

Partie 2 : Conclusions et Avis

I. Objet, dossier d'enquête, et présentation du territoire

1. L'objet de l'enquête

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. Un troisième sujet a été joint à cette enquête portant sur l'abrogation des cartes communales existantes.

2. Le dossier d'enquête

Le dossier « papier » se présente sous la forme de 3 chemises volumineuses comprenant au total plus d'une vingtaine de pièces, dont un résumé non technique trop succinct pour être véritablement utile.

Les différentes pièces du dossier étaient également disponibles sur le site de la communauté ainsi que sur le registre dématérialisé de l'enquête.



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.

3. Le territoire

Située au sud-est de la Dordogne, la communauté de communes Domme - Villefranche-du-Périgord se définit par une identité rurale affirmée et une faible densité de population (23 hab./km²) répartie sur 334 km². Le territoire offre une mosaïque paysagère remarquable : la vallée de la Dordogne au nord, le Causse de Daglan aride au centre, et les forêts denses de châtaigniers de la Bessède au sud. La forêt prédomine largement, occupant plus de 52 % de l'espace, tandis que les zones urbanisées n'en représentent que 4,4 %, illustrant un habitat dispersé.

Sur le plan démographique, le territoire affronte un vieillissement de sa population et un déclin constant depuis 1968, seulement tempéré par un solde migratoire positif. Un paradoxe marque l'habitat : le nombre de logements a doublé en 50 ans malgré la baisse de la population, en raison d'une forte hausse des résidences secondaires et de la vacance.

L'économie locale s'appuie sur le secteur public, le bâtiment et le tourisme, ce dernier profitant d'un patrimoine exceptionnel de 47 monuments historiques. Bien que l'agriculture (noix, châtaignes) reste une signature locale, elle subit une déprise importante.

Enfin, le territoire doit composer avec un certain enclavement géographique, une forte dépendance à la voiture et une vulnérabilité aux risques naturels tels que les incendies de forêt et les inondations.

II. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

1. Analyse du projet

Le PLUi présente le projet politique de la Communauté de communes pour les 15 prochaines années, à travers un PADD structuré autour de quatre grands défis.

- Le premier enjeu concerne la population et l'habitat, avec l'objectif de stopper le déclin démographique et d'atteindre une croissance annuelle de 0,19%. Pour cela, le document prévoit la production d'environ 1 077 logements d'ici 2041. La priorité est donnée à la revitalisation des centres-bourgs, à la remise sur le marché des logements vacants et à la densification avant toute extension urbaine.
- Le deuxième axe porte sur l'environnement et les paysages, avec la préservation des espaces naturels, de la trame verte et bleue, ainsi que des paysages emblématiques du Périgord Noir. Le tourisme est aussi encadré pour rester durable et compatible avec le cadre de vie.
- Le troisième défi concerne l'économie et l'agriculture, avec le maintien des zones d'activités, du commerce de proximité et la protection des terres agricoles contre le mitage. Le document encourage aussi la diversification des exploitations, notamment via l'agrotourisme et les circuits courts.
- Le quatrième axe vise les équipements et le cadre de vie, avec le maintien des services publics, l'adaptation au vieillissement et le développement de mobilités alternatives.

Le projet repose sur une armature territoriale hiérarchisée en pôles principaux, secondaires, de proximité et ruraux. Cette organisation vise à renforcer les centralités existantes et à éviter l'étalement urbain. Le PLUi s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, avec une réduction de 49% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'enveloppe foncière totale est limitée par le SRADDET à 58 hectares pour la durée du document, dont 33 hectares pour l'habitat. Cependant, le PLUI arrêté prévoit 65 ha de surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des ENAF.

La commission relève le caractère ambitieux du projet avec une inversion de la dynamique démographique, mais également le caractère vertueux du PLUI avec les ambitions affichées en matière d'environnement et de paysage. Elle note également que l'objectif de sobriété foncière exigé pour être en parfaite conformité avec le SRADDET n'est pas totalement atteint, les surfaces ouvertes à l'urbanisation excédant de 7 ha les surfaces autorisées.

2. Les réponses apportées aux Avis des Personnes Publiques (PPA)

L'analyse du mémoire de réponse de la Communauté de Communes révèle une stratégie de conciliation entre les exigences réglementaires et le maintien d'un projet politique volontariste pour son territoire :

- Face à une pression des PPA (Région, DDT, MRAe) pour concentrer l'urbanisation uniquement dans les bourgs-centres, la collectivité défend une « philosophie » de solidarité territoriale, refusant de délaisser les communes les plus rurales, et assume des projections démographiques jugées optimistes les présentant comme un « projet politique » visant à « insuffler une nouvelle dynamique ». Elle accepte cependant de réduire les zones d'extension de 7 hectares, et de supprimer l'ensemble des zones 2AU non spécifiques ;
- En matière de commerce de proximité la CCDVP accepte de modifier le règlement des zones UX pour réglementer l'installation des surfaces commerciales afin de ne pas concurrencer les commerces de centre-bourg ;
- Si la communauté accepte de passer d'une protection des « terres agricoles » à une protection de « l'activité agricole » dans son ensemble, elle refuse cependant l'intégration des "Zones de Non-Traitement » (ZNT) dans le PLUi, invoquant le principe d'indépendance des législations.
- La collectivité refuse de réaliser des inventaires écologiques systématiques sur les zones à urbaniser au stade du PLUi, considérant que cela relève de la responsabilité des porteurs de projets, mais accepte de revoir sa cartographie pour y intégrer des données plus fines (pelouses sèches, corridors aquatiques, trame noire). Elle accepte également d'ajouter des « étiquettes » de risques (incendie, inondation du Céou) et d'étudier la création d'une OAP thématique sur le risque incendie de forêt.

La réponse de la CCDVP est caractérisée par une flexibilité sur le zonage "au cas par cas" (de nombreux secteurs seront réanalysés ou réduits après l'enquête publique suite aux alertes de la Chambre d'Agriculture ou du Conseil Départemental) ; une fermeté sur les orientations politiques de fond : maintien du modèle de développement multipolaire et refus de s'aligner sur des projections démographiques pessimistes.

La commission souligne l'engagement de la collectivité sur la réduction de 7 ha des zones d'extension, sur la mise en œuvre d'une OAP « Risques » et l'affichage d'étiquettes « Risque Feu de forêt » et « Risque Inondations ». On remarque également la souplesse affichée concernant l'adaptation des zonages.

3. Le procès-verbal de synthèse des observations du public

Les préoccupations du public se cristallisent autour de plusieurs thématiques majeures (annexe 9) :

- 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 (ZAE nR) 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 restrictions de constructibilité et la création d'emplacements réservés pour des parkings ou des chemins de randonnée jugés parfois injustifiés ou redondants.

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

4. Conclusions et avis

Après avoir étudié et pris en compte :

- Les documents constitutifs du rapport de présentation ainsi que le plan d'action et de développement durable fixant les priorités pour la durée du plan ;
- Les Avis des Personnes Publiques Associées, et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Après avoir analysé les observations du public ;

Après avoir constaté la conformité du dossier d'enquête, des mesures de publicité qui ont été prises, et des modalités de mise à disposition du dossier ;

La commission d'enquête constate :

- Que les orientations sont approuvées par l'ensemble des conseils municipaux, qu'elles respectent les caractéristiques du territoire et qu'elles permettent l'accueil de nouveaux habitants dans des conditions d'offre variées, sans créer de déséquilibre notable sur les espaces naturels, agricoles et les zones protégées.
- Que la communauté a répondu positivement à un grand nombre d'avis des PPA tout en affichant ; une fermeté sur les orientations politiques de fond ;
- Que la communauté n'a pas répondu à ce stade aux observations du public, ce que la commission regrette.

La commission d'enquête considère :

- Que les besoins en constructions nouvelles ont été évalués de manière raisonnée ;
- Que la répartition spatiale des zones constructibles, entre les bourgs principaux, les bourgs secondaires et les hameaux, est équitable au regard des caractéristiques du territoire et conforme au principe de recentrage ;
- Que l'offre de logements à rénover ou à changer de destination contribue à l'accueil de nouveaux arrivants, en milieu urbanisé comme en milieu rural, en proposant une diversité de localisations ;
- Que l'ensemble des zones constructibles définies ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques spécifiques du territoire, notamment aux formes du bâti ancien et aux perceptions paysagères, qu'elles soient proches ou lointaines ;
- Que l'environnement naturel n'est pas impacté et que les surfaces dévolues à l'agriculture sont préservées ;
- Que le projet permet ainsi un développement harmonieux de l'habitat et contribue à une meilleure cohérence de l'aménagement du territoire de la CCDV ;
- Que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA répond de façon circonstanciée et factuelle à une grande majorité des questions posées ;
- Qu'une attention particulière doit être apportée aux problématiques de risques, avec des activités dispersées sur un territoire fortement boisé et soumis aux risques inondation et feu de forêts.

EN CONCLUSION

La commission considère que le projet permet un développement harmonieux de l'habitat et contribue à une meilleure cohérence de l'aménagement du territoire de la Communauté de communes Domme-Villefranche-du-Périgord, tout en maintenant les incidences environnementales du projet dans des limites acceptables.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal assorti de la réserve suivante :

- La mise en œuvre effective des engagements de la communauté relatifs à la création d'une OAP thématique « Risques ».

Fait à Saint Martial de Nabirat le 24 juillet 2026,

La commission d'enquête :



Georges ROUSSEAU (président)



Jean-Jacques PETIT



Josette COUDERC

III. Abrogation des cartes communales

Sur le sujet “abrogation des Cartes communales” nous n’avons reçu aucune remarque spécifique. Toutefois il convient d’interpréter les nombreuses demandes de “constructibilité” comme étant l’effet négatif de cette transposition. Cette “perte de droit à construire” est difficilement acceptable pour des familles implantées de longue date, propriétaires de parcelles définies « constructibles » dans la carte communale antérieure.

La commission constate que le Plan d’Aménagement et de Développement Durable » (PADD) qui définit une stratégie commune à l’ensemble du territoire, a été approuvé par délibération de chacun des conseils municipaux.

La commission d’enquête considère que l’harmonisation des règles de constructibilité sur l’ensemble du territoire est nécessaire à l’équité de répartition des droits à construire et à l’instruction des demandes, et que le projet de PLU intercommunal répond à cet objectif.

Pour ce motif,

La commission émet un AVIS FAVORABLE à l’abrogation des Cartes communales

Fait à Saint Martial de Nabirat le 24 juillet 2026

La commission d’enquête :



Georges ROUSSEAU (président)



Jean-Jacques PETIT



Josette COUDERC

IV. Périmètres Délimités des Abords des MH

A l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France en Dordogne, une modification du « périmètre délimité des abords » des douze monuments historiques classé ou inscrits, présents sur le territoire de la Communauté de Communes DOMME VILLEFRANCHE du PERIGORD, a été proposée.

Conformément au code du Patrimoine, cette modification est soumise à enquête publique. La commission d'enquête constituée pour l'approbation du projet de Plu intercommunal, a été destinataire des projets de nouveaux périmètres, dossiers composés d'une fiche descriptive de chaque monument et d'un plan représentant l'ancien et le nouveau périmètre proposé.

La commission a émis un courrier (recommandé avec avis de réception et stipulant les modalités de réponse) à chacun des propriétaires de ces monuments. Tous les avis de réception ont été retournés, attestant de la remise au destinataire.

Constat de la commission d'enquête : Aucune remarque ne nous est parvenue à l'occasion de cette consultation.

Conclusion

En l'absence d'observations relatives aux 12 périmètres proposés, la commission considère que les zonages proposés sont pertinents et émet un AVIS FAVORABLE.

Fait à Saint Martial de Nabirat le 24 juillet 2026

La commission d'enquête :



Georges ROUSSEAU (président)



Jean-Jacques PETIT



Josette COUDERC