

Département de la Dordogne

Communauté de Communes Dronne et Belle

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative aux projets

- du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local d'Habitat (PLUiH)
- d'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de Dronne et Belle,
- d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la Vallée de la Dronne
- de modification du Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (PDA) du territoire

Du Mardi 25 Juin 2019 au Mardi 6 Août 2019 inclus



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

M.Georges Esclaffer
Président

M.Christian Barascud
Membre titulaire

M.Daniel Saliège
Membre titulaire

Sommaire

Préambule -----	3
I – Modalités et déroulement de l’enquête -----	3
II – Conclusions et avis motivés sur le PLUiH -----	5
- Sur le dossier soumis à l’enquête-----	5
- Sur les modalités de la concertation-----	5
- Sur le diagnostic-----	6
- Sur le PLUiH -----	6
- Sur le PADD et la prise en compte des orientations-----	7
- Sur le règlement écrit et graphique -----	8
- Sur les orientations d’Aménagement et de Programmation-----	9
- Sur l’habitat-----	9
- L’analyse du dossier PLUiH fait ressortir certains points faibles-----	9
- Cependant il ressort globalement de nombreux points forts -----	10
- Néanmoins la commission d’enquête formule les remarques suivantes-----	11
- Sur le dossier mis à l’enquête et le déroulement de l’enquête-----	11
- Sur le fond du dossier mis à l’enquête et les réactions de la population-----	12
- Avis -----	15
III - Conclusions et avis motivés sur l’abrogation des cartes communales -----	16
- Avis -----	17
IV - Conclusions et avis motivés sur le projet d’AVAP -----	18
- Avis -----	19
V - Conclusions et avis motivés sur le projet de modification des PDA -----	20
- Avis -----	20
Annexes (Fiches n°2 et 37) -----	22

Préambule :

Au cours de l'enquête, la commission d'enquête s'est attachée à recevoir, écouter, expliquer et répondre avec courtoisie, objectivement pour chacune des observations que la population a bien voulu formuler.

Le présent rapport, ses conclusions et l'avis motivé pour chaque enquête résulte d'un travail collégial de la commission d'enquête où les dossiers et chaque observation ont été examinés en citoyen soucieux du bien commun, chacun avec ses savoirs, son expérience, sa sensibilité sa culture.

La commission a ainsi pu réunir, dans ces documents une synthèse atypique en veillant toujours à respecter les choix de la collectivité tout en proposant des améliorations.

La présente enquête publique a pour objet les projets :

- du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local d'Habitat (PLUiH)
- de l'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de Dronne et Belle,
- de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la Vallée de la Dronne
- de modification du Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (PDA) du territoire

I – Modalités et déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique organisée en application de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Dronne et Belle du 4 Juin 2019, complété par les arrêtés modificatifs du 14 Juin 2019 et du 4 Juillet 2019, s'est déroulée du Mardi 25 Juin 2019 au Mardi 6 Août 2019 inclus soit pendant 43 jours consécutifs.

Elle a été conduite par une commission d'enquête composée de 3 membres désignés par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux.

La publicité de cette enquête a été faite d'une part par voie d'affichage des délibérations et avis d'enquête publique dans toutes les mairies et mairies annexes du territoire, sur leurs lieux d'affichage habituel et d'autre part, par publicité dans les journaux Sud-Ouest et Dordogne Libre, 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après le début de l'enquête.

Durant cette période, la totalité du dossier d'enquête a été tenu à disposition du public :

- en support papier, au siège de la communauté de communes Dronne et Belle,
- en support papier dans les lieux de permanences, aux jours et horaires des permanences des commissaires enquêteurs,
- en support numérique sur le site internet suivant : <http://registre.agrn.fr/>
- en support numérique dans les Mairies de toutes les communes et communes déléguées de Dronne et Belle aux jours et horaires habituels d'ouverture des Mairies.

Par ailleurs, dans chaque mairie et mairie annexe, un plan de zonage du PLUi la concernant et le règlement, a pu être consulté en Mairie en version papier.

Concernant le projet de modification du périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA) du territoire et conformément à l'article R621-93 du Code du patrimoine, le président de la commission d'enquête a adressé une lettre à chaque propriétaire ou affectataire domanial concerné, l'invitant à prendre connaissance du projet et à présenter si nécessaire des observations lors de l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations sur les registres d'enquête aux jours et heures d'ouvertures des 31 mairies concernées et à la communauté de communes, ou les adresser au président de la commission d'enquête soit par courrier au siège de l'enquête publique, soit par courriel à l'adresse : enquetepublique@dronneetbelle.fr, soit en ligne via le formulaire sur le site internet du registre dématérialisé : <http://registre.agrn.fr/>.

Les observations inscrites sur les registres papier pouvaient être consultées directement sur ceux-ci, par ailleurs l'ensemble des observations reçues pouvait être consulté sur le site internet : <http://registre.agrn.fr/>

Au cours des 18 permanences 204 observations ont été enregistrées.

Selon les moyens suivants

Registre papier	127
Lettres	20
Courriels	39
Registre dématérialisé	18
Soit au total	204

Selon les projets suivants (avec quelques doubles observations)

PLUiH	187
Cartes Communales	2
PDA	15
AVAP	4

Selon les thèmes principaux suivants (en raison de plusieurs thèmes par demande)

Objet des demandes	Nombre	Pourcentage
AVAP +PDA	19	7
PLUiH maintien en zone constructible	62	22,9
PLUiH classement en zone constructible	53	19,6
PLUiH changement de destination et droits N/A	32	11,8
PLUiH opportunité du zonage	20	7,4
PLUiH mobilité / déplacement	17	6,3
PLUiH environnement	15	5,5
PLUiH économie	10	3,7
Divers	43	15,8
TOTAL	271	100

II – Conclusions et avis motivés sur le projet du PLUiH

Sur le dossier soumis à l'enquête :

Le dossier soumis à l'enquête publique est très détaillé et structuré, il est complet sur le plan réglementaire.

Comme le fixe l'article 151-4 du Code de l'Urbanisme, il comprend :

- le diagnostic territorial
- le rapport de présentation avec son résumé non technique
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- le règlement écrit
- le règlement graphique
- les prescriptions pour les emplacements réservés
- les prescriptions pour les bâtiments susceptibles de changer de destination
- l'analyse urbaine et architecturale des 31 bourgs
- l'étude L 111.8 du code de l'urbanisme
- la liste et plans de servitudes d'utilité publique
- les plans d'information
- le lexique national d'urbanisme
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le programme d'orientations et actions (POA) relatif à l'habitat
- des pièces administratives (délibérations du Conseil Communautaire, arrêté d'ouverture, avis d'enquête ...)

S'ajoutent au dossier soumis à l'enquête publique les avis des PPA, dont l'avis de l'Autorité Environnementale et du Préfet.

La CCDB a apporté sous forme de tableau annexé une réponse circonstanciée à chaque avis.

Toutefois quelques observations émises par les PPA restent en suspens et nécessiteront une concertation avec les services de l'État.

Sur les modalités de la concertation :

Les modalités étaient déterminées par la délibération prescrivant le projet du PLUiH. Elles ont pris plusieurs formes selon qu'elles s'adressaient au public, aux PPA ou aux élus.

Pour le premier, il pouvait consulter l'avancement du projet sur le site Internet de la CCDB, par le biais des bulletins communautaires et communaux, des dossiers explicatifs à chaque étape de la procédure, d'articles de presse

Ont par ailleurs été organisées des expositions (diagnostic du PADD) et des réunions publiques.

Pour les secondes, la concertation s'est effectuée sous la forme de réunions thématiques avec des partenaires spécialisés selon les problématiques soulevées.

Enfin, pour les élus, ont été mis en place un comité de pilotage (COFIL) et un comité de travail (COTRA) pour chacune des phases de la procédure ; de plus 3 séminaires de Maires et une journée découverte du territoire se sont tenus.

La concertation et les moyens mis en œuvre ont permis d'assurer de façon très satisfaisante une information du public sur l'ensemble du territoire.

Sur le diagnostic :

Réalisé en 2016, le diagnostic est très complet (plus de 500 pages) et pertinent, base nécessaire à l'écriture d'un projet ambitieux. Il porte sur la population et l'habitat, les activités économiques et l'emploi, les équipements et les services à la population, les déplacements et les transports, l'état initial de environnement et les perspectives d'évolution avec des analyses spécifiques sur le milieu physique, la biodiversité, l'agriculture, la consommation des espaces naturels, la ressource en eau, l'alimentation en eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, les nuisances, les risques majeurs, le climat, les paysages et les patrimoines.

De manière concrète, cette partie du dossier est extrêmement riche. La prise en compte des déséquilibres sociaux et spatiaux permet ensuite de comprendre de manière claire les choix généraux arrêtés par la collectivité afin de les corriger.

Sur le PLUiH :

La CCDB a prescrit l'élaboration de son PLUi tenant également lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération de son Conseil Communautaire en date du 28 Janvier 2015.

De plus, il a été décidé d'introduire à cette élaboration de PLUiH les dispositions du décret 2015-1783 en date du 28 Décembre 2015, modernisant le contenu des documents d'urbanisme.

Comme le territoire intercommunal est, en partie concerné par plusieurs sites Natura 2000, le projet est soumis à évaluation environnementale. A ce titre, le rapport de présentation ce doit d'être plus complet afin d'exposer dans quelle mesure ce projet a tenu compte des enjeux environnementaux.

Sur la base du diagnostic établi, le Conseil Communautaire a retenu le scénario dit de la « **campagne habitée** » pour le développement de son territoire.

Ce scénario envisage une croissance de 0,6 % par an de la population, ce qui est un rythme dynamique mais quelque peu ambitieux comparativement aux évolutions démographiques récentes.

Les pôles de référence que sont les communes de Brantôme et de Mareuil seront renforcés pour jouer leur rôle de locomotive, mais les autres bourgs seront mis en réseau de façon à garantir une complémentarité et une solidarité sur l'ensemble du territoire.

La collectivité, afin de se donner les moyens d'aboutir à ce projet de territoire ambitieux, a mené une analyse paysagère, urbaine et architecturale sur chacune des bourgs des 31 communes la composant.

Il s'agit de bien intégrer, à l'horizon 2030, les quelques 1230 habitants supplémentaires estimés.

Ce projet de PLUiH, repose sur des fondements solides débattus pendant plusieurs années.

La Collectivité s'est montrée très sensible à une approche environnementale et patrimoniale de son projet.

L'un des enjeux primordial du PLUiH est de permettre le développement démographique du territoire, sans toutefois remettre en cause les espaces agricoles, naturels et forestiers ni la qualité du bâti existant et à venir.

C'est ce à quoi le projet s'emploie, en privilégiant le développement des centres-bourgs et la lutte contre la consommation des espaces.

Il propose, aussi, une politique ambitieuse pour l'habitat et soutient le volet économique et commercial afin de revitaliser les centres-bourgs.

En conclusion, ce projet de PLUiH préserve l'identité des communes avec néanmoins la volonté affirmée de favoriser le cadre intercommunal.

Sur le PADD et la prise en compte des orientations :

Le PADD, clé de voûte du PLUiH exprime la vision politique du territoire à l'horizon 2030 et fixe, par conséquent, les orientations stratégiques.

Il a été élaboré dans le cadre d'une concertation importante en tenant compte des éléments de diagnostic, d'enjeux, de prévisions et de besoins.

La stratégie du PADD de la Communauté de Communes, s'articule autour de 4 grandes orientations regroupant l'ensemble des thèmes essentiels en vue du développement de son territoire.

- 1 : Garantir une gestion durable du socle écologique et paysager,
- 2 : Établir une croissance durable, haute qualité environnementale,
- 3 : Renforcer l'attractivité des centres-bourgs en favorisant l'émergence de projets intégrés,
- 4 : Appuyer une économie au plus près du territoire.

S'appuyant sur les programmes d'ores et déjà engagés par la Collectivité, ces orientations concernant les thématiques promeuvent un développement équilibré du territoire articulant progrès social, développement économique, ambitions écologiques et mises en valeur des paysages et des identités locales.

De plus, la Collectivité a souhaité imbriquer de manière étroite les politiques d'urbanisme et d'habitat.

Les choix du PADD déclinent des objectifs en matière d'organisation du territoire intercommunal :

- Maîtrise des extensions urbaines et engagement d'inscrire les réalisations et les investissements communautaires et communaux dans une dynamique intercommunale.

Le projet d'accueil de la population future exprimé au travers du PADD et établi sur la base d'une croissance démographique de 0,6 % par an équivaut à un gain annuel de 72 habitants et se traduit par un besoin annuel de logements. Pour ce faire, le projet prévoit, à l'horizon 2030 de mobiliser 107 ha de surfaces constructibles.

Le PADD a fixé des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- 681 ha d'espaces agricoles et 192 ha d'espaces boisés dédiés actuellement aux zones constructibles seront respectivement reclassés en zone A et zone N,
- réoccupation du bâti vacant pour couvrir 1/4 des besoins totaux en logements,
- rationalisation du foncier constructible disponible en fixant des fourchettes de densité minimales des constructions à vocation d'habitat,
- refus du mitage et urbanisation privilégiant les « dents creuses »

La Collectivité a pris en compte l'ensemble des enjeux environnementaux et l'a traduit à travers les prescriptions de son PADD (25 actions concrètes) permettant d'éviter, réduire ou compenser les incidences du PLUiH sur les milieux naturels.

Ainsi, sont préservées les terres agricoles et sauvegardés la biodiversité et les corridors écologiques. Toutefois, la MRAE recommande de mieux identifier les habitats naturels et les espèces faunistiques dans les zones constructibles.

La volonté affichée du maintien d'un fort potentiel agricole ne doit pas être relâchée en raison d'une situation économique difficile de ce secteur économique, tout en s'appuyant sur le fort potentiel touristique offert par le territoire intercommunal.

Les aspects économiques ne sont pas éludés par le PADD ; c'est ainsi que 50ha de terrains constructibles, pour des secteurs à vocation économique ont été inscrits.

En conclusion, les choix stratégiques et les orientations du PADD traduisent bien la vision politique arrêtée par la Communauté de Communes.

Sur le règlement écrit et graphique :

Le règlement écrit, opposable au tiers, traduit les enjeux et objectifs énoncés dans le rapport de présentation et le PADD.

Le Conseil Communautaire a décidé d'appliquer au PLUiH, l'ensemble des articles R151.1 à R151.55 du Code de l'Urbanisme en application du décret n° 2015.1783 du 28 Décembre 2015.

Il ne sera donc pas présenté par type de zone selon une quinzaine d'articles mais de façon thématique.

Le règlement écrit s'est attaché à retranscrire les orientations du PADD en matière de préservation des paysages, de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes d'habiter.

Le règlement est donc adapté à la protection des paysages et à celle des constructions et des paysages.

Cependant, certaines dispositions du règlement ont suscité quelques interrogations de la part de la Commission d'Enquête :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N,
- la cohabitation des zones Uy créées ou étendues avec les zones U
- les zones construites en A et N
- la transformation des zones A en zones N

Ces questions font l'objet d'un long développement au chapitre 3.14.

Les documents graphiques, également opposables aux tiers, constituent l'outil essentiel lors des auditions du public. Ils se doivent, donc, d'être clairs et susceptibles d'aucune ambiguïté.

L'échelle des plans choisie au 1/5000 s'est avérée adaptée bien que nécessitant la production de 4,5 voire 6 planches par commune. Au total, ce sont plus de 100 planches qui constituent l'armature territoriale.

Les déclinaisons spatiales ont semblé, pour la Commission d'Enquête, n'avoir pas été étudiées avec précision engendrant de grands espaces agricoles ou naturels continus.

D'autre part, cette cartographie se révèle peu satisfaisante dans la mesure où les différents zonages sont identifiés par des couleurs manquant de clarté et prêtant ainsi à confusion.

Sur les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Outre un schéma directeur par bourg mettant en cohérence les secteurs à développer, le projet de PADD recense sur l'ensemble du territoire intercommunal :

- 47 OAP sectorielles,
- 9 OAP au niveau de hameaux,
- 4 OAP à vocation économique.

Les orientations d'aménagement retenues en dehors de leur fonction première de création d'habitat, ont une action structurante conforme aux objectifs du PADD. Elles se proposent de constituer des ensembles intégrés dans une perspective de développement durable et constituant, bel et bien, une limite à l'urbanisation.

Cependant, une attention particulière devra être apportée à la problématique des déplacements en portant l'effort sur la traversée de certains bourgs (Bourdeilles, Brantôme, Champagnac de Belair notamment).

D'autre part, le développement de l'urbanisation dans certaines zones à assainissement autonome devront conduire à une étude de l'aptitude des sols à absorber les effluents.

Sur l'habitat :

Le projet d'accueil de la population future, établi sur une base démographique de 0,6 % de croissance par an, induit donc un gain annuel de 72 nouveaux habitants et un besoin annuel correspondant de nouveaux logements.

Une politique de l'habitat au niveau communautaire avec plusieurs actions à mener dans les 6 prochaines années a été définie dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Décliné en 3 axes, ce programme présente les actions et les mesures opérationnelles ne relevant pas de l'urbanisme :

- 1 – une politique de l'habitat au service de l'armature et des identités territoriales,
- 2 – une offre diversifiée, accessible et qualitative,
- 3 - l'émergence et la structuration d'une ingénierie d'habitat et urbanisme.

La stratégie politique du volet habitat est clairement définie par le POA. Elle définit des outils adaptés aux besoins identifiés.

Sa mise en œuvre ne pourra se faire que par une politique foncière adaptée et volontariste impliquant tous les partenaires publics et privés et par un apport suffisant de financements d'État.

L'analyse du dossier PLUiH fait ressortir certains points faibles :

1 – le projet paraît ambitieux sur les hypothèses démographiques et sur son développement en matière d'habitat.

2 – La commission d'enquête regrette, qu'alors que le rapport de présentation indique le transfert de la compétence de l'eau potable en 2020 à la CCDB, ce point ne soit pas plus développé en matière de la ressource, des réserves et des réseaux.

La MRAE et l'ARS attirent l'attention sur ce point. Les récents événements climatiques montrent bien la prégnance du sujet.

3 – La compétence assainissement doit être transférée à la CCDB en 2020. Il est permis de s'étonner qu'un projet de PLUiH puisse s'élaborer en l'absence d'une révision de plan général d'assainissement. L'intention de le faire est louable mais paraît un peu tardive. La MRAE souligne le dysfonctionnement de certaines stations d'épuration et demande à ce que soit précisé le phasage des travaux à venir.

4 – Le schéma directeur des déplacements n'a pas été traité de façon approfondie. Pourtant le PADD (page 27) stipule que la problématique du transit et de la desserte des poids lourds devra être anticipée dans le projet de PLUiH. (déviation de Bourdeilles, Brantôme)

5 – La lisibilité des documents graphiques en raison, notamment, du choix des coloris pour les différents zonages n'est pas satisfaisant ; il prête à confusion et donc à mauvaise interprétation. De plus, la commission d'enquête déplore l'absence des sections cadastrales et des signes graphiques du zonage sur les documents graphiques.

6 – En matière de réglementation, il y a lieu de s'étonner de la transformation massive de zones à caractère agricole (dont certaines en PAC) en zones naturelles quand bien même la réglementation soit identique. La Chambre d'Agriculture et la CDPENAF attirent l'attention sur ce point.

D'autre part, la commission d'enquête, propose, l'instauration en zone A et N, d'un zonage Ah et Nh, affecté d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) approprié. Cela assouplirait l'application des règles de constructibilité et favoriserait, ainsi, une possible implantation de membres familiaux plus jeunes auprès des personnes vieillissantes.

De plus, il est regrettable de se priver de la disposition de l'article L 151.25 rendant possible le transfert de constructibilité en vue de favoriser un regroupement de constructions. Enfin, il convient d'éviter les conflits d'usage et de voisinage entre les zones Uy à vocation économique et les zones U à vocation d'habitat.

7 – En ce qui concerne la transition écologique, le rapport de présentation évoque quelques mesures œuvrant pour la transition énergétique mais ne fait pas état d'objectifs pour les énergies renouvelables.

Il est à souhaiter que les objectifs et actions qui découleront du futur PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) apporteront des réponses à cette problématique à peine abordée dans le rapport de présentation (pages 68 et 155).

8 – Ce projet souffre d'un manque de schéma de gestion des déchets au niveau des nouvelles opérations d'aménagement afin d'optimiser le circuit de collecte.

Cependant il ressort globalement de nombreux point forts :

1 – Le projet établi par la collectivité dit de la « **campagne habitée** » va dans le sens d'une volonté affirmée de répondre aux besoins actuels et futurs des communes en termes :

- d'aménagement et d'habitation,
- de développement économique, agricole et touristique,
- de gestion économe de l'espace (873 ha restituées en zones non constructibles).

2 – Les choix stratégiques et les orientations du PADD ont bien pris en compte la vision de la politique communautaire en matière du développement du territoire d'ici 2030.

3 – A la suite d'un diagnostic pertinent, le PADD intègre bien les conséquences du projet sur l'environnement en prônant des mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences ; ainsi les zones agricoles, naturelles et forestières seront protégées et à l'abri de la spéculation foncière.

4 – Ce projet constitue, également, un juste équilibre entre le nécessaire développement maîtrisé et suffisant du territoire intercommunal et la préservation de la spécificité architecturale et patrimoniale.

5 – La Collectivité s'engage également dans un projet ambitieux mais volontariste en matière d'habitat. La mise en œuvre du PLH permettra la réalisation d'un habitat solidaire et diversifié répondant à des prévisions de croissance démographiques quelque peu ambitieuses.

6 – La Collectivité s'engage également en faveur d'un cadre de vie plus viable, durable et de qualité environnementale avec notamment la réhabilitation des 31 centres bourgs.

7 – Elle se dote des moyens adaptés et pertinents pour, en parallèle, lutter contre la dévitalisation économique des centres bourgs.

8 - La volonté affichée d'un fort potentiel agricole tout en s'appuyant sur le potentiel touristique offert par le territoire intercommunal participe de cette volonté communautaire de développement économique.

Bilan global :

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, il ressort, globalement que le bilan du projet est positif, faisant apparaître des avantages certains sans présenter d'inconvénients majeurs.

Néanmoins, la Commission d'Enquête formule les remarques suivantes :

- SUR LE DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Les difficultés structurelles d'accès aux outils numériques mis à disposition et la lenteur pour atteindre l'information, n'ont pas véritablement nuit au déroulement de l'enquête.

En revanche, devant la confusion de lecture des zones uniquement repérées par des couleurs souvent très proches, des indications manuscrites des zones ont été rajoutées à la demande de la commission d'enquête sur les dossiers accompagnant les permanences et celui restant au siège de la CCDB.

L'absence de règlement écrit dans les lieux d'enquête pendant plus de trois semaines en début d'enquête et même un mois dans certaines communes, a été rectifiée à la demande de la commission d'enquête.

L'impossible accès au registre papier lors d'une permanence a obligé les commissaires enquêteurs à délivrer des attestations aux personnes qui voulaient déposer des observations. La commission d'enquête a ensuite veillé à ce qu'elles soient versées au registre général dématérialisé, postérieurement au registre papier.

Ces péripéties peuvent entacher la régularité formelle du déroulement de l'enquête, sans conséquence immédiate sur l'information générale. Plusieurs observations font état de cette gêne.

De plus, des collectivités ont demandé de réserver des espaces pour des déviations en projet ou déjà déclarées d'utilité publique, qui ne figurent pas au dossier mis à l'enquête.

La commission d'enquête a averti la CCDB, autorité organisatrice de l'enquête, de ces difficultés et possibilités prévues par la règle en la matière. La collectivité n'a pas souhaité suspendre l'enquête qui s'est déroulée jusqu'à son terme.

Les défauts d'information des documents mis à l'enquête par absence d'indications cartographiques habituelles (nom de route, rue, lieux dits, cours d'eau etc) et de délimitation précise nominative des zones, l'harmonisation des légendes entre papier et numérique la mise à jour réelle des constructions imposent une reprise et des compléments sur la totalité des documents graphiques et numériques.

L'intégration des projets routiers est d'une autre nature et pose le problème de l'information du public mais aussi de l'incidence sur les choix du projet du PLUi et les servitudes publiques.

- SUR LE FOND DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE ET LES RÉACTIONS DE LA POPULATION.

Le PLUi est le résultat administratif d'un projet. Il fige les intentions dans des règles et leurs représentations graphiques. Il ne peut souffrir d'interprétations.

Le PADD est un projet d'avenir pour un territoire, c'est donc un système vivant organisé entre le territoire dans tous ses attendus, ses relations internes et externes agissant sur la vie des habitants.

Ses choix orientent le devenir du territoire pour au moins une décennie, de manière irréversible lorsqu'il s'agit de bâtir, d'aménager ou d'artificialiser la nature.

C'est dans la traduction PADD en PLUi que se matérialisent les idées du projet et les vraies intentions, au delà du discours.

La Commission s'est attachée à examiner la cohérence entre les intentions du PADD et les choix réels qu'induisent sa transposition en règlement de PLUi.

Malgré de réels efforts de la collectivité, la concertation n'a pas véritablement entraîné la population. Le retour sur les cahiers de doléances n'a donné lieu qu'à quelques réponses génériques de la CCDB confirmant le clivage entre l'institution administrative et la population qui ne se sent pas concernée, alors qu'il s'agit de son mode de vie future.

La réelle communication, avec des outils modernes et à la mode, ne palliera jamais ou pas encore, un déficit d'explication longue et didactique.

« La campagne Habitée » est le leitmotiv du projet, dans le respect du « socle écologique ». Ce parti pris, laisse supposer que le territoire est et sera habité. Il choisit une progression démographique optimiste en regard des tendances et des axes de développement basé sur les paysages et le patrimoine, le terroir, le tourisme et le maintien d'un tissu d'activités existantes.

Est-ce suffisant et surtout, l'approche « produit et marque » souhaitée pour le tourisme ne s'oppose-t-elle pas à la démarche « terroir » plus à même de valoriser les ressources d'un

territoire essentiellement rural ? Les productions locales de niche ne sont que peu évoquées, alors qu'elles sont vecteurs de micro-développements et d'occupation respectueuse du paysage.

L'enquête a montré que ces initiatives existent avec une mixité d'activités que le règlement administratif limitatif, peine à décrire.

Il faut les encourager, d'autant plus qu'elles viennent d'ailleurs, de personnes qui reconnaissent à ce pays des qualités particulières qui donnent des envies de faire et de s'enraciner. Elles sont les premières à la défendre et à regretter l'individualisme, son abandon et le manque de volonté d'améliorer la vie ici, ensemble dans un projet commun.

Sans concurrence avec les installations industrielles existantes elles participeraient à la création de filières identifiées au lieu. N'oublions pas les multiples manufactures de chaussures, pantoufles, etc qui émaillaient ces campagnes.

Les activités autour du cuir plus au Nord du département montrent que c'est possible. La relocalisation d'activités de transformation, commercialisation de productions locales est à nouveau possible et surtout indispensable en terme de bilan énergétique global. Le projet est quelque peu timide sur ce point crucial.

Le choix délibéré de transformer une grande partie des zones A en N en est une première indication, renforcée par la suppression draconienne et systématique dans ces zones des possibilités de développer l'habitat autrement qu'en étendant l'existant. Comment les porteurs de très petits projets d'autosuffisance pourront-ils fleurir sans un lieu où s'installer hors des bourgs ?

Les agriculteurs, acteurs constants et traditionnels de la campagne se voient symboliquement dépossédés de leur qualité de paysan englobant le paysage et son exploitation qui sont désormais dissociés. Des zones NAF avec hiérarchisation en secteur selon l'agronomie des sols et l'usage, seraient plus pertinentes pour décrire la situation vers laquelle l'agriculture et plus généralement l'occupation des territoires ruraux, doivent aller.

La pression foncière, très loin des métropoles et des centres urbains, est quasiment nulle et il n'y a pas lieu de limiter autant cette liberté de s'installer. L'encadrer n'est pas la supprimer. Une meilleure répartition est possible sans surcoût pour la collectivité.

Les OAP (lotissements rebaptisés) ne produiront toujours, que ce contre quoi le projet veut lutter : une collection de constructions standardisées sur un lopin de terre, figure d'une réussite sociale bien dérisoire en regard des modes d'habiter qui ont fabriqué nos villages. Ils ne montrent que la déliquescence du lien qui nous unit dans un projet et le repli des individus.

L'enquête a été un lieu de médiation où une cinquantaine de revendications (demande de maintien, ou de constructibilité, changement de destination) qui se sont exprimées ont trouvé, d'ors et déjà, des réponses favorables de la CCDB soit 35 % environ. Cela démontre qu'un dialogue constructif peut aboutir et surtout que les convictions affirmées dans le dossier ne sont pas complètement fermées aux négociations.

Cela montre aussi les faiblesses des règles et des critères qui ont servi à déterminer les choix en matière de constructibilité de terrains. Comment dans ces conditions, exclure des demandes tout aussi légitimes qui n'ont pu se manifester de la part de citoyens croyants, à juste titre que le projet était définitivement clos ?

Pour aborder l'intérêt général, la commission d'enquête a cherché d'abord à cerner ce qui, dans un projet de PLUi le caractérisait.

Un projet de PLUi est censé organiser un territoire pour une décennie. Par des règles et des limites ce projet réduit l'usage de l'espace et lui définit un devenir.

En quoi un tel projet préserve-t-il l'intérêt général ?

C'est certainement en respectant le bien commun que représente ce territoire, rural dans notre cas. Le projet se doit de défendre ce qui le compose, essentiellement des paysages, des terroirs, un patrimoine bâti et immatériel, mais aussi et surtout ceux qui l'habitent, le valorisent et le façonnent.

Le projet de PLUi de Dronne et Belle a assurément ce souci premier. Pour cela, il réduit considérablement les surfaces affectées aux constructions et l'agriculture au profit de la nature. Mais cette mesure, censée protéger la nature, risque aussi de nuire au bien commun.

En effet, ce territoire souffre d'une occupation humaine faible et de la paupérisation en terme de service, de desserte, d'accès aux technologies et plus généralement des phénomènes de concentration urbaine drainant tout. Il s'y ajoute, conséquence ou cause, la déprise agricole et les difficultés dramatiques de ce secteur d'activité qui traditionnellement fait et entretient le paysage.

En quoi les revendications exprimées sont-elles légitimes et portent-elles atteinte à l'intérêt général?

La liberté de posséder et de jouir de son bien est, comment toujours en matière d'urbanisme, limitée. Le projet en ce sens, réduit considérablement cette liberté en comparaison des documents actuels.

Ces restrictions ne sont pas uniformes voire équitables sur le territoire. Les zones peu peuplées, où s'exerce une moindre pression foncière sont les plus touchées alors que les zones d'aspiration de l'agglomération ou les bourgs sont mieux lotis. Pourquoi une telle inégalité alors que le risque est moindre ?

Pourquoi la lutte contre la consommation d'espace se traduit ici, par la suppression quasi totale du développement des hameaux et ailleurs par des réponses à une plus forte demande par les lotissements dont on connaît l'effet sur l'étalement urbain ? Il existe d'autres moyens plus frugaux qui nécessitent de modifier l'échelle d'intervention. Le projet ne les explore pas et même les rejette. Pourtant, l'accueil et le maintien des habitants dans les hameaux, les groupements familiaux sont autant de garantie de solidarité et de maintien des liens sociaux, de fraternité.

A la campagne on se connaît et personne n'est abandonné.

Presque toutes les revendications recueillies rejoignent ces préoccupations qui, par leur très faible taille et leur répartition, ne mettent pas en péril le bien commun, au contraire elles souhaitent l'occuper et le préserver.

L'autorité n'est reconnue que si elle est comprise et que ses règles équitables ne laissent aucune place à l'arbitraire.

C'est pourquoi, tenant compte de l'investissement important que représente le dossier, la commission d'enquête publique émet, pour le projet de PLUI présenté par la CCDB :

Un avis favorable

sous les réserves expresses de :

- Revoir le développement des hameaux en milieu rural tant en habitat qu'en activité pour une meilleure distribution de l'occupation du territoire (desserrement du zonage avec introduction de zone Nh Ah et micro-stecal, transfert de droit à construire etc) avec usage d'un CBS (coefficient de biotope par surface) approprié.
- Reprendre les limites de zonage en veillant que les parties constructibles permettent par une surface suffisante, de réellement construire et de les repérer sans ambiguïté.
- Hiérarchiser l'éligibilité des changements de destination suivant la nature du bâti et en assortir certains de la possibilité de transfert de constructibilité en hameau, compensée par une remise en état des sols.
- Prendre en compte la déviation de Bourdeilles et ses conséquences sur le projet de PLUi.
- Plus généralement, conduire une réflexion globale sur les déplacements et en particulier à Brantôme et Champagnac, en mentionner les orientations et leurs conséquences sur le projet.
- Reprendre tous les règlements écrit et graphique, pour les compléter, les mettre à jour et en cohérence en intégrant les réserves expresses ci-dessus formulées par la commission d'enquête.

et les recommandations suivantes :

- Expliciter, en matière d'énergies renouvelables, les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre à l'horizon 2030.
- Engager une réflexion approfondie pour la gestion des déchets.
- Éviter les conflits d'usage et de voisinage entre zones d'activités et habitation.

La commission est consciente des conséquences qu'entraînent ces modifications et compléments indispensables, susceptibles d'exiger une enquête complémentaire laissée à l'appréciation des autorités compétentes.

Fait à Coulounieix Chamiers, le 29 septembre 2019

M.Georges Esclaffer
Président

M.Christian Barascud
Membre titulaire

M.Daniel Saliège
Membre titulaire

III - Conclusion et avis motivés sur l'abrogation des cartes communales

L'EPCI compétent en matière de PLU qui élabore un PLUiH sur un territoire disposant de cartes communales est invité à les abroger.

En effet, la carte communale et le PLU sont 2 documents exclusifs l'un de l'autre (avis du Conseil d'Etat n° 303 – 42 du 28/11/2007).

Afin de sécuriser juridiquement le futur PLU, il convient d'abroger les cartes communales.

Sur les 31 communes et communes déléguées de la communauté de communes Dronne et Belle, 29 sont dotées d'une carte communale.

Le projet de leur abrogation a fait l'objet de la présente enquête.

Communes	Approbation	Révision
Beaussac	07/10/2008	
Biras	23/04/2009	
Bourdeilles	05/04/2006	
Bussac	03/09/2012	
Cantillac	07/08/2008	
Champagnac-de-Belair	07/08/2008	
Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier	07/09/2011	
Condat-sur-Trincou	29/05/2012	
Eyvirat	16/06/2006	
La Chapelle-Faucher	06/09/2013	
La Chapelle-Montmoreau	07/08/2008	
La Gonterie-Boulouniex	07/08/2008	17/10/2012
La Rochebeaucourt-et-Argentine	29/05/2009	
Léguillac-de-cercles	30/03/2010	
Les Graulges	07/10/2008	
Monsec	30/03/2010	
Puyrenier	07/10/2008	
Quinsac	20/12/2007	19/04/2013
Rudeau-Ladosse	30/03/2010	
Saint-Crépin-de-Richemont	07/10/2008	
Sainte-Croix-de-Mareuil	30/03/2010	
Saint-Félix-de-Bourdeilles	30/03/2010	
Saint-Julien-de-Bourdeilles	05/04/2006	
Saint-Panrace	07/08/2008	
Saint-Sulpice-de-Mareuil	07/10/2008	
Sencenac-Puy-de-Fourches	05/04/2006	
Valeuil	18/04/2006	14/02/2017
Vieux-Mareuil	07/10/2008	
Villars	07/08/2008	19/11/2012

Seules 2 observations du public ont été recueillies, regrettant que le PLUiH n'ait pas assez tenu compte du travail réalisé pour l'élaboration des cartes communales ou exprimant le souhait que les communes reprennent la maîtrise de la constructibilité de leur territoire.
Aucun conseil Municipal ne s'est opposé à leur abrogation.

En conséquence, la Commission d'enquête émet pour le projet d'abrogation des 29 cartes communales de la Communauté de Communes Dronne et Belle

Un avis favorable

simultanément à l'approbation du PLUiH.

Fait à Coulounieix Chamiers, le 29 septembre 2019

M.Georges Esclaffer
Président

M.Christian Barascud
Membre titulaire

M.Daniel Saliège
Membre titulaire

PDF Pro Evaluation

IV - Conclusion et avis motivés sur le projet d'AVAP

L'objet de la préservation dépasse quelque peu les objectifs stricts du projet et la définition de patrimoine va bien au-delà des seuls témoignages bâtis ou des éléments naturels pittoresques. Il s'agit du bien commun qu'il faut protéger et transmettre.

Après de nombreux échanges la Commission d'Enquête Publique s'est livrée à une analyse plus synthétique des éléments recueillis afin de tirer un bilan global en terme d'avantages et inconvénients du projet par rapport à l'objectif recherché.

En quoi le projet préserve ou porte atteinte au bien commun tel que défini ?

La mise en place d'une AVAP répond, comme son titre l'indique Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et dans sa transposition future la création d'un site patrimonial remarquable (SPR), à la fois à une reconnaissance du caractère exceptionnel d'un espace déterminé, de sa préservation et de sa mise en valeur tout en conservant ce qui contribue à sa vie, sa vitalité, son dynamisme et en maîtrisant son évolution pour ne pas le dégrader.

En ce sens, il est clair que tout, dans le dossier tente de concourir à atteindre cet objectif.

Examinant de plus près les résultats des études, les choix et les dispositions qui en découlent, il apparaît des insuffisances dans les moyens que le projet propose :

- La division de l'espace en trois secteurs peut s'admettre sous réserve d'énoncer clairement l'intérêt porté à la qualité de l'élément à préserver.
- Les zones naturelles déjà protégées à un autre titre, souffrent peu d'atteinte dans un lieu sans réelle pression foncière et le plus souvent accidenté et boisé. Il en va autrement pour le patrimoine bâti qui peut subir rapidement des dégradations irréversibles.
- Le projet sur ce point, manque de discernement et ne montre pas de hiérarchie suffisante entre les secteurs et surtout à l'intérieur des secteurs bâtis appelés « bourgs historiques »
- La reprise des éléments de connaissance apportés par la ZPPAUP de Brantôme, les études préliminaires conduites à Bourdeilles et les travaux des associations locales de défense du patrimoine, devraient aisément permettre de compléter l'information à intégrer pour dresser un portrait hiérarchisé des bourgs, en distinguant ce qu'il est indispensable de préserver, de remettre en état et comment, de ce qui pourrait être modifié et dans quelles limites, pour arriver à ce qui peut être remplacé sans dommage pour l'ensemble.

Le projet manque cruellement de cette hiérarchisation qui conduira certainement à revoir la géométrie des périmètres et à créer des sous-secteurs en fonction de nouveaux enjeux mieux identifiés.

En cours d'élaboration du projet, il semble, à la lecture des compte rendus, que la Commission Locale d'AVAP n'ait plus été sollicitée après la cinquième réunion du 29 décembre 2016 alors que l'arrêt du projet date du 13 novembre 2018.

La reprise du cours normal, avec la participation active de la CLAVAP et des associations pour intégrer leur inventaire et enrichir le projet de connaissances propres à mieux impliquer la population, lui permettrait d'être mieux reçu et le rendrait plus opérationnel dans l'application de son règlement, pour une meilleure protection consentie, de notre bien commun.

Afin d'éviter de faire courir le risque d'un vide temporaire de protection à cet ensemble exceptionnel, la Commission d'Enquête est persuadée que le projet peut être amélioré sans tout remettre en cause.

En conséquence et pour ces motifs, la commission d'enquête émet, au profit de la Communauté de Communes Dronne et Belle pour le projet d' Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Vallée de la Dronne

un avis favorable

sous les plus expresses réserves suivantes :

- Reprendre la sectorisation des espaces bâtis en repérant précisément les monuments protégés, puis par ordre décroissant d'intérêt les immeubles, espaces ou ensembles remarquables, jusqu'aux éléments pouvant être remplacés sans dommage pour l'ensemble.
- Repérer tout élément patrimonial, petit ou grand, assorti d'une description et d'une explication propre à une meilleure compréhension par la population, du caractère particulier et exceptionnel de l'espace protégé.
- De mieux impliquer les personnes et les associations locales s'intéressant au patrimoine et qui le souhaitent, dans le cadre institutionnel de la CLAVAP ou indépendamment, afin qu'ils s'approprient l'outil dynamique et le fonds documentaire que pourrait constituer l'AVAP. Ces personnes devraient ensuite être associées au suivi dans le cadre des attributions de la CLAVAP.
- Plus simplement, de réaliser des pièces graphiques en plusieurs planches à des échelles convenables pour une représentation sans équivoque et lisible des éléments repérés. La connaissance par tous du lieu exact et de la nature de l'objet remarquable. De même, il nous semble indispensable que les éléments habituels de repérage cartographique (nom des routes rues, cours d'eau, lieux dits etc) soient indiqués sur tous les documents qu'ils soient papier ou numérique en intégrant le dernier modèle de légende préconisé.

La Commission d'Enquête est consciente que la reprise des études et leur aboutissement peut modifier sensiblement le projet et nécessiter une enquête complémentaire dont les autorités compétentes en apprécieront l'opportunité.

Fait à Coulounieix Chamiers, le 29 septembre 2019

M.Georges Esclaffer
Président

M.Christian Barascud
Membre titulaire

M.Daniel Saliège
Membre titulaire

V - Conclusion et avis motivés sur le projet de PDA

En conclusion, la plupart des modifications de périmètre ne soulève pas de difficulté. Cependant pour une meilleure protection, certains projets doivent impérativement être revus et modifiés.

Après avoir examiné le projet, la Commission d'Enquête considère que la plupart des projets de PDA mis à l'enquête peuvent être conservés en l'état mais que d'autres doivent être repris selon les dispositions décrites et représentées en annexe, pour assurer une meilleure protection des monuments.

En conséquence et pour ces motifs, la Commission d'Enquête émet, au profit de la Communauté de Communes Dronne et Belle pour le projet de modification des PDA (Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques) mis à l'enquête,

Un avis favorable

pour les PDA suivants :

Bourdeilles		1	Pont sur la Dronne
			Maison du Sénéchal
			Château de Bourdeilles
Brantôme en Périgord	Brantôme	3	Le cluzeau de Chambrebrune
		4	Reposoirs Renaissance
			Porte des Réformés
			Ancienne abbaye (cloître, bâtiment)
			Ancienne abbaye (grottes-moulin)
			Fontaine Médicis
			Pont Coudé Renaissance
			Eglise abbatiale Saint-Pierre
			Pavillon et tour ronde (abbaye)
			Eglise Saint Pardoux de Faix
			Ancienne église Notre Dame
			Castel de la Hierce
			Château de Puymarteau
		Maison rue Jeanssen	
		Maison (terrasse à balustres)	
Immeuble angle rues V. Hugo et Gambetta			
			Dolmen dit "La Pierre Levée"
	Cantillac	5	Eglise Notre Dame de la Nativité
	La Gonterie Boulouneix	6	Eglise de Boulouneix
		7	Ruines du prieuré de Belaygues
	Valeuil	9	Dolmen au lieu dit "Laprouges"
		10	Mégalithe au lieu dit "Les Coutoux"
		11	Eglise Saint Pantaléon
		12	Château de Ramefort
Bussac		13	Eglise paroissiale Saint Pierre et Saint Paul

Champagnac de Bélair		14	Eglise Saint Christophe
La Chapelle Faucher		15	Ruines du prieuré de Notre Dame de Puymartin
		16	Eglise de Jumilhac le Petit
			Eglise Notre Dame
	17	Château, corps de logis et tours rondes Château, châtelet, dépendances et pigeonnier	
Condat sur Trincou		18	Eglise Saint Etienne
		19	Dolmen de Peyre Levade
Rudeau Ladosse		20	Tour du château de Bellussière
Mareuil en Périgord	Beaussac	21	Château de Poutignac
		22	Château d'Aucors
		23	Eglise Saint Etienne
	Champeaux et la Chapelle Pommier	24	Eglise de Champeaux
		25	Château des Bernardières
		26	Eglise Saint Fiacre
	Les Graulges	27	Eglise des Graulges
	Léguillac de Cercles	28	Eglise Saint Maurice
	Mareuil	29	Château de Mareuil Eglise Saint Priest
		31	Eglise de Saint Pardoux
		33	Eglise Notre Dame de la Nativité
	Saint Sulpice de Mareuil	34	Eglise de Saint Sulpice de Mareuil
	Vieux Mareuil	35	Eglise Saint Pierre Es Liens
		36	Château de Chanet
Villars	39	Eglise de Villars	
		Château de Puyguilhem	
	40	Abbaye de Boschaud	

un avis défavorable

pour les PDA suivants :

Bourdeilles		Grotte des Bernoux ¹
Bourdeilles	2	Grotte du trou de la chèvre ²
Bourdeilles		Gisement du fourneau du diable ³
Saint Crépin de Richemont	8	Château de Richemont
Mareuil	30	Château de Beauregard
Mareuil	32	Château de Beaulieu
Vieux Mareuil	37	Grotte paléolithique dite de Fronsac ⁴
Quinsac	38	Château de Vaugoubert

afin de permettre leurs modifications sans ralentir l'application des autres.

1 Voir fiche modifiée n° 2 annexée
2 Voir fiche modifiée n° 2 annexée
3 Voir fiche modifiée n° 2 annexée
4 Voir fiche modifiée n° 37 annexée

La Commission d'Enquête Publique laisse évidemment, aux autorités compétentes, l'appréciation de l'opportunité d'une enquête complémentaire.

Fait à Coulounieix Chamiers, le 29 Septembre 2019

M.Georges Esclaffer
Président

M.Christian Barascud
Membre titulaire

M.Daniel Saliège
Membre titulaire

PDF Pro Evaluation

PDF Pro Evaluation

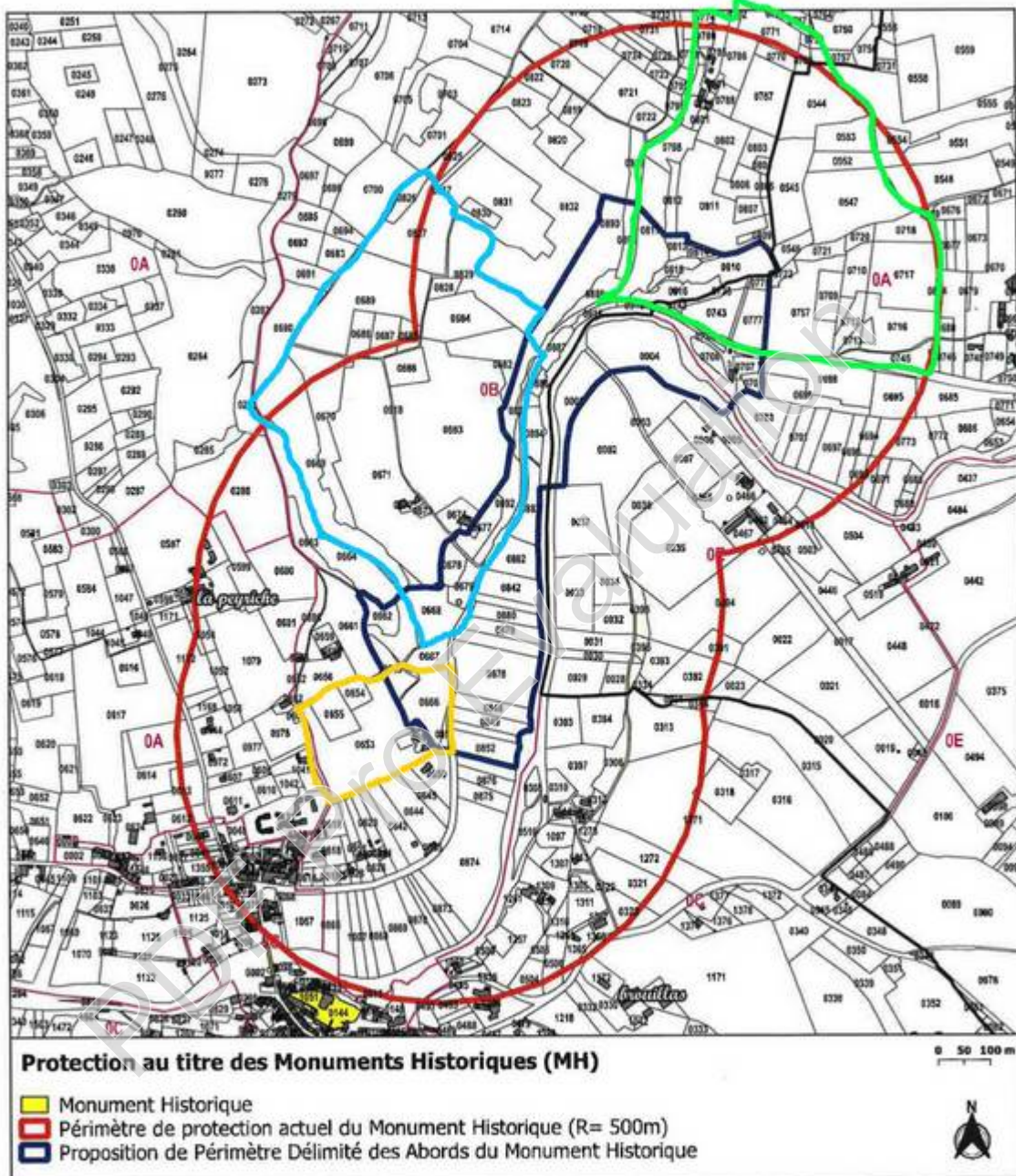


Fiche n°2

Grotte des Bernoux, grotte du Trou de la Chèvre et gisement du Fourneau du Diable

- Fourneau du Diable
- Les Bernoux
- Trou de la Chèvre

♦ PLAN CADASTRAL - PÉRIMÈTRE ACTUEL DE PROTECTION DU MH ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MH

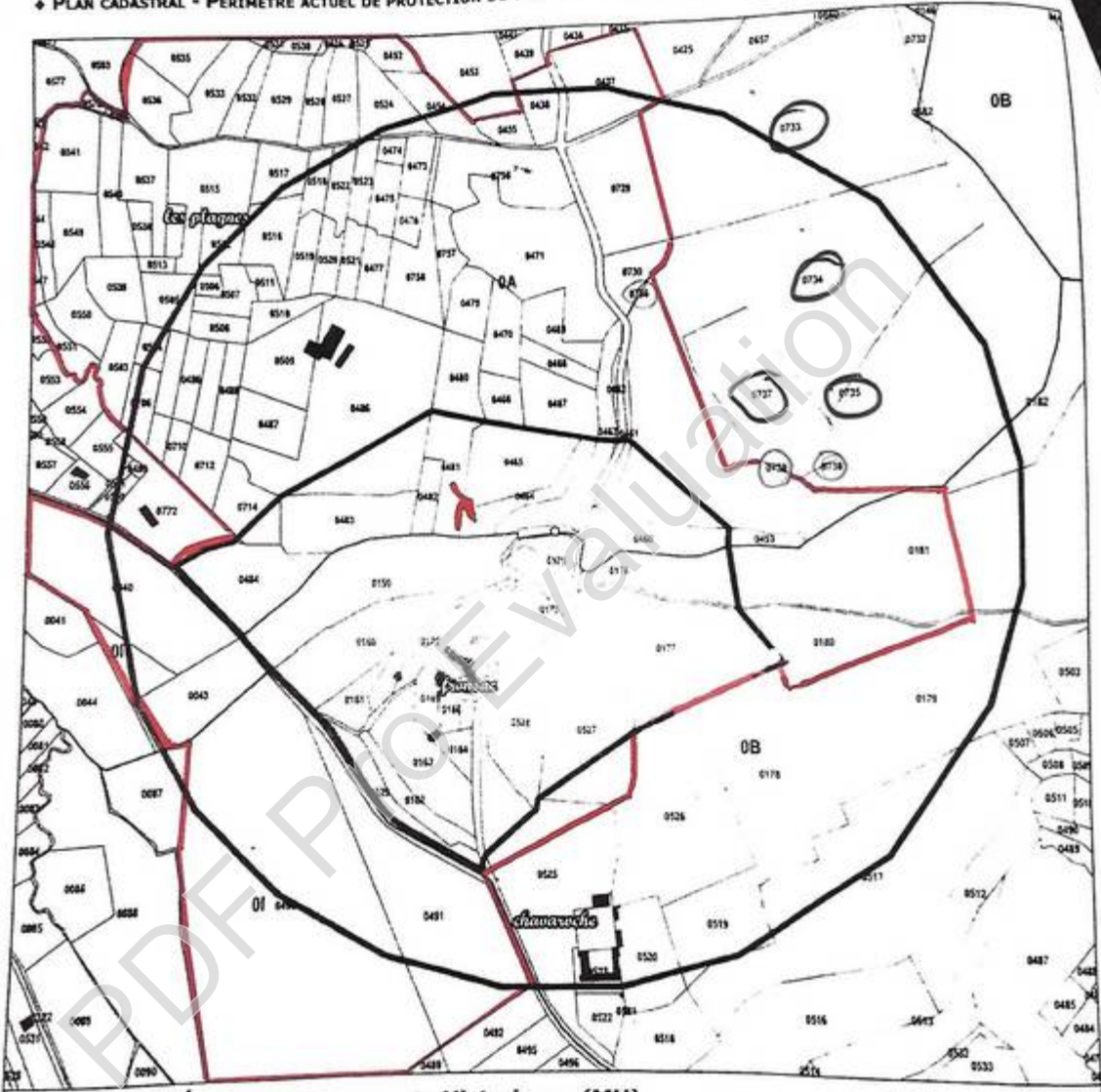







Fiche n°37

Grotte paléolithique dite de « Fonsac »

♦ PLAN CADASTRAL - PÉRIMÈTRE ACTUEL DE PROTECTION DU MH ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MH



Protection au titre des Monuments Historiques (MH)

-  Monument Historique
-  PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ACTUEL DU MONUMENT HISTORIQUE (RAYON = 500M)
-  PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

0 50 m



Communauté de Communes Dronne et Belle
Délimitation des Abords des Monuments Historiques