

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE  
A la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de  
Saint Léon sur Vézère**

\*\*\*

**Pétitionnaire : Communauté de communes Vallée de l'Homme**

\*\*\*

Dossier établi par le commissaire enquêteur  
Michel Labare

**2. Avis et conclusion.**



***Ces avis et conclusion comportent 12 pages.***

## Sommaire.

<b>Préambule.</b>	
<b>1. Le PLU actuel</b>	<b>3</b>
Le PADD	
Les servitudes et protections	
<b>2. Le projet</b>	<b>3</b>
Les objectifs	
Les zonages concernés	
Les articles du règlement.	
<b>Avis.</b>	
<b>1. Avis sur la procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête.</b>	<b>4</b>
<b>2. Avis sur le dossier présenté au public.</b>	<b>5</b>
<b>3. Avis sur le projet et les observations du public et des PPA.</b>	<b>7</b>
Demandes hors champ de cette enquête	
Annexes et extensions	
La désignation de bâtiments pouvant changer de destination	
La mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques.	
<b>Conclusions.</b>	<b>11</b>

## ***Préambule.***

La présente enquête publique, menée par mes soins, s'inscrit dans le cadre du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Léon sur Vézère.

Ce projet de modification visant à une réactualisation du règlement, a été engagé par le président de la Communauté de communes Vallée de l'Homme (CCVH) le 22 septembre 2017 pour prendre en compte des évolutions législatives. Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, deux nouvelles servitudes sont entrées en vigueur et nécessitent la mise à jour des annexes.

### **1. Le PLU actuel (approbation le 5 août 2008).**

#### **1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

- I. Accueillir une population nouvelle dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé, tout en valorisant les zones urbaines existantes
- II. Promouvoir l'accueil d'activités économiques
- III. Pérenniser et protéger l'activité agricole
- IV. Pérenniser les activités culturelles présentes sur la commune
- V. Protéger les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales
- VI. Promouvoir et développer le volet environnemental et paysager sur le territoire de Saint Léon sur Vézère.

#### **1.2 Les principales servitudes et protections.**

**- Natura 2000 :**

FR7200667 Coteaux Calcaires de la Vallée de la Vézère (Arrêté du 22 octobre 2014, Zone spéciale de conservation) : lit et les berges de la Vézère. Pas de document d'objectif (DOCOB).  
FR700668 La Vézère (Arrêté du 22 juillet 2014, Zone spéciale de conservation). Pas de DOCOB.

**- ZNIEFF type 1 et type 2 zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.**

**- AC2 Si et Sc : Site inscrit, classé.**

**- PPRI (en cours de révision).**

**- Abords monuments historiques.**

### **2. Le projet.**

#### **2.1 L'objectif de la modification**

- La mise en conformité des PLU avec les lois concernant les nouvelles possibilités de construction en zones naturelles et agricoles (extensions et annexes de constructions existantes) ; Code de l'urbanisme L 151 -12.
- L'identification des bâtiments pouvant changer de destination ; L 151-11.
- La mise à jour des servitudes d'utilité publiques : inscription et classement de la Vallée Vézère.

#### **2.2 Zonages concernés par le projet.**

##### **Zone Agricole (A) :**

Terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone inondable concernée par le PPRI (Ai).

**Zone naturelle (N) :**

Terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

N et Ni (PPRI)

NL et NLi (PPRI) : activités à vocations de loisirs et sportive,

NH : Secteur de Taille et de capacité limité (STECAL),

NT : activités à vocation de tourisme.

**1.3 Le projet de modifications concerne les articles suivants du règlement.**

Articles A2 ; N1-2 ; N2-2	Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article A8 ; N1-8 ; N2-8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Articles A9 ; N1-9 ; N2-9	Emprise au sol des constructions.
Articles A 10 ; N1-10 ; N2-10	Hauteur des constructions

\*\*\*

***Avis.***

**1. Avis sur la procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête.**

**1.1 Justifications de l'utilisation de la procédure de modification de droit commun.**

***1.1.1 la procédure relève-t-elle d'une révision (article L 153-31 C.urb) ?***

1.1.1.1 Les cinq axes définis par le projet d'aménagement et développement durable (PADD) ne semblent pas changés, en particulier : Pérenniser et protéger l'activité agricole ; Protéger les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales ; Promouvoir et développer le volet environnemental et paysager sur le territoire.

1.1.1.2 Il n'y a pas de réduction :

A. d'un espace boisé classé.

B. d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.

C. d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- Les servitudes d'utilité publique que sont le classement et l'inscription des sites s'imposeront aux extensions , annexes et changements de destination avec leur procédure particulière d'information de l'administration et l'autorisation délivrée par le préfet et protègent donc la qualité des sites et des paysages.

-Pour la protection réglementaire du patrimoine naturel Natura 2000, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a considéré que pour les terrains s'y trouvant, des

constructions sont déjà aménagées et les terrains partiellement artificialisés, qu'ils ne constituent pas une biodiversité d'intérêt communautaire en lien avec Natura 2000 et décidé que les projets de modification ne seraient pas soumis à évaluation environnementale.

### **1.1.2 La procédure relève t'elle d'une modification de droit commun ?**

A. il y a bien une modification du règlement du PLU (art. L 153-36 CU).

B. les règlements des zones N et A limitent actuellement fortement les possibilités de construire. On peut par conséquent estimer que les ajustements règlementaires qui vont permettre la réalisation d'extensions et d'annexes sont susceptibles de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans ces deux zones (Article L 153-41 CU).

**→ La procédure de modification de droit commun est donc bien la procédure adaptée.**

**1.2. L'organisation de l'enquête** a été conduite en parfaite liaison avec la communauté de communes Vallée de l'Homme (CCVH), autorité organisatrice. L'arrêté du Président de la CCVH du 17 avril 2018 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique (*annexe 2 du rapport*).

**1.3** Conformément aux dispositions de l'arrêté communautairesusvisé, l'enquête s'est déroulée du 22 mai au 21 juin 2018 ,17 heures soit trente et un jours. Une permanence a été tenue à Saint Léon sur Vézère.

**1.4** L'enquête a été portée à la connaissance du public dans les délais légaux par voie de presse, par voie d'affichage (communes et CCVH) ainsi que sur le site de la CCVH.

**1.5** Le public a pu consulter le dossier et formuler ses observations dans de bonnes conditions sur le registre d'enquête que ce soit lors des permanences ou en dehors de celles-ci, aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie. Il en était de même en passant par le site de la CCVH. Un ordinateur y était aussi mis à disposition du public.

**1.6** A Saint Léon sur Vézère, quinze contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête (12 visites, 1 courrier postal ; 2 courriers électroniques).

Elles émanent toutes de particuliers. Aucun représentant d'association environnementale ne s'est manifesté. Aucune pétition ne m'a été remise. La presse locale n'a pas publié d'article sur l'enquête.

**1.7 La communication du procès-verbal de synthèse** au demandeur (*annexes 4.1 et 4.2*), a été effectuée le 28 juin au bureau Urbanisme de la CCVH. Il a produit ses observations écrites le 6 juillet 2018 (*annexe 4.3*).

Le public n'a pas fait d'observation sur la procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête.

**→ Je juge que la procédure légale et réglementaire des enquêtes publiques en matière d'urbanisme, et plus particulièrement de modification de PLU, a été respectée et ce sans difficulté de mise en œuvre.**

## **2. Avis sur la composition et la présentation du dossier soumis au public.**

Le service Urbanisme de la CCVH a assuré la maîtrise d'œuvre et la rédaction du projet.

## **2.1 Un résumé non technique.**

Commun à toutes les communes, il présente, en cinq pages facilement lisibles, le contexte législatif, l'objet et le projet de modification ainsi que les éléments contenus dans le dossier. Ce document représente une bonne ouverture du dossier pour le public.

## **2.2 Le rapport de présentation.**

Il expose les différents éléments prévus par le code de l'urbanisme en matière de modification d'un PLU : Structure compétente pour porter la procédure, objets de la modification, choix de la procédure. Enfin, il rappelle le projet communal, le PADD avec cartographie, les zonages A et N avec les lieux concernés, un extrait du règlement actuel et une cartographie.

## **2.3 Analyse des incidences du projet sur les sites Natura 2000.**

Dénomination, présentation et cartographie du (ou des) site(s) concerné(s) ; incidences du projet (extensions, annexes, changements de destination).

## **2.4 Règlements actuel et projeté.**

Les seules modifications apparaissent en bleu. Le règlement actuel est présenté dans son entier dans un autre document, ce qui permet au public d'obtenir des renseignements sur ce qui n'est pas modifié et d'y situer les modifications.

On y trouve la référence aux zones concernées par le PPRI (Ai, Ni et NLi).

## **2.5 La désignation des bâtiments pouvant changer de destination.**

Elle se présente sous forme d'un recueil de fiches intitulé « recensement des granges situées en zones A et N » et classées par section cadastrale. Chacune des fiches se compose comme suit :

\*Un cartouche lieu-dit, références cadastrales

\*Un extrait cadastral à partir du site péri géo ; le (ou les) bâtiments sont en général signalés par une croix rouge mais pas toujours.

\*Une photographie vue du sol non fléchée semble indiquer le bâtiment mais il y a parfois plusieurs bâtiments. Certaines sont lointaines, on aperçoit au loin derrière de la végétation un toit sans pouvoir en savoir plus sur la destination du bâtiment.

## **2.6 Différentes cartographies** sont présentées dans le dossier (zonages, Natura 2000).

Au format A4, elles sont peu accessibles. Toutefois, pour chaque commune, toutes les pièces relatives à chaque PLU peuvent être consultées et téléchargées sur le site de la CCVH et les cartes consultables en pleine page sur le module cartographique Périgéo.

Ce module a également été mis à ma disposition par lien internet et avec des fonctionnalités plus élevées proches de celles accessibles en mairie et suffisantes pour renseigner correctement et rapidement les personnes se présentant aux permanences.

**2.7 Concernant la mise à jour des servitudes**, le dossier est détaillé voire redondant : copies de journaux officiels du décret et de l'arrêté, fac simulé du décret, cartographie avec fond parcellaire non numéroté.

**2.8 Les avis des personnes publiques associées ou consultées** sont joints au dossier.

**2.9 Les autres pièces sont des pièces de procédure** : arrêtés engageant la modification, arrêté de mise à l'enquête publique, avis au public.

Le public n'a pas fait d'observations écrites sur la composition ou la présentation du dossier.

→ Je considère que le dossier est réglementairement complet et que le résumé non technique est une bonne ouverture du dossier pour le public.

→ Je constate des insuffisances sur la forme du recueil d'identification qui est à reprendre pour chaque bâtiment.

### **3. Avis sur le projet, les observations du public et les avis des PPA.**

**3.1 En zones A et N, le projet de modification du règlement autoriserait des extensions et des annexes (dont les piscines) pour les habitations existantes (articles 2, 8, 9 et 10).**

Depuis le lancement de la mission instruction au niveau intercommunal, le 1<sup>er</sup> juillet 2015, le service urbanisme de la CCVH a reçu plusieurs demandes d'urbanisme pour la construction d'annexes (telles qu'abris de jardin, garages et piscines) ou d'extensions en zones A ou N.

Pour la plupart des cas, du fait de la non-prise en compte des nouvelles législations dans le document d'urbanisme communal en vigueur, il n'a pas été possible de proposer une suite favorable.

Or, ces projets sont jugés par la CCVH comme essentiels pour le développement de la commune. Le règlement du PLU doit donc être modifié afin d'autoriser sous conditions ces extensions et ces annexes.

Or, ces projets sont jugés par la CCVH comme essentiels pour le développement de la commune. Le règlement du PLU doit donc être modifié afin d'autoriser sous conditions ces extensions et ces annexes.

**3.1.1 Consultation du dossier sans observation sur le registre : aucune.**

**3.1.2 Concernant les extensions.**

Le projet prévoit que les extensions :

- ne pourront pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> ; L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.
- ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ne doivent pas excéder en hauteur maximale celle du bâtiment initial de plus d'un mètre, sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère du site et de la qualité architecturale de l'ensemble.

La demande de la DDT « Ne pas impliquer un renforcement ou l'extension des réseaux publics (voirie, eau, électricité) a été prise en compte.

Le public :

**SLV8. Mitancher Hélène**

Extension 20% insuffisant pour petits bâtiments.

Question : Superficie murs inclus ? serait non compatible avec réglementation thermique actuelle.

CCVH :

Concernant ensuite les extensions des habitations, elles sont limitées par leur emprise au sol.

L'emprise au sol est une notion distincte de la superficie d'un bâtiment (on parle plutôt de surface de plancher). Ainsi, la surface de plancher peut être supérieure à l'emprise au sol, si par exemple, on a pu créer un étage supplémentaire en respectant la hauteur maximum autorisée par le règlement.

La définition de l'emprise sera précisée pour chaque zone dans l'ensemble des PLU, telle qu'elle figure déjà dans certains dossiers.

*CE : si la définition de l'article 9 apparaît en A dans le projet, elle ne l'est pas en N.*

**SLV9. Mihalyi Julia La Malénié**

AM 222 ; N

Consultation et questions

**SLV10. Letelle G. La Borie Sud**

AL293, 294, 307 ; A

AM12 ; A

Consultation et questions

**→ Je considère que les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont respectées par le projet.**

**3.1.3 Concernant les annexes.**

Le projet prévoit de les autoriser sous conditions :

- de nombre (3 maxi plus piscine),
- de distance (20 m, sauf piscine 25 m – 20 m en N2)
- de superficie (50 m<sup>2</sup> au total sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal. Non limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 20 mètres).
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ne doivent pas excéder en hauteur maximale celle du bâtiment initial de plus d'un mètre, sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère du site et de la qualité architecturale de l'ensemble.

La demande de la DDT « Ne pas impliquer un renforcement ou l'extension des réseaux publics (voirie, eau, électricité) », a été prise en compte.

Le public :

**SLV8. Mitancher Hélène** estime que la distance de 20 m est insuffisante.

CCVH

Les distances entre une construction principale et ses annexes ont été fixées afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, selon les préconisations de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Natures, Agricoles et Forestiers.

*Commissaire enquêteur : le règlement a pour but de fixer des limites. La CDPENAF est dans son rôle pour les préconiser et toute demande d'aménagement en zone A lui est soumise. Il est préférable pour les demandeurs que les règles soient connues d'avance ; ces règles sont celles que l'on retrouve dans des dossiers de PLU d'autres communes.*

**→ Je considère que les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont respectées par le projet.**



### 3.2 La désignation de bâtiments pouvant changer de destination.

**3.2.1 La situation actuelle** n'autorise la désignation des seuls bâtiments qu'en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Le PLU actuel de Saint Léon sur Vézère n'a pas identifié de bâtiments en zone A et en zone N.

**3.2.2 Le projet autorise** les changements de destination des bâtiments identifiés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et forestière ni la qualité paysagère du site.

En effet, l'évolution des structures agricoles a d'ores et déjà abouti à la désaffectation de plusieurs constructions dont l'abandon ou la ruine serait regrettable. Afin de sauvegarder ce patrimoine bâti, ou l'améliorer, certains bâtiments qui ont perdu leur vocation initiale ont donc été identifiés par la commune. Il s'agit souvent d'anciens bâtiments faisant partie d'une exploitation agricole qui n'est plus en activité. La mutation de ces constructions ne compromettrait donc pas d'exploitation agricole.

**3.2.3 Le repérage des bâtiments** a été effectué par la mairie.

A. Deux observations font état de la **satisfaction** de voir des bâtiments identifiés.

SLV5.Jérôme Bruneteau La Rochette  
Fiches non numérotées  
AH 269 ; N : Grange ancienne et Grange ancienne avec appentis  
AH 505 ; N : Grange  
CE : Numérotation manuscrite du recueil d'identification

SLV12.Leman Juliette et Audy David Le Crucifix  
Fiche sans n°  
AH 24, N : Hangar à tabac et appentis

B. Quatre **demandes d'ajout** ont été formulées.

SLV5.Jérôme Bruneteau La Rochette  
-AH 507 ; N : hangar à tabac  
-AH 508 ; N : Auvent derrière grange  
CE : Numérotation manuscrite du recueil d'identification ; à examiner avec les critères de pertinence.

SLV6.Manouvrier Jean  
La Veyssière et La Mélonie ne sont pas identifiés. Dossier à venir.  
CE : à la clôture de l'enquête, aucun dossier n'est parvenu.

SLV13.Baudoux Axel pour sa mère Brigitte Lemaire Côte de Jor, La Péchardie  
AE238 et 390 ; N : Changement de destination d'un séchoir à tabac avec ajout un étage et travée pour terrasse couverte. Destination : habitation  
CE : Dossier complet de l'étude du projet en annexe du registre  
CCVH  
Pour obtenir le changement de destination, il faudra demander une autorisation d'urbanisme. Celle-ci pourra également comprendre une demande d'extension (y compris si c'est une surélévation) ou d'annexes. Par contre, si le bâtiment est déjà une habitation, il n'y a pas besoin d'effectuer un changement de destination pour le transformer en gîte.  
CE : à examiner avec les critères de pertinence

SLV14 et 15. Brehant Claudie La Granbeaudie  
AM 16 ; A : Ancien fournil et ancienne porcherie.  
CE : à examiner avec les critères de pertinence

**3.2.4 La DDT, dans son avis, a émis un avis favorable sous réserve de revoir les justifications et pertinences des identifications.**

Elle demande de mentionner les raisons qui ont guidé les choix dans l'identification des bâtiments :

- capacité des équipements, des réseaux et de l'accessibilité ;
- qualité de l'intégration paysagère et architecturale ;
- activité agricole ;
- précisions sur la vocation des changements de destination autorisés ;
- prise en compte du projet de révision du PPRI Vézère qui va conduire en zone rouge à un nouveau règlement et en zone bleue à un nouveau zonage (l'objectif est de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité des biens).

Les buts sont d'assurer la sécurité juridique, d'éviter de faux espoirs, de ne pas créer des conflits d'usage (nuisances sonores, olfactives...) -source de problèmes de voisinage- et de ne pas remettre en cause à l'avenir la fonction agricole.

**3.3.5 Pour ma part, je note :**

\*que le document est effectivement un recensement (semblant exhaustif) des granges situées en zones A et N mais qu'il ne semble pas y avoir eu une vraie désignation.

On y trouve de simples abris (ex : Engout AD 116), des garages récents (ex : La Jarthe AC55), des bâtiments préfabriqués (ex : Bédière), des maisons (ex : La Rochette AH 295), des ruines (ex : Monbazillac AH 436), un bâtiment isolé au milieu d'une prairie (ex : Belcayre AH 210).

\* Que le tableau présentant les différentes servitudes d'utilité publiques (SUP) affectant les bâtiments désignés :

- n'est pas joint au recueil mais se trouve sans aucun commentaire dans un autre document, celui d'incidences Natura 2000.

-que plusieurs des bâtiments désignés (ou simplement recensés) serait en zonage actuel PPRI bleu ou rouge mais qu'il faudrait voir leur situation (tout comme pour les demandes) dans le cadre du projet de révision du PPRI dont les futures données sont accessibles sur le site de la préfecture de la Dordogne (version septembre 2017) : projet de zonage avec augmentation de la superficie de la zone rouge, projet de règlement. Certes, cette révision n'est pas encore approuvée mais il me semble qu'il faille la prendre en compte.

**3.2.6 Une réunion avec la DDT a été organisée le 22 juin par la CCVH.**

J'y assistais. J'ai pu faire part de mes constatations durant l'enquête tant sur la forme que sur le fond du repérage des bâtiments. Il a été décidé que la CCVH allait reprendre ces éléments en les corrigeant, en prenant en compte les nouvelles demandes et en établissant une grille d'analyse.

Réponse de la CCVH.

Afin de tenir compte des remarques des Personnes Publiques Associées, je vous informe que les bâtiments qui ont été identifiés et présentés à l'enquête publique vont faire l'objet d'un réexamen en fonction de leur localisation (STECAL, zone PPRI, zone boisée, Natura 2000...), de la proximité des réseaux et de la défense incendie, de l'état de conservation du bâtiment, de ses dimensions et de son caractère patrimonial. Aussi, certains des bâtiments pourront ne plus être répertoriés au terme de cette étude.

L'ensemble des fiches des identifications des bâtiments sera revu et complété le cas échéant avec des photos ou des extraits cadastraux si ces éléments ne figuraient pas dans les dossiers soumis à enquête publique.

**→ Ayant constaté des insuffisances sur la forme du recueil des informations, partageant sur le fond les réserves de la DDT et en particulier celles relatives au projet de révision du PPRI, j'estime que la réponse de la CCVH prend bien en compte ces éléments. Dès lors, il pourrait être émis une réserve sur ce seul point.**

### 3.3 La mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques.

-Décret en date du 11 décembre 2015, portant classement parmi les sites du département de la Dordogne, le site de la vallée de la Vézère et sa confluence avec les Beunes.

-Arrêté du 28 juillet 2016 portant inscription parmi les sites du département de la Dordogne du site de la vallée de la Vézère.

Le public n'a fait aucune observation sur ce point qui a fait l'objet d'une enquête publique en 2013.

\*\*\*

### **Conclusion.**

J'ai été désigné par décision de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux n° E118000038/33 du 27 mars 2018, pour conduire cette enquête.

#### **En tant que commissaire enquêteur,**

- je déclare ni appartenir à l'administration de la commune ni participer à son contrôle, ni être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'environnement,
- j'ai pour mission de recueillir les observations et propositions du public, de les analyser, de me prononcer sur leur recevabilité et de rapporter le déroulement de l'enquête,
- je dois donner mon avis et mes conclusions personnelles et motivées sur le projet, je peux formuler des recommandations ou des réserves destinées à informer l'autorité décisionnelle,
- je n'ai pas vocation à dire le droit mais je dois m'appuyer sur celui-ci,
- je ne dispose que d'une compétence consultative, et non d'un pouvoir de décision.

#### **J'ai conduit cette enquête dans le cadre juridique suivant :**

##### **\* Les évolutions législatives.**

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme simplifié (ALUR).
- Loi du n°2017-1170 du 13 octobre 2014 relative à l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF).

-Loi 2015-990 du 6 aout 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

**\*Les codes.**

- Code de l'urbanisme : En particulier L 151-11 et 12 (règlement des PLU) ; L 151-43 et 60 (annexes) ; L 153-36 à 44 (modification d'un PLU).
- Code de l'environnement : En particulier art. L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.

**\* Les nouvelles servitudes.**

- Décret du 11 décembre 2015 portant classement parmi les sites du département de la Dordogne, le site de la vallée de la Vézère et sa confluence avec les Beunes dont les communes de la CCVH à l'exception de celle de Fanlac.
- Arrêté du 28 juillet 2016 portant inscription parmi les sites du département de la Dordogne le site de la vallée de la Vézère dont des communes de la CCVH à l'exception de Fanlac.

**En l'état du dossier soumis au public,**

**Après avoir**

- pris en compte les observations, propositions et demandes venant du public et après les avoir communiquées au pétitionnaire et reçu par écrit et analysé ses réponses,
- analysé les avis des Personnes Publiques Associées,
- constaté le respect de la procédure, du déroulement et de la conduite de l'enquête, noté le caractère réglementaire et complet du dossier avec un résumé non technique qui est une bonne ouverture du dossier pour le public,
- examiné le projet au plan :  
Des annexes et des extensions en conformité avec le code de l'urbanisme,  
De la mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques,  
Du projet de révision du PPRI Vézère.

**Mais pour la désignation des bâtiments pouvant changer de destination :**

- Sur la forme, noté des insuffisances sur certaines fiches du recueil d'identification.
- Sur le fond, rejoint la DDT sur la nécessité de revoir les justifications et pertinences des identifications.

**Après avoir noté la réponse de la CCVH sur ce point (réexamen de l'ensemble des fiches d'identification).**

**→ Je formule un avis favorable avec une réserve (critères pertinents de désignation des bâtiments pouvant changer de destination) au projet de modification n°1 du PLU pour la commune de Sergeac.**

*Reserves : conditions posées par le commissaire enquêteur à son avis favorable.*

*Celles-ci doivent être réalisables dans un délai acceptable et doivent être acceptées par le maître d'ouvrage. Sinon, l'avis du CE sera considéré comme étant défavorable.*

Fait et clos à Pays de Belvès, le 19 juillet 2018

**Michel Labare**  
Commissaire enquêteur.

