

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE
à la 2ème révision du Plan Local d'Urbanisme de Carsac-Aillac
(Secteur de La Feuillade)

Partie 1. Rapport

Ce document contient treize pages et six annexes.

RAPPORT

1. Objet de l'enquête.

2. La commune.

- 2.1. Situation administrative
- 2.2 Situation géographique
- 2.3. Espaces naturels, paysages et biodiversité
- 2.4 Sites et patrimoine historique, architectural et urbain
- 2.5 Risques.

3. Le PLU actuel.

4. Le projet.

5. L'enquête publique.

- 5.1 Dossier soumis à enquête
- 5.2 Organisation
- 5.3 Publicité légale de l'enquête
- 5.4 Durée de l'enquête
- 5.5 Les permanences.
- 5.6 Climat et incidents relevés au cours de l'enquête
- 5.7 Recueil, examen et analyse des observations
- 5.8. Communication au responsable du projet.

6. Avis des administrations et personnes publiques associées (tableau).

ANNEXES

1. Cartographies et photographies du projet

2. Délibération du conseil communautaire

3. Désignation par le tribunal administratif de Bordeaux

4. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

5. Avis d'enquête publique

6. PV de synthèse

ABREVIATIONS

AOC Appellation d'origine contrôlée

APB Arrêté de protection de biotope

ARS Agence régionale de santé

CCPF Communauté de communes du pays de Fénelon

CDPNAF Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

CRPF Centre Régional de la Propriété Forestière

DDT Direction départementale des territoires

EPCI Etablissement public de coopération intercommunale

IGP Indication géographique protégée

INAO Institut national de l'origine et de la qualité

PAC Politique agricole commune

PLU Plan local d'urbanisme

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

PADD Plan d'aménagement et de développement durable

MRAe Mission Régionale de l'Autorité environnementale

PPA Personnes publiques associées

RNU Règlement national d'urbanisme

SCoT Schéma de cohérence territoriale

SRADDET Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

TA Tribunal administratif

UDAP Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

ZNIEFF Zone naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

Zone AU Zone à urbaniser

Zone N Zone naturelle

Zone U Zone urbanisée

RAPPORT

1. Généralités.

La commune de Carsac - Aillac dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) depuis janvier 2005.

La commune appartient à la communauté de communes du Pays de Fénelon (CCPF) qui dispose de la compétence en matière d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme.

La commune a saisi, le 3 octobre 2019, la CCPF pour engager une révision « allégée » afin de faire évoluer le règlement graphique du PLU. La CCPF a validé cette demande le 28 décembre 2019.

C'est une révision ciblée, dont l'objet est de reclasser une partie de la parcelle AC 25, actuellement en zone A (zone agricole) en zone U3 (zone urbaine constituée du tissu urbain périphérique pavillonnaire) afin de remédier à une partie de zonage inadaptée à la configuration des lieux. A savoir, permettre à l'exploitante de l'activité horticole située au Nord de cette parcelle AC 25 de pouvoir réaliser sa construction d'habitation.

L'approbation de ce projet par le conseil communautaire est précédée par une enquête publique.

J'ai été désigné par décision 21000035/33 du 26 mars 2021 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux pour conduire cette enquête.

2. La commune de Carsac -Aillac.

2.1 Situation administrative.

Située dans le territoire du Périgord Noir, dans l'arrondissement de Sarlat et le canton de Terrasson - Villedieu, la commune (code INSEE 242082, code postal 24200) est membre de la CCPF depuis le 1er janvier 2014.

2.2 Situation géographique.

La commune est située au sud-est du département de la Dordogne. Elle se situe dans l'aire urbaine de Sarlat-la-Canéda à 10 kilomètres au sud-est.

Elle se situe au confluent de la Dordogne et de l'Énéa et à l'intersection de plusieurs routes départementales (axe Bergerac – Sarlat –Lot).

2.3. Espaces naturels, paysages et biodiversité.

2.3.1 Au plan des inventaires naturels.

La commune se caractérise par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et trois sites appartenant au réseau Natura 2000. Elle fait l'objet de trois arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB).

2.3.2 Au plan des continuités écologiques.

2.3.2.1 La trame bleue.

A l'échelle communale, les réservoirs de biodiversité sont bien reliés entre eux de par la proximité des zones humides avec les cours d'eau.

2.3.2.2 La trame verte.

Les boisements (sous trame « boisements feuillus et forêts mixtes »), relativement étendus, constituent des réservoirs de biodiversité principaux et sont bien reliés entre eux grâce aux nombreux bosquets et haies présents.

De plus, des pelouses sèches calcicoles (sous-trame « milieux ouverts et semi-ouverts ») sont présentes sur la commune et constituent des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques.

2.3.3 L'occupation des sols et les habitats.

2.3.3.1 Les habitats naturels.

Le terrain au projet est une pelouse sèche dominée par *Agrostis capillaris* sur un substrat sableux, attenant à des terrains construits et habités et bordé à l'ouest et au sud de haies d'ornement (laurier cerise) et de jardins ornementaux.

2.3.3.2 Les espèces animales et végétales.

A. Les espèces végétales.

Durant la prospection de terrain, trois espèces végétales ont été observées sur le site, aucune n'étant d'intérêt patrimonial. Une espèce invasive a été observée, le Phytolaque (ou Raisin d'Amérique).

B. Les espèces animales.

On compte deux espèces d'oiseaux, un mammifère et cinq espèces de papillons. Parmi ces huit espèces observées, une espèce d'oiseau est protégée au niveau national (Pic épeiche) mais aucune ne représente un enjeu écologique fort.

2.3.4 Au plan paysager.

A la Feuillade, le développement urbain s'est bien accru, avec un développement pavillonnaire à l'Ouest du secteur et la présence d'un dépôt de car au Sud. Le bâti est ensuite très disséminé sur la partie Nord, avec les serres (lieu de travail de l'horticultrice bénéficiaire du projet) et un corps de ferme ayant la fonction de gîte.

La parcelle concernée par l'étude est située uniquement sur une zone agricole enclavée, une prairie en jachère avec la présence de boisements dont un situé sur un pech (*endroit plat et surélevé*) sur lequel il y a un bois classé.

2.3.5 Eau et assainissement.

Le ruisseau de Farge se jette dans celui de l'Enéa, qui se jette dans la Dordogne à environ 2.6 km au sud du site. Les deux premiers sont bordés de zones humides.

La Feuillade est en zonage d'assainissement collectif.

2.4 Sites et patrimoine historique, architectural et urbain.

Aucun espace architectural, urbain et paysager de la commune ne bénéficie d'une protection réglementaire issue du code du patrimoine.

La commune est concernée par deux sites inscrits en tant que monuments naturels (sous surveillance).

Sept monuments sont inscrits ou classés comme historiques sur la commune.

3. Le PLU de Carsac-Aillac.

3.1 La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) depuis janvier 2005.

Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 26 février 2010 comportant une modification de zonage, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 novembre 2011 et d'une révision simplifiée approuvée le 19 décembre 2012.

Un PLUi est en cours d'élaboration.

3.2 Il n'existerait pas actuellement de document d'urbanisme supérieur au PLU nécessitant une obligation de compatibilité.

La procédure de révision a été engagée avant l'approbation du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020 lequel s'impose en compatibilité au PLU. Mais le dossier de présentation y fait référence.

La commune n'est pas couverte par un SCoT approuvé. Au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, le PLU demande une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

3.3 Le PADD (plan d'aménagement et de développement durable).

Le PADD s'articule autour de 5 axes :

1. Préserver les espaces naturels et paysagers et promouvoir l'image « verte de la commune
2. Préserver le patrimoine architectural
3. Prévoir des extensions urbaines maîtrisées
4. Promouvoir un développement économique intégré
5. Améliorer les axes de communications.

4. Le projet (annexe 1).

4.1 Situation.

Le secteur concerné est situé à proximité de la RD 704 A, sur le secteur de la Feuillade, au nord du territoire communal. Ce secteur est localisé dans un environnement à la fois urbain et rural, à l'interface entre les secteurs urbanisés (pavillonnaires) et des secteurs agricoles et naturels.

La parcelle est en majorité classée A mais aussi, à proximité du projet, une partie (zone de gites) est classée N1 et un bois classé est catégorisé N3.

4.2 Objectif.

La révision allégée consiste à apporter une évolution de zonage sur ce secteur et donc de faire évoluer le règlement graphique du PLU.

Elle permettrait à l'exploitante de l'activité horticole située au nord de la parcelle AC 25 d'habiter à proximité de son exploitation afin que son activité puisse se pérenniser dans le temps.

La parcelle étant classée en zone A (zone agricole), seules les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Cette dérogation est permise pour des éleveurs de cheptels (bovins, ovins) mais resterait fermée pour les autres types d'agriculture.

Or, l'horticulture nécessiterait une présence constante à proximité du site d'exploitation que ce soit pour l'arrosage des plantes ainsi que pour gérer la ventilation des serres. Au sens du Code Rural, l'activité est d'ailleurs considérée comme « une activité en lien avec les végétaux ou les animaux, où il y a une maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique ».

4.3 Réalisation.

Il s'agirait pour cela d'étendre la zone U3 (zone urbaine constituée du tissu urbain périphérique pavillonnaire) sur une partie de la parcelle AC 25, dans la continuité des constructions existantes. L'accès à la parcelle serait réalisé depuis la voie communale au Sud, à l'instar des constructions situées à l'Ouest.

5. L'enquête publique

5.1. Dossier soumis à enquête publique.

5.1.1. Composition.

0. Pièces administratives

Pièces n° 01 :

- Prescription procédure révision allégée PLU Carsac du 28 novembre 2019.
- Arrêt du projet et bilan de la concertation du 22 octobre 2020.

Pièce n° 02 :

- Avis des Personnes publique associées dont la dérogation préfectorale RNU du 4 février 2021, l’avis de la MRAe (Mission Régionale de l’Autorité environnementale) du 29 janvier 2021) et l’avis de la CDPNAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestier).
- Compte rendu de la réunion d’examen conjoint du projet (17 novembre 2020).
- Projet de réponse aux avis des PPA (avril 2021).

1. Documents Techniques

Pièce n° 1.1 : une notice de présentation (35 pages) réalisé par le groupe Dejante (75, avenue de la Libération. 19360 Malemort) en septembre 2020.

1. Cadre réglementaire.

2. Présentation du site.

3. Etude environnementale.

3.1 Contexte environnemental du site.

3.1.1 Au regard des périmètres existants

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale

3.2 Méthodologie d’étude.

3.3 Résultats.

3.3.1 La photo-interprétation

3.3.2 Les milieux naturels

3.3.3 Les espèces animales et végétales

3.3.4 Le contexte agricole

3.4 Analyse de l’étude

3.4.1 Limites de l’étude

3.4.2 Les enjeux écologiques et agricoles

4. Evolution du PLU envisagée.

5. Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

6. Conclusion

7. Annexe – Méthodologie mise en œuvre pour l’étude environnementale.

Pièce n° 1.2 : Additif à la notice (5 pages) en novembre 2020.

1. Préambule.

2. La nécessité de l’extension de la zone U3 sur une partie de la parcelle AC 25.

3. L’analyse des potentialités de construction existantes à proximité de l’exploitation.

Pièces n°1.3 : Plans de zonage nord et sud.

5.1.2 Moyens de mise à disposition du public.

La version papier a été authentifiée par le commissaire enquêteur le 17 mai 2021; l'intégrité du dossier a été vérifiée à chaque permanence.

La version numérique a été mise en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la communauté de communes. Un accès gratuit au dossier a été garanti par un poste informatique mis à disposition à la mairie de Carsac-Aillac.

5.2 Organisation de l'enquête.

L'organisation a été effectuée, par contacts téléphoniques et numériques, avec la communauté de communes, autorité organisatrice, représentée par le directeur adjoint des services et le chargé de mission Urbanisme.

Le commissaire enquêteur a rencontré le Président de la communauté de commune pendant les permanences.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris le 20 avril 2021 (*annexe 4*).

5.3 Publicité légale de l'enquête (annexe 5).

L'avis, outre sa structure habituelle, informait le public sur les précautions à prendre pour éviter la diffusion du coronavirus dans le cadre de l'enquête.

5.3.1 Presse.

L'avis d'ouverture d'enquête a été publié par les soins de la Communauté de communes dans les journaux Réussir le Périgord (5 et 24 juin) et Essor Sarladais (5 et 26 juin).

5.3.2 Voie d'affichage.

L'avis d'ouverture d'enquête (format A2 et fond jaune) a été affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci à l'entrée de la mairie de Carsac-Aillac ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes à Salignac-Eyvigues.

5.3.3 Site internet de la communauté de communes.

Dans les mêmes délais, l'avis a été inséré sur le site internet de la communauté de communes.

5.4. Durée de l'enquête publique.

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'enquête s'est déroulée sur 32 jours.

5.5. Les permanences.

Trois permanences ont été tenues : le lundi 17 mai de 9 à 12 h (jour d'ouverture), le vendredi 11 juin de 9 à 12 h et le jeudi 17 juin de 9 à 12 h (jour de clôture). Elles se sont tenues dans la salle du Conseil municipal accessible aux personnes à mobilité réduite.

5.6. Climat et incidents relevés au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans le calme sans incident.

Dans le cadre de la COVID, des conditions particulières ont été prévues : mesures barrières, port du masque, distanciation physique et 2 personnes simultanément maximum.

5.7 Recueil, examen et analyse des observations.

5.7.1 Moyens mis à disposition du public.

Un registre de douze pages a été ouvert par la Communauté de communes, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le 17 mai et clos par le commissaire enquêteur le 17 juin 2021 ; il a été mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture, en mairie de Carsac-Aillac.

Outre les permanences physiques et la permanence téléphonique, le public aurait pu aussi adresser ses observations par courrier électronique à la communauté de communes ; celles-ci auraient alors été insérées sur son site internet.

Il n'a pas été mis en place un registre dématérialisé.

5.7.2 Bilan.

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite, courrier postal ou électronique. Aucune pétition ne lui a été remise. La presse locale n'a pas publié d'article sur l'enquête. Aucun élu, en tant que tel, ne s'est exprimé par écrit. Aucun représentant d'association environnementale ne s'est manifesté.

5.8 Communication au responsable du projet. (Annexe 6)

La communication du procès-verbal de synthèse au demandeur a été effectuée le 22 juin 2021.

La CCPF a produit les réponses aux questions formulées par le commissaire enquêteur.

6. Avis des administrations, personnes publiques associées et personnes publiques consultées.

Tous ces avis sont parvenus avant le début de l'enquête publique et ont été insérés dans le dossier d'enquête.

	Avis initial sur la notice d' octobre 2020	Avis final suite additif de novembre 2020
MRAE (mission régionale d'autorité environnementale)		
		<p><u>MRAE 2021ANA11 du 29 janvier 2021.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> *Pertinence de cette révision ? * Rechercher des solutions alternatives pour permettre à cette exploitante d'habiter à proximité de son activité sans toutefois artificialiser une parcelle agricole. *Superficie du terrain excessive pour une construction à usage d'habitation individuelle *Insuffisance de l'évaluation des incidences. * la thématique des risques n'apparaît pas prise en compte. *assainissement, zonage d'assainissement collectif non présenté alors que celui-ci serait possible. <p>Aucune carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel n'est présentée.</p> <p><u>Envoi d'éléments de réponse par le demandeur en avril 2021</u></p> <p>Pas d'avis complémentaire donné au jour de l'ouverture de l'enquête.</p>
Services de l'Etat		
Direction départementale des territoires (DDT) – service aménagement et développement durable		<p><u>4 février 2021</u></p> <ul style="list-style-type: none"> *Dérogation au principe d'urbanisation limitée. *Ne paraît pas compromettre la protection des espaces

		naturels, agricoles et forestiers ni la préservation et la remise en bon état fonctionnel des continuités écologiques.
ARS (Agence régionale de santé) Nouvelle Aquitaine	<u>27 octobre 2020</u> Pas d'observation particulière	
Personnes consultées		
CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)		<u>15 février 2021</u> Avis favorable
Chambres consulaires associées		
Chambre d'agriculture	<u>16 novembre 2020</u> *Impact de consommation de foncier agricole sur une parcelle déclarée à la PAC l'année dernière avec potentiel agricole, qualité agronomique et réseau d'irrigation. *Pas d'analyse des potentialités de construction et de réhabilitation existantes. *Le projet ne semble pas répondre à l'intérêt général et à la préservation des espaces agricoles.	<u>8 décembre 2020</u> Avis favorable *Besoin de l'exploitante d'habiter à proximité de son site d'exploitation. Demande ne relevant pas d'activité d'élevage ne peut donc construire en zone A. Activité horticole donc pas d'autre choix que de réaliser en zone constructible. *Le choix de l'emplacement est justifié et cohérent.
Avis des autres personnes publiques associées		
Syndicat mixte du SCoT Périgord Noir		<u>12 janvier 2021</u> Avis réputé favorable à la date.
INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)	<u>2 novembre 2020</u> *Manque de justification de cette extension U3 alors que celle-ci dispose encore d'espaces disponibles à l'urbanisation. *Contradiction avec l'axe n°1 du PADD *Mais sans objection dans la mesure où il n'y a pas d'incidence directe	<u>16 novembre 2020</u> Dossier mieux justifié ; levée des remarques et avis favorable.

	sur l'AOC et les IGP concernées.	
--	----------------------------------	--

Absence de réponses:

- Services de l'Etat : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).
- PPA : Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).
- Chambres consulaires : Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Chambre de Commerce et de l'Industrie.
- Collectivités territoriales Région Nouvelle-Aquitaine. Conseil Départemental de la Dordogne.
- Communes limitrophes.

→ Les réserves ou recommandations initiales ont donc été levées dès lors qu'un additif à la note de présentation a clairement indiqué le motif précis de la révision et fournit une analyse des potentialités de construction existantes à proximité de l'exploitation.

Suite au présent rapport, on se reportera, pour l'avis du commissaire enquêteur sur les points précédents aux avis et conclusions présentés dans le document joint.

Fait à Pays de Belvès, le 16 juillet 2021

Michel Labare