

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

Partie 2. Avis et conclusion

Ce document contient treize pages

SOMMAIRE

Préambule.

Nature et caractéristiques du projet.

Avis.

Cadre juridique

1. La procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête.
2. Le dossier soumis au public.
3. La procédure de révision.
4. La concertation.
5. Le PADD.
6. La prise en compte des enjeux des documents supra communaux.
7. La consommation d'espaces agricoles.
8. Les incidences environnementales, patrimoniales et humaines.
9. Les activités économiques.
10. L'acceptabilité sociale.

Conclusion.

Préambule.

La présente enquête publique, menée par mes soins, s'inscrit dans le cadre du projet de deuxième révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Carsac - Aillac.

Ce projet de révision « allégée » visant à une évolution du zonage, a été engagé, le 28 décembre 2019, par le Président de 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.

Le projet de la commune.

C'est une révision ciblée, dont l'objet est de reclasser une partie (2000 m²) de la parcelle AC 25, actuellement en zone A (zone agricole) en zone U3 (zone urbaine constituée du tissu urbain périphérique pavillonnaire). A savoir, comme l'indique un additif à la notice de présentation, de permettre à l'exploitante de l'activité horticole située au nord de cette parcelle de pouvoir réaliser sa construction d'habitation. L'horticulture ne permettrait pas de bénéficier d'une dérogation telle qu'elle est autorisée pour des éleveurs de cheptels (bovins, ovins).

Avis.

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 (***annexe 3***).

Elle s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

***Code de l'urbanisme** et notamment les articles

- L 103-2 et suivants (L 153.19 et R 161-1 et suivants (enquête publique) ;
- L 153-31 à 35 ; R 153-11 et 12 (révision d'un PLU) ;
- L 142 4 et 5 ; R 142 -2 et 3 (dérogation au principe d'urbanisation limitée) ;
- L 104-1 à 6 ; R 104-1 et 2 et R 104-8 (évaluation environnementale).

***Code de l'environnement** et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants (enquête publique).

***Arrêt du projet de révision allégée et bilan de la concertation :**

Délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, en date du 22 octobre 2020.

En tant que commissaire enquêteur,

- Je déclare ne pas 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.

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

1.1. L'organisation de l'enquête.

L'organisation a été effectuée en concertation avec la CCPF qui a pris l'arrêté d'ouverture (**annexe 4 du rapport**) lequel donne les informations prévues par l'article R 123-19 (C.Env).

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

L'avis conforme à la réglementation a été publié dans la presse, par voie d'affichage et sur le site de la communauté de communes dans les modalités prescrites par l'article R 231-11 (C. env.).

1.3 Le déroulement.

Conformément aux dispositions de l'arrêté sus visé, l'enquête s'est déroulée du 17 mai au 17 juin 2021 inclus dans des conditions adaptées à la COVID.

1.4 La consultation du dossier d'enquête.

Le public aurait pu consulter le dossier papier en mairie de Carsac - Aillac dans de bonnes conditions aux jours et heures d'ouverture des bureaux. Le dossier numérique d'enquête publique aurait été consultable sans difficulté pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la communauté de communes et par un poste informatique mis à disposition à la mairie de Carsac-Aillac.

1.5 Le recueil des observations du public.

Il n'y a pas eu d'observation du public, mais le recueil n'aurait pas présenté de difficulté que ce soit sur le registre papier ou par courrier électronique à la communauté de communes ; les observations électroniques de même auraient été insérées sur le site internet de celle-ci.

Aucun élu, en tant que tel, ne s'est exprimé par écrit. 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.

1.6 Trois permanences ont été tenues à la mairie de Carsac – Aillac, siège de l'enquête, dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite.

1.7 La communication du procès-verbal de synthèse au demandeur (**annexe 6**) s'est déroulée sans difficulté. .

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête et n'a donc pas formulé d'avis sur la procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête.

→ Je juge que la procédure légale et réglementaire de cette enquête publique en matière d'urbanisme a été respectée et ce sans difficulté de mise en œuvre.

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

2.1 Notices de présentation.

2.1.1 Sur la forme.

La notice de présentation initiale (septembre 2020) contient des données sur le cadre réglementaire, présente le site, développe les aspects environnementaux, présente le projet avec deux extraits du plan de zonage et étudie la prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable.

Son additif (novembre 2020) porte sur deux points justifiant le projet : construction pour une horticultrice et analyse des potentialités de construction existantes à proximité de l'exploitation présentées comme non disponibles ou non judicieuses.

Ces documents sont lisibles et accessibles au public.

2.2.2 Sur le fond.

La première notice indique, sans aucune justification et alors qu'il indique la présence d'un horticulteur au nord de la parcelle, qu'il s'agirait d'apporter une évolution de zonage sur le secteur de La Feuillade.

Suite à des avis réservés des personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC) -**cf. Point 5 du rapport joint** -, le porteur de projet a alors présenté un additif justifiant le projet pour la construction de l'habitation de cette horticultrice.

2.2 Les avis des administrations et personnes publiques associées ou consultées.

Ils sont joints au dossier public conformément à la réglementation. S'y trouvent en particulier l'avis de l'autorité environnementale (examen systématique car présence de zones Natura 2000 sur la commune) ainsi que l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les remarques défavorables en un premier temps sont revenues favorables après justification: il n'existerait donc pas d'autre choix que de réaliser en zone constructible l'habitation de l'exploitante horticole à proximité de son site d'exploitation ; le choix de l'emplacement justifié et cohérent.

L'avis des communes intéressées par la révision prévu à l'article L. 153-33 est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de plan. C'est le cas pour ce dossier.

2.3 Les autres pièces sont des pièces de procédure : arrêtés engageant la procédure de révision, concertation, arrêté de mise à l'enquête publique, avis au public.

2.4 Le projet de modification de la cartographie de zonage est fourni.

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête et n'a donc pas formulé d'avis sur le dossier.

→ Je considère que toute personne physique ou morale non avertie aurait pu avoir accès aux informations nécessaires pour se forger une opinion et formuler des observations.

3. Avis sur l'utilisation et les modalités de la procédure de révision.

3.1 Selon les articles L 153-31 2° et 34 (C.Urb), le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Le projet réduit effectivement une zone agricole de 2000 m² au profit d'une zone à urbaniser.

3.2 La décision de révision du PLU a été prise par la CCPF qui dispose du transfert de la compétence urbanisme.

3.3 La révision a été effectuée selon les modalités identiques à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme : prescription, concertation, arrêt du projet et consultations.

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête et n'a donc pas formulé d'avis sur la procédure utilisée.

→ Je considère que la procédure de révision « allégée » est conforme à la réglementation sur les évolutions d'un PLU.

4. Modalités de la concertation.

L'article L103-2 2° (C Urb.) stipule que la révisions d'un PLU fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le déroulement a été le suivant :

Prescription : délibération du 28 novembre 2019

Publicité : Avis dans la presse (Essor Sarladais du 27 décembre 2019), affichage (mairie de Carsac – Aillac et CCPF, site internet de la CCPF).

Informations données au public: notice de présentation sur site CCPF.

Observations du public : registre de concertation en mairie de Carsac-Aillac (15 juin 2020, par courrier postal ou électronique à la CCPF).

Clôture : 16 octobre 2020.

Participation : aucune observation.

Bilan de la concertation : il a été tiré le 22 octobre 2020 actant ainsi l'arrêt du projet de révision qui a été affiché durant un mois en mairie et à la CCPF.

> Le déroulement de cette procédure est conforme.

5. Avis sur le projet par rapport au PADD.

Le projet de révision ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

5.1 Le PADD opposable s'articule autour de 5 axes.

1 : « préserver les espaces naturels et paysagers et promouvoir l'image « verte de la commune » avec en particulier « pérenniser un type d'espace agricole compte tenu de la dépréciation des terres agricoles ».

2 : « préserver le patrimoine architectural ».

3 : « prévoir des extensions urbaines maîtrisées » en favorisant en particulier la densification.

4 : « promouvoir un développement économique intégré ».

5 : « Améliorer les axes de communication ».

5.2 Pour le porteur de projet, la prévision est compatible avec les orientations du PADD.

Cette extension limitée n'aurait pas d'incidences sur les espaces agricoles naturels et forestiers puisque le terrain en question n'est plus utilisé à des fins agricoles depuis un an et devrait être laissé en jachère faute d'agriculteurs intéressés.

Elle serait cohérente compte tenu du type de développement urbain connu sur ce secteur. Elle permettrait de réaliser une maison individuelle à l'instar des parcelles avoisinantes. La présence des réseaux est suffisante, que ce soit l'eau potable ou l'électricité.

5.3 Pour l'INAO, le projet est contradictoire avec l'axe 1 du PADD. Toutefois cette réserve est levée après la fourniture des informations complémentaires justifiant la nécessité d'habitation.

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête et n'a donc pas formulé d'avis sur le PADD.

→ Je considère que compte tenu de la localisation du projet en continuité directe d'une zone classée U3 et construite, il n'y a pas d'atteinte au PADD dans ses axes 1 et 3.

6. Avis sur le projet au plan de la prise en compte des enjeux des documents supra communaux.

6.1 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Le PLU doit être compatible avec les 41 règles générales du fascicule pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.

Le porteur de projet présente un exposé général sur les objectifs 2030 et indique que le secteur concerné n'impacte en aucun cas les éléments mis en avant au travers de l'état des lieux des continuités écologiques régionales d'Aquitaine.

J'estime que la règle N°1 « Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes » du thème « Développement urbain durable et gestion économe de l'espace » avec ses objectifs 31 (Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale par des modèles de développement économes en foncier), 35 (Développer l'agriculture et la nature en ville et en périphérie) et 39 (Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier) aurait dû être citée.

6.2 Le SCOT du Périgord Noir.

La commune de Carsac-Aillac est incluse dans le SCOT du Périgord Noir dont le périmètre a été arrêté par délibération du 12 octobre 2018.

Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) ne sont pas encore définis.

Le syndicat mixte du Périgord Noir consulté par la CCPF n'a pas répondu ; son avis est réputé favorable à la date du 12 janvier 2021.

Le porteur de projet note que la révision allégée n'irait pas à l'encontre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme définissant les objectifs et les principes fondamentaux à atteindre dans le respect du développement durable.

La DDT (pôle urbanisme) a donné un avis favorable à la dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête et n'a donc pas formulé d'avis sur ces documents

→ Je considère le projet de révision prend en compte les documents de portée supérieure

7. Avis sur le projet au plan de la consommation d'espace agricole.

7.1 Au plan des superficies du zonage du PLU actuel.

L'extension de la zone U3 conduirait à une consommation de 2000 m² d'espaces agricoles.

L'article L151-4 (C. Urb) stipule que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

J'ai donc demandé au porteur de projet de faire un bilan du PLU à ce jour sur ce point mais aussi sur la consommation en U3.

Réponse du porteur de projet : *En comparant la photographie aérienne de 2012 (source : IGN) et le cadastre de 2021, près de 13 hectares de terrains constructibles ont été consommés. Sur ces 13 hectares, 3,5 hectares ont été destinés à l'implantation de la maison de retraite. Ainsi, un peu moins de 10 hectares ont été consommés pour la construction de maisons d'habitation. Plus particulièrement, sur l'ensemble de la zone U3, 5,2 hectares ont été urbanisés. En revanche, en zone agricole, aucune construction n'a été réalisée sur les dix dernières années.*

> J'ai calculé que le projet consommerait 0,29 % de la surface agricole de la commune et 4 % de la parcelle totale.

7.2 Au plan de la superficie demandée.

La MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) estime que la superficie du terrain était excessive pour une construction à usage d'habitation individuelle.

J'ai demandé la superficie moyenne des parcelles sur la commune et surtout dans la zone U3 de proximité.

Réponse du porteur de projet : A proximité du secteur d'études (au sein des zones U3 et U3a), les parcelles à vocation d'habitation ont une superficie moyenne de 2 250 m². On est ainsi dans une zone pavillonnaire peu dense.

Je note que le règlement du PLU pour la zone U3 ne fixe pas de superficie maximale mais seulement une superficie minimale permettant la réalisation d'un dispositif d'assainissement. Or la parcelle peut être desservie par le réseau d'assainissement collectif.

7.3 Au plan du potentiel agricole et de la qualité agronomique du terrain.

Pour le porteur de projet.

De nature sableuse, pauvre et séchant, le sol n'offrirait pas de bonnes conditions agronomiques pour la production de céréales ou de foin, et les enjeux agricoles seraient faibles compte tenu de l'isolement de la parcelle agricole, enserrée entre l'urbanisation (U3) et une couverture boisée importante (zone N).

Pour la chambre d'agriculture.

Elle a émis initialement un avis défavorable devant l'impact sur la consommation de foncier agricole pour une parcelle déclarée à la PAC en 2019 avec potentiel agricole, qualité agronomique et réseau d'irrigation.

Je note que, selon le site Géo portail, la parcelle AC 25 a été inscrite au registre parcellaire graphique de 2016 à 2019 (seules données actuellement accessibles) ; seule la zone au projet en a été retirée en 2019. Les données 2020 ne sont pas encore accessibles.

7.4 Au plan de la déprise agricole.

Pour le porteur de projet.

Il y a peu d'agriculteurs à Carsac-Aillac même. Ceux installés sur la commune ont principalement une activité de maraîchage comme c'est le cas pour l'horticultrice, objet du projet.

Le terrain agricole était auparavant exploité par un agriculteur qui venait d'une commune voisine pour faucher le terrain. Aujourd'hui l'agriculteur serait à la retraite, le champ n'a donc pas été travaillé depuis un an et ne serait plus déclaré à la PAC.

Selon la propriétaire, aucun agriculteur de la commune ou des environs ne serait aujourd'hui intéressé pour cultiver ce terrain, tous étant relativement éloignés et ayant déjà suffisamment de terres. La déprise agricole va entraîner son embroussaillage et sa fermeture progressive.

J'ai demandé des données sur la déprise agricole.

La réponse du porteur de projet est : voir avec les élus, les réponses apportées dans le cadre de la notice de présentation sont issues d'une enquête agricole effectuée auprès de la propriétaire des terrains.

7.5 Impact sur l'activité horticole actuelle.

Pour le porteur de projet.

En zone agricole, le règlement peut permettre par dérogation la construction d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole si elle est justifiée par une présence permanente sur site.

L'horticulture n'est actuellement pas considérée comme une activité dont la présence permanente sur site est nécessaire. Ainsi, cette extension de la zone U3 à proximité de l'exploitation agricole permettra à l'exploitante d'être logée au plus près de son activité. En effet, l'arrosage des plantations et la ventilation des serres entraînent des allées et venues fréquents.

Par ailleurs, en cas de reprise de l'exploitation à long terme, l'habitation serait située dans une zone urbaine n'entachant en rien la continuité de l'activité horticole. En effet, la reprise d'une exploitation agricole peut être rendue difficile lorsqu'il y a une maison d'habitation attenante.

La chambre d'agriculture a, en un second temps, jugé que pour cette activité horticole il n'y avait pas d'autre choix que de le réaliser par extension de la zone constructible.

L'INAO a, en un second temps, donné un avis favorable puisque le projet n'a pas d'incidence directe sur l'AOC et les IGP concernées.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au vu du dossier définitif, a rendu un avis favorable au projet.

Pour ma part, j'estime également qu'il n'y a pas d'autre solution et que le choix de l'emplacement en prolongement de parcelles déjà habitées permet par ailleurs de maintenir une certaine densification et évite le mitage qu'aurait constitué la construction juste en continuité directe des serres. Cet emplacement est bien dans l'esprit de l'axe 3 du PADD « favoriser la densification ».

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête et n'a donc pas formulé d'avis sur ce thème.

→ Je considère que le projet sera au final peu consommateur d'espace agricole et évite tout mitage.

8. Avis sur les incidences environnementales, patrimoniales et humaines.

8.1. Incidences sur le patrimoine écologique et naturel.

8.1.1 Les périmètres naturels existants.

Le projet n'est pas situé sur un site Natura 2000, sur une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou sur un périmètre d'arrêté de protection de biotope (APB).

8.1.2 L'occupation des sols et les habitats.

8.1.2.1 Selon le porteur de projet :

La portion de parcelle concernée par l'étude est située sur une prairie en jachère. L'état de cette prairie serait un mauvais support de biodiversité : le couvert végétal y serait très peu diversifié (quasi mono-spécifique) et offrirait peu de possibilité d'alimentation pour l'entomofaune.

La déprise agricole sur la parcelle AC 25 entraînerait à terme son embroussaillage et sa fermeture progressive.

> Ce retour à l'état naturel me semble être favorable au retour de certaines espèces. La zone pourrait être classée N dans le cadre du PLUi en continuité avec les zones N1, N2 et N3 contiguës ce qui constituerait une compensation (séquence ERC).

Le massif boisé localisé sur un pech, classé N3 et situé à quelques mètres du projet a donc été protégé à travers le PLU pour son rôle paysager. Il apporte une variété pour le biotope.

8.1.2.2 Les espèces végétales.

Aucune des trois espèces végétales observées sur le site n'est d'intérêt patrimonial. Une est invasive, le Phytolaque (ou Raisin d'Amérique) qui nécessitera de prendre des précautions lors de la construction de la maison d'habitation.

8.1.2.3 Les espèces animales.

Une espèce d'oiseau, le Pic Epeiche, est protégée au niveau national mais aucune des espèces observées ne représenterait un enjeu écologique fort.

> L'absence d'atteinte au bois classé permettra donc la protection du Pic épeiche.

8.2 Trame verte et bleue.

8.2.1 Trame bleue.

Sur le site de la Feuillade Haute, aucune trame bleue n'est répertoriée.

8.2.2 Trame verte.

Aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié sur le site concerné par cette étude.

Le terrain n'a pas d'enjeux écologiques importants puisque situé en dehors des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité définis sur la commune.

8.3 Assainissement.

La MRAe relève l'absence d'information sur l'aptitude du sol à l'épuration pour l'assainissement.

Le porteur de projet indique que la parcelle peut être desservie par le réseau d'assainissement collectif, une canalisation étant présente le long de la voie communale.

8.4 Incidences sur le patrimoine et le paysage.

8.4.1 Patrimoine.

Cet aspect n'est pas présenté dans la notice de présentation.

Je note qu'aucun espace architectural, urbain et paysager de la commune ne bénéficie d'une protection réglementaire issue du code du patrimoine. La commune compte sept monuments inscrits ou classés comme historiques mais aucun à proximité du projet. Le projet respecte donc l'axe n°2 du PADD (préservation du patrimoine architectural).

8.4.2 Paysages.

A. Pour le porteur de projet.

Le secteur d'étude est situé sur un espace agricole enclavé avec la présence de boisements dont un situé sur un pech. Le site peut s'apparenter à une clairière avec une zone N à l'est et au nord et la zone AU3 à l'ouest et au sud

La couverture boisée environnante assortie à une topographie peu accidentée n'engendrerait pas de dégradation du paysage et la future construction pourra être bien intégrée à son environnement.

B. La MRAe recommande de rappeler les motifs qui ont conduit à classer le massif boisé en précisant les éventuelles incidences de la révision du PLU sur cet espace.

Pour le porteur de projet, ce massif boisé est protégé du fait de sa localisation sur un pech ; il apporte une variété dans le paysage. Il ne sera en aucun cas altéré par la révision allégée, puisqu'il reste classé en zone N3.

C. Je partage ces points et indique que sur la commune deux sites sont inscrits en tant que monuments naturels (Vallée de l'Enéa et Vallée de la Dordogne) mais que le projet est situé à distance de ces sites.

8.5 Incidences humaines.

La MRAe relève que la thématique des risques qui concernent le terrain n'apparaît pas prise en compte. Le rapport n'évoque pas les risques, notamment les risques ayant trait aux feux de forêts et aux mouvements de terrain, qui constituent des risques identifiés sur le territoire communal.

En réponse, un document du 20 avril 2021 indique que la thématique des risques sera ajoutée à la notice de présentation, en confrontant le site d'études aux risques inondation, mouvement de terrain, cavités souterraines et retrait-gonflement des argiles.

Il n'y a pas eu de nouvelle notice de présentation avant enquête.

J'ai demandé des éléments sur les risques.

Cartes à l'appui, le porteur de projet indique :

**Aucun risque de mouvement de terrain n'est recensé sur le secteur d'études. Des cas de glissement de terrain et d'éboulement ont été recensés sur le bourg.*

**L'aléa retrait-gonflement des sols argileux ne concerne que la partie sud de la commune en particulier le bourg, où une zone d'exposition forte est recensée. Sur le secteur d'études, aucun aléa n'a été identifié.*

**Les cavités souterraines sur Carsac-Aillac sont nombreuses et de 2 types : Naturelles et liées à un ouvrage civil. Sur le secteur d'études, aucune cavité souterraine n'a été identifiée.*

**Un PPRi est applicable sur le territoire communal, il s'agit du PPRi Dordogne amont approuvé le 15 avril 2011. Il ne concerne pas le secteur d'études.*

**La Dordogne étant un département très boisé, il en ressort que la majeure partie de son territoire est classée en zone sensible au risque incendie. Ainsi la quasi-totalité de la commune de Carsac-Aillac est exposée à un risque potentiel de feu de forêt.*

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête et n'a donc pas formulé d'avis sur ces thèmes.

Je considère que l'impact du projet est :
- minime sur le patrimoine écologique et naturel.
- nul sur le patrimoine bâti et les paysages.
et que celui-ci n'est pas concerné par des risques naturels autre que celui d'incendie.

9. Le projet au plan économique.

Les activités artisanales et touristiques ne me semblent pas être impactées par le projet.

L'activité horticole serait pérennisée.

10. Acceptabilité sociale du projet.

Le public ne s'est pas manifesté à l'enquête.

En conclusions de cette enquête :

* Après avoir donné mon avis sur le respect de la procédure, sur le bon déroulement et sur la conduite de l'enquête.

* En l'état du dossier soumis au public et après avoir donné mon avis sur celui-ci.

* Après avoir:

- noté l'absence de participation du public,
- communiqué au responsable du projet cette absence d'observations du public et posé quelques questions par le PV de synthèse et reçu ses réponses,
- analysé les avis des organismes et administrations consultées ou associées.

* Après avoir examiné les différents points du projet de révision au regard du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme,

* Après avoir noté a priori l'acceptabilité sociale du projet.

* Prenant en compte d'une part la faible consommation d'espace agricole mais surtout bien située en continuité d'habitations évitant ainsi un mitage et d'autre part l'impact sur l'activité horticole actuelle.

Je formule donc un avis favorable, sans réserve ni recommandations, au projet de révision allégée du PLU de Carsac-Aillac en vue de réduire une zone A de 2000 m² à classer en une zone U3 afin de permettre la construction d'une habitation destinée à l'horticultrice propriétaire du terrain.

**Recommandations : critiques, suggestions ou recommandations, qui semblent au commissaire enquêteur de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.
L'autorité compétente peut ou non en tenir compte. L'avis reste favorable.*

**Réserves : 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 16 juillet 2021

Signé : Michel Labare, commissaire enquêteur