



Élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes

PAYS DE FÉNELON

19 mars 2024

réunion
42.

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables
RÉUNION PUBLIQUE AVANT
ARRÊT



19 rue Pierre et Marie Curie 87000 LIMOGES

05 55 35 05 63

kartheo@circom.fr

kartheo.com





DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

/// **1** /// Qu'est-ce que le PLUi ?

/// **2** /// Traduction du PLUi sur le territoire

/// **3** /// Les zones du PLUi



1.

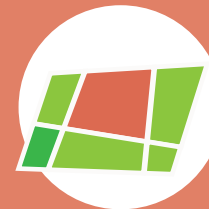
QU'EST-CE QUE LE PLUI

1.



**Rappel sur le
PLUi**

3.



**Explications
des principales
zones**

2.



**Le PLUi : mode
d'emploi**

4.



Suite de l'étude

1.

QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

Un **document réglementaire légal** fixant le droit des sols sur l'ensemble du territoire

Il est **opposable aux tiers** lors de l'instruction des demandes d'urbanisme :

- Permis de construire,
- Permis d'aménager,
- Déclaration préalable...

Le PLUi c'est

L'expression d'un **projet politique intercommunal fixé sur 10 à 15 ans** en matière d'habitat, économie, d'environnement, etc.

Le fruit d'une démarche **concertée** (avec les habitants) et **partenariale** (avec les partenaires institutionnels)

Le PLUi n'est pas

Une simple **distribution de droit à construire !**

Une somme d'intérêts particuliers !

Le PLUi doit s'inscrire dans la poursuite de :

- L'**intérêt général**.
- Le respect des **objectifs de développement durable** fixés par le Code de l'urbanisme (L.101-1 et 101-2).
- L'équité de droit des administrés.

1.

QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

Le PLUi doit poursuivre un certain nombre d'orientations nationales / locales :



Se conformer au Code de l'Urbanisme et le respect du cadre réglementaire



S'inscrire dans la poursuite des Orientations nationales



Un contrôle renforcé sur le projet de PLUi

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000

Loi Grenelle de l'Environnement en 2010

Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014

- Lutter contre les **impacts négatifs sur les milieux naturels**, les corridors écologiques (trames verte et bleue), les paysages...
- Protéger les terres agricoles
- **Limitier la consommation foncière** et mobiliser les logements vacants.
- **Densifier les tissus déjà urbanisés des bourgs.**
- Agir pour une efficience des dépenses publiques.

Personnes Publiques Associées (PPA)

L'évaluation environnementale

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

De nombreux dispositifs / documents locaux qui déclinent localement les lois :

SRADDT, SRCE, SRCAE, SRE, SDAGE, SAGE, SRC, etc.

Les représentants de l'État (DDT, UDAP...),

Le Département, la Région, les chambres consulaires (Chambre d'Agriculture), etc.

La DREAL ...

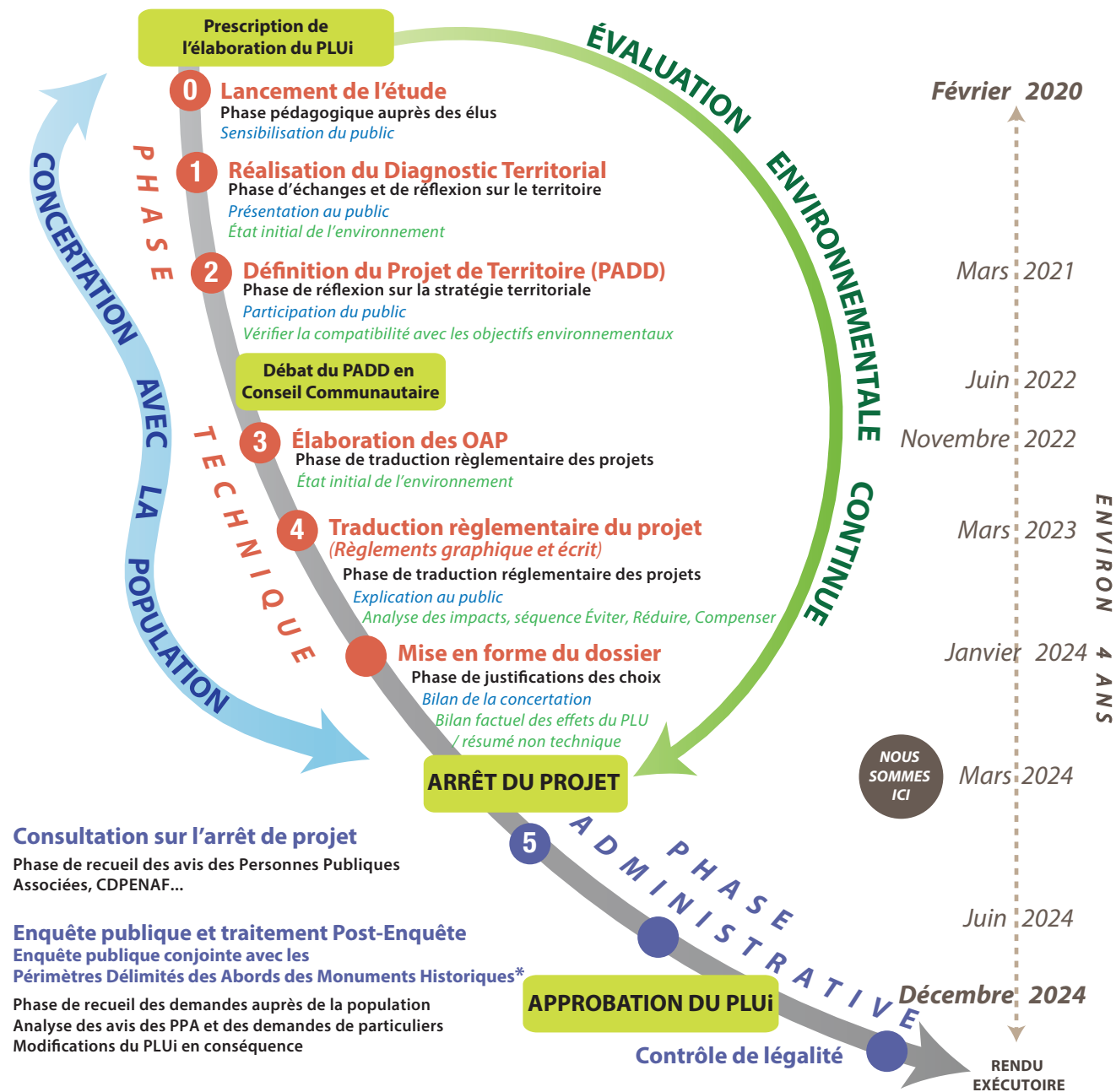
1. QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

1. Rappel sur le PLUi

2. Le PLUi : mode d'emploi

3. Explications des principales zones

4. Suite de l'étude



1.

QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

De quoi se compose le PLUi ?

A quoi servent ces différentes pièces ?

Le PLUi est composé de plusieurs pièces qui permettent de répondre à 4 principales questions pour les porteurs de projet :

Pourquoi ?

Pourquoi le PLUi organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Où ?

Où puis-je construire ?

Quoi ?

Que puis-je construire et comment ?

Comment ?

Comment puis-je aménager un secteur ?

Rapport de présentation

(Diagnostic + justifications + éval. env.)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièces opposables :

Le Zonage

Le Règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.

TRADUCTION DU PLUi SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUi

Pourquoi ?

Pourquoi le PLUi organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et la protection du patrimoine architecturale.

Le territoire intercommunal du Pays de Fénélon s'inscrit dans un contexte environnemental remarquable.

Il voit depuis plusieurs années une arrivée de plus en plus importante de nouvelles populations et activités, qu'elles soient économiques, touristiques, etc. Si cette attractivité est bénéfique pour le territoire, engendrant des retombées non négligeables, elle se concrétise par une urbanisation croissante qui peut se faire au détriment des éléments qui font sa richesse, à savoir les milieux naturels et les grands paysages.

Il s'agit donc pour le territoire, à travers son PLUi, de **trouver un équilibre** entre son développement urbain notamment, et la préservation et la mise en valeur de ses richesses.

Pour cela, des actions doivent être mises en place pour **protéger les sites ou éléments présentant des sensibilités particulières** et qui doivent être éloignés de tout impact négatif (site protégés, ENS, zones humides, boisements protégés,...).

Le territoire doit également **intégrer la question des continuités écologiques dans sa stratégie de développement** pour éviter au maximum les problématiques de fragmentation et morcellement des corridors et réservoirs écologiques.

À cette réflexion globale de répartition des mesures de protection sur le territoire, des mesures peuvent être mises en place pour **rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale**. Ces actions, permettent également de **garantir un cadre de vie préservé**.

Enfin, la dimension patrimoniale est prégnante sur le territoire. Il conviendra d'**assurer la préservation des éléments bâtis anciens** et de **veiller à l'insertion paysagère** des nouvelles constructions, **en cohérence architecturale avec le bâti traditionnel**. A noter la mise en place en parallèle du PLUi de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques.

DÉFI 1

Protéger les espaces écologiques remarquables ainsi que les milieux naturels et agricoles :

- Coeurs de nature à préserver
- Espaces agricoles et naturels à préserver

Préserver, mettre en valeur et restaurer les continuités écologiques :

- ➔ Trames majeures à conforter
- ➔ Trames secondaires à conforter ou créer

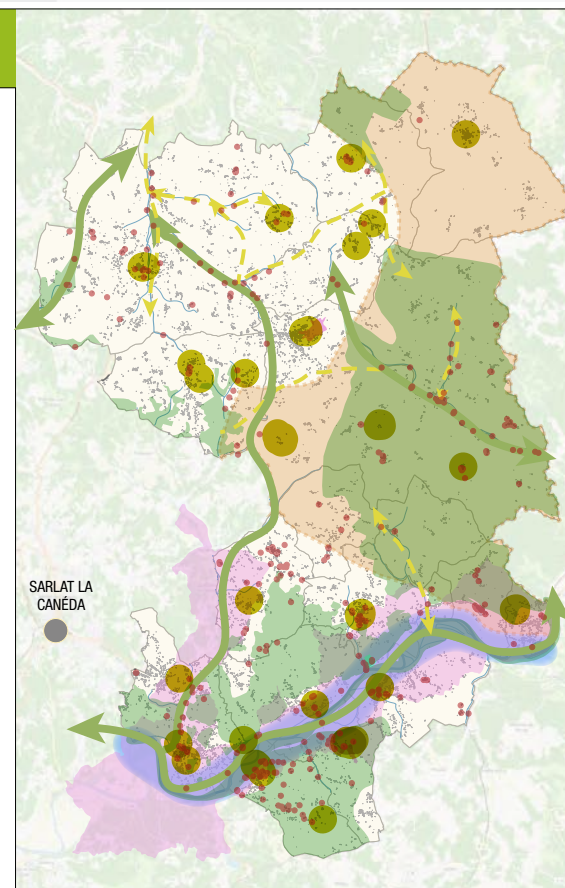
Garantir la qualité des grands paysages du territoire :

- Causse du Périgord Noir
- Coteaux calcaires accidentés du Périgord Noir
- Vallée de la Dordogne, classée patrimoine mondiale de l'Unesco

Valoriser le patrimoine architectural et préserver la qualité du cadre de vie :

- Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques
- Sites inscrits et sites classés
- Éléments de petit patrimoine

0 5 km



2.

TRADUCTION DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUI

Pourquoi ?

Pourquoi le PLUI organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politique d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La communauté de communes du Pays de Fénelon est un territoire dynamique, attractif aussi bien d'un point de vue résidentiel que touristique ou économique. Sa population, contrairement aux territoires limitrophes, augmente toujours de façon régulière et bénéficie même de l'arrivée de nouveaux habitants venant de pôles comme Sarlat-la-Canéda ou encore Souillac et Brive. Cette affluence de population permanente ou saisonnière s'est traduite par une urbanisation massive du territoire, peu contrôlée et bien loin des directives aujourd'hui prescrites en termes de planification urbaine. En effet les habitations se sont implantées selon une logique d'opportunités, de façon décousue sur certains secteurs, entraînant un mitage important. Les conséquences de cette implantation sont nombreuses : fragmentation des espaces agricoles, naturels et des continuités écologiques, banalisation et impacts sur les paysages, perte de lisibilité des communes et des rôles de centralité des bourgs. Considérant que le cadre naturel et paysager du territoire est son principal facteur d'attractivité et de dynamisme touristique, il est aujourd'hui primordial que la Communauté de Communes s'attache à préserver cette richesse en adoptant une réelle stratégie de développement respectueuse de ses atouts.

Ainsi, le défi pour le PLUI est de mettre en place la stratégie nationale de :

- **remobilisation des logements vacants** et disponibles ;
- **priorisation des opérations de comblement** des espaces encore disponibles au sein des Parties Actuellement Urbanisées ;
- **concentration des espaces de développement urbain** autour des centralités territoriales, nécessitant la définition de l'armature urbaine du territoire ;
- **maîtrise des surfaces** allouées aux nouvelles constructions ;
- **encadrement des aspect des constructions** existantes et futures dans un souci de préservation du cadre paysager.

Si la collectivité doit s'adapter à cette stratégie, celle-ci doit en retour répondre aux besoins et profils variés des communes et à la politique d'accueil définie selon la hiérarchisation des polarités territoriales.

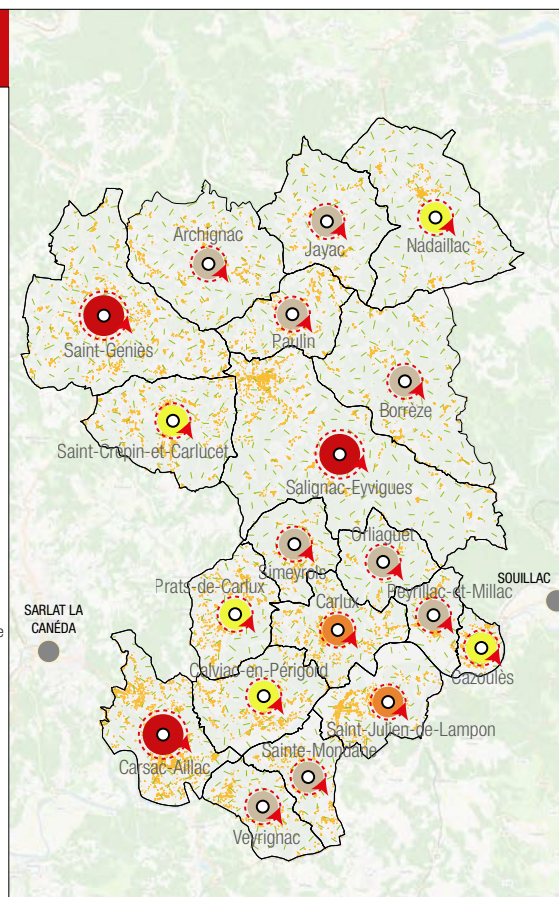
DEFI 2

Définir une armature territoriale cohérente :

- Communes pôles principaux
- Communes pôles secondaires
- Communes pôles de proximité
- Communes rurales

Appliquer les principes de densification et de concentration de l'urbanisation :

- Favoriser la prise en compte des dents creuses avant toute extension
- Définir des extensions en priorité sur les centralités principales des communes, en continuité urbaine
- Identifier les centralités secondaires à conforter et permettre de faire évoluer l'ensemble des habitations existantes sur le territoire
- Intégrer la question du paysage et du patrimoine dans le développement du territoire :
- Encadrement des aspects des constructions



3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

2.

TRADUCTION DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUi

Pourquoi ?

Pourquoi le PLUi organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.



Le PLUi : mode d'emploi

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'équipement commercial, de développement économique mais aussi de lutte contre l'étalement urbain et politique d'aménagement générale.

Le territoire du Pays de Fénelon bénéficie de la proximité de plusieurs pôles urbains et d'une desserte viaire efficiente ce qui le rend attractif pour l'installation d'entreprises. Sa dynamique de population lui assure le maintien de nombreux services et de commerces de proximité au sein des bourgs et font de lui un pôle d'équilibre.

Il sera primordial, pour lutter contre la dépendance économique du territoire vis à vis des pôles limitrophes, de relever les défis suivants :

- **maintenir et renforcer le dynamisme des centralités** (villes et bourgs) à travers leurs offres commerciales et de services de proximité ;
- **conforter voire développer les Zones d'Activités Économiques** (ZAE) selon une stratégie globale intercommunale ;
- **Accueillir des actifs** afin de garantir la bonne vie des entreprises.

Bien qu'il accueille une diversité d'activités, le territoire reste encore essentiellement rural. S'il connaît, à l'instar du territoire national, une certaine diminution du nombre d'exploitants, les exploitations restent encore actives. Les cultures et élevages sont dirigés vers des produits de renom (noix, oies, ...) qui permettent aux exploitants de diversifier leurs activités vers de la transformation, de la vente ou de l'accueil à la ferme. Cette diversification est essentielle pour pérenniser des activités qui sont aujourd'hui sensibles face aux difficultés rencontrées dans ce milieu.

Ainsi, concernant le domaine agricole, le territoire aura comme ambitions de :

- **préserver les terres agricoles** et les sites d'exploitations pour permettre le maintien et les nouvelles installations d'exploitations agricoles ;
- **soutenir les projets de diversifications**, à travers des outils adaptés.

Enfin, le tourisme constitue une activité économique à part entière avec des retombées non négligeables pour le Pays de Fénelon.

Les enjeux ici sont grands : **permettre le développement des activités de tourisme**, que ce soit l'hébergement, la restauration, les loisirs de plein air, les sites culturels etc, tout en préservant le cadre naturel, paysager et patrimonial sur lequel repose ces mêmes activités.

DEFI 3

Maintenir l'activité économique du territoire :

- Pérenniser voire développer les zones d'activités économiques intercommunales
- Maintenir et développer les commerces et services de proximité des centralités territoriales
- Soutenir et pérenniser les entreprises existantes isolées

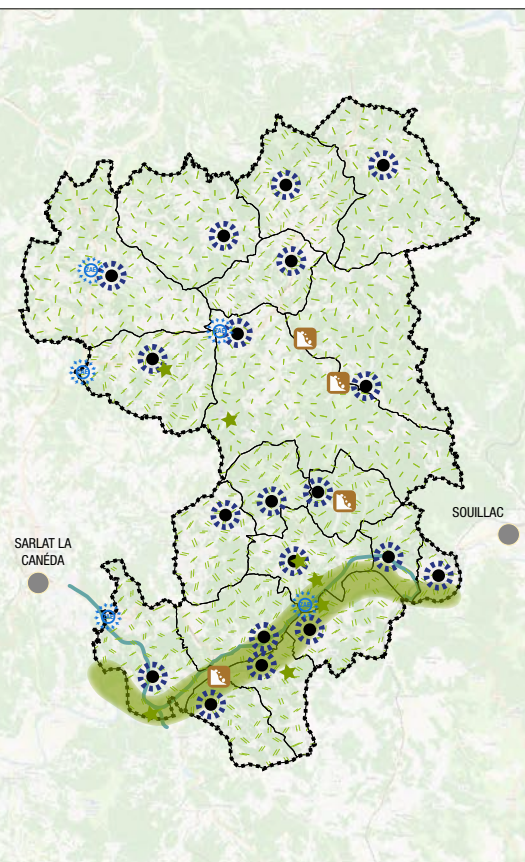
Assurer la pérennité des exploitations agricoles, forestières et de carrière :

- Soutenir les exploitations agricoles et forestières et faciliter les projets de diversification agricole
- Soutenir les activités de carrières locales existantes

Favoriser la mise en valeur touristique du territoire :

- Mettre en valeur les sites touristiques majeurs
- Encadrer les projets existants et futurs pour préserver le cadre de la Vallée de la Dordogne
- Faciliter l'émergence de projets de tourisme vert et de loisirs sportifs

0 5 km



3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

2.

TRADUCTION DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUi

Pourquoi ?

Pourquoi le PLUi organise la politique locale d'urbanisme ainsi ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 4

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'aménagements, d'équipements, de services, de transports, de déplacements et d'énergies renouvelables.

La Communauté de communes bénéficie d'une offre en équipements et services de proximité répondant bien aux besoins variés de la population. L'accès aux équipements plus spécifiques tels que les équipements médicaux, administratifs ou culturels est assuré par les pôles limitrophes. L'enjeu principal pour le territoire est donc d'**assurer le maintien de cette offre et de la faire évoluer** parallèlement à l'évolution de la population accueillie sur le Pays de Fénelon.

Bien que le territoire du Pays de Fénelon bénéficie de quelques moyens de transports collectifs, l'usage individuel quotidien de l'automobile reste prégnant. Les déplacements constituent une préoccupation majeure de la politique d'aménagement, étroitement associée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que la lutte contre le changement climatique. Dans ce domaine, la collectivité doit chercher à encourager les alternatives à la voiture pour les déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité et en favorisant la bonne prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les futurs projets d'aménagement. L'enjeu principal est donc de **placer la question des mobilités douces et des mobilités en général au coeur de la réflexion sur les futures zones d'urbanisation.**

La question des déplacements et besoins en **stationnement** lors de la saison touristique est également à traiter pour éviter les nuisances pour la population saisonnière mais aussi permanente.

La question des mobilités et de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre soulève aussi la question des énergies renouvelables et des projets tournés vers le développement durable. Vecteur d'une image de durabilité et de développement vertueux, la communauté de communes a pour enjeux de **soutenir ou du moins d'encadrer ces projets d'énergies renouvelables** qui sont amenés à être de plus en plus nombreux, portés aussi bien par des grandes entreprises que des personnes plus isolées.

DEFI 4

Pérenniser et développer l'offre en services et équipements du territoire :

- Pôles principaux d'équipements et de services
- Pôles secondaires d'équipements et de services
- Maintenir l'offre en équipements et en services de proximité

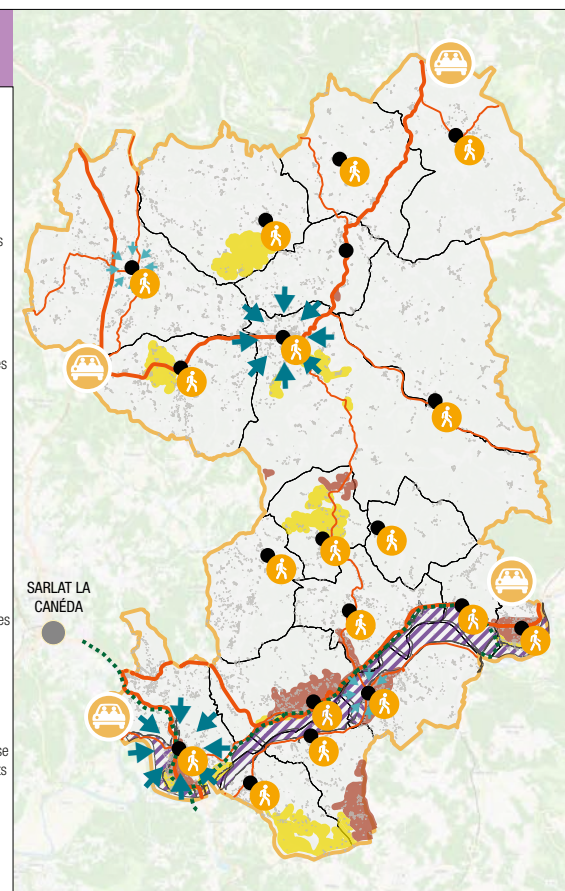
Limitier l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances encourus :

- Plan de Prévention du Risque Inondation
- Retrait gonflement des argiles fort / moyen

Porter une réflexion globale sur les mobilités :

- Améliorer les conditions de déplacements
- Mettre au coeur de la réflexion des zones d'habitat la question des déplacements doux
- Prolonger le maillage de voies piétonnes et les connecter aux territoires voisins
- Agir pour la réduction de l'emprise de la voiture sur les déplacements quotidiens

0 5 km



2.

TRADUCTION DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

Où ?

Où puis-je construire ?

Le territoire est réparti en 4 zones principales :

U
Urbaine

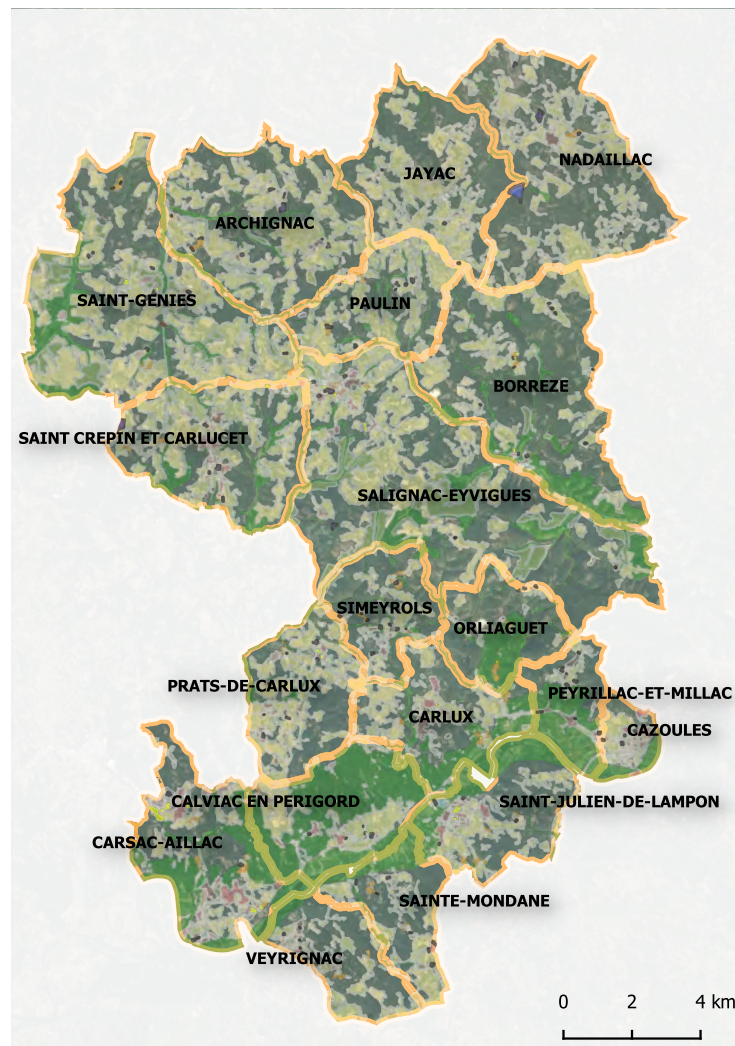
AU
À urbaniser

A
Agricole

N
Naturelle

Le Zonage

PIÈCE
OPPOSABLE



2.

TRADUCTION DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUi

Quoi ?

Que puis-je peut construire ?

Le Règlement

**PIÈCE
OPPOSABLE**

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

5 destinations et 20 sous-destinations :

Exploitation agricole et forestière



Habitation



Commerce et activités de service



Équipements d'intérêt collectif et services publics



Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire



Au titre du code de l'urbanisme, l'artisanat renvoi à deux formes :

- **Artisanat et commerce de détail** : artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (boulangers, charcutiers, etc.)
- **Industrie** : artisans du secteur de la construction ou de l'industrie (peintre, maçon, etc.)

2.

TRADUCTION DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUi

Comment ?

Comment puis-je construire ?

Le Règlement

PIÈCE OPPOSABLE

Les OAP

PIÈCE OPPOSABLE

2.



Le PLUi : mode d'emploi

Les règles d'implantation et de gabarit :

Les règles «qualitatives» :

3.



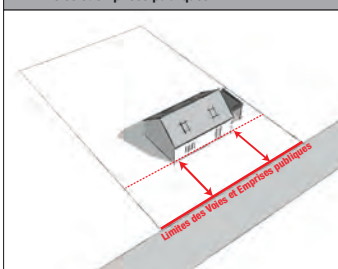
Explications des principales zones

4.

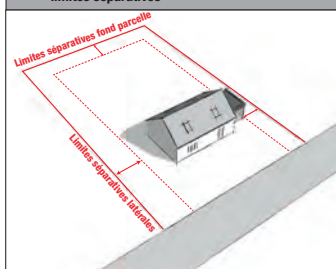


Suite de l'étude

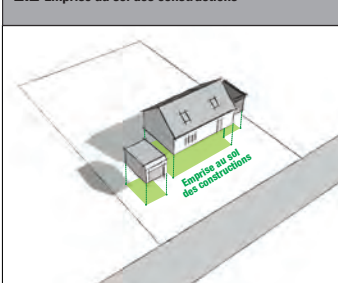
2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



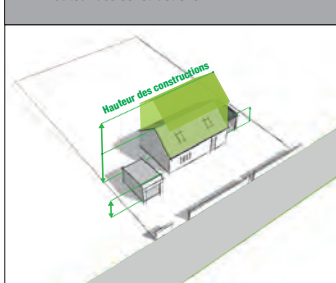
2.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



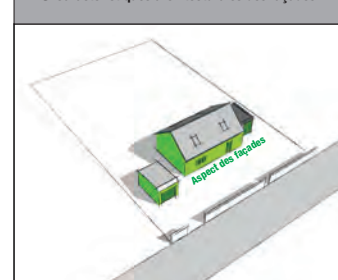
2.2 Emprise au sol des constructions



2.2 Hauteur des constructions



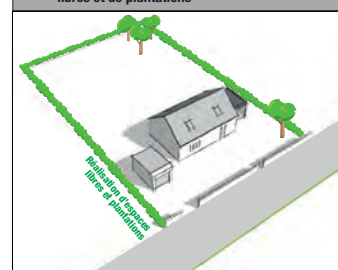
2.3 Caractéristiques architecturales des façades



2.3 Caractéristiques architecturales des toitures



2.4 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations



2.5 Obligation en matière de stationnement



2.

TRADUCTION DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

1.



Rappel sur le PLUi

Comment ?

Comment puis-je aménager un secteur ?

Le Règlement

PIÈCE OPPOSABLE

Les OAP

PIÈCE OPPOSABLE

2.



Le PLUi : mode d'emploi

Faire appliquer des principes d'aménagement aux futurs secteurs de développement :

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Secteurs soumis à une Opération d'Aménagement d'ensemble (OAE)
- Séquences en plusieurs OAE adossées mais devant le nombre et le principe de découpage exprimé
- Principe d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- Servitude d'urbanisme

Destination des espaces à privilégier

- Habitat et logements
- Hébergement
- Équipements publics
- Activités économiques
- Autres, précisés dans le texte
- Espaces verts / espaces publics
- Régimes fonciers fermés à l'urbanisation

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi collectif
- Habitat collectif

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret à préserver
- Vie à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

- Axe / voie de desserte routière à créer
- Axe / voie de desserte routière existante pouvant être créée
- Équipement à créer et/ou à développer pour le retournement des véhicules
- Axe / voie de desserte routière en prévision d'aménagement futur
- Facettes sur voie existante ou les surfaces dédiées de tous usages aménagés
- Lignes piétonnes et/ou cyclables en site propre à aménager
- Lignes piétonnes et/ou cyclables optimisées

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Bassin de gestion des eaux pluviales à aménager / à préserver
- Facette végétale à maintenir ou planter avec de permettre une transition avec les espaces agricoles et/ou naturels adjacents
- Éléments végétaux existants à préserver

Aménagement des parcelles privées

- Espaces tampons à maintenir en jardin privé / espace de recul important de la construction principale
- Culture devant être composée d'une haie (boudier d'un grillage)

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations. L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



3. LES ZONES DU PLUI

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi :
mode d'emploi

3.



Explications
des principales zones

4.



Suite de
l'étude

1

ZONE URBAINE ANCIENNE (Ua)

ZONE UA URBAINE ANCIENNE

- Cœur historique
- Mixité des usages (habitat, commerces, services et équipements)
- Qualité architecturale
- Mitoyenneté



3. LES ZONES DU PLUI

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

2

ZONE URBAINE MIXTE (Ub)

ZONE UB URBAINE MIXTE

- Secteurs de transition
- Mixité des usages
- Alignement ou recul des constructions
- Architecture diversifiée



3. LES ZONES DU PLUI

1.  Rappel sur le PLUi

2.  Le PLUi : mode d'emploi

3.  Explications des principales zones

4.  Suite de l'étude

3 ZONE URBAINE RÉCENTE (Uc)

ZONE UC URBAINE D'EXTENSION

- Extension urbaine de type pavillonnaire
- Lotissement
- Principalement à vocation d'habitat
- Recul des constructions



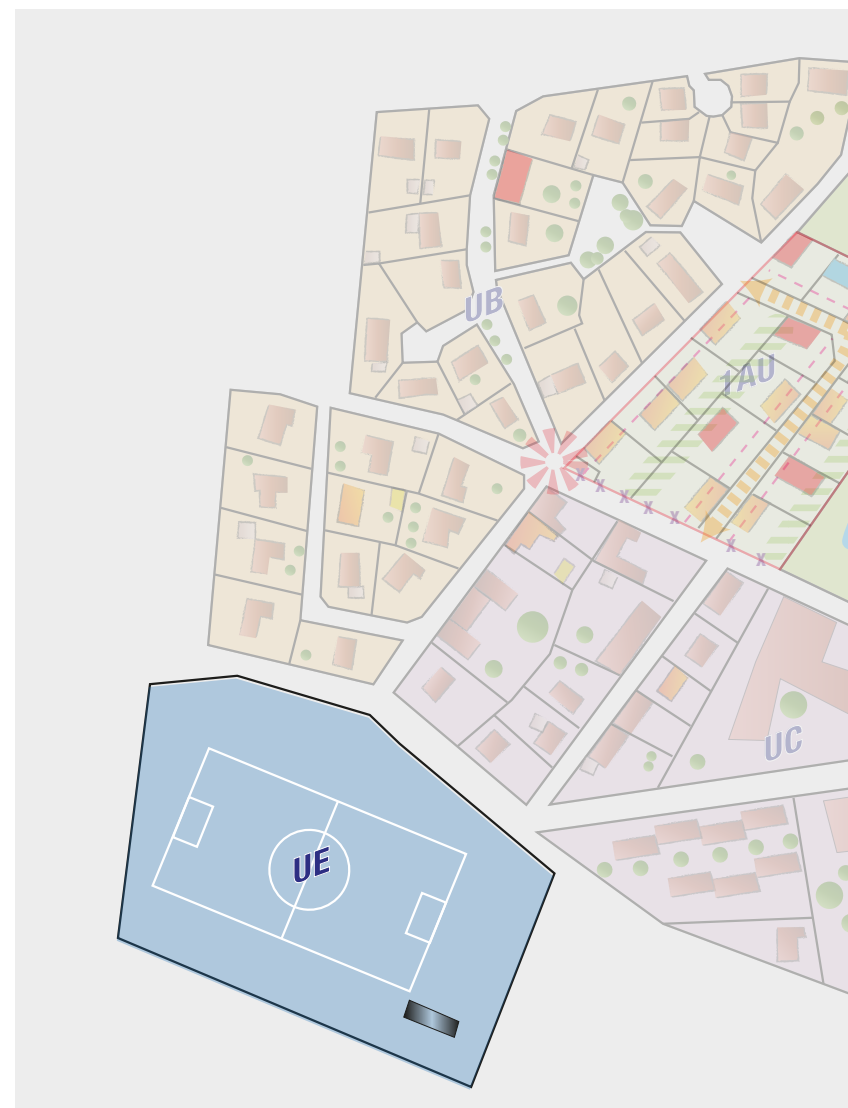
3. LES ZONES DU PLUI



4 ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS (UE)

ZONE UE URBAINE ÉQUIPEMENT

- Dédié aux zones d'équipements en périphérie urbaine
- Exemple : stade, salle des fêtes, hôpital...



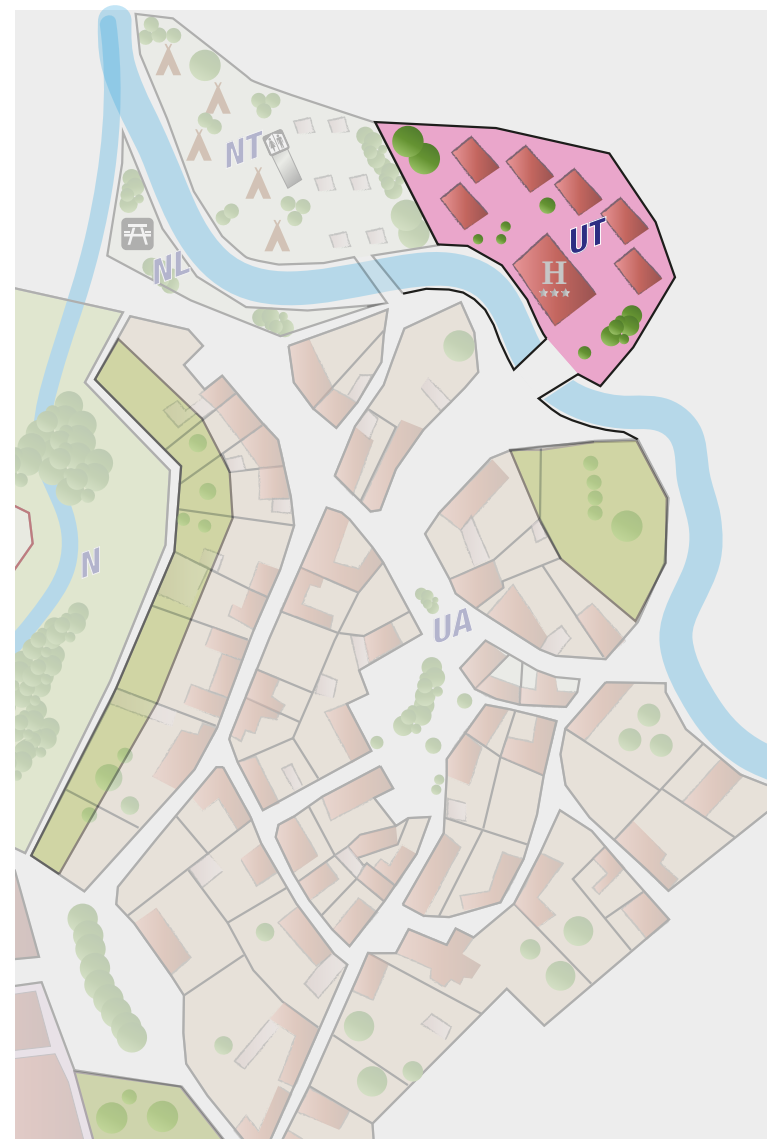
3. LES ZONES DU PLUI



5 ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES (Ut)

ZONE UT URBAINE TOURISME

- Dédié aux équipements, infrastructures d'hébergement touristique
- Exemple : camping, parc résidentiel de loisirs, hôtel...



3. LES ZONES DU PLUI

1.  Rappel sur le PLUi

2.  Le PLUi : mode d'emploi

3.  Explications des principales zones

4.  Suite de l'étude

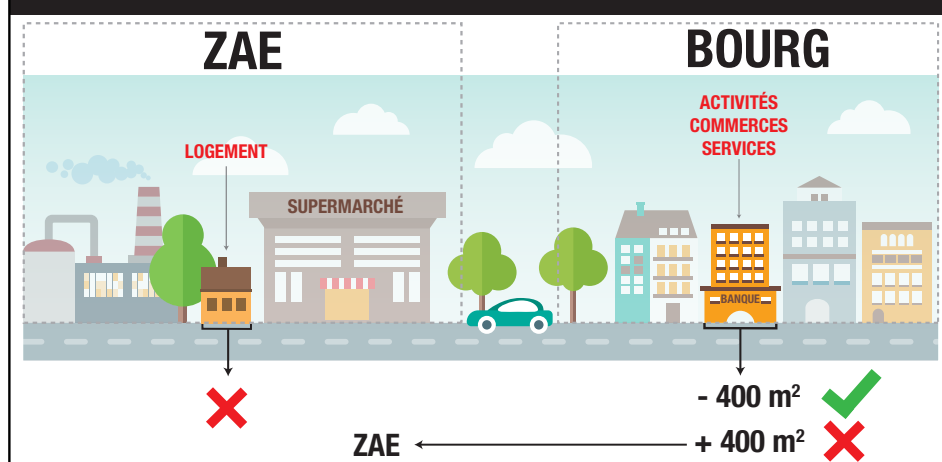
6 ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (Ux)

ZONE UX URBAINE ÉCONOMIQUE

- Dédié à l'activité économique
- Exemple : industrie, entrepôt, commerces, services...



ENCADRER L'ADAPTATION ET L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS



3. LES ZONES DU PLUI

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi :
mode d'emploi

3.



Explications
des principales zones

4.



Suite de
l'étude

7

ZONE À URBANISER HABITAT (AU)

ZONE 1AU

À URBANISER HABITAT

- Zone de projet à court ou moyen terme.
- **Phasage de l'ouverture à l'urbanisation**

ZONE 2AU

À URBANISER HABITAT

- Zone à urbaniser à long terme
- Réserve foncière
- **Ouverture soumise à évolution du PLUi**

Les zones 1AU peuvent également être déclinées pour d'autres vocations que de l'habitat. On retrouve alors des zones de développement 1AUt pour du tourisme, 1AUx pour de l'activité économique...

Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment, en amont de la règle, les attentes de la collectivité en terme de programme (ex : densité minimale) et de qualité urbaine, en laissant une certaine liberté de conception : c'est l'esprit des OAP qui doit être respecté (notion de compatibilité).



3. LES ZONES DU PLUI

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

8

ZONES NATURELLES

ZONE NP NATURELLE PROTÉGÉE

- Milieu naturel de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte.

ZONE N NATURELLE

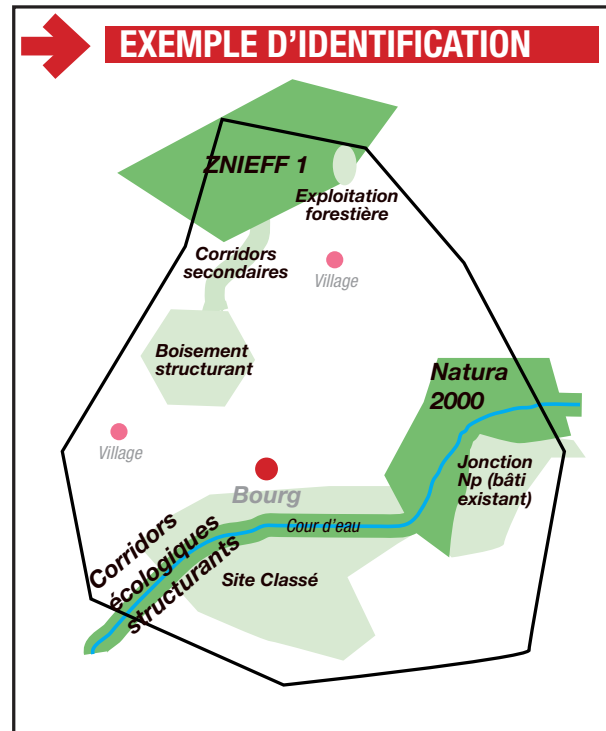
- Espace à caractère naturel du territoire
- Présence de tiers : même encadrement qu'en A

Détails des grands principes existants :

- NATURA 2000
- ZNIEFF
- Cours d'eau en général
- Réseaux zones humides structurants
- Cœurs de biodiversité
- Corridors écologiques structurants

Détails des grands principes existants :

- Boisements structurants + liaison
- Jonction avec le Np (bâti existant)
- Zones humides non structurantes
- Corridors écologiques secondaires
- Exploitation forestière



3.

LES ZONES DU PLUI

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi :
mode d'emploi

3.



Explications
des principales zones

4.



Suite de
l'étude

9

ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A AGRICOLE

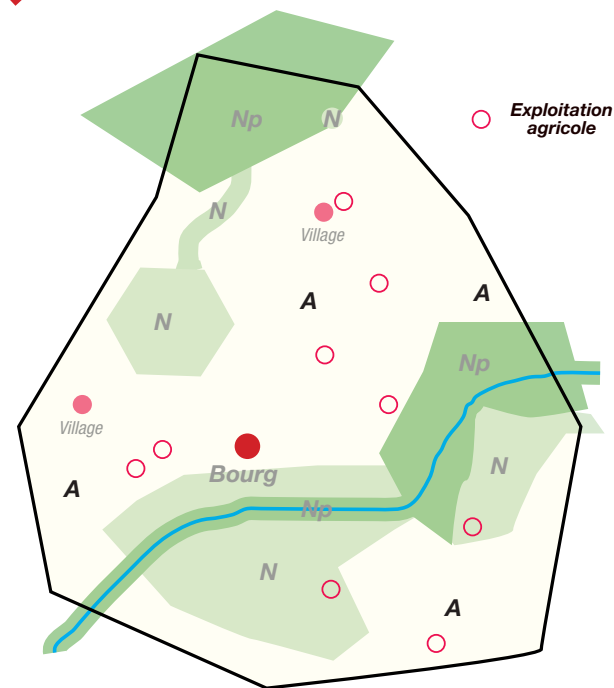
- Exploitations et terres agricoles
- Possibilité de retrouver des tiers au sein de la zone : encadrement des annexes et extensions autorisées

Détails des grands principes existants :

- Aide à la localisation avec terres PAC
- Reprise recensement agricole
- Vérification des bâtiments agricoles

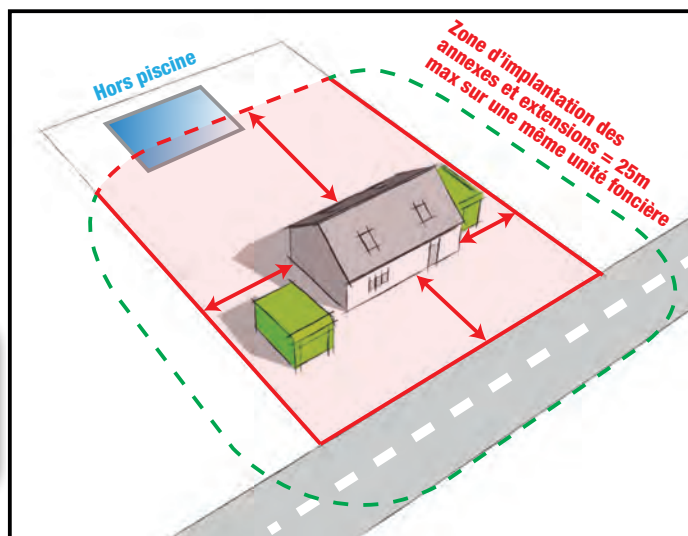


EXEMPLE D'IDENTIFICATION



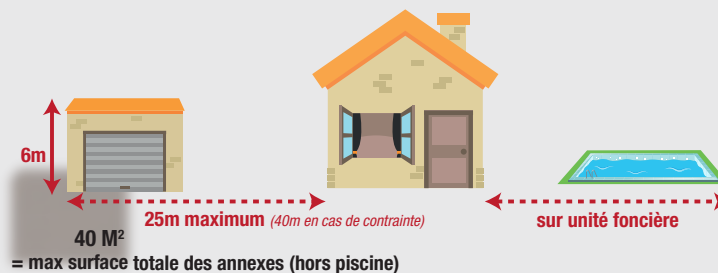
3. LES ZONES DU PLUI

Utilisation de l'Art. L151-12 du CU permettant, **dans les zones A et N** aux **bâtiments d'habitation existants** de **faire l'objet d'extensions et d'annexes.**



ÉVOLUTION DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A & N

ÉVOLUTIONS DES ANNEXES AUTORISÉES



ÉVOLUTIONS DES EXTENSIONS AUTORISÉES



3. LES ZONES DU PLUI

10 SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) EN ZONES A ET N

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude



Au titre du code de l'urbanisme, les zones A et N sont inconstructibles, sauf pour les exploitations agricoles et forestières et les évolutions encadrées des habitations existantes.

Il convient dès lors d'identifier des **STECAL pour la prise en compte des activités existantes,** ou en projet, dans ces zones (L151-13).

STECAL AT

AGRICOLE TOURISME

- STECAL des activités touristiques existantes en dehors des zones urbaines
- Permettre un développement encadré

STECAL AX

AGRICOLE ÉCONOMIQUE

- STECAL des activités économiques existantes en dehors des zones urbaines
- Permettre un développement encadré

STECAL NX

NATURELLE ÉCONOMIQUE

- STECAL des activités économiques existantes en dehors des zones urbaines
- Permettre un développement encadré

ZONE NT

NATURELLE TOURISME

- STECAL des activités touristiques existantes en dehors des zones urbaines
- Exemple : base nautique, aire de camping-car...

ZONE NL

NATURELLE LOISIRS

- STECAL d'activités de loisirs existantes ou en projet en zone naturelle
- Exemple : camping rural, cabane de pêche, aménagements légers...

ZONE NENR

NATURELLE ÉNERGIES RENOUVELABLES

- STECAL des équipements d'intérêt général de production d'énergies renouvelables
- Exemple : parc photovoltaïque, unité de méthanisation...

- ZONE AT



- ZONE AX



3. LES ZONES DU PLUI

1.



Rappel sur le
PLUi

2.



Le PLUi :
mode d'em-
ploi

3.



Explications
des princi-
pales zones

4.



Suite de
l'étude

11

CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

BÂTIS ÉTOILÉS



12

VOIES, CHEMINS ET SENTIERS À CONSERVER

Article L151-38 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

3.

LES ZONES DU PLUI

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

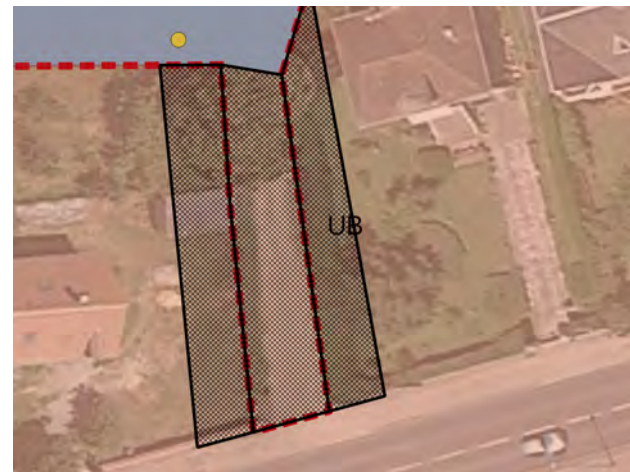
13

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Article L151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux installations d'intérêt général.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ



14

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET PATRIMOINE NATUREL

Article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier les sites et secteurs à protéger pour motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

ZONES N ou Np



3. LES ZONES DU PLUI

1.  Rappel sur le PLUi

2.  Le PLUi : mode d'emploi

3.  Explications des principales zones

4.  Suite de l'étude

15 PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier les immeubles bâtis et monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

PETIT PATRIMOINE - SAZERAY



4.

PROCHAINES ÉTAPES

1.



Rappel sur le PLUi

2.



Le PLUi : mode d'emploi

3.



Explications des principales zones

4.



Suite de l'étude

PROCHAINES ÉTAPES

Consultation sur l'arrêt de projet

Phase de recueil des avis des Personnes Publiques Associées, CDPENAF...

Enquête publique et traitement Post-Enquête

Enquête publique conjointe avec les Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques*

Phase de recueil des demandes auprès de la population
Analyse des avis des PPA et des demandes de particuliers
Modifications du PLUi en conséquence

ARRÊT DU PROJET

/ résumé non technique

5

PHASE ADMINISTRATIVE

APPROBATION DU PLUi

Contrôle de légalité

NOUS SOMMES ICI

Mars 2024

Juin 2024

Décembre 2024

RENDU EXÉCUTOIRE



Merci de votre attention

Avez-vous des questions ?



PAYS DE FÉNELON
EN PÉRIGORD NOIR
Communauté de communes



05.24.15.01.04



1 Place de la Mairie
24590 SALIGNAC



plui@paysdefenelon.fr