

**DEPARTEMENT de la DORDOGNE**

**Communauté de communes**

**Sarlat Périgord Noir**

## **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**du 16 mars au 21 avril 2022**

**concernant**

**L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal**

**L'abrogation des cartes communales de 9 communes**

**L'élaboration des périmètres délimités des abords pour 77 monuments historiques**

**L'élaboration du règlement local de publicité intercommunal**

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**



# RAPPEL DU DEROULEMENT

## DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

La présente enquête publique unique, prescrite par arrêté du président de la CCSPN, en date du 15 février 2022, s'est déroulée sur 37 jours consécutifs soit du 16 mars 2022 à 9h au 21 avril 2022 à 12h. Elle a porté sur les projets suivants :

- Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
- Abrogation des cartes communales de neuf communes
- Elaboration des périmètres délimités des abords pour 77 monuments historiques
- Elaboration du règlement local de publicité intercommunal

Les mesures mises en œuvre par la collectivité communautaire pour la consultation des dossiers d'enquête (version papier et numérique) et pour l'information du public sont détaillées à l'article 8-2 du rapport de la commission d'enquête.

Ces formalités, réalisées dans les délais réglementaires, ont respecté les dispositions prévues par les articles 4 et 7 de l'arrêté précité.

Il est à noter l'information complémentaire très variée réalisée par les communes concernées, qui a eu un effet très positif. Pour preuve, la bonne participation du public à l'enquête.

Les permanences se sont déroulées sans incident. Parfois suite à des moments d'affluence du public, les horaires prévus ont été dépassés, et toutes les personnes présentes et attendant leur tour ont été reçues.

Tous les moyens mis en œuvre pour le recueil des observations du public ont été utilisés, avec une préférence pour le registre papier lors des permanences. Ce constat met en évidence la recherche, avant le dépôt des observations par le public, de renseignements par un contact en présentiel avec les commissaires enquêteurs.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires. Aucune observation relevant de la procédure n'a été signalée par le public, ni constatée par la commission d'enquête.

Ce rappel constitue un tronc commun aux conclusions motivées des quatre projets énumérés ci-dessus.
---

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DU PLUI

## 1. Conclusions motivées

### 1.1 Le dossier d'enquête

#### Sur la forme

Le dossier présenté à l'enquête publique paraît conforme à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme.

Selon les mairies, la version papier a été peu consultée. Il est vrai que sa volumétrie (environ 3000 pages) pouvait démotiver les plus courageux.

Concernant la consultation numérique, le registre dématérialisé n'a pas permis à la commission d'enquête de connaître le nombre de téléchargements ni le nombre de consultations.

Lors des permanences, seuls les plans de zonage ont trouvé la faveur du public. Ils leur permettaient d'obtenir le seul renseignement recherché : la constructibilité ou pas de leur(s) terrain(s).

Concernant la présentation du dossier : il apparaît que la cartographie mériterait des retouches pour faciliter sa consultation :

- Plans de zonage : amélioration de la lisibilité des lieux-dits, du repérage des limites de communes et des sections cadastrales ; mise à jour du fond de plan cadastral (constructions récentes) et mise en évidence des axes routiers ;
- Carte des servitudes d'utilité publique : son échelle inadaptée rend sa compréhension très difficile. Une présentation sur plusieurs plans, avec un fond parcellaire, paraît souhaitable.

Concernant les documents relatifs aux emplacements réservés et aux changements de destination des bâtiments, il aurait été préférable d'indiquer un lieu-dit pour chacun et de les classer par commune afin de rendre la recherche plus aisée.

Dans son avis sur le projet, la MRAe a signalé que le rapport de présentation répondait aux exigences de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme. Toutefois, elle considère que son découpage en séquences (5 tomes) nuisait à sa compréhension. Notamment le résumé non technique était insuffisant pour favoriser la compréhension par le public.

Sur ces points, la CCSPN s'est engagée à revoir la présentation.

D'une manière générale, les renseignements nécessaires figurent dans les pièces du rapport de présentation ; mais leur positionnement sans logique ne facilitait pas la compréhension du dossier. Concernant les tableaux, il aurait été intéressant de les présenter sous forme récapitulative, ce qui aurait mieux attiré l'attention sur les caractéristiques chiffrées importantes du projet.

Les imperfections, détaillées ci-dessus, ne semblent pas avoir eu de conséquence majeure sur la prise en compte du projet. Parmi les observations, quelques intervenants ont fait remarquer l'absence de leur construction sur le plan de zonage concerné, d'autres se sont étonnés que les observations des PPA n'étaient pas reportées sur les plans de zonage. La commission d'enquête précise que ces observations et les réponses de la CCSPN à ces dernières figuraient au dossier complet d'enquête.

## **Sur le fond :**

La collectivité, afin de se donner les moyens d'élaborer un projet ambitieux a mené une étude « diagnostics » très aboutie. Cependant le volet environnemental a suscité des remarques de la part de la MRAe et de la DDT demandant d'apporter des compléments à cette évaluation.

Les données présentées dans le projet datent de 2016. Ce retard se comprend du fait du long délai d'étude. La CCSPN s'est engagée à actualiser ces données.

A la découverte des plans de zonage, une incompréhension du public s'est manifestée sur le classement en zone agricole de leur maison d'habitation alors qu'elle n'a aucun lien avec cette activité.

### **1.2 Le bilan de la concertation**

Par le document 6.2 du dossier mis à l'enquête, le maître d'ouvrage tire le bilan de cette concertation. La commission estime que les modalités mises en œuvre sont conformes à la délibération de prescription permettant, ainsi, une bonne information à l'attention de la population et lui fournissant, de plus, les moyens de s'exprimer. Toutefois, la commission relève que les éventuelles observations du public ou des acteurs locaux susceptibles d'amender le projet ponctuellement ne sont pas évoquées dans ce bilan.

### **1.3 Le projet démographique et les besoins en logements**

La projection démographique, à l'horizon 2030, résulte d'un choix des élus entre 4 scénarios (évolution annuelle de 0%, de +0.2%, de + 0,5% et de +2,7%). C'est l'hypothèse +0,5%, soit + 800 habitants, qui a été privilégiée. Au regard de l'évolution négative du nombre d'habitants sur la fréquence 2013/2018 (- 440 selon l'Insee), ce choix paraît très ambitieux.

Quant au besoin en logements, sur la décennie 2020/2030, il est estimé à + 925. Le paramètre retenu, de la taille des ménages (1,9), semble cohérent par rapport à l'évolution 2013/2018.

Les changements de destination de bâtiments qui devraient être de l'ordre 500, n'ont pas été pris en compte dans l'offre. Ces restaurations sont, certes, étalés dans le temps et non programmables, mais elles représentent néanmoins un potentiel de 50% en plus, si au final elles sont validées par la CDPENAF.

La restauration de l'habitat ancien vacant n'est quasiment pas prise en compte.

L'offre potentielle en logements paraît par conséquent largement dimensionnée.

### **1.4 Le projet (analyse bilancielle)**

#### **Les faiblesses**

- le manque d'ambition, au stade du projet, pour favoriser la production d'énergie renouvelable. Néanmoins, la CCSPN a indiqué qu'une étude était en cours de lancement pour identifier des sites favorables à l'implantation des énergies renouvelables et que cette étude sera intégrée au PLUi, ultérieurement à son approbation.
- La remise en cause de la zone 2 AUX de la Borne 120 (notamment par la DDT) sur laquelle, la CCSPN souhaitait faire de ce site une polarité économique de demain.
- le manque d'ambition pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les pollutions liés aux transports.

- L'effet induit, sur le projet, par la délivrance des certificats d'urbanisme opérationnels, sans mesure de « sursis à statuer », qui contribue à la consommation d'espaces agricoles ou naturels classés constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur.

### **Les atouts**

- Un investissement et une persévérance des élus qui méritent d'être mise en exergue.

En effet, depuis la prescription du PLUi et son premier arrêt, six années se sont écoulées au cours desquelles des compromis ont dû être trouvés pour aboutir au projet arrêté puis soumis à l'avis, notamment de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et des PPA. Il est à noter, que ces dernières, malgré des recommandations ou des réserves, n'ont pas exprimés d'avis défavorable.

Le premier atout semble être lié à l'engagement de la CCSPN de vouloir faire évoluer le projet positivement en prenant en considération une bonne partie des observations émises par les services précités, notamment :

- La mise en conformité du PLUi avec les nouvelles exigences issues de la loi climat ainsi que de celles de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme ;
  - La mise en compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne ;
  - Les compléments nécessaires à l'évaluation environnementale du projet ;
  - La reconsidération de certains zonages ;
  - Des compléments ou coquilles visant le règlement écrit ;
  - La refonte en termes de présentation du résumé non technique et du rapport de présentation...
- La prise en compte de la diversité des composantes du territoire communautaire en lieu et place des documents d'urbanisme en vigueur réduit à l'échelle de la commune.
  - Le secteur Ntvb non constructible dédié à la trame verte et bleue, la création de zones protégées en milieu agricole (Ap) et naturel (Np) traduisent la volonté des élus de préserver la biodiversité locale et les espaces sensibles du territoire (site Natura 2000 , ZNIEFF). Il est à noter également une surface importante (105 ha) identifiée en espaces boisés classés.
  - L'inventaire du patrimoine bâti ainsi que celui du petit patrimoine participe à la préservation du paysage local emblématique.
  - La préservation de la spécificité paysagère, architecturale et patrimoniale faisant l'objet de beaucoup d'attention contribue à un juste équilibre avec le développement proposé du territoire intercommunal.
  - La consolidation de l'attractivité du tourisme par la création d'une zone UT, permettant l'évolution des structures existantes et de STECAL appropriés à la diversité de l'activité touristique.
  - Le nombre important de logements (640), soit environ 2/3 des besoins estimés pour la période 2020/2030, qui se trouvent "encadrés" par des orientations d'aménagements et de programmation (OAP).

- La prise en compte de la pérennité de l'espace agricole notamment en limitant l'urbanisation des terres cultivées et des surfaces enherbées mais aussi en veillant à stopper le mitage, le morcellement et le grignotage des terres agricoles.
- La modération (50%) de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la période 2011/2021 (280h) en fixant une consommation maximale à 130 ha, toutes vocations confondues, pour la décennie 2020/2030.
- Le projet établi par la collectivité qui va dans le sens d'une volonté affirmée de répondre aux besoins actuels et futurs du territoire en termes :
  - D'aménagement et d'habitat ;
  - De développement économique, agricole et touristique ;
  - De gestion économe de l'espace ;
- Les règles graphiques établies pour répondre à la diversité des typologies du territoire.

De cette analyse, il ressort nettement que les atouts du projet sont supérieurs aux faiblesses.

## 1.5 Les effets du PLUi

### Sur la ressource en eau

La MRAe recommande de dresser l'état des lieux des masses d'eau et l'objectif de bon état tel que décrit dans le SAGE. La CCSPN s'est engagée à compléter le rapport de présentation. Elle souligne que seule, la Cuze présente un potentiel global de bon état non atteint. Concernant les captages d'eau à destination de la consommation humaine, la commission d'enquête considère très positive la mise en place, dans le cadre du projet du PLUi, d'une prescription visant à préserver les captages non couverts par un périmètre de protection. Deux communes sont concernées.

### Sur la gestion des déchets

La commission n'a pas identifié de problèmes particuliers.

### Sur les mobilités

La commission d'enquête prend acte que la CCSPN s'est engagée sur demande de la MRAe, à faire l'inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités ; et note la volonté d'associer le territoire dans la réflexion général du développement des pistes cyclables au niveau départemental et au-delà ; cette dernière mesure aura un impact favorable sur le cadre de vie.

La première initiative paraît indispensable pour améliorer la situation, notamment au regard des flux estivaux de circulation.

### Sur l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Le projet précise vouloir privilégier l'assainissement collectif, notamment pour les OAP. Mais ce principe ne paraît pas clairement démontré.

Le projet ne présente pas clairement la capacité disponible des réseaux collectifs ni les remèdes envisagés.

Pour l'assainissement individuel, qui représente plus de la moitié des traitements, la corrélation entre les zones d'urbanisation et la qualité des sols par secteur a été peu approfondi.

Concernant les eaux pluviales le règlement prévoit un traitement à la parcelle pour les nouvelles constructions, ce qui permet de limiter l'impact sur le réseau public.

### **Sur la transition écologique**

Dans ce projet de PLUi et dans le cadre des démarches engagées par le territoire en matière de développement durable (adoption d'un PCAET en parallèle) un certain nombre de dispositions visant à accélérer la transition énergétique sont retenues :

- La performance énergétique des constructions par orientation bioclimatique, les autorisations pour leur isolation thermique par l'extérieur, la limitation des éclairages extérieurs, l'intégration d'installations photovoltaïques sur les toitures...
- La fixation d'un taux minimum d'espaces non imperméabilisés, la protection des boisements, la création de haies/alignement d'arbres en lisière des espaces urbains en interface des zones N.A.F...

La commission estime que ces mesures vont dans le bon sens de la transition écologique.

### **Sur les milieux naturels**

La commission constate que les sites sensibles (Natura 2000 ZNIEF zones humides) sont inclus dans les zones protégées.

### **Sur les paysages**

La commission estime qu'à la suite d'un diagnostic pertinent (évaluation environnementale), les conséquences du projet sur l'environnement, malgré certaines remarques de la MRAe, ont bien été intégrées en prônant des mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences. Ainsi, les zones agricoles, naturelles et forestières seront protégées. La trame verte et bleue a, notamment, fait l'objet de mesures de protection spécifiques et adaptées. De plus, des zonages Ap et Np, respectivement en zones A et N, marquées par des sensibilités environnementales ou patrimoniales, ont été institués. Les observations émises par la MRAe et l'avis de l'Etat montrent cependant que, selon ces autorités, des améliorations devraient encore être apportées sur le plan environnemental.

## **1.6 Les risques**

En ce qui concerne le risque incendie, la commission d'enquête recommande d'examiner les interfaces entre les nouvelles constructions et les lisières de forêt et note avec satisfaction l'engagement de la collectivité à mener une réflexion sur la charte de constructibilité en milieu forestier.

## **1.7 Les infrastructures projetées**

La commission d'enquête constate qu'il n'est pas fait état de plusieurs projets routiers du réseau départemental, dans le PLUI. Elle en a pris connaissance dans l'avis du Conseil départemental.

La CCSPN a indiqué qu'elle mettrait en emplacement réservé les terrains propriété du département pour la déviation de Beynac et adapterait le règlement. Il en sera de même pour la déviation nord de Sarlat. Quelques aménagements localisés devront également être pris en compte.

## **1.8 Les observations du public et acceptabilité du projet**

La commission d'enquête s'est attachée à examiner les observations au cas par cas.

Ses commentaires figurent dans le document joint en annexe 9.3 du rapport de la commission. Il en ressort que très peu d'observations portent sur la philosophie du projet et que l'essentiel de celles-ci sont relatives à la requête d'intérêts individuels.

En ce sens, cette enquête a révélé une sorte d'inacceptabilité de la part d'une importante partie du public qui s'est exprimé.

Les OAP qui représentent 2/3 de l'offre ont été relativement contestés.

### **1.9 Le procès-verbal de synthèse des observations et Les réponses du maître d'ouvrage**

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au maître d'ouvrage dans les délais réglementaire. Ses réponses aux questions de la commission d'enquête sont globalement satisfaisantes bien que certaines n'apportent pas d'éléments concrets. Quant aux réponses aux observations du public, elles ne concernent pas la totalité des contributions. Certaines demeurent encore en attente de la consultation des élus.

### **1.10 Les avis sur le projet**

De nombreuses remarques ont été formulées par les PPA, notamment par la MRAE, la DDT, la Chambre d'Agriculture. La lecture de ces avis donne l'impression que ces services découvraient le projet alors qu'ils sont censés avoir été associés au très long processus de son élaboration. Il est regrettable qu'une négociation finale n'ait pas été menée avant l'arrêt du projet.

La CCSPN a répondu à ces remarques sous forme de deux mémoires, qui étaient joints au dossier d'enquête.

### **1.11 La prise en compte des documents d'un rang supérieur**

La DDT a fait remarquer que le projet de PLUi n'apparaissait pas compatible avec certaines dispositions du SDAGE Adour-Garonne.

La commission d'enquête prend note que la CCSPN s'est engagé à prendre en considération cette observation

Le PCAET est très brièvement résumé dans le dossier PADD, ce qui ne permet pas d'avoir une vision très précise des actions envisagées dans le cadre des maîtrises des énergies.

### **1.12 Les changements de destination des bâtiments**

Les critères retenus par la CCSPN pour identifier, sur le règlement graphique, les bâtiments pouvant changer de destination complètent ceux prévus par le code de l'urbanisme. Favoriser la pérennité de bâtiments de conception architecturale locale est louable ; cependant parfois cette procédure est une opportunité pour compenser la perte de la constructibilité d'un terrain.

### **1.13 Les réponses de la CCSPN aux observations émises, sur le projet, par la MRAe et les PPA**

Le dossier du projet du PLUi a été adressé aux PPA associées et consultées et 16 avis ont été reçus. Si il n'y aucun avis globalement défavorable, de nombreuses critiques ont été formulées.

Les réponses à la MRAe et aux PPA (pièces du dossier d'enquête référencées 7.2 et 7.3) ont été portées à la connaissance du public dès le début de l'enquête.

Les réponses à la MRAe, souvent très détaillées, sont de nature à renforcer l'aspect juridique du projet. Il en est de même pour celles relatives aux PPA, notamment au regard des préconisations de la DDT relative aux mesures issues de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et des dispositions de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

### 1.14 Le PADD intègre-t-il bien les objectifs de la CCSPN ?

Au regard des analyses qui précèdent, les orientations du PADD semblent globalement traduites dans le projet de PLUi.

## 2. Avis

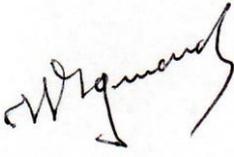
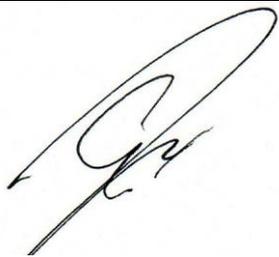
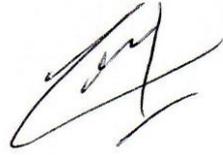
En considération de toutes les analyses exposées ci-dessus, notamment de l'engagement de la CCSPN de vouloir faire évoluer le projet avant l'approbation finale, en prenant en compte les nombreuses remarques formulées par les PPA et la MRAe, **la commission d'enquête recommande** par ailleurs de prendre en considération :

- l'amélioration de la présentation des plans de zonage, des dossiers relatifs aux emplacements réservés, aux changements de destination et du plan des servitudes,
- l'examen des observations du public en tenant compte, autant que possible, des commentaires émis par la commission d'enquête.

et émet à l'unanimité, **un AVIS FAVORABLE** au projet du PLUi de la CCSPN, assorti de la réserve suivante :

- **prendre en considération les réserves des PPA et de la MRAe qui relèvent de la sécurité juridique du dossier**

Périgueux le 8 juin 2022

<b>Jean-Louis EYMARD</b>	<b>Christian BARASCUD</b>	<b>René COUSY</b>
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission
		

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

## SUR LE PROJET DU RLPi

### 1. Conclusions motivées

#### 1.1 Le dossier d'enquête

##### Sur la forme :

Les limites d'agglomération sont représentées sur un document graphique à l'échelle du 1/22500<sup>ème</sup>. Sur ce point, la CDNPS note, dans son rapport du 20 janvier 2022, l'absence, dans le dossier, des arrêtés municipaux fixant ces limites d'agglomération.

Pour les autres pièces du dossier, elles semblent satisfaire à l'article R 581-72 du code de l'environnement qui stipule qu'un RLPi comprend au moins un rapport de présentation, une partie réglementaire et des annexes.

La commission d'enquête soutient la demande de la DDT relative à la représentation, des axes routiers structurant du territoire, sur les documents graphiques (zonage).

##### Sur le fond :

Il est regrettable, qu'à ce stade de la procédure il soit constaté, notamment par la CDNPS, que certaines dispositions sont illégales au regard de la réglementation nationale issue du code de l'environnement.

#### 1.2. Le bilan de la concertation

Les mesures mises en œuvre (registre au siège de la CCSPN et dans les mairies, réunions publiques, ateliers thématiques avec les professionnels, information sur Internet, articles publiés dans la presse, panneaux d'expositions, articles dans les bulletins municipaux, et lettre de la CCSPN) ont respecté les modalités de concertation mentionnées dans la délibération du conseil communautaire en date du 29 février 2016.

Il en est de même pour les moyens de collaboration mis en œuvre entre les communes et la CCSPN (ils ont suivi les mêmes principes que ceux du PLUi).

Néanmoins, il est à noter :

- que le bilan de concertation ne fait pas état des remarques ou propositions, de la population et des acteurs locaux, prises éventuellement en compte pour amender le projet ;
- une remarque de la DDT qui indique dans son avis émis sur le projet du RLPi : « *qu'une concertation plus large et des réunions plus techniques avec les PPA, entre 2017 et 2021, auraient permis de travailler sur les choix retenus du règlement et les observations auraient pu être prises en compte avant l'arrêt du projet du RLPi CCSPN* ».

#### 1.3. Le projet

##### Ses faiblesses

Certaines dispositions illégales au regard de la réglementation nationale issue du code de l'environnement.

## Ses atouts

Les règles en matière d'affichage qui visent à protéger le cadre urbain du centre historique de Sarlat, mais aussi, l'ensemble du patrimoine architectural et paysager du territoire communautaire ;

Les objectifs fixés par les élus « *préserver les paysages et le cadre de vie..., donner une cohérence d'ensemble au traitement de la publicité, enseignes et pré enseignes..., répondre de manière équitable en fonction des zones aux besoins des acteurs économiques locaux sans dénaturer l'environnement et les paysages..., prendre en compte les exigences en matière de développement durable en ce qui concerne les dispositifs consommateurs d'énergie ou source de pollution lumineuse, tenir compte des nouveaux procédés et des nouvelles technologies en matière de publicité* », dont leurs déclinaisons, dans le règlement, paraissent convenablement explicitées dans la pièce 1.2 du dossier d'enquête (orientations et justifications).

### 1.4 Les avis émis sur le projet du RLPi par la CDNPS, les PPA et une association

En l'état du dossier, la CDNPS, les services de l'État / DDT, la DRAC / ABF, la DREAL et Paysages de France, ont respectivement émis un avis défavorable qui se fonde majoritairement sur certaines dispositions qui sont illégales au regard du code de l'environnement.

Quant à la Chambre d'Agriculture et le Service d'Infrastructure de la Défense de Bordeaux, ils ont indiqué ne pas avoir d'observation à formuler.

### 1.5 Les avis émis par les communes membres de la CCSPN

Des délibérations des 13 conseils municipaux, il ressort :

- un avis défavorable,
- huit avis favorables,
- deux avis favorables avec réserves,
- un avis favorable assorti de recommandations,
- un avis favorable précédé d'un signalement d'une erreur réglementaire.

L'avis défavorable a entraîné un deuxième arrêt du RLPi. Au regard du parallélisme des formes prévu par l'élaboration d'un RLPi et d'un PLUi, la CCSPN a décidé, en application des dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, de soumettre à nouveau à délibération le projet du RLPi tel qu'il avait été voté lors du conseil communautaire du 25 octobre 2021. **Dont acte.**

### 1.6. Les observations du public

Une seule contribution, en doublon, a été enregistrée. Elle émane d'un professionnel de la publicité qui émet des recommandations et remarques visant à limiter tout risque d'incertitude juridique lié à l'application du RLPi.

Dans son procès-verbal de synthèse des observations, remis au maître d'ouvrage, la commission d'enquête avait posé une question (quelles suites la CCSPN entend-elle donner) qui regroupait un résumé de la contribution précitée et des avis émis sur le RLPi.

Réponse : le travail est en cours et les échanges avec la DDT sont lancés. La collectivité a d'ores et déjà pris en compte les observations de la CDPNS et de la DDT...**Dont acte.**

### 1.7. L'adhésion du public au projet

Dans le cas présent de l'enquête unique, portant sur 4 projets, dont celui du RPLi, le public qui s'est exprimé s'est surtout focalisé sur le PLUi. La quasi absence d'observation sur le projet du RLPi peut s'expliquer par le peu d'intérêt porté à un projet qui revêt plutôt un intérêt général à contrario du projet du PLUi qui lui touche la propriété foncière et donc des intérêts privés à défendre.

### 1.8. Les engagements de la CCSPN

La délibération du conseil communautaire en date du 17 février 2022, relative au 2<sup>ème</sup> arrêt du projet du RLPi, mentionne dans les considérants : « *que des erreurs réglementaires ont été constatées au projet de RLPi, et suite aux avis défavorables des services de l'Etat et de la CDNPS, la collectivité s'engage à proposer un document épuré de toutes irrégularités règlementaires avant approbation finale, et ce en concertation étroite avec les services de l'Etat* ».

Cet engagement a été confirmé par la CCSPN dans son mémoire en réponse, relatif au procès-verbal de synthèse des observations. **Dont acte.**

## 2. Avis

En considération de toutes les analyses exposées ci-dessus, notamment de l'engagement de la CCSPN de proposer un document épuré de toutes irrégularités règlementaires avant l'approbation finale, **la commission d'enquête recommande** de prendre en considération les observations émises, par la DDT / CDNPS, sous forme de recommandations.

et émet à l'unanimité, **un AVIS FAVORABLE** au projet du Règlement Local de Publicité intercommunal, de la CCSPN, assorti de deux réserves :

- 1. Prendre en compte, dans le règlement du RLPi, les observations de la DDT / CDNPS qui relèvent d'une obligation réglementaire et celles relatives à des corrections.**
- 2. Rajouter au dossier les arrêtés municipaux fixant les limites d'agglomération.**

Périgueux le 8 juin 2022

<b>Jean-Louis EYMARD</b>	<b>Christian BARASCUD</b>	<b>René COUSY</b>
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission
		

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DES PDA

## 1. Conclusions motivées

La procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA), mise en œuvre en parallèle de l'élaboration du PLUi, a pour finalité de remplacer les périmètres automatiques de 500 m par des périmètres spécifiques à chaque monument historique et mieux adaptés à la réalité et enjeux du terrain (bassin visuel réel, relief, masses boisées et limites parcellaires).

Le nouveau mécanisme est encadré par les articles L 621-30 à L 621-32 et R 621-92 à R621-95 du code du patrimoine.

Cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique qui sera annexée au PLUi s'il est approuvé.

Les justifications des PDA figurant dans le dossier d'enquête sont rappelées dans l'avis de l'UDAP émis le 12 janvier 2022 sur le projet du PLUi.

Les trois communes concernées et la CCSPN ont, par délibération, émis un avis favorable sur les nouveaux périmètres de protection proposés.

Le dossier soumis à l'enquête était parfaitement explicite. Les monuments historiques classés par commune faisaient l'objet d'une présentation individuelle détaillée qui portait sur :

- une description du monument ;
- la description des abords ;
- un plan faisant apparaître le rayon de 500 m autour des monuments historiques ;
- la proposition et la justification du nouveau périmètre délimité des abords.

Parmi les 13 communes qui composent la CCSPN, seules trois d'entre elles sont concernées par le projet de PDA :

- Sarlat la Canéda (72 monuments historiques, dont 67 situés dans le centre historique),
- Saint André Allas (4 monuments historiques),
- Sainte Nathalène (1 monument historique).

Il est à noter que les 67 monuments historiques précités, font l'objet d'un projet de PDA commun. Ce dernier s'appuie en partie sur le périmètre du site inscrit qui couvre le centre ville de SARLAT. D'autres monuments historiques, de par leur situation proche, font également l'objet, de nouveaux PDA communs justifiés. Il s'agit d'une part de l'église du hameau d'Allas et le Château du Roc et d'autre part de l'église de Saint André Allas et de l'Autel en plein air dit aussi croix de Lassagne.

La commission d'enquête, conformément au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 621-93 du code du patrimoine a consulté avec l'aide "logistique" de la CCSPN les propriétaires et affectataires des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation est restitué dans le rapport de la commission d'enquête.

Durant l'enquête, cinq intervenants se sont exprimés. Parmi les observations recueillies, dont 1 avis favorable sur le PDA autour du manoir de la Tour, sur la commune de Sainte Nathalène, on recense :

- une contestation sur l'intégration de deux parcelles dans le PDA précité, au motif qu'elles n'auraient pas de vue directe sur le manoir ;
- une demande de mesures qui garantissent les abords du château de la Boëtie, surtout du côté du lycée et de la vallée de la Cuze ;
- un étonnement relatif au projet de l'OAP 37 dans le PDA de l'église et le château de Temniac.

Sur ces trois observations, l'ABF a répondu que les périmètres proposés étaient cohérents.

- une crainte d'être pénalisé, pour faire des travaux (PDA commun aux 67 monuments).

L'ABF fait remarquer, que les bâtiments visés étaient déjà repérés aux titres des éléments remarquables et au sein des périmètres de monuments historiques au PLU de SARLAT, et qu'il était important de maintenir cet état de fait au PLUi.

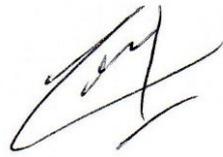
## 2. Avis

En considération des éléments ci-dessus, notamment :

- les détails portés dans le dossier d'enquête qui permettaient, pour chaque PDA, au public et aux propriétaires concernés de prendre la mesure du projet ;
- la prise en considération pour chaque monument ou groupe de monuments de la configuration des lieux d'un point de vue urbain ou paysager susceptible de contribuer à leur conservation, ou à leur mise en valeur ;
- la pertinence des trois périmètres de protection communs dont celui qui englobe les 67 monuments situés centre historique de SARLAT ;
- de l'absence d'avis défavorable des propriétaires consultés ;
- des réponses précises de l'ABF aux observations émises durant l'enquête ;
- du bon déroulement de l'enquête publique.

la commission d'enquête émet à l'unanimité, un **AVIS FAVORABLE** au projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques situés sur les communes de SARLAT LA CANEDA, SAINT ANDRE ALLAS et SAINTE NATHALENE.

Périgueux le 8 juin 2022

<b>Jean-Louis EYMARD</b>	<b>Christian BARASCUD</b>	<b>René COUSY</b>
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission
		

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET D'ABROGATION DES 9 CARTES COMMUNALES

## 1. Conclusions motivées

Sur le territoire présenté, 9 cartes communales sont en vigueur sur les communes de Marcillac Saint Quentin, Marquay, la Roque Gageac, Proissans, Saint André Allas, Sainte Nathalène, Saint Vincent de Cosse, Saint Vincent le Paluel et Tamniès.

Leur abrogation a été présentée au public, dans le cadre de la présente enquête publique unique. Il ressort de cette enquête :

- que le dossier d'enquête, certes succinct, permettait au public de comprendre la finalité du projet.
- que ces cartes communales, de conception et d'approbation anciennes, ne sont plus adaptées pour répondre aux exigences imposées par une cohérence d'un développement à l'échelle d'un territoire communautaire.
- que ces documents d'urbanisme ne répondent plus aux exigences réglementaires actuelles en matière de planification et d'urbanisme.
- que le public n'a émis aucune observation sur ce projet.

Compte tenu que les cartes communales désignées supra ne peuvent perdurer dans leurs effets et qu'en application de la théorie du parallélisme des formes dégagée par la jurisprudence actuelle, ces documents d'urbanisme ayant été adoptés après enquête publique, ne peuvent être abrogés que selon une procédure similaire.

## 2. Avis

En considération des éléments exposés ci-dessus et du bon déroulement de l'enquête publique, la commission d'enquête émet, à l'unanimité, un **AVIS FAVORABLE** au projet d'abrogation des neuf cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes SARLAT PERIGORD NOIR.

Périgueux le 8 juin 2022

<b>Jean-Louis EYMARD</b>	<b>Christian BARASCUD</b>	<b>René COUSY</b>
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission
		