

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

pièce
3.

Maîtrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DU PAYS DE FÉNELON**



Maîtrise d'oeuvre



Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt du
conseil communautaire
en date du 9 avril 2024

Le Président,
Patrick BONNEFON

PRÉAMBULE

QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes. Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLUi, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle intercommunale, les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

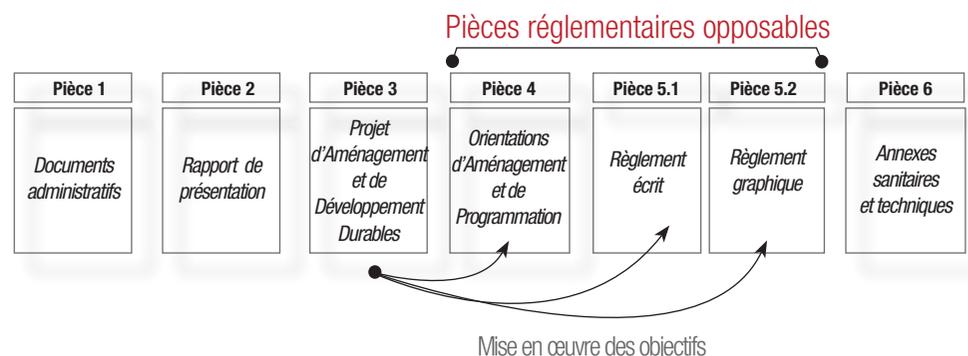
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle intercommunale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*



PRÉAMBULE

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»



**Objectif chiffré
de modération de la
consommation d'espace**



**Énergies renouvelables
et développement
durable**



**Transports
et
déplacements**



**Urbanisme
et habitat**



**Activité
économique**



**Patrimoine,
architecture
et tourisme**



**Aménagement
et équipements**



**Environnement,
biodiversité,
paysages et
agriculture**

PRÉAMBULE

ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

L'élaboration du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon les **4 grands défis** du territoire suivants, déclinés en **16 orientations** aboutissant à un total de **40 actions** :



Défi 1

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales, paysagères et architecturales garantie d'attractivité et de qualité de vie



Défi 2

Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements en adéquation avec les besoins du territoire et le projet intercommunal



Défi 3

Développer l'activité économique du territoire en garantissant son attractivité pour les entreprises, en soutenant l'évolution de l'activité agricole et en développant son potentiel touristique



Défi 4

Anticiper de nouvelles populations permanentes et saisonnières en adaptant les offres de services et équipements et en garantissant un cadre de vie de qualité et tourné vers le développement durable



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi
1.



INSCRIRE LE TERRITOIRE
DANS UNE DÉMARCHE
DURABLE ET RESPONSABLE EN
ASSURANT LA PRÉSERVATION
DE SES RICHESSES
ENVIRONNEMENTALES,
PAYSAGÈRES ET
ARCHITECTURALES GARANTIE
D'ATTRACTIVITÉ ET DE
QUALITÉ DE VIE

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.

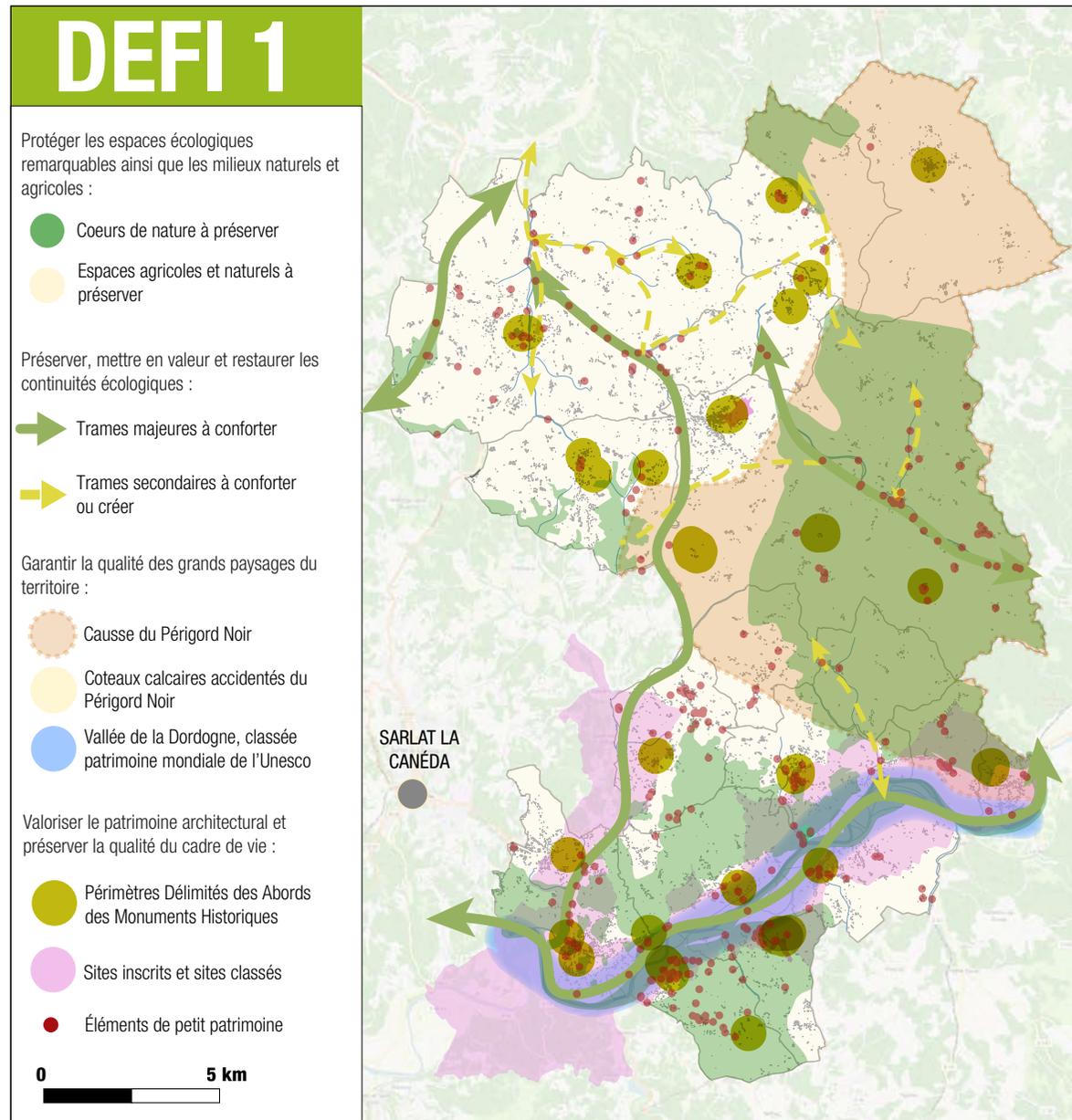
Il s'agit donc pour le territoire, à travers son PLUi, de **trouver un équilibre** entre son développement urbain notamment, et la préservation et la mise en valeur de ses richesses.

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.



ORIENTATION 1 // Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue

ACTION 01 | Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Le territoire du Pays de Fénelon est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche, où elle peut effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.

Le PLUi assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaires à la mise en œuvre du principe d'évitement.

Le PLUi définit un dispositif visant à protéger :

- Les sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type I ;
- Les principaux espaces boisés ;
- L'ensemble du réseau hydrographique et des bassins versants ;
- Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau ;
- Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les landes, les pelouses calcicoles ou les tourbières, pour lesquels il est important de conserver un bon état de fonctionnement écologique afin d'assurer notamment la préservation et la régulation de la ressource en eau.

ACTION 02 | Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Au-delà de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLUi porte une attention toute particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs

entre eux. Ils ont pour fonction première d'offrir aux espèces animales et végétales un ensemble d'habitats et un espace de déplacement suffisamment vaste pour maintenir des populations viables. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLUi doit :

- Assurer la protection forte des corridors majeurs, c'est-à-dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-intercommunale (notamment les corridors définis au titre du SRADDET). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants.
- Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu, dans la logique de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser» (ERC), principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :

- L'admission de constructions liées à cette activité si elles ne remettent pas en cause la pérennité des milieux naturels attenants.
- Les projets liés à la sensibilisation environnementale (sentiers pédagogiques, valorisation des rives, rivière anglaise, etc).
- Le tourisme vert (aménagement de sentiers de randonnées, équipements de sports nature, etc) pouvant comprendre des constructions légères de loisirs.

ORIENTATION 2 // Préserver les paysages emblématiques du territoire

ACTION 03 | Maintenir les paysages caractéristiques du territoire

• Préserver le caractère du Causse du Périgord Noir

Ce paysage se caractérise par un paysage rustique et sauvage, avec des successions de vallées abruptes cultivées et vertes, des coteaux plus sauvages, fermés par de grands boisements, puis des lignes de crêtes mêlant boisements et affleurements de roches, ouvertes sur le paysage alentour. À ce titre, le PLUi vise à :

- Maintenir l'aspect rural et sauvage des coteaux calcaires mais aussi les nombreuses combes entretenues par l'agriculture ;
- Maintenir le paysage forestier (pourcentage de couverts forestiers, essences locales, versants arborés...) ;
- Maîtriser l'urbanisation qui tend à progresser et qui peut impacter la qualité architecturale des entités bâties.

• Préserver le caractère des coteaux calcaires accidentés du Périgord Noir

Ce paysage se caractérise par des plateaux entrecoupés de nombreuses vallées et vallons à fond plat, occupés en grande partie par des surfaces agricoles plus grandes. La forêt est plus morcelée, disposée en timbre poste. À ce titre, le PLUi vise à :

- Maintenir la diversité des cultures qui amène à une diversité des paysages agricoles, ainsi que la qualité architecturale des unités bâties ;
- Adapter la protection des milieux boisés plus épars, ou autres bosquets ;
- Adapter les mesures de protection de haies en fonction des enjeux locaux. Il convient d'établir la politique de protection de façon raisonnée et au regard de l'enjeu agricole, notamment en articulant cette protection des haies en priorité sur les éléments jouant un rôle avéré sur le territoire (haies constitutives d'un corridor écologique

structurant, haies bordant les principaux sentiers de randonnées...).

• Préserver le paysage de la Vallée de la Dordogne

Ce paysage se dessine nettement grâce aux coteaux abrupts qui la délimitent. On y retrouve de nombreuses terres agricoles, des noyeraies... et des bourgs aux profils différents : accolés aux coteaux conservant leur morphologie d'origine (Veyrignac, Peyrillac-et-Millac), ou bien plus étendus là où la vallée est la plus large (Carsac-Aillac, Cazoulès). À ce titre, le PLUi vise à :

- Protéger les milieux écologiques sensibles et les paysages emblématiques ;
- Limiter l'étalement trop important des bourgs.

ACTION 04 | Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à un étalement des hameaux conduisant parfois à des regroupements de plusieurs entités bâties (en conurbations entre les bourg et/ou avec des hameaux). Un certain nombre de coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines. Le PLUi vise à agir contre ce phénomène en maintenant des zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches afin d'assurer qu'elles restent distinctes les unes des autres :

- Limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines ;
- Préserver les cônes de vues emblématiques ;
- Proscrire le développement urbain sur des sites vulnérables (ligne de crête, forte co-visibilité, points de vue, patrimoine bâti à proximité...).

ORIENTATION 2 // Préserver les paysages emblématiques du territoire

ACTION 05 | Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques des bourgs et des hameaux a mis en avant qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis ou naturels, participent à l'identité du territoire et marquent le paysage. Le PLUi prévoit de protéger et valoriser :

- Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modénatures, porches, séchoir à tabac, etc.
- Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc.
- Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins en milieu urbain, points de vue, etc.

ACTION 06 | Limiter l'artificialisation et l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles

• Prendre en compte le paysage rural du territoire

Territoire à l'identité rurale autrefois affirmée devenant de plus en plus périurbain, l'agriculture représente aujourd'hui une filière économique fragilisée. De plus, les surfaces agricoles et surfaces boisées sont à peu près équivalentes. L'agriculture «façonne» les paysages locaux. La politique d'urbanisme poursuivie doit permettre de préserver l'unité des ensembles agricoles que sont :

- Les prairies et fourrages témoignant d'un élevage important notamment dans la moitié Nord du territoire ;
- Les cultures et terres agraires, principalement dans le Nord-Ouest et le Sud-Ouest du territoire ;
- Les noyeraies prenant une place de plus en plus importante dans le

milieu agricole du territoire, notamment au niveau de la vallée de la Dordogne et sur la moitié Nord du territoire.

ORIENTATION 3 // Construire dans le respect du contexte urbain, architectural et paysager

ACTION 07 | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

Le territoire du Pays de Fénelon est à la fois riche de son patrimoine architectural d'inspiration rurale et traditionnelle et marqué par les formes contemporaines de l'habitat pavillonnaire. Les dynamiques d'urbanisation sont en passe de transformer le territoire. L'action du PLUi en matière d'encadrement de l'architecture et de l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions :

- Dissocier les parties anciennes des centres-bourgs et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale ;
- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat ;
- Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines ;
- Veiller à la qualité des aménagements et des insertions paysagères aux entrées de bourg, particulièrement aux portes d'entrées de l'intercommunalité, lesquelles contribuent à la caractérisation du territoire ;
- Optimiser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bâtiments agricoles et d'activités économiques notamment) ;
- Préserver et promouvoir une «Trame Noire», notamment dans les secteurs de développement, en améliorant les éclairages publics (diminution des puissances, incitation à l'extinction nocturne, etc.).

ACTION 08 | Définir une réglementation adaptée à l'enjeu dans les Périmètres Délimités des Abords

Le territoire intercommunal dispose d'une richesse patrimoniale importante et diversifiée. Près d'une cinquantaine d'édifices sont classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques sur le territoire. 16 des 19 communes sont concernées par cette protection patrimoniale. Au total, 24 Périmètres Délimités des Abords (PDA) sont proposés concernant 15 communes. Le PLUi vise en la matière à :

- Adapter la réglementation relative aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères dans les PDA proposés au contexte urbain existant (implantation, volumétrie, caractéristiques architecturales des façades, toitures, clôtures...).

ORIENTATION 4 // Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

ACTION 09 | Promouvoir la «nature en ville»

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire intercommunal. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager des bourgs et des hameaux. Le PLUi vise en la matière à :

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares. Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain ;
- Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement ;
- Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts/paysagers/lieux de rencontre ;
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement ;
- Etablir un coefficient de biotope au sein des zones de développement.

ACTION 10 | Garantir une gestion durable de la ressource en eau

Ayant conscience que les ressources ne sont pas inépuisables et de l'impact des activités humaines sur le territoire et son environnement, les élus souhaitent être moteur sur la gestion de l'eau. A ce titre, le PLUi cherche à :

- Améliorer progressivement le rendement et la qualité des rejets des systèmes épuratoires pour contribuer directement à l'atteinte des objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau ;

- Améliorer la gestion des eaux pluviales pour éviter la pollution du milieu naturel et donc des masses d'eau superficielles ou souterraines ;
- Rechercher une économie de l'eau dans tous ses usages et privilégier une infiltration des eaux pluviales sur site, tout en incitant à sa récupération par le biais de stockage.
- Anticiper les périodes de sécheresses en optimisant des réserves d'eau l'hiver pour l'été en partenariat avec les syndicats des eaux, notamment pour l'irrigation.

ACTION 11 | Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLUi ne devra pas conduire à «figer» les constructions et l'urbanisation future, notamment dans les secteurs d'urbanisation plus récents ou dans les secteurs d'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains. Pour ce faire, le PLUi assure de :

- Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager ;
- Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques ;
- Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes ;
- Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques /Environnementales notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi
2.



FAVORISER UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE ET DIVERSIFIÉE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DU TERRITOIRE ET LE PROJET INTERCOMMUNAL

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 2

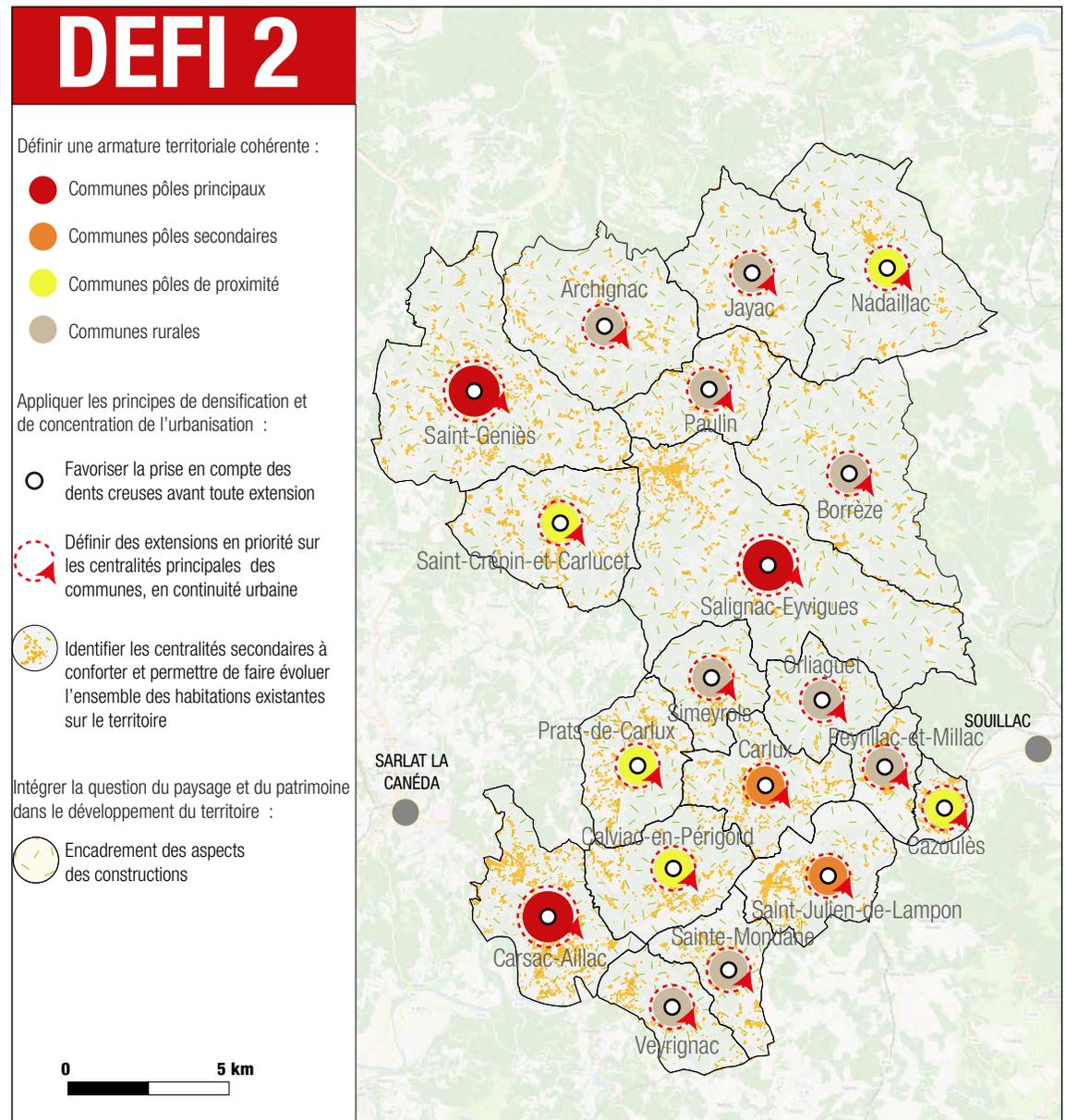
Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politique d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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.



ORIENTATION 5 // Porter une politique de production de logements permettant la poursuite du développement territorial

ACTION 12 | Maintenir l'attractivité résidentielle et le phénomène de croissance démographique tout en luttant contre l'augmentation des logements vacants

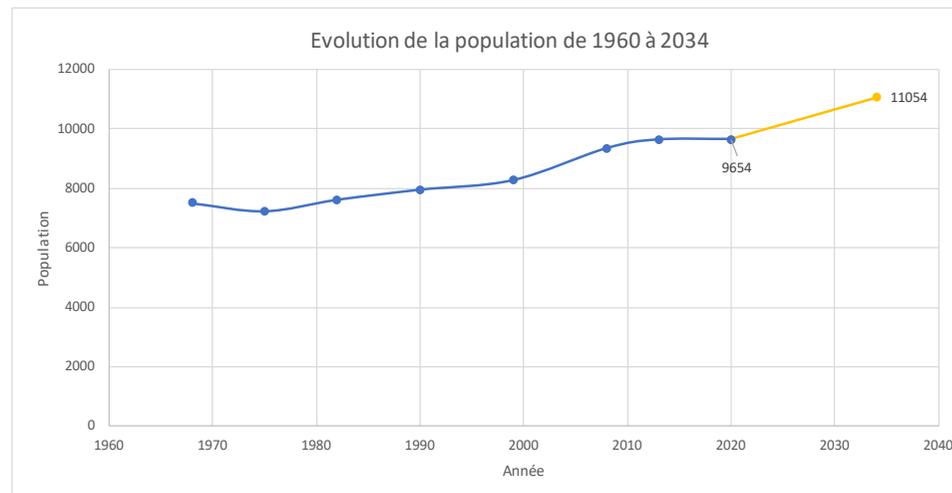
Les tendances démographiques passées témoignent d'une hausse démographique sur le long terme. Entre 1999 et 2020, le territoire intercommunal a gagné environ 1400 habitants, soit un taux de variation moyen annuel de +1%.

La production de logements sur les dernières années a été suffisante pour que le territoire puisse atteindre son besoin dit du «point mort» alors estimé à 1054 logements neufs. En effet, 1766 logements ont été créés, soit 712 supplémentaires, ayant permis l'accueil de + 1400 habitants sur le territoire.

Le «**point mort**» correspond au nombre de logements nécessaire pour les 10 prochaines années, afin de **maintenir la population de 2020**. Son calcul prend en compte le renouvellement du parc, mais aussi la création de résidences secondaires et de logements vacants sur cette période. De plus, la taille moyenne des ménages est à considérer, et a été estimée mathématiquement à **1,91 personnes/ménage en 2034**.

Ainsi, **632 nouveaux logements** seront nécessaires pour maintenir une population de 9654 habitants.

En plus de ce premier facteur de production de logements, le PLUi possède également un objectif de poursuite de la croissance démographique afin de pérenniser les gains de population issus des dernières décennies. L'objectif fixé par le projet de territoire est de poursuivre la dynamique démographique et de prendre en compte «l'effet Covid» en ambitionnant un accueil de **+1% par an, soit + 1400 habitants supplémentaires** à horizon 2034.



Les élus ont souhaité travailler sur la réintégration du logement vacant et des résidences secondaires, en prévoyant une **réintégration totale de 380 logements inactifs**. Quant aux **changements de destination** de bâtiments agricoles, ils ont été estimés à **180 pour les 10 prochaines années**. La taille moyenne des ménages, calculée à l'aide d'une régression linéaire, est estimée à **1,91 personnes/ménage en 2034**.

La **surface disponible en densification a été estimée à 54,5 ha** sur l'ensemble de la communauté de communes. Elle correspond à une **possibilité de 454 nouveaux logements**, et doit être déduite du besoin total en nouvelles constructions.

Ainsi, avec une **taille moyenne des parcelles sur le territoire estimée à 1000 m²** (soit une **densité de 10 log/ha**), avec 20% supplémentaires réservés à la voirie et aux réseaux divers, **42 ha d'extension** seront nécessaires à la création de **351 nouveaux logements, sur les 10 prochaines années**.

ORIENTATION 6 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale

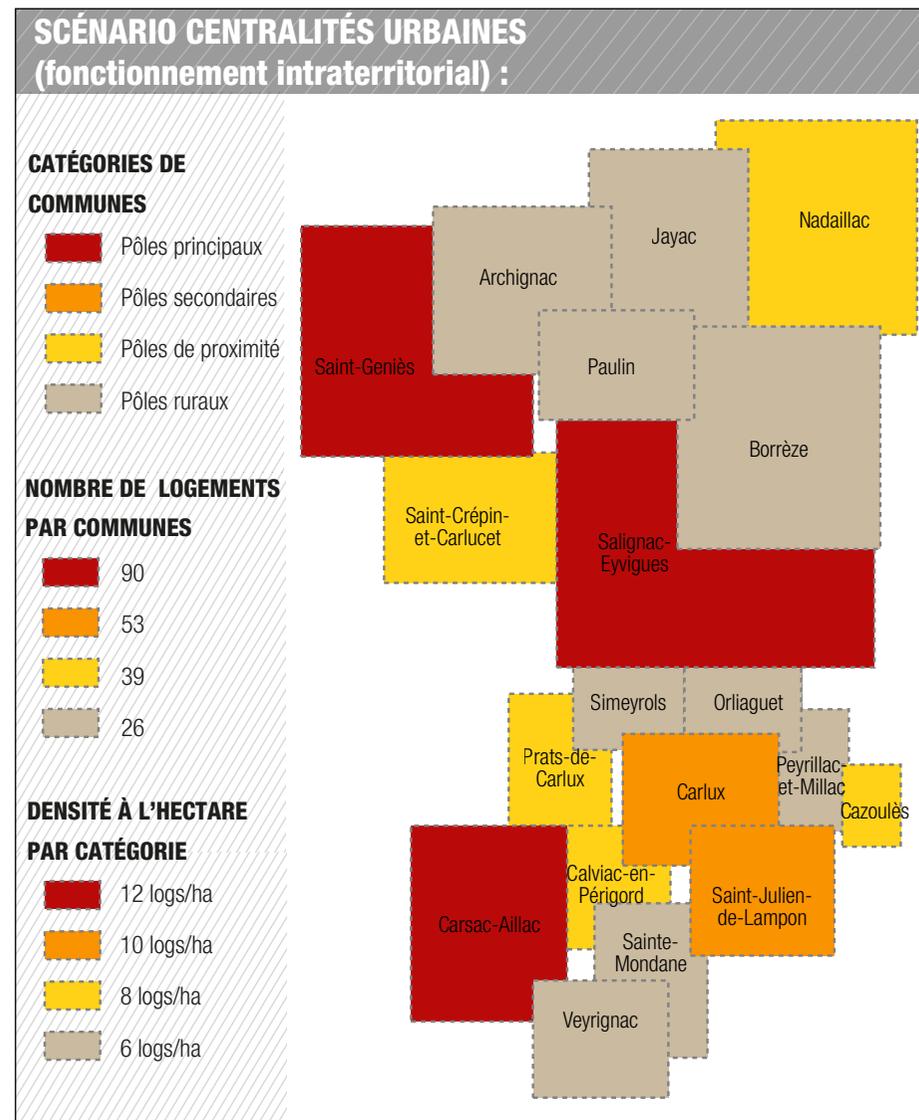
ACTION 13 | Répartir le besoin en logement dans une logique de solidarité du territoire

Le territoire du Pays de Fénelon est structuré par une armature urbaine existante que les élus ont choisi d'asseoir afin d'assurer la pérennité et l'affirmation des centralités urbaines ; scénario basé sur le fonctionnement intraterritorial retenu par les élus. Cette armature s'accompagne de la volonté de mettre en place une solidarité territoriale en ventilant l'objectif de production de logement en prenant en compte les spécificités des communes mais aussi en permettant à tous de jouer un rôle dans le développement territorial.

Ainsi le PLUi vise à répartir le besoin d'environ 805 logements en identifiant :

- **3 pôles principaux** : Salignac-Eyvignes, Saint-Geniès et Carsac-Aillac, soit un objectif de **270 logements** ;
- **2 pôles secondaires** : Carlux et Saint-Julien-de-Lampon, soit un objectif de **105 logements** ;
- **5 pôles de proximité** : Nadaillac, Saint-Crépin-et-Carlucet, Prats-de-Carlux, Calviac-en-Périgord et Cazoulès*, soit un objectif de **195 logements** ;
- **9 pôles ruraux** : Jayac, Archignac, Paulin, Borrèze, Simeyrols, Orliaguet*, Peyrillac-et-Millac*, Sainte-Mondane et Veyrignac, soit un objectif de **235 logements**.

* A noter que les communes de Cazoulès, Orliaguet et Peyrillac-et-Millac ont créé une commune nouvelle au 1^{er} janvier 2022 s'appellant dorénavant Pechs-de-l'Espérance. Pour la simplification de la démarche PLUi lancée avant cette fusion, seront gardés les dénominations des anciennes communes. Une mise en commun de ces trois anciennes communes sera néanmoins faite pour les différents objectifs retenus ; cette nouvelle commune aura un objectif de production de 91 logements.



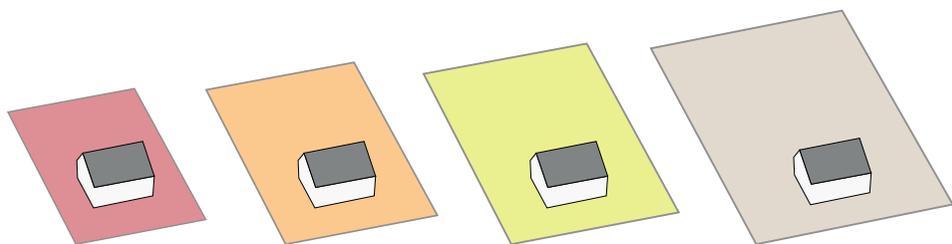
ORIENTATION 6 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale

ACTION 14 | Permettre une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes

Dans la continuité de l'Action 13, la politique menée en matière de développement de l'habitat vise à affirmer l'objectif de lutte contre une consommation excessive d'espace mais aussi d'assurer la complémentarité de l'offre résidentielle entre les communes et ainsi éviter le phénomène de concurrence entre les territoires.

Ainsi le PLUi fixe les objectifs de densité suivants, à l'échelle de chaque commune, en extension urbaine :

- **pôles principaux** : un minimum de **12 log/ha** ;
- **pôles secondaires** : un minimum de **10 log/ha** ;
- **pôles de proximité** : un minimum de **8 log/ha** ;
- **pôles ruraux** : un minimum de **6 log/ha**.



ACTION 15 | Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain sur des secteurs stratégiques

Sur les dernières années, la localisation des permis de construire à mis en lumière une dispersion de l'habitat sur le territoire intercommunal, à hauteur de 40% en écarts et 35% au sein des hameaux contre seulement 25% sur les bourgs.

Afin de conforter les centralités principales des communes, et de maintenir les poids de population au plus près des commerces, services et équipements, les élus souhaitent privilégier la localisation des nouvelles habitations et nouveaux logements en extension sur les bourgs et villages des communes favorisant ainsi un développement cohérent et équilibré (lien emploi, services, équipements...).

Ainsi le PLUi entreprend :

- D'identifier un minimum de **2/3 des extensions urbaines en continuité urbaine des bourgs et villages** sur chaque commune. Des adaptations pourront être prévues afin de prendre en compte les spécificités des territoires ; cas notamment d'un bourg de petite taille ou bien d'activités agricoles présentes sur des centralités principales limitant ainsi le potentiel de développement ;
- D'assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, et favoriser un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement.

ORIENTATION 7 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

ACTION 16 | Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'étalement urbain

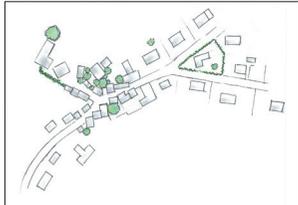
La délimitation des zones constructibles par le PLUi s'effectue dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation isolée. En application de la législation, le PLUi identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

Les espaces identifiés comme «urbains» sont établis sur des critères de nombre d'habitation, de densité des constructions et de niveaux d'équipements de manière à assurer une équité de traitement des propriétaires et répondre aux impératifs légaux.

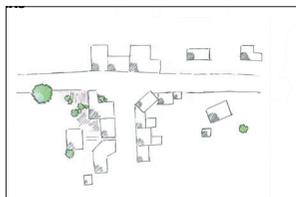
Afin d'identifier et de définir les zones urbaines, le PLUi établi de :

- Identifier les centralités urbaines principales à développer : les bourgs et les villages du territoire ;
- Identifier les centralités urbaines secondaires à conforter :
 - hameaux principaux comportant au minimum une dizaine d'habitations regroupées ;
 - hameaux secondaires répondant aux critères d'urbanité suivant : au minimum 6 / 8 habitations regroupées, denses et disposant des équipements et réseaux, et sans interférences avec des exploitations agricoles.
- Interdire la construction de nouvelles habitations en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains, exception faite des logements nécessaires aux exploitations agricoles et des changements de destination identifiés.

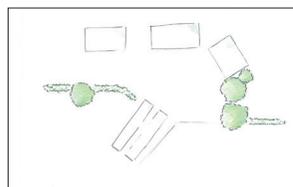
BOURGS / VILLAGES



HAMEAUX



ÉCARTS

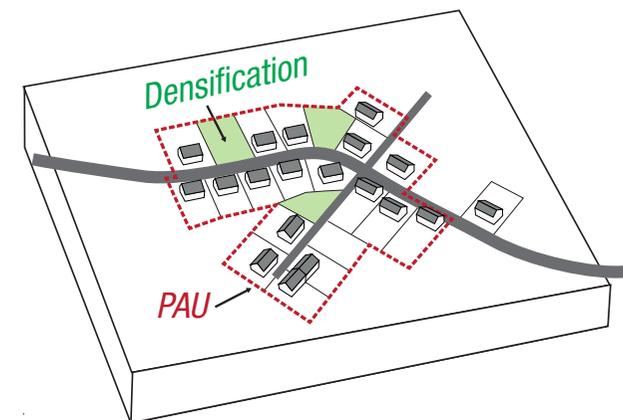


ACTION 17 | Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisées

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières par l'urbanisation, le PLUi assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Cette politique prend néanmoins en compte les caractéristiques rurales du territoire : forte rétention foncière, espaces parfois difficilement constructibles (problème d'installation de l'assainissement, parcelles enclavées, pentes, etc.), cohérence architecturale et urbaine, volonté de maintenir des espaces non-bâtis et des jardins d'agrément, etc.

Au total, **le potentiel de densification** des tissus urbains offre une capacité de construction d'environ **454 logements**, coefficient de rétention foncière appliqué.



ORIENTATION 7 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

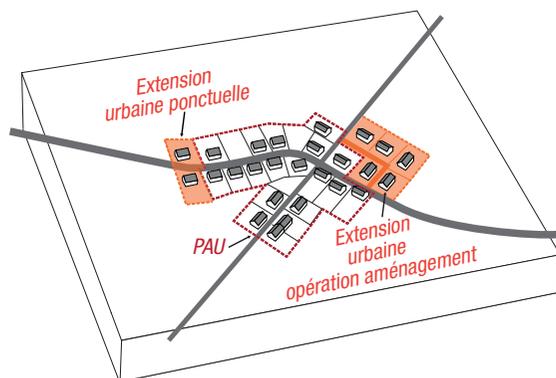
ACTION 18 | Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLUi justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction d'environ **351 logements**.

Ces extensions devront être réalisées en continuité des enveloppes urbaines des entités urbaines identifiées pour recevoir un développement, soit par des extensions ponctuelles, soit par le biais d'opérations d'aménagement.

Ainsi le PLUi vise à :

- Définir des surfaces constructibles **en extension des PAU** pour la production de logements à hauteur d'environ **351 logements** ;



ACTION 19 | Rationnaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'ENAF

Dans l'optique de la prise en compte d'un des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le PLUi doit réduire sa consommation d'espaces de -50% par rapport aux années précédentes pour les 10 prochaines années, et ceci afin de commencer à tendre vers l'objectif zéro artificialisation à horizon 2050.

La Région Nouvelle-Aquitaine a récemment mis à disposition des collectivités un outil permettant de connaître leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021.

Sur le territoire du Pays de Fénelon, cette consommation a été estimée à **131 ha**. **Ainsi, la consommation autorisée en extension sur les 10 prochaines années pour le PLUi ne devra pas excéder 65,5 ha.**

Ainsi le PLUi vise à :

- Respecter l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine d'une **réduction de la consommation d'ENAF de -50%** ;
- Tendre vers **un besoin estimé d'environ 40 hectares en extension** urbaine et une taille moyenne de parcelle de **10 logements à l'hectare à échelle intercommunale**.

ORIENTATION 7 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

ACTION 20 | Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

Si le droit à construire permis par le PLUi est établi sur un pas de 10 ans, la collectivité a désiré porter un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire notamment en matière de développement de l'habitat.

Ainsi, en plus des zones immédiatement constructibles, le PLUi permet de :

- Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLUi et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption.



Pour l'accueil de +1400 hab. avec un denserement de 1,91 pers/ménages



805 logements nécessaires pour répondre au besoin total



454 logements mobilisables en densification



351 logements en extension urbaine



1000 m² moyens, soit 10 logements / ha (hors VRD)



environ **42** ha de consommation en extension urbaine
(consommation d'ENAF, VRD incluses (20%) et sur la base d'une moyenne de 10 logements/ha)

NB : il faudra donc ajouter le besoin en foncier économique (ZAE + STECAL) à ces 42 ha destinés à l'habitat.

Rappels : NAFU = 65,5 ha
Toutes activités confondues, VRD incluses

ORIENTATION 8 // Adapter l'offre en logements aux évolutions sociétales

ACTION 21 | Encourager la mixité sociale intergénérationnelle et le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat

Au-delà de l'approche quantitative, le PADD du Pays de Fénelon affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative répondant à la demande et aux besoins des ménages du territoire. Pour se faire, les élus s'accordent à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et la mobilité résidentielle. D'une manière générale, la mixité de l'habitat devra être favorisée à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur l'armature urbaine, avec le développement d'une offre adaptée et diversifiée (du T1 au T5), en types (habitat individuel, intermédiaire, collectif) et en statut d'occupation (accession à la propriété, locatif social, locatif libre).

Ainsi, le PLUi ambitionne de :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies de logements adaptées aux jeunes familles (logements abordables, typologies de logements et taille de terrains plus petits que ceux dominant l'offre actuelle) ;
- Favoriser la mobilité résidentielle, notamment dans la recherche d'un logement plus adapté : logement plus petit, de plain-pied, à proximité des services ;
- Aider à l'adaptation des logements par la mobilisation des aides publiques et la mise en réseau des partenaires (personnes âgées, en situation de handicap...) ;
- Veiller à l'évolution de l'hébergement spécifique pour les personnes âgées ou en situation de handicap, et notamment en accompagnant et facilitant les projets d'EHPAD, les MARPA, les résidences séniors, l'habitat intergénérationnel...
- Promouvoir le maintien d'un taux de logements sociaux et/ou aidés équivalent à celui actuel sur le territoire.

ACTION 22 | Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLUi vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. Ainsi, l'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

- La rénovation énergétique ;
- Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc) ;
- Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc) ;
- Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc. ;
- Le changement de destination d'ancien bâtiment agricole en habitat.

Si certains hameaux et habitations ne sont pas intégrés dans une zone «urbaine», le PLUi vise à :

- Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un hameau non-urbain ou en écart bâti, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et des annexes.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi
3.



DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN GARANTISSANT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE POUR LES ENTREPRISES, EN SOUTENANT L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET EN DÉVELOPPANT SON POTENTIEL TOURISTIQUE

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.

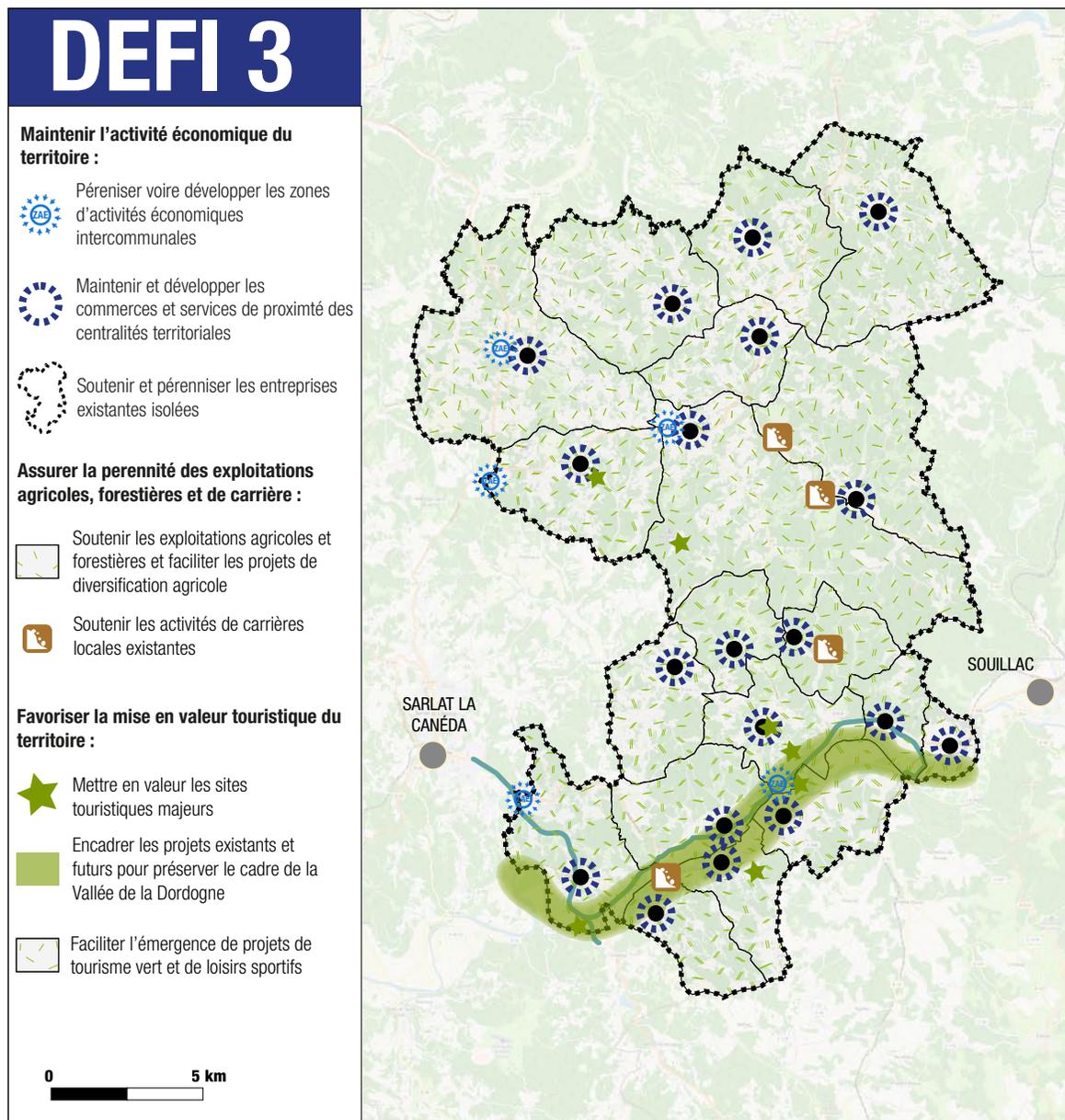
Bien qu'il accueille une diversité d'activités, le territoire reste encore essentiellement rural. S'il connaît, à l'instar du territoire national, une certaine diminution du nombre d'exploitants, les exploitations restent encore actives. Les cultures et élevages sont dirigés vers des produits de renom (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.



ORIENTATION 9 // Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

ACTION 23 | Entretenir la mixité fonctionnelle des centralités pour affirmer leur rôle de pôle

Le maintien de l'activité économique dans les bourgs et villages des communes constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire. Cette centralité se traduit notamment par sa mixité des fonctions : habitat, activités économiques, commerces, services, équipements publics...

La politique menée dans le cadre du PLUi devra contribuer à répondre aux objectifs de revitalisation des centralités urbaines, de maintien d'une offre commerciale et de services diversifiés et de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population.

A cette fin le PLUi vise à :

- Permettre l'implantation des commerces, services et artisanats dans les bourgs et principaux villages du territoire ;
- Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales) dans certains centres bourgs ;
- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des coeurs de bourgs et de villages. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité.

ACTION 24 | Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect du voisinage

Cette mixité fonctionnelle se traduit généralement par la présence d'activités économiques existantes au sein des entités urbaines. Il convient dès lors de pérenniser ces activités en leur permettant de se développer, tout en tenant compte des éventuelles nuisances qu'elles pourraient occasionner (bruits, odeurs, risques technologiques, accessibilité, circulation de véhicules...).

Ainsi, le PLUi vise à :

- Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : les commerces, les services à la personne, les activités artisanales, les bureaux, les hébergements hôteliers, (etc.) ;
- Interdire les entreprises sources de nuisances (bruits, odeurs, circulation de véhicules, pollution des sols) au sein ou à proximité immédiate des quartiers d'habitation.

ACTION 25 | Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

Certaines activités sont également présentes en dehors des centralités principales du territoire. Ces dernières doivent également pouvoir évoluer :

- Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie des bourgs, villages, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise).

ORIENTATION 10 // Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

ACTION 26 | Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprise

La politique de développement économique poursuivie sur le territoire s'effectue dans un contexte d'évolution des pratiques induit par le transfert de la compétence «Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires» des communes vers la Communauté de communes Pays de Fénelon.

Cette nouvelle organisation renforce la nécessité d'identifier les espaces concernés pour assurer une gestion optimale et organiser le développement et les investissements futurs. En la matière, le PLUi identifie les principales zones d'activités économiques :

- Zone de Grands Bois à Saint-Geniès ;
- Zone de la Borne Cent Vingt à Saint-Crépin-et-Carlucet ;
- Zone artisanale et zone commerciale de Salignac-Eyvignes ;
- Zone du Périgord Noir à Carsac-Aillac ;
- Zone de la Gare à Carlux.

S'ajoutent les secteurs économiques regroupant des entreprises et complétant le maillage économique du territoire, notamment les petites zones artisanales présentes comme par exemple à Jayac, Nadaillac, ou à créer (Cazoulès, etc).

ACTION 27 | Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement des ZAE existantes et la reprise des implantations existantes

D'une manière générale, pour toutes les implantations économiques existantes y compris celles en dehors des ZAE (isolées dans un contexte agricole ou naturel), le PLUi cherchera à faciliter leur maintien, leur évolution, leur développement ou leur reprise.

L'état-des-lieux des zones d'activités existantes fait apparaître un manque de disponibilité foncière au sein des ZAE intercommunales, avec toutefois la présence de quelques bâtiments vacants.

L'analyse de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques fait état d'une consommation à hauteur de 25 hectares sur 15 ans (pour 52 permis), soit un rythme de 1,66 ha/an (pour 3,4 permis/an). Les élus évaluent le besoin économique en s'appuyant sur les dynamiques passées, à savoir la nécessité de prévoir un développement à hauteur de 17 hectares afin de poursuivre le développement territorial et d'éviter toute pénurie de foncier à vocation économique.

Ainsi le PLUi vise à :

- Privilégier et faciliter la reprise des locaux vacants au sein des zones d'activités économiques ;
- Privilégier le comblement du foncier libre déjà viabilisé ;
- Prendre en compte les entreprises en dehors des ZAE (isolées ou en périphéries de bourgs) afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise) ;
- Orienter les entreprises vers les ZAE intercommunales en développant les zones existantes ;
- Permettre néanmoins le confortement, le développement ou la création de zones artisanales communales pour offrir un équilibre de l'offre sur le territoire.

ORIENTATION 11 // Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 28 | Encourager la mise en valeur et le développement des sites et des hébergements touristiques

- **Permettre la mise en valeur des implantations touristiques existantes**

Le Pays de Fénelon est un territoire encore essentiellement rural, marqué par des produits de renommée et attractifs. L'activité touristique y est diversifiée, tournée principalement vers le patrimoine, les sports de nature et la gastronomie.

La politique menée par la Communauté de Communes vise à affirmer le tourisme comme fondement de l'image du territoire et comme filière économique à part entière. Au même titre que les activités économiques vu précédemment, le PLUi cherchera à faciliter le maintien des activités touristiques existantes, leurs évolutions et leurs développements.

Le PLUi vise à :

- Prendre en compte les principaux sites de tourisme culturel et patrimonial et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur affirmation ;
- Maintenir les qualités architecturales et urbaines des coeurs anciens des communes ;
- Accompagner la protection patrimoniale et la mise en valeur des éléments de petit patrimoine.

- **Intégrer les implantations favorables au tourisme, aux services à destination des visiteurs et faciliter l'émergence d'initiatives privées nouvelles**

Si le diagnostic du territoire a permis de constater qu'une offre existe déjà sur le territoire au travers de nombreuses implantations de restaurants, de commerces, d'hôtels, de campings, de gîtes (etc.), l'offre à destination des visiteurs peut encore être confortée ainsi que le poids économique du tourisme, notamment en matière d'emplois.

La place du secteur touristique comme filière fédératrice de l'économie de demain sur le territoire est à asseoir. En la matière, le PLUi va :

- Prendre en compte et assurer le maintien des infrastructures d'hébergements touristiques et de l'offre de restauration existantes et prévoir leur développement selon les besoins et les projets ;
- Permettre l'émergence de nouveaux projets à destination des touristes : création de campings, hôtellerie, restaurants, caravaning, etc. ;
- Permettre le développement de l'agrotourisme (points de vente directe à la ferme, gîtes ou camping à la ferme, fermes pédagogiques, etc.) en permettant des dispositifs réglementaires dérogatoires autorisant les constructions nouvelles à destination de ce type de projet lorsque nécessaire, en permettant le changement de destination de granges agricoles, etc.

ORIENTATION 11 // Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 29 | Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire

• Faciliter l'émergence de projets de tourisme vert et de loisirs sportifs

En plus de la richesse de son héritage historique et culturel, le territoire du Pays de Fénelon jouit d'une grande diversité de paysages et de milieux qui offrent autant d'atouts pour le développement du tourisme vert (écotourisme) et les pratiques de loisirs nature sur le territoire :

- Prendre en compte les implantations locales mettant en valeur des sites naturels : les centres équestres, les bases nautiques, les cabanes de pêche et de chasse, bases de sports, espaces verts, circuits sportifs, etc.
- Permettre l'émergence de nouveaux projets compatibles avec les milieux naturels ;
- Permettre les projets de particuliers concourant à la mise en valeur des pratiques (cabanes à chevaux, jardins partagés, jardins participatifs, etc.).

• Préserver et développer les chemins de randonnées

La préservation et la diversification de l'offre pour le tourisme itinérant apparaît un enjeu fort compte tenu de la place de carrefour naturel du territoire et, d'une manière générale, de la richesse de ses patrimoines naturels et bâtis. A ce titre, le PLUi cherche à :

- Protéger et valoriser les circuits pédestres et cyclables notamment les sentiers de randonnées (PDIPR) et les sentiers grandes randonnées, ou encore la voie verte. En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de sentiers ;
- Accompagner le développement de la piste cyclable reliant la Vézère à la Dordogne traversant le territoire ;
- Permettre le développement des services touristiques à destination de ce public itinérant spécifique (communication, structures d'accueil, etc.), en lien avec les actions précédentes ;
- Assurer une protection renforcée des paysages naturels et agricoles aux abords de ces axes de randonnées ;
- Conforter les accès et aménagements des bourgs vers les bords de la Dordogne, pour les communes traversées, et les sites naturels remarquables qui doivent nourrir l'offre touristique et le cadre de vie des habitants.

ORIENTATION 12 // Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions

ACTION 30 | Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières

L'agriculture constitue une activité économique importante pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Un des enjeux du PLUi est de limiter la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole en prohibant notamment le mitage des terres agricoles. Il doit également permettre le développement des exploitations en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les secteurs dédiés. Il en est de même concernant les exploitations forestières et les espaces forestiers.

Le PLUi vise à préserver les exploitations dans l'objectif de les maintenir sur le long terme :

- Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles ;
- Prendre en compte les déplacements agricoles et forestiers lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins ;
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles et forestiers (implantation, hauteur, colorimétrie etc) ;
- Veiller à intégrer les distances de réciprocités réglementaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines ;
- Effectuer un suivi des terres sous appellation d'origine protégée (AOP) Noix du Périgord sur le territoire ;

ACTION 31 | Faciliter la diversification des exploitations agricoles

Le PLUi cherche également à faciliter et accompagner les évolutions des activités agricoles en soutenant la diversification de l'agriculture :

- Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie) ;
- Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leur identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes) ;
- Encourager le développement des circuits-courts et préserver le potentiel agronomique des terres agricoles pour le maraîchage.

ACTION 32 | Soutenir les activités de carrières locales existantes

Le PLUi cherche également à accompagner les évolutions des activités de carrière :

- Cibler l'exploitation des carrières en activité et anticiper le développement éventuel des entreprises existantes (foncier et bâti) ;
- Identifier les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi
4.



ANTICIPER DE NOUVELLES POPULATIONS PERMANENTES ET SAISONNIÈRES EN ADAPTANT LES OFFRES DE SERVICES ET ÉQUIPEMENTS ET EN GARANTISSANT UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET TOURNÉ VERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 4

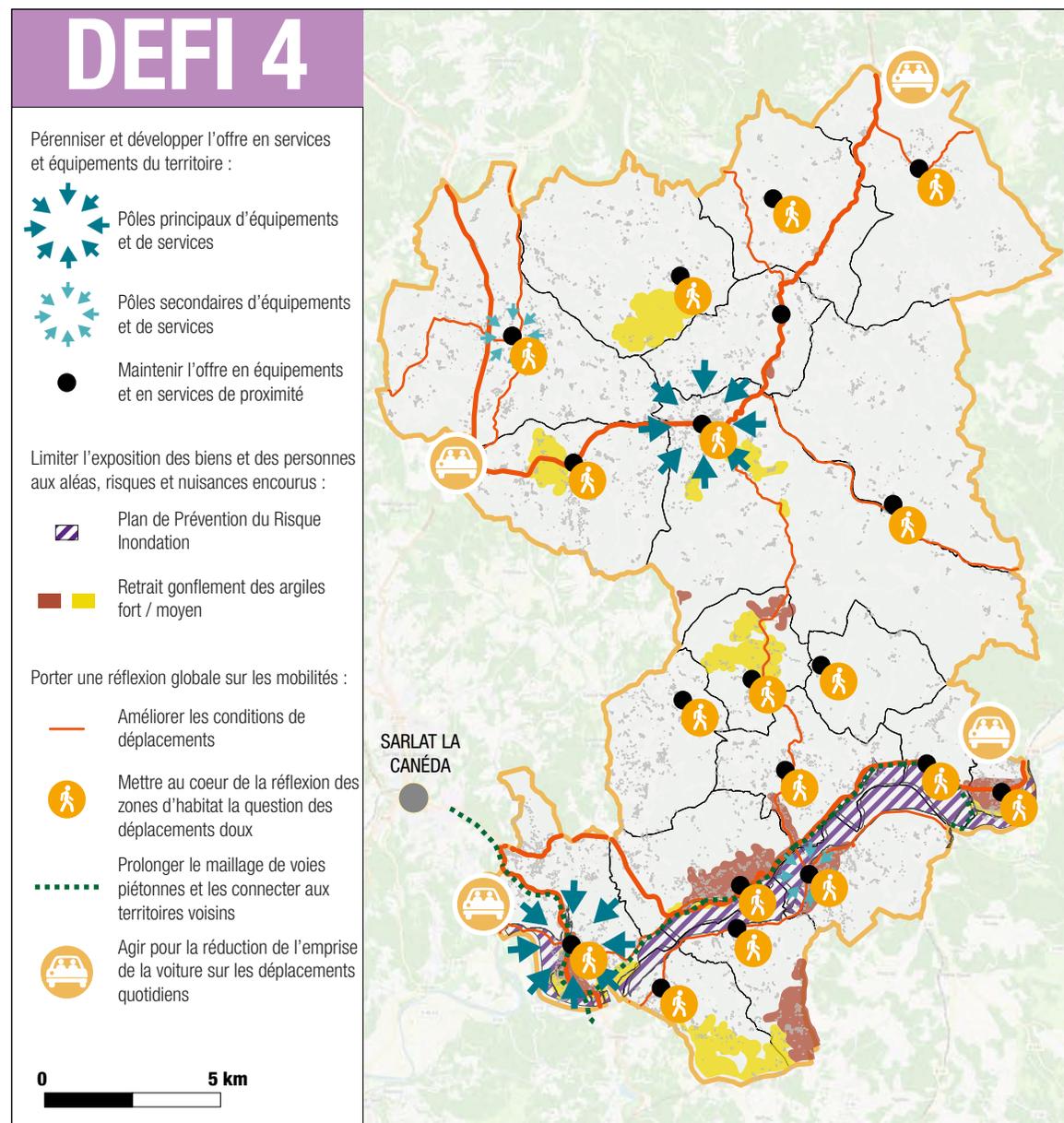
Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'aménagements, d'équipements, de services, de transports, de déplacements et d'énergies renouvelables.

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.



ORIENTATION 13 // Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

ACTION 33 | Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs de la collectivité

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLUi intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics notamment des réseaux obligatoires. La politique de développement et notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur d'urbanisation devra :

- Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité ;
- Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants ;
- Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement ;
- Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation.

ACTION 34 | Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification

Carsac-Aillac et Salignac-Eyvignes s'affirment comme des polarités de service à l'échelle locale, en offrant une solution alternative pour les habitants entre Sarlat et Souillac. Le territoire délivre une offre de services et d'équipements publics permettant de répondre aux attentes de ses habitants.

Le PLUi vise à maintenir le niveau de service actuel et à permettre son développement et son adaptation vis-à-vis de l'augmentation ou de l'émergence de nouvelles demandes en parallèle de la politique d'accueil de population :

- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc ;
- Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolés (en dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux ;
- Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc.) des équipements présents sur le territoire ;
- Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés. Pour exemple, sont cités par les élus locaux : création d'un équipement sportif intercommunal, d'offre pour la petite enfance, atelier communal, cimetière, salle polyvalente, aire multi-sport, bibliothèque, etc. Ces projets devront être implantés préférentiellement dans les centres-bourgs ou à proximité immédiate de ces derniers.

ORIENTATION 14 // Concilier développement du territoire et prise en compte des risques

ACTION 35 | Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

La majorité des tissus bâtis de la Communauté de Communes ne sont pas exposés à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles ou anthropiques. La politique d'aménagement portée par le PLUi vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir.

Par ailleurs, le document accompagnera les mesures permettant de réduire les expositions préexistantes et la mise en oeuvre des plans et programmes de prévention (PPRi de la Dordogne ou encore risques incendie feu de forêt pour exemple).

En matière de risques et aléas naturels, le PLUi vise à :

- Réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation en annexant le PPRi au PLUi et en assurant la cohérence de la politique d'urbanisme avec celle de protection qu'il porte ;
- Intégrer une réflexion sur la défendabilité du risque incendie de forêt vis-à-vis des projets d'ouverture à l'urbanisation en zone sensible en s'appuyant sur la Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers de la Dordogne ;
- Prendre en compte le ruissellement et les remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc) ;
- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argiles, les cavités souterraines ou encore l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risques.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLUi vise à :

- Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que des exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, et d'une manière générale des implantations sources de nuisances, où il y a un risque de conflit de voisinage ;
- Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.

ORIENTATION 15 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

ACTION 36 | Maintenir et améliorer les conditions de déplacements

• Maintenir des conditions d'accès optimales au territoire

Le territoire intercommunal est localisé à proximité de deux grands axes structurants : l'A20 et l'A89. Les axes principaux (D704, D703 et D60) assurent le maillage du territoire et sa bonne desserte.

Le PLUi assure le maintien de conditions de trafic optimales afin de conserver et améliorer la performance de desserte du territoire :

- Maintenir les conditions optimales de circulation, notamment sur les axes des dessertes stratégiques vers les pôles locaux (Sarlat, Souillac, Terrasson, Brive-la-Gaillarde, etc.) ;
- Accompagner les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes notamment en mobilisant les outils de maîtrise foncière utiles à l'optimisation des dessertes (ex : accès à la gare Robert Doineau sur la D703, réflexion d'un rond point à l'entrée de Sarlat sur la D704, etc.) ;
- Anticiper les flux de circulation saisonniers, notamment en ce qui concerne la D704 qui constitue une alternative touristique par rapport à l'A20 en période estivale.

• Sécuriser les déplacements urbains

Le maintien de la fluidité du trafic sur les tronçons est un enjeu fort du fonctionnement intercommunal et communal. Le PLUi engage des mesures visant à maintenir les bonnes conditions de circulation, d'accès et la sécurité des déplacements :

- Limiter l'exposition aux nuisances des habitations, notamment à proximité des routes à fort trafic ;
- Agir en faveur de la réalisation de « coutures » viaires entre les différentes parties des bourgs, notamment entre le centre-bourg, les extensions récentes et les zones d'habitat futures ;
- Garantir des conditions de circulation et d'accès adaptés à la destination des secteurs de développement et des unités constructibles (habitations, équipements, commerces, entreprises, etc.) afin que le proportionnement des voiries soit le plus adapté aux trafics futurs (densité du trafic, circulation des poids-lourds, etc.) ;
- Porter une réflexion sur la sécurité routière lors de la priorisation des zones de développement (zones économiques, quartiers d'habitat, nouveaux équipements publics, etc.) et maintenir des conditions d'une circulation à vitesse ralentie sur les axes à enjeu, dans les bourgs, les villages et hameaux et aux abords des équipements publics (notamment des écoles), afin de limiter leurs nuisances et les risques pour la sécurité routière.

ORIENTATION 15 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

ACTION 37 | Accompagner le développement des transports collectifs et des déplacements doux

La politique d'aménagement menée par le PLUi accompagne la promotion des modes de déplacements durables, participant à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre mais aussi à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

• **Accompagner l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle**

- Encourager le maintien (Transpérigord notamment) et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun (réintroduire une ligne Brive-la-Gaillarde / Sarlat via Salignac-Eyvignes) ;
- Développer les aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire ;
- Développer les «Taxi Bus» et navettes permettant de relier les commerces et services pour les habitants et maintenir les commerces itinérants ;
- Permettre les stationnements pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics.

• **Promouvoir les déplacements doux**

- Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.) et développer leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles. Les actions à mener en la matière devront être renforcées à proximité des équipements (scolaires notamment) ;
- Veiller à la mise en oeuvre de cheminements pour les piétons (voir des cyclistes) dans les secteurs d'aménagement futurs ;
- Aider à l'acquisition de vélo à assistance électrique.

ACTION 38 | Assurer des conditions de stationnement adéquates

Les problématiques de stationnement sont devenues monnaie courante, particulièrement dans les tissus résidentiels. Des obligations peuvent être imposées visant à garantir un équipement adéquat au sein de l'emprise des constructions notamment afin de limiter l'encombrement des voies et emprises publiques. En la matière, le PLUi vise à :

- Conserver l'offre de stationnement sur le domaine public existant ;
- Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc. ;
- Prévoir des aires de stationnements suffisantes dans les nouvelles opérations et prévoir des places de stationnements sur le domaine privé répondant aux besoins des nouvelles constructions ;
- Promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé ;
- Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment sur les polarités urbaines.

ORIENTATION 15 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

ACTION 39 | Valoriser les entrées de bourgs et sécuriser les carrefours

La politique d'urbanisme menée par la Communauté de communes du Pays de Fénelon doit d'une manière générale conduire à la préservation des vues, perspectives et qualités urbaines, mais aussi assurer une sécurité des usagers.

Les entrées de ville ou certaines traversées urbaines n'offrent pas une approche qualitative suffisante à mettre en scène les paysages du territoire, et savère parfois accitentogène.

En la matière le PLUi amène à :

- Porter une vigilance spécifique sur ces sites pour améliorer la situation, notamment du point de vue de la configuration des espaces publics et du séquençage des entrées de ville, de la maîtrise de la publicité, de la requalification des zones d'activités, de l'intensification des fronts bâtis ;
- Tendre vers une sécurisation des carrefours à trafic important.

ORIENTATION 16 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

ACTION 40 | Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLUi vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables, tout en prenant en compte les spécificités d'un territoire rural, somme toute touristique et à forte valeur environnementale, patrimoniale et paysagère.

Ainsi, le PLUi vise à :

- Développer la filière du bois-énergie en permettant la mise en place des chaudières bois collectives ;
- Faciliter la réalisation de projets de méthanisation ;
- Favoriser la réalisation de projet de géothermie ;
- Permettre les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles, d'activités ou encore d'équipements publics ;
- Encadrer le développement et l'implantation des installations de panneaux photovoltaïques au sol (centrales photovoltaïques) en l'interdisant sur les sites à enjeux environnementaux et paysagers et en l'autorisant sur des surfaces artificialisées ou dégradées (friches industrielles, anciennes carrières ou encore des sites non valorisables pour l'agriculture) ;
- Restreindre l'implantation d'éoliennes sur l'ensemble du territoire : installations jugées non adaptées au territoire de par sa haute valeur environnementale, patrimoniale et paysagère. Ce type d'installation sera forcément impactant compte tenu de la topographie du territoire et irait à l'encontre du projet de développement souhaité en matière de développement touristique, de préservation du patrimoine et de la valorisation environnementale des sites écologiques et paysagers.

