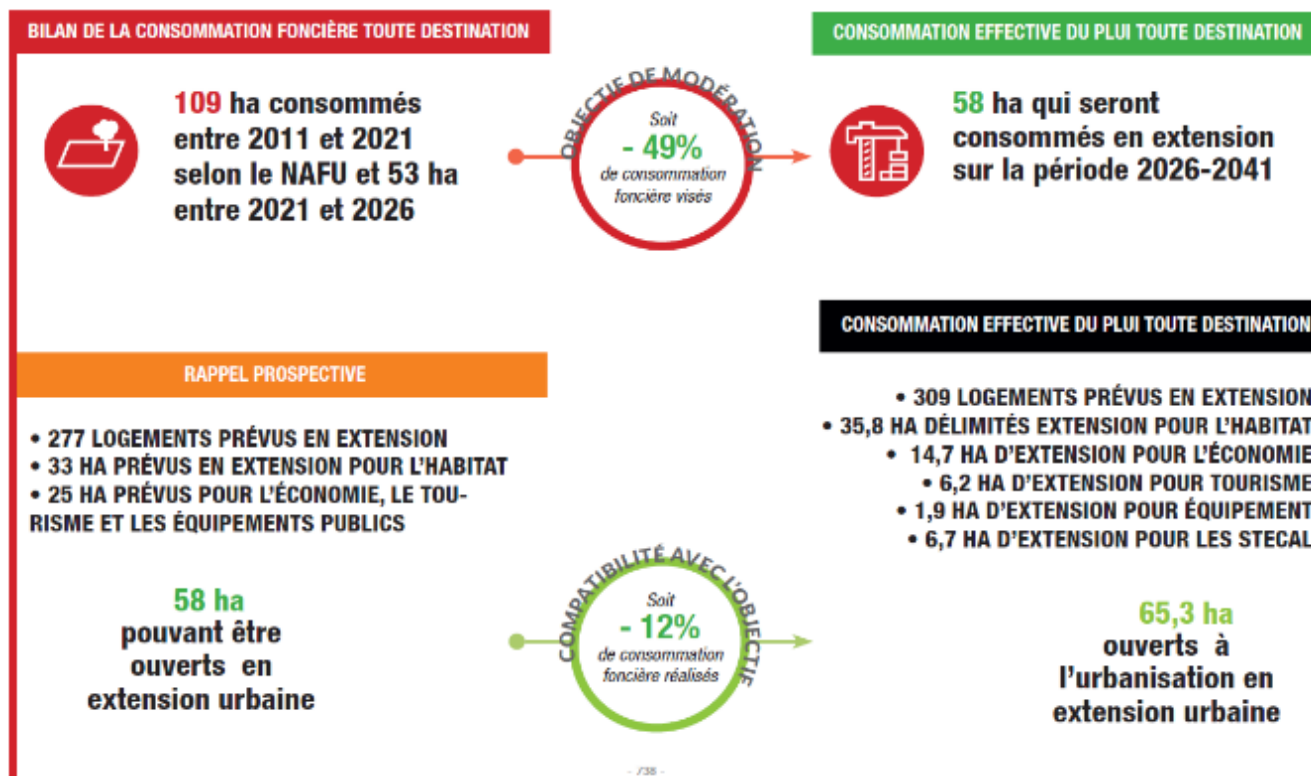


- **Armature territoriale** : Le développement est hiérarchisé entre pôles principaux, secondaires, de proximité et ruraux, avec des objectifs de densité variant de 8 à 12 logements par hectare. L'objectif est d'atteindre une taille moyenne de parcelle d'environ 1 000 m² (contre plus de 1 500 m² par le passé), modulée de 850 m² dans les pôles principaux à 1 250 m² dans les pôles ruraux.

La 2ème partie du fascicule s'attache, après avoir défini les armatures urbaines de chaque commune, à évaluer le potentiel de densification de chacune. L'analyse met en lumière une stratégie axée sur la densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) afin de répondre aux besoins en logements tout en préservant les ressources foncières non urbanisées. Le territoire dispose d'un potentiel de 61,6 hectares constructibles au sein des tissus existants après application d'un coefficient de rétention foncière relativement élevé, estimé à 44,1 % sur les 15 prochaines années. Ceci permet théoriquement l'installation de 533 nouveaux logements. Cette approche vise explicitement à minimiser l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Toutefois, l'efficacité de cette stratégie est tempérée par une consommation spatiale moyenne par logement qui demeure importante (1 155 m²).

La stratégie territoriale repose sur une distinction claire entre le renouvellement urbain (densification) et l'extension sur de nouveaux terrains. L'analyse met en évidence un potentiel constructible brut de 146,1 ha pour l'habitat, réduit à un potentiel net mobilisable de 98,1 ha après application d'un coefficient de rétention foncière de 44 % sur les secteurs de densification. La consommation d'espaces ENAF prévue s'élève à 36,1 ha. Parallèlement, une stratégie de réserves foncières à long terme est instaurée sur 15,5 ha, garantissant une protection stratégique de terrains actuellement inconstructibles pour les générations futures. A noter que, contrairement aux zones de densification, aucun coefficient de rétention n'est appliqué sur les zones en extension, le critère de la mobilisation effective du foncier ayant été un préalable au choix de ces secteurs par les élus.

Catégorie de Potentiel	Surface Brut (ha)	Surface Net / Retenue (ha)
Densification Urbaine	110,0	62,0
Extension Urbaine	36,1	36,1
TOTAL Habitat	146,1	98,1



D. Le dispositif réglementaire

Le règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, soit 23 communes. Il est opposable à quiconque envisage des travaux de construction, aménagement, plantations et se substitue au règlement national d'urbanisme (RNU). Le zonage du PLUi repose sur une volonté de simplification et d'harmonie à l'échelle intercommunale, tout en respectant les spécificités locales. Les principes directeurs sont les suivants :

- **Conformité Législative** : Application des règles relatives à la mixité fonctionnelle et à la limitation de l'étalement urbain.
- **Hiérarchie des Normes** : Les zones urbaines spécialisées sont justifiées par des objectifs d'aménagement précis ou par la nécessité de maîtriser les conflits d'usage (nuisances industrielles, paysagères ou agricoles).
- **Complémentarité** : Articulation étroite entre le règlement écrit, le zonage graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour garantir l'efficacité opérationnelle.
- **Obligation de Respect** : Les règles s'appliquent à tous les travaux, y compris ceux non soumis à une autorisation préalable.

a. Le zonage

Le territoire est découpé en 4 grandes zones, elles-mêmes subdivisées en sous-zones pour répondre aux spécificités de chaque secteur :

- **Zone urbaines (U)** : déclinée en 10 sous-zones correspondant chacune à une particularité :

Ua : Les cœurs historiques

Ub : les zones résidentielles pavillonnaires

Uc : les faubourgs mixtes

Uv : les villages

Uh : les hameaux

Ue : dédiée aux équipements publics

Ut : dédiée au tourisme

Ux : dédiée aux activités économiques

Ud : concerne le centre radioélectrique

Uy : concerne l'aérodrome

- **Zones à Urbaniser (AU) à court, moyen et long terme**

1AU : destinée à l'habitat

1AUx : destinée à l'activité

2AU : fermée à l'urbanisation - à urbaniser à plus long terme après une procédure d'évolution du PLUi, divisées en 3 sous-zones : 2AUt activités touristiques, 2AUx économiques, 2AUy aéronautiques

- **Zones agricoles (A)** : zones à protéger pour leur potentiel agronomique incluant une zone agricole stricte (As)
- **Zones naturelles (N)** : secteurs préservés pour la qualité de leurs sites et paysages, incluant des zones de loisirs (NI) ou de protection stricte (Np)

Pour chacune de ces zones, le règlement indique :

- Au chapitre 1, les destinations des constructions autorisées et celles interdites, sous forme de liste dans un tableau ;
- Au chapitre 2, le règlement fixe des règles d'implantation par rapport :
 - Aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, aux autres constructions sur une même propriété et à la topographie du terrain ;
 - A la volumétrie, la hauteur, la qualité architecturale, (façades, toitures, clôtures, l'architecture traditionnelle et l'emploi de matériaux locaux),
 - Sur le traitement environnemental, le règlement impose le maintien des continuités écologiques (trame verte et bleu), interdit toute construction sur certains terrains cultivés ou non bâtis identifiés pour leur intérêt écologique alors même qu'ils sont en zone urbaines
 - Il introduit le Coefficient de Biotope par surface (CBS) qui impose une part minimale de surface perméable ou végétalisée (50% en zone UB, 30 % en UC...)

- Sur les obligations en matière de performances énergétique (zone UX)
- Au chapitre 3 figurent les directives sur les équipements et réseaux,

En outre, le règlement comprend en annexe deux outils majeurs :

- Un lexique détaillé apportant des clarifications sur des termes techniques ou des définitions afin d'éviter toute erreur d'interprétation ;
- Un guide de coloration du bâti avec un nuancier ;

Il convient aussi de souligner que le règlement peut délimiter :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; ...liste non exhaustive.

b. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Les OAP constituent un pilier réglementaire du PLUi, venant compléter le règlement écrit. Elles se distinguent par leur rapport de compatibilité plutôt que de conformité stricte, offrant une souplesse nécessaire à l'évolution des projets urbains. Le dispositif s'articule autour de deux axes :

- OAP Thématiques : Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire et portent sur des enjeux transversaux tels que la biodiversité, le commerce et la densité résidentielle.
- OAP Sectorielles : Elles encadrent l'aménagement de quartiers spécifiques (extensions ou renouvellement urbain) en définissant des principes de formes urbaines, de dessertes et de qualité paysagère.

▪ OAP Thématique « Biodiversité et Paysage »

Cette OAP vise à préserver l'armature naturelle du territoire, notamment la Trame Verte et Bleue et la Trame Noire (écosystèmes nocturnes) : protection des réservoirs de biodiversité, gestion des haies et du bocage, intégration des bâtiments, perméabilité dans les zones A (Agricole) et N (Naturelle) ;

▪ OAP Thématique « Commerce, Artisanat et Logistique »

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), cette OAP détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux significatifs : revitalisation des centres-bourgs, protection des rez-de-chaussée, développement priorisé sur les ZAE de Pech-Mercier et des Pierres-Blanches ;

▪ OAP Thématique « Densité minimale de logements »

Cette orientation lutte contre l'étalement urbain en optimisant les surfaces constructibles au sein des "dents creuses" et par le biais de la densification de type BIMBY (Build in My Back Yard).

▪ Les OAP Sectorielles

Elles organisent l'aménagement des secteurs de projet (extensions urbaines ou cœurs d'îlots) selon trois volets principaux :

- Formes et fonctions urbaines

Les projets sont hiérarchisés selon un phasage temporel pour coordonner les investissements publics et moduler la consommation foncière. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone peut être conditionnée par le taux de remplissage de la zone précédente. Synthèse des indicateurs de densité par pôle :

Typologie des Pôles	Communes (Exemples)	Logements / Hectare (hors VRD)	Taille de parcelle moyenne
Pôles Principaux	Villefranche-du-Périgord, Cénac-et-St-Julien	12 log/ha	~ 850 m ²
Pôles Secondaires	Domme, Groléjac, Mazeyrolles	11 log/ha	~ 900 m ²
Pôles de Proximité	Castelnaud-la-Chapelle, Daglan	9 log/ha	~ 1100 m ²
Pôles Ruraux	Besse, Bouzic, Florimont-Gaumier	8 log/ha	~ 1250 m ²

- Déplacements et dessertes

L'objectif est de créer des "coutures viaires" entre les nouveaux quartiers et le tissu existant : maillage, sécurité et fluidité, modes de déplacements doux

- Paysages, espaces publics et réseaux

Ce volet garantit la qualité du cadre de vie et l'insertion environnementale : traitement paysager, espaces partagés, réseaux.

c. Autres outils juridiques mobilisés par le PLUi

▪ Protection du Patrimoine Naturel et des Paysages

- Espaces Boisés Classés (EBC) : conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLUi identifie 2 424,6 hectares d'EBC.
- Éléments de Patrimoine Naturel Protégé (L.151-23) : cet outil complète les EBC en offrant une gestion plus souple pour les éléments paysagers diffus.

▪ Valorisation du Patrimoine Bâti et Dynamique Rurale

- Protection du Petit Patrimoine et des Édifices Remarquables : le règlement identifie 504 éléments de patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L.151-19.
-

Catégorie de Patrimoine	Exemples d'éléments identifiés
Petit patrimoine local	Croix, puits, lavoirs, murets en pierre sèche.
Immeubles d'intérêt historique	Maisons de maître, châteaux, édifices bourgeois.
Édifices culturels/publics	Anciennes écoles, mairies.
Patrimoine agricole et technique	Granges à portaux, cabanes de vigne, fermes, moulins.

- Changements de Destination en Zones A et N : le PLUi autorise potentiellement plus de 300 changements de destination pour des bâtiments agricoles ou naturels identifiés.
- Aménagement, Infrastructures et Mobilités
 - Emplacements Réservés (ER) : délimités selon l'article L.151-41, les ER permettent de geler le foncier nécessaire aux projets d'intérêt général.
 - Mobilités Douces et Sentiers : le règlement précise le tracé des voies de circulation à conserver ou à créer (L.151-38).
- Gestion des Risques et Activités Économiques
 - Prévention des Inondations (PPRI) : le zonage intègre les périmètres du Plan de Prévention du Risque Inondation :
 - Protection de l'Activité Commerciale : linéaires commerciaux protégés
 - Ressources du Sous-sol (Trame Carrière) : 3 carrières actives classées en zone N (Naturelle) avec une "trame carrière" spécifique.

E. Les indicateurs de suivi

Les effets de la mise en œuvre du PLUi doivent faire l'objet d'une analyse des résultats au plus tard 6 ans après son approbation conformément à l'article R 151-4 du code de l'urbanisme. Ce bilan permet à l'organe délibérant de l'EPCI d'analyser les effets du plan, le cas échéant les impacts négatifs imprévus, de décider soit du maintien du document, soit de sa révision pour envisager des mesures correctives et l'adapter aux enjeux émergents.

Le suivi repose sur trois piliers méthodologiques :

- Une structuration thématique transversale : Les indicateurs sont organisés en six catégories (logement, consommation d'espace, économie/agriculture, services, environnement et efficacité des outils) afin de couvrir l'ensemble des dynamiques du territoire.
- Le référentiel « T0 » : représente l'indicateur de données de référence à la date d'approbation, indispensable pour mesurer objectivement les évolutions et les écarts lors de l'évaluation sexennale. Il est précisé pour chacune des catégories sous le modèle ci-dessous (exemple) :

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.1 LOGEMENTS, POPULATION, ET MÉNAGES

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Évolution du nombre d'habitants	Nombre d'habitants	INSEE (recensement annuel par commune)	8 552 habitants en 2022	
Évolution taille moyenne des ménages	Nombre Habitants / Résidence principale	INSEE (recensement annuel par commune)	1,96 personnes/ménage en 2022	
Évolution du parc résidentiel	Nombre de logements	INSEE	7 376 logements en 2022	
Modes d'occupation du parc : - Évolution résidences principales - Évolution des logements vacants - Évolution résidences secondaires	Nombre de logement par mode d'occupation	INSEE Communes / Communauté de communes ADIL FILOCOM	4 259 résidences principales en 2022 530 logements vacants en 2022 2 587 résidences secondaires ou logements occasionnels en 2022	
Dynamisme du marché de la construction	Nombre de permis de construire accepté	Communes / Communauté de communes	/	
Fluidité du marché de l'immobilier (déclaration d'intention d'Aliéner)	Nombre de DIA	Communes / Communauté de communes	/	
Évolution du nombre de logements sociaux	Nombre de LS construits	Communes / Communauté de communes Bailleurs sociaux	/	

- Un pilotage opérationnel : La mise en place d'un tableau de bord alimenté par les services techniques, notamment via le suivi des demandes d'urbanisme.

L'analyse de ces éléments devrait permettre à la Communauté de communes d'envisager si nécessaire une politique de réadaptation du document aux enjeux nouveaux.

F. Evaluation environnementale

Le PLUi intègre systématiquement les enjeux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement (EIE) à travers ses outils réglementaires. Une attention particulière est portée à la protection des sites Natura 2000, pour lesquels l'étude conclut à une absence d'incidences négatives significatives, voire à une contribution positive grâce à des zonages de protection stricte (Zone Np).

a. La conception du PLUi de Domme Villefranche s'appuie sur six piliers fondamentaux :

- Prévention auprès de la collectivité : Assistance technique et juridique pour aligner les attentes des élus avec les exigences réglementaires de l'État.
- Modération des ouvertures à l'urbanisation : Lutte contre l'étalement urbain en conformité avec les lois SRU, ENE, ALUR et Climat & Résilience.
- Évitement des éléments environnementaux majeurs : Éloignement volontaire des zones de projet des sites écologiques sensibles.
- Protection des éléments environnementaux : Sanctuarisation des trames vertes et bleues et des richesses naturelles.
- Capacité des équipements : Vérification de l'aptitude des réseaux (assainissement, eau potable, électricité, numérique) avant tout aménagement pour éviter les pollutions.
- Prise en compte des risques et nuisances : Réduction de l'exposition des biens et des personnes via les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

b. Le PLUi traduit les enjeux environnementaux en règles opposables à travers plusieurs instruments :

- **Risques et Santé Humaine**
 - Enjeux : Risques d'inondation, retrait-gonflement des argiles (RGA), présence de gaz radon, séismes, et risques industriels (14 installations classées ICPE).
 - Mesures : Le règlement graphique cible les secteurs de densification où les risques sont minimales et limite l'exposition dans les zones sensibles.
- **Biodiversité, Eau et Trames Écologiques**
 - Enjeux : Protection des zones humides et maintien des corridors écologiques.
 - Mesures : Classement en Zone Np des espaces humides et corridors majeurs. OAP TVB : Obligation de maintien de la perméabilité des clôtures pour la petite faune et compensation à 100 % en cas de destruction autorisée de haies ou boisements.
- **Consommation d'Espace et Formes Urbaines**
 - Enjeux : Réduire l'étalement urbain, grand consommateur d'espaces agricoles et source de pollutions liées aux déplacements.
 - Mesures : Priorité à la densification des "Parties Actuellement Urbanisées" et comblement des dents creuses.
- **Paysage et Patrimoine**
 - Enjeux : Préserver l'image rurale, les coteaux, les points de vue et le petit patrimoine bâti.
 - Mesures : Prescriptions architecturales strictes (hauteurs, toitures, clôtures) et protection des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- **Tourisme Durable**
 - Enjeux : Maîtriser l'impact du tourisme de masse sur les sites d'exception (châteaux, villages classés) et la vallée de la Dordogne.
 - Mesures : Recours aux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) pour encadrer strictement les activités touristiques en milieu naturel et agricole.

c. Évaluation des Incidences sur les Sites Natura 2000

L'évaluation a porté sur les sites présents sur le territoire et ceux situés dans un rayon de 20 km.

▪ **Synthèse des Sites sur le Territoire**

Site Natura 2000	Caractéristiques Principales	Mesures de Protection du PLUi	Conclusion
Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne (FR7200664)	Forêts de chênes verts, pelouses sèches, gîtes à chauves-souris (Petit et Grand rhinolophe).	94 % classé en Zone Np . Interdiction stricte de construction sur les habitats sensibles.	Absence d'incidences négatives. Répond aux objectifs du DOCOB.

La Dordogne (FR7200660)	Lit mineur, poissons migrateurs (Esturgeon, Saumon), Loutre, Cistude.	94,9 % classé en Zone Np . Encadrement des activités nautiques (Zone Nt).	Protection des frayères et de la qualité de l'eau renforcée.
Coteaux du Causse de Daglan et vallée du Céou (FR7200672)	Milieus xérothermophiles, pelouses rupicoles, orchidées, rapaces.	98,1 % classé en Zone Np . Maintien des activités pastorales sans urbanisation nouvelle.	Conservation des habitats d'intérêt communautaire assurée.

- Conclusion globale pour les sites périphériques dans un rayon de 20 km : Le PLUi n'aura aucun impact direct ou indirect sur ces zones.

d. Méthodologie et Suivi

L'évaluation a été conçue comme un processus itératif, intégrant de nombreuses visites de terrain à différentes saisons avec les élus.

- Mesures ERC : La priorité a été donnée à l'Évitement. Lorsque l'évitement n'était pas total, des mesures de Réduction et, en dernier recours, de Compensation ont été intégrées (notamment pour les éléments paysagers et la TVB).
- Suivi de l'application : Le rapport définit des indicateurs et modalités de suivi pour identifier précocement tout impact négatif imprévu lors de la mise en œuvre du plan.

G. La compatibilité avec les documents de rang supérieur

a. Le PLUi doit être compatible avec le SDAGE Adour-Garonne

Le PLUi intègre les principes du SDAGE à travers plusieurs orientations du PADD, visant la résilience face aux changements majeurs et la non-détérioration des milieux. Le SAGE Dordogne Amont est en cours d'élaboration.

Orientations du SDAGE	Actions correspondantes du PLUi
Résilience et sensibilisation	Action 20 (Nature en centre-bourg), Action 21 (Gestion durable de l'eau), Action 34 (Limites des risques), Action 40 (Architecture bioclimatique).
Réduction des pollutions	Action 32 (Capacités des réseaux publics), Action 33 (Équipements publics), Action 21 (Bonnes pratiques agricoles et préservation des eaux).
Équilibre quantitatif	Action 21 (Gestion durable de la ressource en eau en intégrant le changement climatique).
Fonctionnalités des milieux	Action 39 (Énergies renouvelables), Défi 2 (Maintien des richesses environnementales et paysagères).

b. Le PGRI Adour-Garonne (Plan de Gestion des Risques Inondations)

Le PLUi répond aux objectifs du PGRI en mettant l'accent sur la connaissance du risque et la réduction de la vulnérabilité du territoire. Réponses du PLUi aux objectifs stratégiques du PGRI :

- Sensibilisation et Formation (Objectif 0) : Articulé avec les actions de promotion de la nature en ville (Action 20) et la prise en compte globale des risques (Action 34).
- Gouvernance Territoriale (Objectif 1) : Faciliter l'intégration des enjeux de l'eau le plus en amont possible des projets d'urbanisme (Action 21).
- Aménagement Durable (Objectif 4) :
 - Amélioration de la prise en compte du risque d'inondation par débordement, ruissellement urbain/rural ou coulées de boue.
 - Adaptation des projets d'aménagement en zone inondable pour ne pas aggraver l'exposition au risque (Action 34).
 - Ralentissement des écoulements (Objectif 5) : Préservation des richesses environnementales pour maintenir les zones d'expansion des crues (Défi 1).

c. Le SRADDET Nouvelle Aquitaine (intégrant le SRCAE et le SRCE).

Le PLUi s'articule autour des deux grandes orientations régionales pour assurer l'attractivité et l'innovation face aux défis environnementaux.

- Orientation 1 : Dynamisme et Attractivité Économique
 - Valorisation des ressources : L'Action 31 encadre les carrières locales. Le règlement graphique identifie des secteurs protégés pour la richesse du sous-sol.
 - Tourisme Durable : Actions 22 (Hébergements durables) et 23 (Tourisme vert et loisirs de nature).
 - Agriculture et Forêt : Actions 29 (Pérennité des exploitations) et 30 (Diversification agricole).
 - Mobilité : Action 35 (Maintien et amélioration des conditions de déplacement).
- Orientation 2 : Innovation, Démographie et Environnement
 - Économie d'espace et Habitat : Lutte contre le déclin démographique et les logements vacants (Action 1) ; Offre diversifiée de logements et mixité sociale (Actions 3 et 9) ; Rationalisation foncière (Action 8)
 - Transition Écologique : Protection des milieux sensibles et de la Trame Verte et Bleue (Orientation 6) ; Accompagnement de la transition énergétique (Orientation 17) ; Identification et protection des boisements et haies via le règlement graphique et l'OAP Trame verte et bleue.

H. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis condensés ci-après des différents services administratifs traitent de l'impact écologique, de la consommation d'espaces naturels, de la gestion de la ressource en eau, de la protection des terroirs agricoles (AOP), de l'importance de l'artisanat local, des réseaux d'infrastructures, du développement démographique et de la préservation environnementale et paysagère du territoire.

a. Services avec des avis favorables où sans observation majeure

- **La chambre des métiers et artisanat (CMA)** : n'a pas d'observation particulière, rappelle l'importance de prendre en compte les besoins spécifiques des artisans pour maintenir le dynamisme des centres bourgs ;
- **RTE** : pas d'observation, aucun ouvrage de HT ou THT sur le territoire.
- **DDESTSPP** (services vétérinaires) : indique que certaines zones ouvertes à l'urbanisation sont susceptibles de réduire les surfaces d'épandage des effluents d'élevage qui impliqueront une adaptation pour les exploitants agricoles.

b. Services qui ont émis des remarques techniques et patrimoniales

- **L'INAO** relève que le diagnostic agricole est trop général sur les zones AOP/IGC en particulier sur l'AOP "Noix du Périgord" - environ 4 ha impactés- et demande une correction du diagnostic ;
- **Le ministère des Armées** : demande de modifier la représentation graphique du centre radio électrique de Domme ;
- **L'UDAP (Architecte des Bâtiments de France)** : demande des corrections sur le règlement : prescriptions sur les matériaux de couvertures à utiliser, l'insertion des panneaux photovoltaïques (non visibles depuis l'espace public) et la composition des haies ;
- **Le Conseil Départemental de la Dordogne** :

Les principes généraux annoncés : limiter au maximum les accès directs au RD, priorité aux voies secondaires, un seul accès par unité foncière.

Dans le cadre de la limitation des accès directs au RD afin de garantir la sécurité routière, plusieurs points de blocage sont identifiés pour lesquels des avis défavorables ont été émis en raison des distances de visibilité insuffisantes ou de conflits avec le projet de boucle multimodale, et certains devront être modifiés notamment :

- Sur la commune de DOMME, RD 46 sur l'OAP G3 ;
- Sur la commune de MAZEYROLLES RD 710 OAP ZAE Les pierres blanches ;
- Sur la commune de SAINT CERNIN DE L'HERM ER P01 parking cimetière ;
- Sur la commune de VILLEFRANCHE DU PERIGORD RD 660 AOP Secteur V3 Quartier de l'ambulance.

Des préconisations sont indiquées sur la gestion des eaux pluviales et usées, l'implantation de clôtures, végétaux... en bordure de RD.

c. Les services ayant émis des avis défavorables ou avec des réserves majeures sur la consommation d'espace et la démographie

▪ **La Direction Départementale des Territoires DDT** : Avis favorable avec réserves.

- Demande la tenue d'une conférence intercommunale préalable à l'approbation (devra figurer aux visas de la délibération portant approbation) ;
- Demande de compléter le dossier par le document graphique des périmètres des terrains concernés par les obligations de débroussaillage ;
- Sur la Consommation de ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) : demande de compléter l'analyse avec l'outil national Mondiaartif et de les croiser avec celles issues de l'OCS NAFU utilisé ;
- Sur la Densification : Elle est jugée surévaluée au regard de certaines enveloppes urbaines considérée comme participant à la densification alors que leur inclusion tend à renforcer la consommation d'espaces venant se rajouter aux 58.2 ha envisagés ce qui éloigne le document des objectifs du SRADDET NA ;
- Demande de compléter l'étude de densification pour chacune des extensions urbaines en indiquant le degré de mobilisation effective des espaces urbanisés (L 151-5 du CU) ;
- Demande des ajustements sur le règlement écrit et graphique et sur la prise en compte du risque incendie.

▪ **La Région Nouvelle Aquitaine** : Avis réservé

Malgré une vision stratégique et harmonieuse, un effort conséquent sur la densification urbaine, des engagements pour la transition écologique et énergétique (énergie renouvelable, gestion de l'eau, biodiversité) elle relève que de nombreux secteurs de développement sont encore projetés et prévus dans des secteurs isolés entraînant de facto une consommation d'ENAF et le risque de fragilisation des centres-bourgs par l'implantation de commerces en zone périphériques. Elle demande de :

- Privilégier l'accueil dans les bourgs structurants plutôt que dans les communes aux centres contraints,
- Revoir le caractère constructible de plusieurs secteurs situés en continuité de hameaux (18 communes sur 23 sont concernées)
- Revoir le zonage pour se rapprocher de l'objectif maximal de 58 Ha de consommation foncière contre les 65 Ha potentiellement induits par le zonage actuel sur la période 2026-2041 –
- Optimiser les zones économiques, exclure le commerce de détail en périphérie en particulier pour les zones de Pech Mortier et des Pierres Blanches
- Revoir l'OAP thématique commerciale,
- Par ailleurs elle recommande d'instaurer une servitude de résidence principale, de fixer des objectifs chiffrés de réduction des gaz à effet de serre, de prioriser le photovoltaïque sur les zones déjà urbanisées plutôt que sur les espaces boisés et d'étendre l'obligation d'installer des récupérateurs d'eau de pluie aux zones touristiques et économiques.

▪ La Chambre Agriculture :

La Chambre d'Agriculture de la Dordogne émet un avis défavorable sur le projet de zonage, principalement en raison de son impact négatif sur la pérennité et l'évolution des exploitations agricoles locales. Ses observations et remarques portent sur plusieurs points techniques et réglementaires :

- Impact sur les terres et l'activité agricoles :
 - ✓ Consommation de terres agricoles : La Chambre demande la réduction ou la suppression de nombreux zonages constructibles (Ua, Ub, Uh, Uv, 1AU, 2AU) qui empiètent sur des surfaces agricoles exploitées et déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) ;
 - ✓ Zones de non-traitement (ZNT) : Le rapprochement de zones urbaines vers des parcelles de cultures pérennes (noyeraies, vergers, vignes) risque d'imposer des zones de non-traitement phytosanitaire supplémentaires aux agriculteurs, pénalisant leur activité ;
 - ✓ Plans d'épandage : De nouveaux zonages d'habitation pourraient générer des zones d'exclusion pour l'épandage de matières organiques, compliquant la gestion des effluents d'élevage ;
 - ✓ Distances de réciprocité : La Chambre critique le non-respect des distances réglementaires entre les zones d'habitation projetées et les bâtiments d'élevage existants, ce qui peut freiner l'évolution des fermes ou créer des conflits de voisinage.
- Sur le règlement des zones spécifiques :
 - Zone As (Agricole stricte) : La Chambre demande la suppression de ce zonage car l'inconstructibilité y est totale, y compris pour les bâtiments agricoles, ce qui compromet l'installation et l'évolution des exploitations ;
 - Zone Np (Protection stricte) : De même, elle demande la suppression de la zone Np là où elle interdit toute construction nécessaire à l'activité agricole ou forestière ;
 - Zone N (Naturelle) : Elle regrette que certaines parcelles agricoles actives soient classées en zone N au lieu de zone A (Agricole), ce qui pourrait porter à confusion sur la destination réelle du terrain.
- Sur la menace des infrastructures et la diversification :
 - Réseaux d'irrigation : Plusieurs zones constructibles sont situées sur le tracé de canalisations d'irrigation. La Chambre exige le maintien de l'accès à ces réseaux et leur protection pour ne pas compromettre les campagnes d'irrigation ;
 - Changement de destination des bâtiments : Bien que favorable au principe, elle s'inquiète des changements de destination vers le logement à proximité immédiate d'exploitations actives s'ils sont portés par des tiers, craignant des conflits d'usage liés aux nuisances sonores ou olfactives ;

- STECAL : Elle émet des réserves sur certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés au tourisme s'ils ne sont pas portés par les exploitants agricoles eux-mêmes, afin d'éviter les tensions de voisinage.
- Sur les espaces tampons (Zone U et A). Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la Chambre insiste pour que les espaces tampons entre zones urbaines et agricoles soient réalisés à l'intérieur du zonage constructible (et non sur les terres agricoles) et qu'ils soient financés par les aménageurs, pas par les agriculteurs.
- **La CDPENAF :** Avis favorable avec réserves. La commission fait la même analyse que la DDT sur la consommation des ENAF et demande de revoir la consommation foncière. Elle demande également la modification du règlement des zones A et N sur des points précis (annexes, distance d'implantation, densité...). Sur les 89 STECAL proposés (Secteur de Taille et de Capacité Limité) , 86 ont reçu des avis favorables, 3 ont été rejetés sur les communes de Grolejac et St Laurent la Vallée pour des raisons de mitage ou risque incendie

▪ **La MRAe :**

L'autorité environnementale soulève plusieurs points de vigilance majeurs concernant la pertinence et l'impact du projet :

- Projections démographiques surévaluées : La MRAe note que le territoire connaît actuellement une décroissance démographique (-0,3 % entre 2016 et 2022 à -0,6 % entre 2013 et 2019). Le choix d'une croissance de +0,19 % manque de justification et dépasse les objectifs initiaux du PADD qui visaient le simple maintien de la population.
- Consommation d'espace excessive : Le projet prévoit de consommer 58 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). La MRAe estime que cet objectif génère un dépassement considérable des enveloppes maximales fixées par le document de rang supérieur (SRADDET Nouvelle-Aquitaine).
- Risque de mitage et étalement urbain : Seulement 30 % des logements sont prévus dans les pôles principaux, ce qui risque d'aggraver la dispersion de l'habitat ("mitage") et d'augmenter la dépendance à la voiture individuelle.
- Lacunes environnementales : Le dossier manque d'investigations écologiques précises sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. La MRAe recommande notamment d'exclure les zones humides des secteurs de développement dès le stade de la planification, plutôt que de reporter cette responsabilité sur les futurs porteurs de projets.
- Gestion de l'eau : La MRAe demande de démontrer que la ressource en eau potable sera suffisante lors des pics saisonniers (tourisme), surtout face au changement climatique. Pour l'assainissement, elle préconise de prioriser l'urbanisation là où existent des systèmes collectifs performants.
- Risque Incendie : Le risque de feux de forêt concerne la quasi-totalité du territoire. La MRAe recommande d'intégrer les retours d'expérience des incendies de 2022 et de ne pas urbaniser des zones qui augmenteraient l'exposition des personnes à ce risque.

- Changement climatique : Le projet manque de clarté sur le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque) et devrait mieux intégrer les trajectoires de réchauffement climatique (TRACC).

La MRAe conclut qu'il est indispensable de :

- Réévaluer à la baisse la croissance démographique et la consommation d'espaces NAF.
- Prioriser la densification dans les centres-bourgs plutôt que l'extension urbaine.
- Mener des inventaires écologiques sérieux pour protéger les habitats sensibles et les corridors de biodiversité.
- Limiter l'urbanisation diffuse pour réduire l'usage de la voiture et les risques d'incendie.

Ses recommandations ont vocation à être intégrées dans le dossier final du PLUi avant son approbation.

d. Dérogation à l'urbanisation limitée

En l'absence de SCOT applicable sur son territoire, la communauté de communes Domme Villefranche du Périgord a déposé une demande de dérogation à l'urbanisation limitée en application des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme.

Après étude et avis de la CDPENAF, la préfecture, dans sa réponse du 30/03/2026 a indiqué que sur les nombreux secteurs proposés, seuls 12 ne répondent pas aux critères dérogatoires et a donc formulé un refus sur ces secteurs.

Cela se traduit par une diminution de surface de 6,573 ha réparties sur les communes de Besse, Castelnaud-la-Chapelle, Cénac, Daglan, Domme, Groléjac, St Laurent la Vallée et St Martial de Nabirat.

I. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA

La collectivité a généralement pris acte des remarques techniques et réglementaires tout en maintenant ses orientations politiques majeures, notamment en matière de démographie et de répartition de l'habitat entre les pôles et les communes rurales.

Voici une synthèse des principaux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des réponses apportées par la Communauté de Communes Domme-Villefranche du Périgord (CCDVP), structurée par thème :

Personne Publique Associée (PPA)	Thème	Synthèse de l'avis	Synthèse de la réponse et décisions de la collectivité
Région Nouvelle-Aquitaine	Habitat & Urbanisme	Recommande de privilégier les bourgs-centres pour la construction et de réinterroger le caractère constructible des hameaux isolés.	Maintien de la philosophie globale (solidarité territoriale), mais un travail sera mené pour réduire de 7 ha les zones d'extension et supprimer les zones 2AU non spécifiques.
	Commerce	Avis réservé sur le commerce de détail en zones d'activités (ZAE) éloignées des centres, craignant une concurrence pour les centralités.	Accord des élus. Le règlement sera modifié pour interdire les petites surfaces (<150 m ²) et encadrer les grandes (>300 m ²) en zone Ux2.
	Environnement & Biodiversité	Demande d'affiner la Trame Verte et Bleue (TVB), de protéger davantage les haies, les pelouses sèches et d'inciter à la récupération des eaux de pluie.	La cartographie TVB sera revue et complétée (pelouses sèches, zones humides). L'obligation de récupération des eaux sera discutée pour l'hébergement touristique.
DDT (État)	Consommation d'espace	Constate un éloignement de la trajectoire "Climat et Résilience" et demande l'usage des données nationales <i>Mon-diagartif</i> .	Les données <i>Mon-diagartif</i> seront ajoutées, mais les élus maintiennent les chiffres régionaux (NAFU) comme socle de référence compatible avec le SRADET.
	Sécurité & Risques	Demande d'intégrer une OAP "Risque incendie de forêt" et de prendre en compte l'atlas des zones inondables du Céou.	Prise en compte de l'atlas inondable et ajout d'étiquettes de risques. La création d'une OAP incendie sera arbitrée par les élus.
Conseil Départemental	Infrastructures & Accès	Préconise de limiter les accès directs sur les routes départementales (RD) et signale des carrefours à sécuriser.	Prise en note des remarques techniques. Plusieurs secteurs ou accès seront supprimés ou modifiés (ex: Castelnaud, Mazerolles, Veyrines).
MRAe (Autorité Environnementale)	Stratégie & Méthode	Recommande de revoir les projections démographiques (jugées optimistes) et de réaliser des inventaires écologiques sur les zones à urbaniser.	Refus de modifier les projections (volonté politique de dynamisme). Les inventaires écologiques systématiques ne sont pas imposés par le code de l'urbanisme à ce stade.
Chambre d'Agriculture	Activité Agricole	Demande de mieux protéger l'activité globale (distances de réciprocité, accès) et de réduire les zones U impactant des terres exploitées (RPG).	Modification du PADD pour mentionner "l'activité agricole". Les demandes de suppressions de zones constructibles seront étudiées au cas par cas avec les élus après l'enquête publique.
DRAC	Patrimoine	Demande de corriger des erreurs sur les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et d'encadrer les matériaux (volets, panneaux solaires) en zone protégée.	Corrections du rapport de présentation effectuées. Les élus étudieront l'encadrement des panneaux solaires et des couleurs en post-enquête publique.
CDPENAF	Règlement de zone	Préconise de limiter le nombre d'annexes à 3 par habitation et de réduire les distances maximales d'implantation des annexes (20-25m).	Ces points réglementaires seront étudiés et arbitrés par les élus suite à l'enquête publique.
INAO	Labels de qualité	Signale des erreurs sur les appellations (AOC/IGP) et l'impact du projet sur certaines noyales AOP (environ 4 ha).	Les erreurs de diagnostic seront corrigées. L'impact sur les noyales est jugé limité car situé en accroche urbaine.

4. Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques

La réglementation antérieure imposait une servitude "visuelle" délimitée par un cercle de rayon cinq cents mètres autour de tout monument, édifice, élément patrimonial classé "monument historique". La réglementation actuelle, issue de la "loi LCAP" autorise la rectification du périmètre sur la base des perceptions visuelles réelles ; la modification est soumise à enquête publique.

Le dossier est constitué d'un ensemble de onze fiches (chacune pouvant comporter plusieurs pages) présentant pour chaque monument ou site les caractéristiques architecturales, historiques..., et la localisation géographique, ainsi qu'un plan présentant le nouveau périmètre proposé. Un argumentaire justifie les choix retenus.

L'ensemble a été élaboré sous la maîtrise de l'Architecte des Bâtiments de France à la préfecture de Périgueux.

A. Cadre réglementaire

- Loi LCAP (relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine) du 7 juillet 2016 : l'article 75 définit de nouvelles dispositions aux abords des MH, en modifiant les périmètres de protection : le rayon de 500 m est remplacé par un "Périmètre Délimité des Abords" spécifique à chaque monument et plus adapté à la réalité et aux enjeux du terrain ;

- Loi ELAN portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique : Article 56 prévoit la possibilité pour l'autorité compétente en matière de PLU d'être également à l'origine de la proposition de PDA en plus de l'ABF ;
- Ref : L 621-30 et suivants du code du patrimoine. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique, à annexer au dossier de PLUi ; La proposition de PDA fait l'objet d'une enquête publique unique menée conjointement avec celle du projet d'élaboration du PLUi.
-

B. Caractéristiques des projets

La méthodologie pour la définition des PDA est la suivante :

- Prise en compte du bassin visuel du monument (notion de co-visibilité) ;
- Prise en compte du relief et des masses boisées ;
- Intégration du bâti d'intérêt architectural et / ou patrimonial voisin ;
- Ajustement du périmètre aux limites parcellaires.

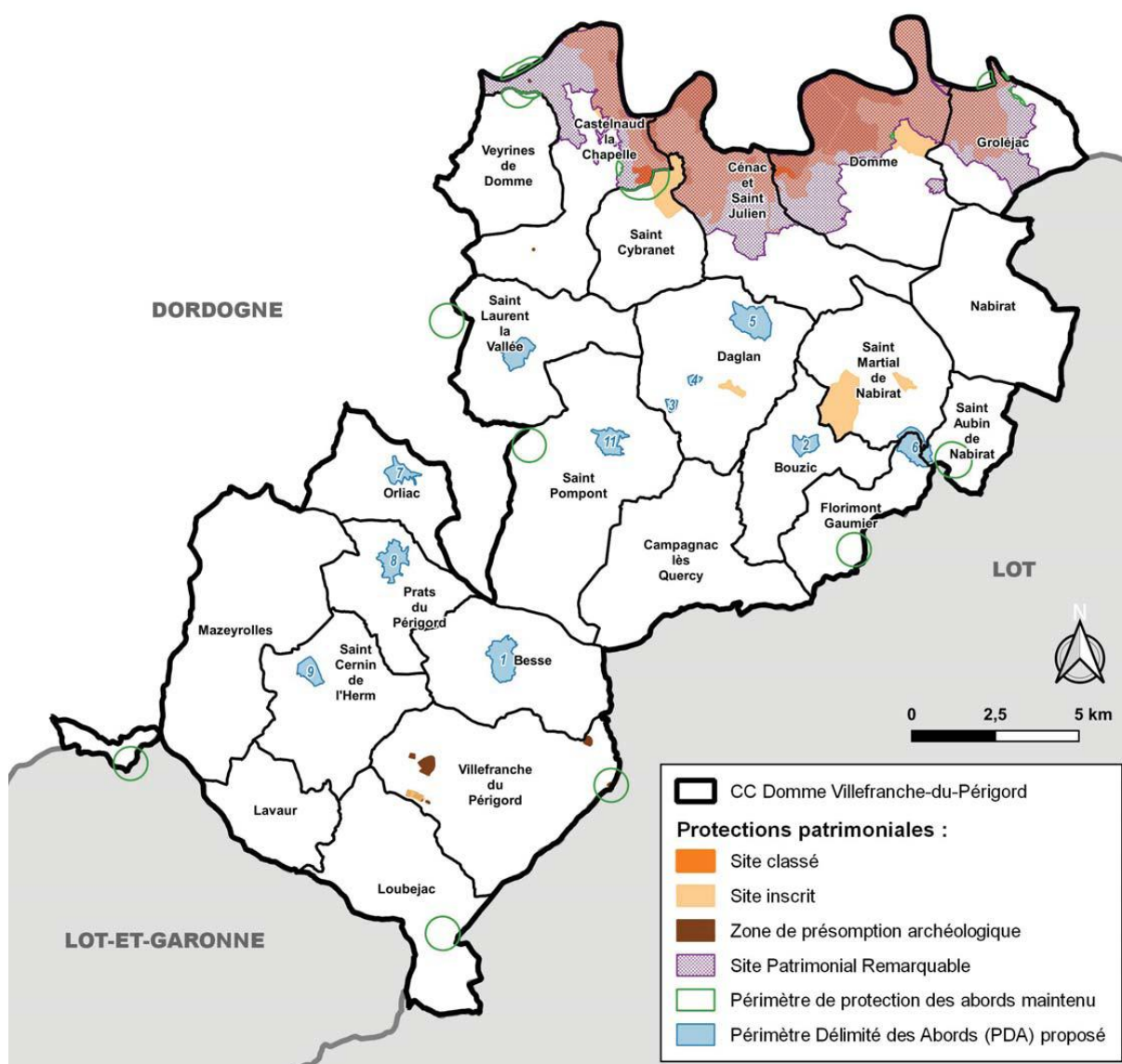
Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques sur le territoire de la Communauté de Communes Domme Villefranche s'établit comme suit :

- 47 édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (MH), sont actuellement protégés par un périmètre de rayon de 500 m, ou sont situés à l'intérieur d'un SPR (qui suspend les effets de la protection relative aux abords de MH) ;
- 17 des 23 communes de la Communauté sont concernées par ces protections patrimoniales.

Le projet soumis à enquête propose la substitution de 11 périmètres de rayon 500 mètres par la création de 11 nouveaux PDA. Chaque monument fait l'objet d'une fiche descriptive sous forme de plan, portant l'actuel périmètre de rayon 500 mètres centré sur le monument, et le tracé du nouveau PDA proposé en substitution.

Les nouveaux périmètres prennent en compte les réalités de co-visibilité entre le monument et les abords, notamment du fait des reliefs, et s'adaptent aux limites des parcelles du voisinage.

N° PDA	CODE INSEE	COMMUNE	IMMEUBLE	PROTECTION	DATE DE PROTECTION	TYPE SERVITUDE	TYPE MH
1	24039	BESSE	CHÂTEAU DE BESSE	Inscrit	22/02/2012	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
			EGLISE SAINT-MARTIN	Classé	31/10/1912	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
2	24063	BOUZIC	EGLISE SAINT-BARTHELEMY	Partiellement Inscrit	06/12/1948	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
			CHATEAU DE FAYRAC	Inscrit	31/03/1928	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			CHATEAU DE LACOSTE	Partiellement Inscrit	22/12/1970	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			CHATEAU DES MILANDES	Partiellement Inscrit	07/12/2009	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			EGLISE OU CHAPELLE DES MILANDES	Inscrit	09/06/1926	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture religieuse
			RUINES CHATELET	Inscrit	28/10/1980	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			RUINES DU CHATEAU	Classé	28/10/1966	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			EGLISE DE CENAC	Classé	12/10/1897	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture religieuse
			EGLISE DE SAINT JULIEN	Classé	12/09/1977	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture religieuse
	24091	CENAC-ET-SAINT-JULIEN	FALAISE DU CONTE	Inscrit	30/01/1997	PREHISTOIRE EN SPR	archéologie
3			CABANE EN PIERRE SECHE "COMBE DU RAT"	Inscrit	27/12/1991	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
4	24150	DAGLAN	CABANE EN PIERRE SECHE "MAZUT"	Inscrit	27/12/1991	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
5			CHATEAU DE PEYRUZEL	Inscrit	12/10/1948	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
			ABBAYE	Inscrit	12/02/1971	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture religieuse
			CHAPELLE DE CAUDON	Inscrit	29/11/1948	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture religieuse
			CHATEAU DE CAUDON	Inscrit	05/03/1998	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			DOLMEN DE GIVERZAC	Inscrit	17/05/1962	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture commémorative
			GISEMENT ET ABRI DE COMBE GREVAL	Classé	18/07/1911	PREHISTOIRE EN SPR	archéologie
			GROTTE DE LA MARTINE	Classé	15/03/1978	PREHISTOIRE EN SPR	archéologie
			GROTTE DU MAMMOUTH	Inscrit	27/06/1983	PREHISTOIRE EN SPR	archéologie
			GROTTE DU MAMMOUTH	Classé	26/06/1983	PREHISTOIRE EN SPR	archéologie
			GROTTE DU PIGEDONNIER	Classé	27/06/1983	PREHISTOIRE EN SPR	archéologie
			HALLE	Inscrit	04/12/1942	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture publique
			HOTEL DU GOUVERNEUR	Inscrit	23/03/1949	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			MAISON DITE LE CASTELET	Partiellement Inscrit	20/11/1956	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			MAISON DITE LE TOURON	Partiellement Inscrit	05/09/1946	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture domestique
			REMPARTS	Classé	05/01/1873	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture publique
			EGLISE DE FLORIMONT	Inscrit	24/06/1977	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
6	24184	FLORIMONT-GAUMIER	EGLISE DE GAUMIERS	Inscrit	16/12/1974	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
			EGLISE SAINT-LEGER	Inscrit	12/10/1948	SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	architecture religieuse
	24207	GROLEJAC	GISEMENT DE LA GANE	Classé	19/07/1927	PREHISTOIRE EN SPR	archéologie
	24245	LOUBÉJAC	EGLISE SAINT-PIERRE-ES-LIENS	Inscrit	29/11/1948	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
	24263	MAZEYROLLES	EGLISE D'AIGUEPARSE	Classé	06/05/1940	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
7	24313	ORLIAC	EGLISE SAINT-MATTHIEU	Inscrit	28/05/1951	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
8	24337	PRATS-DU-PERIGORD	EGLISE SAINT-MAURICE DE PRATS	Inscrit	24/06/1948	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
	24375	SAINT-AUBIN-DE-NABIRAT	CHATEAU DU REPAIRE	Partiellement Inscrit	19/09/2003	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
9	24386	SAINT-CERNIN-DE-L'HERM	CHATEAU DE SINFUL	Inscrit	14/11/2006	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
10	24438	SAINT-LAURENT-LA-VALLEE	EGLISE SAINT-LAURENT	Partiellement Inscrit	21/10/1970	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
			ANCIENNE PORTE FORTIFIEE	Classé	03/06/1937	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture publique
			CHATEAU DE ST POMPON	Inscrit	02/02/1948	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
			EGLISE SAINT-JEAN-BAPTISTE	Inscrit	01/07/1991	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse
			ENCEINTE ET MONUMENT "DES GRILLOUX"	Inscrit	17/06/1980	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	archéologie
			CHATEAU DE MESPOULET	Inscrit	24/06/1948	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture domestique
	24585	VILLEFRANCHE-DU-PERIGORD	EGLISE SAINT-ETIENNE DES LANDES	Inscrit	15/10/2002	PERIMETRE DE PROTECTION DES MH	architecture religieuse



C. Consultation des propriétaires

L'enquête publique pour l'approbation des nouveaux Périmètres Délimités des Abords consiste, en application du 4ème alinéa de l'article R621-93 du code du patrimoine (1), à informer par courrier personnel recommandé avec accusé de réception, chacun des propriétaires et à les inviter à transmettre leurs observations dans le temps de l'enquête.

(1) *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur »).*

La commission d'enquête s'est chargée de cette opération, le service de la Communauté de communes nous ayant fourni la liste des propriétaires avec leurs domiciles respectifs. Une lettre-type (anonymisée) est présentée en annexe 5 de ce rapport.

Les monuments historiques dont les collectivités territoriales sont propriétaires, ont fait l'objet de la même information par courrier adressé aux maires respectifs.

5. Abrogation des cartes communales

La notice rédigée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la CC Domme Villefranche précise le cadre juridique de l'abrogation des cartes communales. Si l'entrée en vigueur du PLUi abroge automatiquement les anciens PLU, ce n'est pas le cas pour les cartes communales qui, au titre du parallélisme des formes, et pour sécuriser la procédure, doivent suivre les mêmes étapes que leur approbation.

La CC Domme Villefranche a choisi de réaliser une enquête conjointe portant à la fois sur l'approbation du PLUi et sur l'abrogation des cartes communales, la délibération finale du conseil communautaire validera simultanément ces deux aspects, complétée par une décision préfectorale. La gestion du territoire de la CC Domme Villefranche, composé de 23 communes, s'articule autour de :

- 2 plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- 19 cartes communales ;
- 2 communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le dossier présente un inventaire détaillé des 19 cartes communales, précisant pour chaque commune ses caractéristiques géographiques, patrimoniales, son paysage, ses particularités et la date d'approbation du document ainsi que la cartographie illustrant le zonage actuel.

III. Organisation et déroulement de l'enquête

1. Désignation de la commission d'enquête

En conformité avec le code de l'urbanisme, le président de la Communauté de Communes a sollicité le tribunal Administratif pour la désignation d'une commission d'enquête, composée de trois membres. Par décision n°26000024/33 du 25 février 2026 et modification du 05 mars 2026, le président du tribunal Administratif a désigné les personnes suivantes : Georges Rousseau (président de la commission) Josette COUDERC et Jean-Jacques PETIT, (membres) et Philippe TAMAGNY (suppléant).

2. Préparation de l'enquête

L'organisation technique et logistique de l'enquête publique a été détaillée lors d'une réunion avec les représentants élus et les services de la communauté de communes Domme-Villefranche qui s'est tenue au siège de la communauté le 11 mars 2026. Après avoir rappelé les 3 volets de l'enquête (le plan local d'urbanisme Intercommunal, les périmètres délimités des abords et l'abrogation des cartes communales), les modalités suivantes ont été arrêtées d'un commun accord :

- La période d'enquête : du lundi 18 mai au samedi 20 juin, soit 34 jours ;

- Les lieux des permanences : Villefranche-du-Périgord (Bureaux de la Communauté de Communes), Saint-Martial-de-Nabirat (Siège de la Communauté de Communes), Mazeyrolles (Mairie), Saint-Pompon (Mairie), Domme (Salle de la Rode), Saint-Cybranet (Mairie) tous les lieux étant accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Le calendrier de préparation de l'enquête et les délais de publication ;
- Les aspects matériels concernant la reprographie et les registres ;
- Les oppositions potentielles au PLUI.

Plusieurs réunions de la commission ont ensuite été tenues pour organiser le travail.

3. Information du public

A. Concertation au cours de la phase d'élaboration

Le dossier indique que des séquences de concertation ont été organisées, pour le public et pour certains publics (professionnels du tourisme). Toutefois, aucun bilan n'est présenté, en termes de fréquentation, de questions ou sujets évoqués...et de suites éventuelles données.

B. Publications

Pour l'information du public, l'avis d'enquête a été publié le 01/05/26 et le 22/05/2026 dans le journal ESSOR SARLADAIS ; le 28/04/26 et le 10/05/2026 dans le journal SUD-OUEST. Annexe 4.



Le site internet de la Communauté de communes a intégré le sujet d'enquête dans sa page d'accueil

C. Affichage en mairies

L'avis d'enquête a été affiché par chacune des mairies, 15 jours au moins avant l'enquête, sur les panneaux d'affichage et autres supports appropriés des 23 mairies, ce qui a été constaté par les membres de la commission. Photos et certificats d'affichage en annexe 6.

D. Mise à disposition du dossier d'enquête

Les pièces du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par l'un des membres de la commission d'enquête ont été mis à disposition du public dans les locaux du siège de la communauté de communes ainsi que dans chacun des lieux d'enquête suivants, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Locaux de la communauté de communes Domme – Villefranche-du-Périgord, 51, rue Grand rue, 24250 St-Martial-de-Nabirat ;
- Locaux de la communauté de communes Domme – Villefranche-du-Périgord, 40 route de l’Usine Pascal - 24550 Villefranche-du-Périgord ;
- Mairie de Domme située au 5, Place de la Halle – 24250 Domme ;
- Mairie de Mazeyrolles située au Got - 24550 Mazeyrolles ;
- Mairie de Saint-Cybranet, 1208 route de la Vallée du Céou - 24250 Saint-Cybranet ;
- Mairie de Saint-Pompon située au Bourg - 24170 Saint-Pompon.

Un dossier “allégé” a été mis à disposition du public dans les autres Mairies aux jours et heures habituels d’ouverture comprenant : résumé non technique, PADD, règlement graphique de la commune, règlement écrit, dossier de présentation des PDA et abrogation des documents d’urbanisme préexistants pour les communes concernées.

Le dossier d’enquête publique a également été mis à disposition en format numérique à l’ouverture de l’enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le registre numérique dédié et accessible depuis le site internet de la communauté de communes à l’adresse <https://domme-villefranche-du-perigord.fr>, ainsi que sur les postes informatiques des espaces France Services situés au 21, rue Grand rue - 24250 Saint-Martial-de Nabirat et au 40, route de l’Usine Pascal - 24550 Villefranche-du-Périgord aux jours et heures habituels d’ouverture.

4. Déroulement de l’enquête

A. Les permanences

Conformément à l’arrêté d’ouverture d’enquête, 12 permanences ont été organisées dans 6 communes.

Lieu d’enquête	Jours et horaires des permanences d’enquête publique
Locaux de la communauté de communes Domme – Villefranche-du-Périgord, 51, rue Grand rue 24250 ST-MARTIAL-DE-NABIRAT	• Lundi 18 mai de 09h à 12h • Mercredi 3 juin de 14h à 17h
Locaux de la communauté de communes Domme – Villefranche-du-Périgord, 40, route de l’Usine Pascal 24550 VILLEFRANCHE-DU-PÉRIGORD	• Jeudi 21 mai de 09h à 12h • Vendredi 19 juin de 14h à 17h
Mairie de Domme, 5, Place de la Halle 24250 DOMME	• Jeudi 28 mai de 09h à 12h • Samedi 20 juin de 09h à 12h
Mairie de Mazeyrolles Le Got 24550 MAZEYROLLES	• Mardi 26 mai de 09h à 12h • Mardi 9 juin de 09h à 12h

Mairie de Saint-Pompon Le Bourg 24170 ST-POMPON	• Vendredi 5 juin de 09h à 12h • Lundi 15 juin de 09h à 12h
Mairie de Saint-Cybranet 1208 rte de la vallée-du-céou 24250 SAINT-CYBRANET	• Vendredi 22 mai de 14h à 17h • Jeudi 11 juin de 14h à 17h

B. Climat de l'enquête

Les permanences ont été tenues régulièrement, le public a été reçu aux jours et heures prévus. Compte tenu de la fréquentation de la première permanence, qui s'est prolongée tout l'après-midi suivant la permanence du matin, il a été convenu de répéter ce dispositif en doublant le nombre de commissaires, recevant le public dans 2 salles différentes. A Domme pour la dernière permanence, deux commissaires ont reçu le public dans deux pièces distinctes.

En ce qui concerne le siège de la communauté de communes les permanences se sont tenues dans un bâtiment annexe dans les locaux du pôle technique situé à quelques mètres des bureaux avec un affichage approprié.

Même si l'attente a parfois été longue, dans un local généralement exigu (les mairies des petites communes disposent de locaux anciens, aux surfaces réduites) le climat est resté courtois et serein. Aucune manifestation d'humeur n'est survenue.

C. Clôture de l'enquête

La clôture est intervenue le 20 juin à 12 heures comme prévu. Les registres au format « papier » ont été collectés par les soins de la commission d'enquête, les observations qu'ils portaient sont retranscrites sur le registre dématérialisé. Il a été constaté quelques requêtes reçues avec un retard minime, ils sont détaillés dans le PV de synthèse des observations.

Celui-ci a été remis le 03 juillet au maître d'ouvrage par la commission d'enquête, soit 5 jours après le délai légal en accord avec la communauté de communes. Annexe 9.

IV. Analyse des observations du public

1. Analyse quantitative

Au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête a assuré 12 permanences, dont une un samedi matin, au cours desquelles près de 140 personnes ont été reçues.

On note que la fréquentation des permanences a été relativement soutenue même si l'utilisation du registre dématérialisé a été significative, parfois après rencontre avec le Commissaire enquêteur. Elle a cependant été inégale selon les secteurs géographiques, la permanence de Mazeyrolles n'ayant

enregistré que 9 visites alors qu'à celle de St Martial de Nabirat ce sont 30 personnes qui ont été reçues par le commissaire.

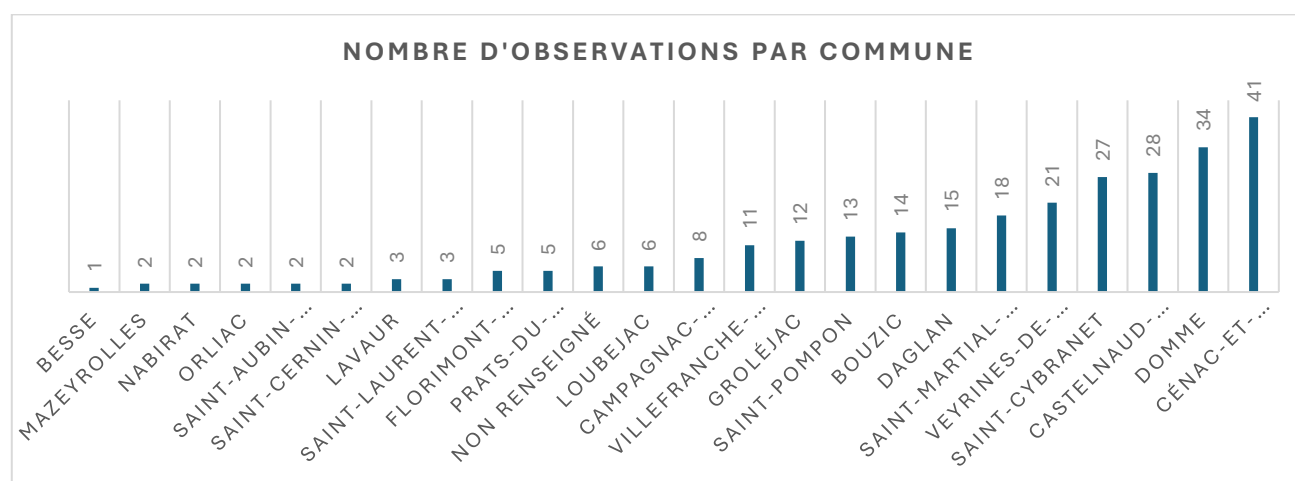
À l'issue de cette consultation, les 281 observations reçues se répartissent de la manière suivante :

- 178 e-contributions directement déposées sur le registre numérique ;
- 3 contributions transmises via la messagerie électronique dédiée ;
- 97 contributions consignées dans les registres papier ;
- 3 courriers reçus par voie postale.
- 1 courrier a été reçu hors délai, après remise du procès-verbal de synthèse. Il n'en a pas été tenu compte.

■ Registre

Cette répartition est issue des enregistrements sur Périgéo. Elle n'est pas le reflet exact de la réalité car l'indication de la source n'a pas toujours été bien renseignée. Il y a certainement plus de courriers et courriels et moins de registre numérique.

Une première approche permet de constater que la participation s'est révélée inégale entre les communes, ce qui est à relativiser en fonction de la population.



2. Origine des déposants

Outre les particuliers, qui constituent la grande majorité des déposants, plusieurs autres catégories d'acteurs ont soumis des observations lors de l'enquête publique :

- Les professionnels et acteurs économiques :
 - Les professionnels de l'urbanisme et les cabinets d'avocat ;
 - Les gérants d'établissements d'hôtellerie de plein air ou de structures de logements temporaires, qui ont exprimé de fortes inquiétudes sur l'adéquation du zonage avec leurs activités existantes ;
- Les structures collectives :
 - Les associations ;

- Des « collectifs » d'habitants, notamment ceux s'opposant à des projets de construction dans des hameaux spécifiques comme Générille (Castelnaud) ou La Raze (Veyrines de Domme) ;
- Les institutions publiques :
 - Les communes, qui ont déposé des demandes, notamment pour l'identification des zones dédiées aux énergies renouvelables (ZAenr) ou pour proposer des ajustements de zonage à la suite d'avis des services de l'État.

3. Analyse par thème

Les préoccupations du public se cristallisent autour de plusieurs thématiques majeures :

- **La perte de constructibilité et le zonage** : C'est un point central de mécontentement. De nombreux particuliers demandent des changements de zonage vers des zones constructibles par réaction à la perte de droits à bâtir par rapport aux documents d'urbanisme actuels. Ces requêtes sont souvent motivées par des projets personnels, la transmission de patrimoine familial ou des besoins financiers liés à la vente de terrains ;
- **L'hôtellerie de plein air (campings)** : Les gérants de campings et de structures de loisirs se sont fortement mobilisés. Ils s'inquiètent de l'inadéquation entre le zonage proposé et la réalité du terrain (par exemple, des piscines ou aires de jeux classées en zone naturelle "N") et craignent que ces restrictions ne bloquent leur activité ou leurs projets d'extension ;
- **Le changement de destination des bâtiments** : Un intérêt marqué a été observé pour le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination, notamment les anciens séchoirs à tabac. Au total, 361 bâtiments ont été identifiés sur l'ensemble des communes pour une éventuelle réhabilitation ;
- **Les projets d'infrastructures et d'énergies renouvelables** :
 - Des avis défavorables ont été émis concernant la boucle multimodale ;
 - L'implantation de parcs photovoltaïques et de zones dédiées aux énergies renouvelables (ZAEnR) suscite des interrogations, notamment sur l'acceptabilité paysagère dans un territoire préservé.
- **L'intégration paysagère et le style architectural** : Des collectifs d'habitants se sont opposés à la constructibilité de certains hameaux (comme à Castelnaud ou Veyrines de Domme). Leurs craintes portent sur les problèmes de visibilité (surplomb) et sur le non-respect du style ancien des futures constructions ;
- **Les servitudes et emplacements réservés** : Le public conteste parfois les périmètres de protection (OAP), les restrictions de constructibilité et la création d'emplacements réservés pour des parkings ou des chemins de randonnée jugés parfois injustifiés ou redondants.

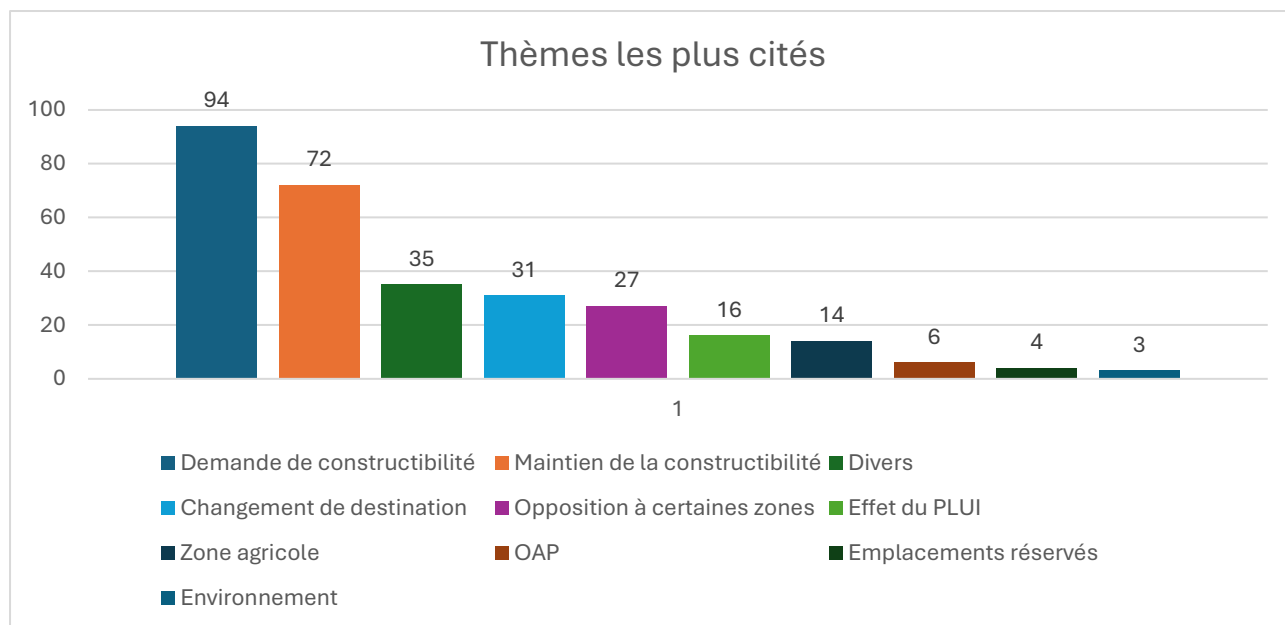
Enfin, il est à noter que le public n'a exprimé que très peu d'intérêt ou d'inquiétude concernant l'abrogation des anciennes cartes communales ou les nouveaux périmètres de protection des monuments historiques. La commission n'a relevé aucune observation sur ces sujets.

Chaque observation a été analysée, le "thème" de la requête a été identifié, ce qui a permis de définir les "thèmes" récurrents tels que "demande de constructibilité" ou "demande de changement de destination" pour faire émerger des tendances majoritaires. Cependant chaque requête a fait l'objet d'un examen individuel. Le tableau et le graphique ci-dessous permettent d'apprécier l'importance de chaque thème, ainsi que leur répartition selon les communes. L'ensemble des données recense un total de 302 citations thématiques. Ces citations sont réparties entre des observations portant sur un thème unique (226 cas) et des observations plus complexes regroupant plusieurs thèmes (76 cas). Il est à noter que toutes les observations n'ont pas été caractérisées et que certaines comportent plusieurs thèmes.

Les préoccupations majeures tournent quasi exclusivement autour du foncier et de la capacité à bâtir. Les deux thèmes les plus cités représentent à eux seuls plus de la moitié des citations totales : sans surprise, « Demande de constructibilité » est le thème le plus récurrent avec 94 citations, soit près d'un tiers du total. Le thème « Maintien de la constructibilité » avec 72 citations, souligne l'inquiétude des propriétaires quant à la perte de droits à bâtir à la suite de l'évolution réglementaire.

À l'inverse, certains sujets sont très peu abordés par le public : « Environnement » : Seulement 3 citations ; « Emplacements réservés » : 4 citations ; « OAP » (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : 6 citations.

THEMES / COMMUNES	Demande de constructibilité	Maintien de la constructibilité	Divers	Changement de destination	Opposition à certaines zones	Effet du PLUI	Zone agricole	OAP	Emplacements réservés	Environnement	Total
Nabirat											0
St Aubin de Nabirat	1										1
St Cernin de l'Herm											0
Besse			1								1
Mazeyrolles	1		1								2
St Laurent la Vallée	1	1									2
Campagnac les Quercy	5	1	1								7
Florimont Gaumier	1	1	1								3
Orliac		1							1		2
Grolejac	6	3									9
Lavaur			3								3
Prats du Périgord	1	2	1								4
Loubejac	1			3		1					5
Villefranche du Périgord	4	1	4								9
Bouzac	5	1	4	1	1						12
Daglan	6	3	1	1	1	1			1		14
St Pompon	2	1	4	3							10
St Martial de Nabirat	7	4	4		1						16
Domme	12	4	3	2	3	2					26
St Cybranet	10	7	3	1	1	2					24
Castelnaud la Chapelle	5		5	1	4	1	1	3			20
Veyrines de Domme	4	8	1		7						20
Cénac et St Julien	11	8	2	2	7	3		2	1		36
Total	83	45	29	22	22	12	5	5	1	2	226
Autres (plusieurs thèmes par observation)	11	27	6	9	5	4	9	1	3	1	76
Total : nombre d'observations ou le thème est cité	94	72	35	31	27	16	14	6	4	3	302



4. Réponses du maître d'ouvrage

A. Aux observations du public

La collectivité a rendu son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le 16 juillet 2026 uniquement sur les questions posées par la commission. Par courriel, du 17 juillet le président de la commission a rappelé l'importance d'un mémoire en réponse sur les observations du public en proposant un délai supplémentaire aux 15 jours prévus (annexe 8). Le président de la communauté de communes n'a pas donné suite à cette proposition (annexe 8).

La commission regrette cette situation que ne permet pas d'apprécier la façon dont la communauté entend répondre aux différentes requêtes, et aux conséquences que cela peut avoir notamment à l'égard des engagements pris envers les PPA

Le tableau des avis de la commission sur ces observations est joint en annexe 12.

B. Commentaires de la commission sur les réponses de la collectivité

De manière générale, le maître d'ouvrage exprime une volonté d'adapter le projet pour répondre aux critiques techniques et aux attentes locales, tout en respectant l'économie générale du dossier et les objectifs de sobriété foncière

a. Gestion du Tourisme et des Risques (PPRi)

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité s'engage à faire réexaminer les situations critiques par un bureau d'études spécialisé. L'objectif est de trouver un équilibre entre la sécurité des populations et le maintien du développement touristique.

Commentaire de la commission : La CE recommande une clarification rapide de la situation physique des établissements concernés et demande que le zonage soit mis en cohérence avec les autorisations d'urbanisme déjà accordées.

b. Inventaire du bâti et changement de destination

Réponse du maître d'ouvrage : Une méthode de repérage rigoureuse a été mise en place en deux temps (permanences pour les agriculteurs en 2022, puis fiches de critères pour les communes en 2023/2024). Les repérages superflus en zone urbaine (déjà constructibles) seront supprimés.

Commentaire de la commission : La CE valide cette démarche et « recommande vivement » de poursuivre ce travail pour assurer une harmonisation complète de l'inventaire immobilier sur le territoire. En l'absence des critères utilisés par la communauté pour repérer les bâtiments, et faute de connaître ni leur environnement ni leur état, la commission n'a pas été en mesure d'établir un avis.

c. Transition Énergétique (EnR)

Réponse du maître d'ouvrage : Le PLUi sera ajusté pour intégrer les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENr) définies en 2024, en cohérence avec la charte intercommunale dédiée.

Commentaire de la commission : La CE préconise l'intégration effective et concrète de ces nouveaux outils et zonages au sein des documents réglementaires du PLUi

d. Consommation d'espace et Urbanisation

Réponse du maître d'ouvrage : Pour respecter les objectifs de sobriété foncière, la collectivité prévoit de supprimer la majorité des zones "2AU" (zones à urbaniser à long terme) et d'ajuster les zonages en concertation avec les services de l'État pour garantir la conformité avec le SRADDET.

Commentaire de la commission : Bien qu'elle prenne acte de cet engagement, la commission regrette un manque de clarté sur le détail précis des surfaces finales après ajustement.

e. Projet de boucle multimodale

Réponse du maître d'ouvrage : La collectivité analysera l'opportunité d'ajuster les pièces du dossier en fonction de la réglementation et des arguments avancés par les acteurs locaux.

Commentaire de la commission : La commission prend simplement acte de cette intention.

Le maître d'ouvrage précise que les modifications finales devront répondre à deux conditions essentielles : Ne pas remettre en cause l'économie générale du projet et tenir compte des avis des personnes publiques associées (PPA) et des observations du public (281 dépôts analysés).

Le mémoire en réponse du maître d'Ouvrage est présenté en annexe 10.