

DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE FÉNELON EN PÉRIGORD NOIR

- ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
- ABROGATION DE CARTES COMMUNALES
- PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA) de xxx Monuments Historiques

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
du 18 août au 16 septembre 2025



RAPPORT ET CONCLUSIONS

Commission d'enquête

Président
JÉRÉMIE Paul

Membres titulaires
GY-GAUTHIER Françoise MAUMELLE Bernard

SOMMAIRE

Rapport	page 3
Cadre général	page 4
1 - Objet de l'enquête publique	page 4
2 - Cadre juridique	page 4
Composition du dossier soumis à enquête publique	page 5
1 - Les pièces administratives	page 5
2 – Composition des dossiers techniques	page 6
A) Le Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi)	page 6
B) Le Plan Délimité des Abords (PDA)	page 7
C) L'abrogation des cartes communales	page 7
Résumé des projets	page 8
A) Le PLUi	page 8
I – Présentation du territoire intercommunal du Pays de Fénelon	page 8
II Diagnostic socio-économique	page 11
III - Le projet d’aménagement et de développement durables (PADD)	page 16
IV - Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	page 18
V - La traduction réglementaire	page 20
1) Le règlement écrit	page 20
2) Le règlement graphique	page 21
3) Les prescriptions particulières	page 21
VI - Le bilan de concertation	page 21
B) La Proposition de Périmètres Délimités des Abords (PDA)	page 22
C) L'Abrogation des Cartes Communales	page 23
Organisation et déroulement de l’enquête	page 24
Désignation de la commission d’enquête	page 24
Mise en place	page 24
Déroulement de l’enquête publique	page 25
Synthèse des avis des personnes publiques et réponses CCPF	page 27
Analyse des observations du public et de la commission d'enquête et réponses du porteur de projet	page 33
Les observations du public	page 33
Réponses de la CCPF	page 35
Conclusions et avis sur le projet de PLUi	page 40
Conclusions et avis sur le projet de PDA	page 46
Conclusions et avis sur le projet d’Abrogation des Cartes communales	page 47

RAPPORT

Aux termes des articles L123-15 et R 123-19 du Code de l'environnement, le rapport établi par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

CADRE GÉNÉRAL

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il s'agit d'une enquête publique unique concernant :

- un projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant le territoire de la Communauté de communes du Pays de Fénélon en Périgord Noir (PFPN) composée de 17 communes ;
- l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA), spécifiques à chaque monument historique visé (MH) et se substituant aux périmètres standard de 500m ;
- l'abrogation des 9 cartes communales actuellement opposables sur les communes de Archignac, Borreze, Jayac, Nadaillac, Orliaguet, Paulin, Prats-de-Carlux, Saint-Crépin-et-Carlucet, Simeyrols.

2 - CADRE JURIDIQUE

Comme le prévoit l'article L. 123-6 du code de l'environnement qui dispose qu'il peut être procédé « ...à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public », il s'agit ici d'une enquête publique unique concernant trois projets différents : le projet de PLUi, le projet de PDA et l'abrogation de cartes communales.

- Le projet de PLUi

Il est soumis à enquête publique par l'article L. 153-19 Code de l'Urbanisme qui prévoit que celle-ci doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

- L'abrogation des cartes communales

La procédure d'enquête publique n'est pas explicitement prévue pour l'abrogation d'une carte communale.

C'est de la jurisprudence qu'il ressort l'obligation de soumettre l'abrogation d'une carte communale à l'enquête publique, le juge administratif rappelant en effet l'obligation de respecter la règle du parallélisme des formes aux termes desquels un acte pris selon une certaine procédure ne peut être modifié ou abrogé qu'en suivant la même procédure.

Or, l'article L. 163-5 du Code de l'Urbanisme relative à l'élaboration de la carte communale impose que « La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

- La proposition de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques inscrits et/ou classés au titre du Code du Patrimoine

La délimitation d'un PDA se traduit par une servitude d'utilité publique (article L 621-30 du code du Patrimoine) qui permet de préserver les monuments historiques dans leur environnement.

Elle est soumise à enquête publique, conformément à l'article L 621-31 CP qui dispose que
« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. »

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement."

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

Ce dossier comprenait des pièces administratives et les dossiers techniques des trois projets.

1 - LES PIÈCES ADMINISTRATIVES

- Tout d'abord les pièces administratives d'organisation de l'enquête publique
 - désignation de la commission d'enquête par décision du tribunal administratif de Bordeaux n° E25000089/33 du 12 juin 2025,
 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique du président de communauté de communes du pays de Fénelon (CCPF) n°20250721-01 en date du 21 juillet 2025.

- Ensuite les pièces administratives relatives à l'élaboration et l'arrêté du projet de PLUi

0.1 délibérations

- délibération n° 109 de la communauté de communes du pays de Fénelon (CCPF) du 29 décembre 2015,
- délibération 2016/016 de la CCPF du 16 mars 2016,
- délibération 2017/081 de la CCPF du 1 juin 2017,
 - délibération 2024/005 de la CCPF du 24 janvier 2024,
 - délibération 2024-063 du 9 avril 2024,
 - délibération 2025-024 du 27 février 2025

0.2 Bilan de la concertation du 9 avril 2024, 12 pages,

0.3 avis des personnes publiques associées (PPA) et de la MRAe

- avis mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), (avis n° MRAe 2024ANA73 du 24 septembre 2024, avis n° MRAe 2025ANA59 du 26 mai 2025)
- avis non daté de la commission départementale de préservation des espaces agricoles et forestiers (CDPENAF),
- avis de la DGA des territoires et du développement du conseil départemental non daté,
- avis du Président de la Chambres des métiers et de l'artisanat du 10 mars 2025,
- avis du Président de la Communauté de communes de la vallée de l'homme du 28 mars 2025,
- avis de la Présidente de l'Institut National des appellations géographiques du 7 mai 2025,
- délibération 2025.700.CP du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine en date du 19 mai 2025,
- Transmission, par madame la Préfète de la Dordogne des avis formulés par l'Unité

Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) en date du 17 avril 2025, la Direction Départementale des Territoires en date du 15 mai 2025,

- avis de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne par délibération du 27 février 2025,
- avis du Conseil Départemental (Direction de l'environnement et du développement durable) du 10 juillet 2024 ,
- avis de la Direction Départementale des Territoires du 25 juin 2025.

-0,4 Analyse par la CCPF des avis des personnes publiques associées (59 pages non datées)

2 – COMPOSITION DES DOSSIERS TECHNIQUES

A) LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le plan local d'urbanisme comprend :*

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

- Rapport de présentation

- Tome 1 diagnostic territorial, 428 pages
- Tome 2 partie 1, justifications, 650 pages,
- Tome 2 partie 2, justifications des dispositions pages 654 à 1081,
- Tome 3 résumé non technique du 9 avril 2024, pages 644 à 662 ,

- Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), document de 35 pages décrivant 16 orientations,

- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- 3-1 sectorielles 300 pages,
- 3.2 OAP de densité 225 pages,
- 3.2 OAP trame verte et bleue pages 19 à 64 dont 19 cartes,
- 3.3 OAP commerciale pages 20 à 22 dont 2 schémas

- Règlements

- 4.1 projet de règlement écrit, 199 pages
- 4.2 projet de règlement graphique, 29 cartes
- 4.3 liste des prescriptions,
- 4.3.1 emplacements réservés, 163 cartes
- 4.3.2 liste des éléments de patrimoine protégés au titre du PLUi, 19 pages,

- Annexes,

- 5.1 servitudes d'utilité publique, 12 pages
- 5.2 obligations de débroussaillage 1 carte,
- 5.3 Plans de prévention du risque inondation du bassin de la Dordogne amont 15 avril 2011
- 5.4 Communes disposant d'une carte communale en matière d'urbanisme, 9 cartes.

B) LE PLAN DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

- partie 1 de Aout 2021, 11 pages,
- partie 2 , pages 11 à 158.

C) L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

- Notice explicative (de 10 pages) comportant les cartes communales des 9 communes concernées (Archignac, Borrèze, Jayac, Nadaillac, Orliaguet, Paulin, Prats de Carlux, Saint-Crépin et Carluet, Simeyrols)

NOTA :

- Le site accueillant le registre dématérialisé d'enquête publique unique (<https://registre.agrn.fr/ep.php?idp=99>) un dossier dématérialisé était également accessible en consultation et téléchargement

Le dossier était organisé de la façon suivante :

- Abrogation des cartes communales (notice d'abrogation de 11 pages)
- Dossier complet PLUi enquête publique unique auquel étaient joints des dossiers allégés (19) un par commune
- Plan délimité des abords (Dossier projet de 162 pages d'août 2021 (version 2)

- Observations concernant les dossiers mis à la disposition du public lors de l'enquête publique unique :

L'organisation des documents présente des différences entre la version éditée et la version dématérialisée, toutefois les chapitres ou dossiers existants dans la version éditée sont repris dans la version dématérialisée. Il existe des dossiers complémentaires dans la version dématérialisée (dossiers allégés par commune).

Sur le site internet de consultation l'abrogation des cartes communales fait l'objet d'un dossier particulier mais on retrouve les mêmes documents en annexe 5 du projet de PLUi. Néanmoins, la carte du territoire de la CCPF indique page 2 la présence de trois Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) en lieu et place du Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour les communes de Cazoules, Peyrillac et Millac, et Veyrignac.

L'on retrouve ce type d'erreurs maintes reprises dans la totalité du dossier : notice d'abrogation de cartes communales, rapport de présentation, ... L'on remarque ainsi que l'ERD n° 14 de Carlux n'apparaît pas dans le dossier Prescriptions, remplacé par l'ERD n°14 de la commune de Cazoules !) La cartographie éditée et la cartographie dématérialisée semblent identiques. Elles portent la mention « vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en conseil communautaire en date du 27 février 2025 » Par contre la cartographie accessible sur Pégigéo ne présente pas les mêmes caractéristiques.

- Lisibilité et qualité des informations :

quelques exemples pris dans le tome 3 de la présentation (résumé non technique), qui sera peut-être, le document le plus consulté avec le règlement graphique :

- On trouve deux paragraphes identiques pages 645 et 646, ce qui n'allège pas le dossier,
- la cartographie proposée est illisible,
- page 656, on trouve deux paragraphes distincts » l'évaluation des incidences sur l'environnement et en particulier sur les sites Natura 2000..... » et « le territoire ne comporte aucun site Natura 2000 dans son périmètre. Cependant, se trouve tout de même un site Natura 2000 dans un rayon de 10 km autour du territoire. Il s'agit du site basse vallée de l'Arnon ». Après recherches ce site se situe dans le Cher et le territoire de la CCPF comporte 5 sites Natura 2000.
- etc...

RÉSUMÉ DES PROJETS

A) LE PLUi

I – Présentation du territoire intercommunal du Pays de Fénélon

La Communauté de Communes du Pays de Fénélon est née le 1^{er} août 2014 de la fusion de deux communautés de communes (la Communauté du Carluxois -Terre de Fénélon et de la Communauté du Salignacois).

Elle regroupe 19 communes sur une surface de 321,4 km² et comptait 9 661 habitants au 1^{er} janvier 2017 ce qui représente environ 2,32 % de la population de la Dordogne.

I - 1 Contexte environnemental

Le territoire est implanté sur un socle calcaire qui façonne le paysage où falaises, côteaux boisés et vallées cultivées se succèdent pour offrir un écrin à une profusion de sites de grande qualité environnementale.

On distingue trois entités paysagères qui correspondent aux coteaux calcaires du Périgord Noir à l'Ouest, aux causses du Périgord Noir à l'Est et à la vallée de la Dordogne au Sud.

Le réseau hydrographique est principalement marqué par la présence de la Dordogne qui s'écoule d'Est en Ouest au Sud du territoire. D'autres cours d'eau coulent au Nord : la Borrèze, La Chironde et la Grande Beune. On recense également de nombreuses zones humides sur l'ensemble du Pays de Fénélon (3 800 ha) alimentées souvent par des cours d'eau modestes comme l'Énéa au Sud-Ouest.

Les espaces boisés diffus s'étendent sur tout le territoire. Ils alternent avec les terres agricoles, les vergers et forment les Trames Vertes. Cette succession d'espaces boisés et d'espaces ouverts réservés à l'agriculture est présentée comme pouvant interrompre les continuités écologiques.

Pour ce qui concerne les Trames Bleues, elles sont représentées par la Dordogne, la Borrèze, la Grande Beune et les zones humides des fonds de vallée.

Le climat du territoire est de type océanique.

Un environnement protégé

Compte tenu de la diversité des paysages et des milieux recensés comme des secteurs à protéger, la Communauté de Commune du Pays de Fénélon est soumise à plusieurs classements dont elle a tenu compte pour faire ses choix d'aménagement et de développement.

On recense au total :

14 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) dont 6 ZNIEFF de

type II de grand intérêt biologique et écologique et 8 ZNIEFF de type I représentant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés comme par exemple « les Coteaux calcaires de la vallée de la Borrèze » ou encore « La Dordogne » ;

5 sites Natura 2000

« les Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne » pour ses boisements de chênes verts, ses habitats, ses pelouses sèches et ses pentes rocheuses ;

les « Coteaux calcaires de Proissans, de Sainte-Nathalène et Saint-Vincent-Paluel » ;

la « Vallée des Beunes » sur la commune de Saint-Geniès ;

« les coteaux calcaires de Borrèze » répartis sur les communes de Borrèze et Salignac-Eyvigues

1 réserve de biosphère (AB) « Bassin de la Dordogne » classé aire protégée par l'UNESCO concernant les communes longeant la Dordogne ;

1 arrêté préfectoral de biotope (APB) « Rivière Dordogne » pour la protection d'un habitat naturel dont la grande alose, la lamproie fluviale et le saumon ;

4 sites inscrits au titre de leur richesse paysagère : les communes de Salignac-Eyvigues et de Sainte-Mondane, la vallée de la Dordogne pour l'intérêt de ses éperons rocheux et de ses coteaux boisés et la vallée de l'Énéa ;

des espaces boisés classés (EBC) faisant suite à un engagement volontaire de trois communes : Saint-Geniès, Salignac-Eyvigues et Carsac-Aillac ;

2 jardins ayant obtenu le label « jardins remarquables » : les jardins d'Eyrignac à Salignac-Eyvigues et les « Jardins d'eau » à Carsac-Aillac.

La flore et la faune

De nombreuses espèces d'insectes, d'oiseaux et de plantes sont recensés sur le territoire intercommunal et sont classés pour la plupart en bon état de conservation.

Toutefois, on relève que 24 espèces sont menacées dont :

14 en tant qu'espèces vulnérables comme l'euphorbe, le bleuet et le charbon bleu ;

8 en danger, comme l'hysopé ;

2 en danger critique, la luzerne cultivée et le persil des montagnes.

On recense également 27 espèces exotiques envahissantes considérées comme une menace pour la biodiversité (l'écrevisse américaine, le ragondin, le robinier...).

L'enjeu pour la communauté de communes sera de protéger les trames vertes et bleues, de surveiller le réseau hydraulique et de restaurer les corridors écologiques essentiels pour la survie des espèces.

I – 2 Patrimoine bâti inscrit ou classé au titre des monuments historiques

Aux contraintes liées à la prise en compte d'un environnement naturel remarquable, s'ajoutent des périmètres de protection à respecter autour d'un patrimoine bâti ancien inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

La communauté de communes recense 10 monuments historiques classés et 32 inscrits au titre des monuments historiques.

I - 3 Risques, nuisances et pollutions

Risques et aléas naturels

Sur le territoire intercommunal, les différents risques recensés sont :

- le risque inondation par remontée de nappe sur la vallée alluviale et le lit du cours d'eau de la Dordogne ;
- le risque de débordement de la Dordogne ayant conduit à l'élaboration d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (8 communes sur les 19 de la communauté de communes

- sont concernées) ;
- le risque feux de forêts en raison de l'importance de la surface boisée (15 000 hectares soit 45% de la surface du territoire), ayant conduit en 2013 à l'élaboration d'une charte de constructibilité en milieux agricoles et à un arrêté préfectoral en 2017 définissant les zones sensibles ;
- le risque retrait-gonflement des sols argileux sur la moitié Sud du territoire, (6 communes concernées) ;
- le risque effondrement des cavités souterraines (600 cavités recensées sur le territoire par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BGRM) ;
- le risque mouvement de terrain (38 mouvements recensés par le BGRM) ;
- le risque radon, le potentiel d'exposition est faible de catégorie 1 sauf sur la commune de Simeyrols classée en catégorie 2.

Risques et nuisances technologiques et industriels

Le territoire intercommunal est exposé aux risques liés essentiellement aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) mais aussi aux risques engendrés par l'exploitation de carrières :

- la communauté de communes compte 24 ICPE dont 8 pour les installations industrielles, 12 pour les activités agricoles (8 pour l'élevage de porcs - 4 pour l'élevage de bovins) et 4 exploitations de carrière.

Pollution des sols

- 35 anciens sites industriels susceptibles d'être pollués ont été recensés sur le territoire dont seulement 5 sont encore en activité.

La base de données (BASOL) n'a relevé aucune pollution du sol sur le territoire.

Risques rupture de barrage

9 communes (Calviac-en-Périgord, Carlux, Carsac-Aillac, Cazoulès, Orliaguet, Peyrillac-et-Millac, Saint-Julien-de-Lampon, Sainte-Mondane et Veyrignac) sont impactées par l'onde de submersion du barrage de Bort-les-Orgues situé en Corrèze et par le barrage de Saint-Étienne-Cantalès situé dans le Cantal.

Risques liés au transport de matière dangereuse et aux ouvrages de transport d'électricité

1 commune, Saint-Geniès, est impactée par la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel sous haute tension sur une longueur de 1,2 kilomètre,

11 communes sont traversées par des ouvrages à haute et très haute tension du réseau public d'électricité (Borrèze, Calviac-en-Périgord, Carlux, Carsac-Aillac, Orliaguet, Peyrillac-et-Millac, Prats-de-Carlux, Saint-Julien-de-Lampon, Salignac-Eyvigues et Simeyrols).

Nuisances sonores

1 seule commune, Saint-Crépin-de-Carlucet est concernée par le classement sonore des infrastructures routières (RD 704).

Pollution atmosphérique

Le principal secteur émetteur de pollution est celui des transports (64% des émissions enregistrées en 2016) suivi par les secteurs du résidentiel (18%) et l'agriculture (14%).

I- 4 Les réseaux

Le réseau de distribution d'eau potable s'organise autour de 5 unités de gestion et de 12 unités de

distribution.

Le territoire compte 16 captages d'eau faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'utilité publique (7 proviennent d'une source, 5 d'un puits et 1 d'un forage). En 2018, 4 captages n'ont pas encore de périmètre de protection défini.

Pour ce qui concerne l'assainissement, il est encore largement individuel et autonome puisque sur 19 communes seulement 9 disposent d'un assainissement collectif.

En matière de couverture numérique, en 2019 il existe de nombreuses « zones blanches », le territoire n'ayant pas encore bénéficié du déploiement de la fibre optique. Quant à la couverture mobile, elle est présentée comme satisfaisante.

I-5 Les Servitudes d'Utilité Publique

A ces documents supra-communaux s'ajoutent des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent et s'imposent lors de l'élaboration des documents d'urbanisme comme le PLUi.

Ces servitudes figurent sur une liste annexée au projet (annexe 5.1). Elles ont un effet sur l'occupation des terrains et s'imposent à tous.

Au Pays de Fénelon, leur nombre est important du fait de la richesse architecturale et paysagère du territoire. On en compte 134 qui peuvent être regroupées dans quatre grandes catégories :

- les servitudes relatives à la **conservation du patrimoine culturel** (monuments historiques, monuments naturels et sites), on en compte **70** soit presque la moitié des servitudes répertoriées ;
- les servitudes pour la **conservation des eaux**, correspondant à des forages, des puits, des sources ou des captages,
- les servitudes relatives à l'**utilisation de certaines ressources et équipements**, 32 sont répertoriées sur le territoire (énergie électrique, télécommunications, liaisons hertziennes, canalisations de transport de gaz) ;
- les servitudes liées aux **plans de prévention des risques naturels** correspondant aux PPRI « inondation Dordogne » qui concernent les communes de Calviac-en-Périgord, Carlux, Cazoulès, Peyrillac-et-Millac, Saint-Julien-de-Lampon, Sainte-Mondane et Veyrignac.

A ces quatre grands groupes de servitudes s'ajoutent des servitudes particulières dont :

- 4 servitudes pour l'utilisation de certaines ressources et équipements qui concernent les rives de la Rivière Dordogne à Cazoulès, Carlux, Sainte-Mondane et Veyrignac ;
- et, une servitude pour la voie ferrée de Siorac à Cazoulès.

Enfin, les servitudes sont également importantes lors de l'élaboration des projets de création d'emplacements réservés.

Dans le dossier du PLUi, le document intitulé « Liste des prescriptions » présente les emplacements réservés par commune, sous la forme de plan indiquant la référence cadastrale et sa destination. Il convient de noter que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Règlement écrit (pièce 4.1 du PLUi) prévoit bien les conditions de desserte des réseaux qui sont des servitudes à respecter pour des installations d'intérêt général ou la création d'espaces verts par exemple.

II Diagnostic socio-économique

II - 1 Démographie, population et ménages

La communauté de communes s'articule autour de trois pôles urbains qui sont les plus peuplés :

- Carsac-Aillac (1 603 hab) ;
- Salignac-Eyvigues (1 168 hab) ;
- Saint-Geniès (947 hab).

Entre 1968 et 2016, la communauté de communes enregistre une augmentation de 28,9% de sa population.

Sur les 19 communes, 17 bénéficient de cette évolution positive. Carsac-Aillac est la commune qui a connu le plus fort taux de croissance, +31,7% sur les dix-sept dernières années. Salignac-Eyvigues connaît également une augmentation régulière de sa population depuis 1 999.

Avec 4 327 ménages pour une population de 9 686 habitants, la taille moyenne des ménages est de 2,2.

Les couples sans enfant et les personnes seules ont connu une augmentation mais ce sont les ménages composés en famille qui dominent la démographie intercommunale.

L'évolution démographique semble être portée par l'installation de nouveaux arrivants qui travaillent à l'extérieur de l'intercommunalité, dans les bassins de vie de Sarlat, Terrasson-Lavilledieu, Brive en Corrèze ou encore Souillac dans le Lot.

Le parc de logements a suivi l'augmentation de la population. La communauté de communes a enregistré 1 766 logements sur les 17 dernières années soit environ 100 nouveaux logements par an. Cette augmentation est supérieure à la moyenne départementale.

Le parc social comprend 139 logements HLM ce qui représente 3% du parc de résidences principales. Cette offre sur le plan intercommunal est présentée comme équilibrée et suffisante.

Entre 1999 et 2016, on constate une part importante de résidences secondaires (+396) et un nombre de logements vacants qui augmente (+331).

En 2016, le parc résidentiel intercommunal est composé de :

- 4 327 résidences principales, soit 62,5% du parc, les occupants étant principalement des propriétaires ;
- 2 044 résidences secondaires, soit 29,5% du parc ;
- 546 logements vacants, soit 8% du parc.

Dans son projet, la communauté de communes tient compte de l'augmentation de la demande de location plus importante que la demande de construction. Elle tient compte également de la vétusté des logements vacants dégradés et souvent inadaptés au confort thermique.

II – 2 L'accessibilité du territoire

Trois routes départementales traversent le territoire (RD 60, RD 703, RD 704) et permettent de rejoindre facilement les bassins d'emplois extérieurs à la communauté de communes comme Sarlat, Souillac et Gourdon dans le Lot ou Brive en Corrèze. Elles facilitent également la connexion avec deux autoroutes (A20 et A89).

Ce réseau est complété par des voies secondaires aux dimensions étroites ce qui peut poser un problème en période estivale où les touristes affluent.

L'offre des transports en commun étant très faible les déplacements domicile-travail se font majoritairement en voiture.

Le stationnement est présenté comme suffisant. Or, à l'avenir il devra répondre à une demande plus importante avec l'augmentation de la population et les développements urbains envisagés. Le projet de la communauté de communes intègre cette problématique.

II – 3 Les équipements publics et les services collectifs

Les équipements scolaires sont présents sur l'ensemble du territoire. Pour les activités sportives et

culturelles les équipements sont adaptés au caractère rural du territoire.

Pour ce qui concerne les services collectifs (banque, agence postale, maison de services...) ils sont localisés dans les communes principales déjà citées.

II – 4 Activités économiques et emplois

Pour ce qui concerne l'activité économique, la communauté de communes manque d'autonomie.

Elle dépend essentiellement des pôles urbains les plus proches et particulièrement du bassin de vie de Sarlat.

Le tissu économique est composé **au total de 708 entreprises**, soit 2,5% des entreprises implantées en Dordogne.

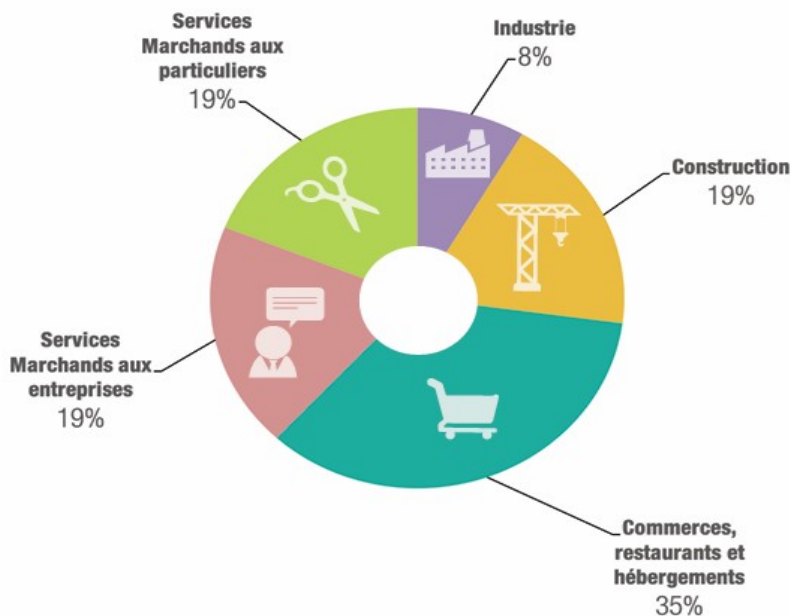
Trois pôles se distinguent :

- Carsac-Aillac avec 122 entreprises dont les deux plus importantes de l'intercommunalité, l'entreprise SUTUREX ET RENODEX (150 à 199 employés) et une association pour adultes et jeunes handicapés employant 50 à 99 personnes ;
- Savignac-Eyvigues avec 110 entreprises dont une zone d'activités commerciales et de services située proche du centre bourg ;
- Saint-Geniès avec 82 entreprises regroupées dans une zone d'activités à l'extérieur du bourg (2^{ème} concentration d'entreprises de l'intercommunalité).

Les entreprises les plus représentées relèvent du secteur des commerces, restaurants et hébergements (35%) et des services marchands aux particuliers (19%).

La situation par secteur est représentée par le graphique ci-dessous (données de 2016). On constate que c'est le secteur tertiaire qui domine l'emploi intercommunal.

RÉPARTITION DES ENTREPRISES PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ EN 2016 EN PROPORTION (INSEE,2018) //



En 2016, le territoire intercommunal offrait 2 511 emplois qui sont répartis sur les trois communes déjà citées plus haut, Carsac-Aillac (583 emplois) Salignac-Eyvigues (415) et Saint-Geniès (277).

Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) sont présentées comme des leviers stratégiques de

développement. Six ZAE sont identifiées sur le territoire réparties sur les communes suivantes : 1 à Saint-Geniès, 1 à Saint-Crépin-de-Carlucet, 2 à Salignac-Eyvigues, 1 à Carsac-Aillac et 1 à Carlux. Aujourd'hui, ces zones d'activités industrielles ou commerciales présentent peu de possibilité d'accueil.

Le choix le plus porteur pour l'avenir serait de développer la mixité en déterminant des secteurs urbains à offrir pour un cadre de vie résidentiel à proximité des services.

Maintenir les commerces et les services proches des lieux habités est présenté comme un facteur d'attractivité.

Le tourisme

Le Périgord Noir attire tant par son patrimoine environnemental, architectural et historique que par les activités culturelles et sportives qu'il propose.

Compte tenu de son propre patrimoine, le Pays de Fénélon participe au développement touristique qui est en perpétuel essor. Il dispose de plusieurs atouts :

- d'un réseau de 42 itinéraires de randonnées, complété par la Voie Verte qui traverse le Sud du territoire de Cazoulès à Carsac-Aillac ;
- d'un hébergement réparti sur tout le territoire (17 hôtels, 381 gîtes, 26 chambres d'hôtes, 19 campings, 8 villages de vacances à Calviac-en-Périgord, Carsac-Aillac, Saint-Crépin-de-Carlucet, Saint-Geniès et Salignac-Eyvigues,
- d'un réseau important de « marchés gourmands ».

Les activités touristiques sont présentées comme des leviers importants pour l'économie sous réserve d'anticiper les éventuels impacts sur les habitats naturels notamment lorsqu'il s'agit de l'implantation de villages de vacances ou de campings qui mobilisent beaucoup d'espace.

L'agriculture

Comme sur le plan national, on constate une diminution de la surface cultivée, une augmentation des boisements dus à la déprise agricole et un nombre d'exploitations en forte baisse. Toutefois, l'agriculture demeure très présente en Périgord Noir et en particulier dans le Pays de Fénélon.

56% des terres sont occupées par des prairies et des fourrages, 13,5% par la culture du maïs et 10% par les fruits à coque (chiffre du registre parcellaire graphique de 2018).

Deux types d'élevage prédominent sur le territoire intercommunal, l'élevage bovin représentant 40 % des cheptels et l'élevage porcin 14%. Quant à l'élevage des volailles il occupe 12% des cheptels et l'élevage ovin 7%.

Dans le monde agricole, un tournant a été pris avec la diversification des activités, véritable complément de revenus pour les agriculteurs. Aujourd'hui, on privilégie les circuits courts, le tourisme à la ferme, la vente de produits, le camping et les gîtes. Il s'agit d'activités complémentaires qui nécessiteront des aménagements, des constructions ou des changements de destination pour certains bâtiments. La communauté de communes s'engage à examiner chaque demande au cas par cas dans le respect des périmètres de protection prévus par le Règlement.

Avec ses 15 000 hectares de forêts soit 45% de son territoire, la communauté de communes dispose d'un secteur qui est présenté comme une possibilité pour développer une filière bois sur le territoire qui ne compte à ce jour qu'une seule entreprise, à Saint-Geniès.

II - 5 – Justification des choix de la communauté de communes

Après avoir identifié les richesses paysagères et architecturales de son territoire ainsi que les contraintes qui y sont liées, la communauté de communes a identifié ses principaux objectifs qui ont guidé ses choix pour l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les principaux choix identifiés par secteur sont les suivants :

pour la préservation de l'environnement et sa mise en valeur : une prise en compte des dispositifs de protection des ressources et milieux naturels, agricoles, forestiers et du patrimoine architectural, un engagement dans des actions de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (choix correspondant au défi n°1 du PADD) ;

pour la structuration urbaine et la consommation d'espace : une volonté de densifier les centralités urbaines existantes par la prise en compte des dents creuses, une maîtrise de l'étalement urbain par un développement équilibré de l'habitat, des équipements et des services, (choix correspondant au défi n°2 du PADD) ;

pour le développement économique : un engagement pour développer l'attractivité du territoire, en choisissant, d'apporter un soutien aux zones d'activités économiques, aux entreprises existantes isolées, aux projets de diversification des activités liées au tourisme et au maintien d'une agriculture pérenne, (choix correspondant au défi n°3 du PADD) ;

pour l'accueil des populations nouvelles : des choix arrêtés pour préserver la qualité du cadre de vie qui passe par l'amélioration des déplacements, le développement des mobilités douces, une meilleure offre de stationnement et le développement de projets favorisant la sobriété énergétique (choix correspondant au défi n°4 du PADD).

Bilan de la consommation des espaces

Pour évaluer la consommation d'espace, le projet de PLUi fonde son analyse sur le nombre de permis de construire délivrés entre 2011 et 2021. Selon les données de l'Observatoire national des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU), de 2011 à 2021, le Pays de Fénélon a consommé pour l'habitat et l'économie 131 hectares et a construit 600 logements.

Prévisions de consommation d'espaces pour la période 2024-2034

Pour se conformer aux objectifs de modération de consommation de la Loi Climat et Résilience et du SRADDET, le PLUi se voit allouer une superficie maximale d'espaces consommés en extension de 65,5 hectares.

Pour la période 2024-2034, le projet s'appuie sur une croissance de sa population de 1% ce qui représente un nombre d'habitants de 11 054 en 2034 soit 1 400 habitants supplémentaires depuis 2020.

Pour accueillir ces nouveaux arrivants, 1365 logements sont estimés nécessaires. Ce chiffre inclut :

- la rénovation d'habitations anciennes et les changements de destination de bâtiments (180) ;
- la réintégration de logements vacants inactifs (380) ;
- les logements nécessaires pour répondre aux besoins du territoire (805 logements).

Le PLUi prévoit pour l'habitat :

- en densification urbaine 469 logements sur l'ensemble du territoire ce qui représenterait 70 ha d'espaces consommés ;
- en extension urbaine 340 logements représentant 46,3 ha d'espaces consommés.

Pour l'habitat, le potentiel de logements constructibles est donc de 805 sur une surface de 116,3ha.

Pour répondre aux objectifs de développement économique et touristique du territoire :

- l'espace constructible nécessaire a été estimé à 20,8 ha dont 11,5 ha sont des espaces de densification car ils sont déjà inclus dans des zones d'activités économiques.

Sur ces 20,8 ha, ce sont 14,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui sont susceptibles d'être consommés répartis ainsi :

- 7,8 ha pour répondre au besoin de développement économique ;
- 6,5 ha pour répondre au besoin de développement touristique.

Par ailleurs, considérant le potentiel touristique de son territoire, la communauté de communes présente des projets isolés, de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), principalement implantés en milieu naturel ou agricole dont la consommation d'espace est évaluée à 88ha.

La mise en œuvre du PLUi consomme une part importante d'espaces naturels et agricoles dont certains sont déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC). Dans le dossier du PLUi, ce choix est expliqué par le fait que la plupart des terres concernées sont des prairies ou des jachères.

La compatibilité du projet de PLUi avec les documents de rang supérieur

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le PLUi a une obligation de compatibilité avec les documents de rang supérieur énumérés ci-après :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) Adour-Garonne fixant, pour la période 2022-2027(*période à actualiser dans le dossier du PLUi*), les objectifs qui doivent permettre d'atteindre une bonne gestion des eaux et des milieux aquatiques ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) Dordogne-Amont, conjoint à six départements, qui est l'outil de mise en application sur le plan local des objectifs du SDAGE ;
- le Plan de Gestion des Risques Inondations (**PGRI**) joint au PLUi en annexe 5.3, avec le Règlement et les cartes de zonage correspondant aux communes concernées par la rivière Dordogne ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET**) qui définit les grandes priorités d'aménagement du territoire régional, et qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 mars 2020.

La compatibilité du projet de PLUi avec le SRADDET est déclinée dans le PADD (Défis 1 et 2) qui engage le territoire dans une double démarche de protection « des richesses environnementales, paysagères et architecturales » et de « production équilibrée de logements en adéquation avec les besoins du territoire ».

III - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'objet du PADD est déterminé par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

D'après ces dispositions, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les

transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Dans le projet de PLUi de la CCPF, ces orientations sont organisées selon les **4 grands défis** du territoire suivants, déclinés en **16 orientations** aboutissant à un total de **40 actions** :

DÉFI 1 (4 orientations 11 actions) : 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

- ORIENTATION 1 : Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue (actions 1 et 2)

- ORIENTATION 2 : Préserver les paysages emblématiques du territoire (actions 3, 4, 5 et 6)

- ORIENTATION 3 : Construire dans le respect du contexte urbain, architectural et paysager (actions 7 et 8)

- ORIENTATION 4 : Concilier développement urbain et préservation de l'environnement (actions 9, 10 et 11)

DÉFI 2 (4 orientations actions 12 à 22) : Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements en adéquation avec les besoins du territoire et le projet intercommunal

- ORIENTATION 5 : Porter une politique de production de logements permettant la poursuite du développement territorial (action 12)

Ainsi, 632 nouveaux logements seront nécessaires pour maintenir une population de 9654 habitants. Il est souhaité 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 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.

- ORIENTATION 6 : Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale (actions 13 à 15)

Ainsi le PLUi vise à répartir le besoin d'environ 805 logements en identifiant 3 pôles principaux (Salignac-Eyvigues, 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) et 9 pôles ruraux (Jayac, Archignac, Paulin, Borrèze, Simeyrols, Orliaguet, Peyrillac-et-Millac, Sainte-Mondane et Veyrignac, soit un objectif de 235 logements.)

ORIENTATION 7 : Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces (actions 16 à 20). Ainsi le PLUi vise à respecter l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine d'une réduction de la consommation d'ENAF de -50%;

- ORIENTATION 8 : Adapter l'offre en logements aux évolutions sociétales (2 actions 21 et 22)

DÉFI 3 (4 orientations 10 actions) : 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

- ORIENTATION 9 // Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante (actions 23,24 et 25)

- ORIENTATION 10 // Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement (actions 26 et 27)

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-Eyvigues ;
- 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).

- ORIENTATION 11 // Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire (actions 28 et 29)

- ORIENTATION 12 // Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions (actions 30,31 et 32)

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

- ORIENTATION 13 // Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants (actions 33 et 34)

- ORIENTATION 14 // Concilier développement du territoire et prise en compte des risques (actions 35)

- ORIENTATION 15 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces (actions 35 à 39)

- ORIENTATION 16 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire (action 40)

IV - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article R151-6 du code de l'urbanisme dispose : “ Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10”.

Les OAP sont sectorielles lorsqu'elles concernent une partie spécifique du territoire. Dans le projet elles sont réparties par commune. Les 19 communes de la CCPF font l'objet d'une ou plusieurs OAP , les bourgs et hameaux sont principalement visés par ces dispositions. Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées mais ne font pas obstacle à une OAP au coup par coup sur la même commune. 71 secteurs ont été identifiés dans le projet.

Commune	Nbre de secteurs concernés
ARCHIGNAC	3
BORREZE	3
CALVIAC EN PERIGORD	1
CARLUX	2
CARSAC AILLAC	7
PECHS DE L ESPERANCE CAZOULES	3
JAYAC	2
NADAILLAC	4
PECHS DE L ESPERANCE ORLIAGUET	1
PAULIN	2
PECHS DE L ESPERANCE PERILLAC	5

ET MILLAC	
PRATS DE CARLUX	4
SAINT CREPIN ET CARLUCET	6
SAINTE MONDANE	3
SAINT GENIES	8
SAINT JULIEN DE LAMPON	2
SALIGNAC EYVIGUES	10
SIMEYROLS	2
VEYRIGNAC	3
TOTAL	71

Exemple de présentation de secteur OAP sectorielle

- Superficie encadrée par l'OAP 1,23 hectare
- Type de zone et d'aménagement
 - Zone Uc, 1AU et 2AU
 - Extension de type au coup par coup

• Localisation / description du secteur

Localisé au Sud-Est du bourg, le secteur est situé à proximité du centre-bourg et permet de finaliser une extension diffuse déjà entamée.

• Informations particulières

Le secteur est inclus dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Les réseaux AEP et DECI sont présents à proximité.

Chaque présentation est complétée d'une carte et d'une photo de la zone.

L'OAP densité identifie les objectifs suivants :

- favoriser un usage économe d'espace en privilégiant les gisements fonciers des bourgs et des hameaux,
 - fixer des préconisations techniques visant à l'intégration des aménagements dans l'espace déjà construit,
 - fixer des densités minimales de nombre de logements par hectare et de mètres carrés construits par hectare, induites par la forme d'habitat (individuel ou collectif).
- 139 zones de densité à respecter pour les parcelles en densification et 60 pour des parcelles en extension ont été identifiées dans le projet.

L' OAP thématique trame verte et Bleue (TVB). Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies dans le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein du territoire. La mise en œuvre des dispositions prévues vise à préserver l'habitat et le développement de la faune et de la flore par la création de réservoirs de bio-diversité et de corridors.

19 cartes identifiants pour chaque commune les principaux corridors écologiques et les secteurs de renforcement des continuités des trames verte et bleue ont été réalisées.

L'OAP thématique commerciale . Elle a pour vocation de renforcer le rôle des centralités urbaines et villageoises. Pour cela le projet identifie les secteurs d'implantation et les secteurs de diversité commerciale à protéger. Elle identifie également les zones d'activités dont le développement doit être accompagné .

2 cartes ont été réalisées à l'appui de cette thématique. L'une identifie les secteurs favorables à l'implantation de commerces de proximité, l'autre les secteurs d'implantation des grands équipements commerciaux, artisanaux et logistiques.

V - LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Suivant les articles L151-8 et R151-10, « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* »

Il « *est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.* »

Le règlement du PLUi de la CCPFPn comporte deux types de documents parfaitement opposables comme l'entend l'article L 151-2 du code de l'urbanisme : le règlement écrit et le règlement graphique, auxquels a été ajoutée une liste de prescriptions.

1) Le règlement écrit

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays de Fénélon comprenant les communes suivantes : Archignac, Borrèze, Calviac-en-Périgord, Carlux, Carsac-Aillac, Jayac, Nadaillac, Paulin, Pechs-de-l'Espérance (regroupant les anciennes communes de Cazoulès, Orliaguet et Peyrillac-et-Millac), Prats-de-Carlux, Saint-Crépin-et-Carlucet, Saint-Geniès, Saint-Julien-de-Lampon, Sainte- Mondane, Salignac-Eyvigues, Simeyrols et Veyrignac.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en sous-zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernés,

Les zones U sont les suivantes :

- Ua : zone Urbaine ancienne des centres-bourg ;
- Ub : zone Urbaine des faubourgs comportant une mixité des fonctions ;
- Uc : zone Urbaine d'extension récente à dominante résidentielle ;
- Ue : zone Urbaine d'équipements et de services publics et collectifs ;
- Uh : zone Urbaine des hameaux, comprenant deux secteurs Uha et Uhb ;
- Ut : zone Urbaine d'activités touristiques ;
- Ux : zone Urbaine d'activités économiques.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AU : zone à Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme ;
- 1AUb : zone à Urbaniser à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques à court et moyen terme ;
- 1AUe : zone à Urbaniser à vocation d'équipements et de services publics et collectifs à court et moyen terme ;
- 1AUt : zone à Urbaniser à vocation d'activités touristiques à court et moyen terme ;
- 1AUx : zone à Urbaniser à vocation d'activités économiques à court et moyen terme ;
- 2AU : zone à Urbaniser à long terme, dont un secteur 2AUx pour les activités économiques .

La zone A :

- A : zone Agricole ;
- At : STECAL d'activités touristiques en zone agricole, comprenant deux secteurs At1 et At2 ;
- Ax : STECAL d'activités économiques en zone agricole.

Les zones N sont les suivantes :

- Nenr : zone Naturelle de développement des énergies renouvelables ;
- N : zone Naturelle ;
- Nh : STECAL d'habitat en zone naturelle ;
- NI : STECAL de loisirs en zone naturelle ;

- Np : zone Naturelle protégée ;
- Nt : STECAL d'activités touristiques en zone naturelle ;
- Nx : STECAL d'activités économiques en zone naturelle.

Ce zonage est traduit dans le document graphiques

2) Le règlement graphique

Le dossier du règlement graphique comporte 29 cartes représentant les 19 communes de la CCPF.

Il y a, au plus, trois cartes par commune. La sectorisation effectuée par commune n'est pas identifiée sur la carte.

L'échelle des cartes est différente mais toujours inférieure ou égale au 1/5000ème.

Une palette colorée identifie les différents zonages définis dans le règlement écrit, ainsi que les prescriptions surfaciques et linéaires

Les éléments de paysage (patrimoine bâti) sont identifiés

Le repérage des secteurs et parcelles se fait à l'aide des lieux-dits principaux de la commune et du parcellaire de celle-ci.

Les voies de circulation principales et secondaires ne sont pas toutes identifiées, les cours d'eau, les bâtiments et les bâtiments agricoles sont placés sur les cartes.

La cartographie éditée et la cartographie dématérialisée semblent identiques. Elles portent la mention « vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en conseil communautaire en date du 27 février 2025 » Par contre la cartographie accessible sur Pégigéo ne présente pas les mêmes caractéristiques. En cours d'enquête nous avons pu constater des discordances entre le règlement graphique, la cartographie mise à disposition par PERIGEO et les extraits cadastraux soumis par les propriétaires ou ayant droits. Il apparaît que le fond de carte utilisé pour le règlement graphique n'est pas à jour. Les sections n'apparaissant pas sur le règlement graphique la recherche des parcelles s'en est trouvée difficile et laborieuse.

3) Les prescriptions particulières

Ces prescriptions consistent en une :

- LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (L 151-41 C. Urb.)
- LISTE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PROTÉGÉS AU TITRE DU PLUI conséquence sur le champ de compétence des autorisations d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de démolir) (*ARTICLES R421-17d, R421-28 du Code de l'Urbanisme*)

VI - LE BILAN DE CONCERTATION

La communauté de communes a lancé la phase de concertation avec tous les partenaires lors d'une réunion publique, le 12 février 2020.

A partir de cette date, elle a ponctué l'élaboration de son projet par de nombreuses étapes d'information et de concertation tant auprès des élus que des services publics. Dans le même temps, elle a mis en place une concertation régulière avec le public en général et plus particulièrement avec les agriculteurs.

Une concertation sur le terrain

Les actions mises en oeuvre sont les suivantes :

- 81 réunions de travail en commission avec les élus par secteur ;
- 3 journées de rencontre avec les agriculteurs en mars 2021 ;
- 2 réunions publiques pour la présentation du diagnostic territorial et le PADD en 2022 à

Prats-de- Carlux et Nadaillac ;

- 2 réunions publiques en amont de l'arrêt du projet, en mars 2024, à Calviac-en-Périgord et à Salignac-Eyvigues ;
- 4 ateliers citoyens ;
- 5 réunions avec les personnes publiques associées ;
- un travail collaboratif en continu entre les élus, la communauté de communes, les personnes publiques associées et le bureau d'études grâce à la mise en place d'une plateforme d'échanges et d'un portail cartographique.

Pour organiser l'ensemble de ces réunions et informer les administrés au plus proche du terrain, la communauté de communes a divisé le territoire en quatre bassins de travail tant pour les réunions techniques que pour les réunions publiques.

Les moyens d'information

La concertation avec la population a été menée de manière continue.

Les modalités de concertation mises en oeuvre tout au long de l'élaboration du projet sont les suivantes :

- affichage sur le territoire dans des lieux stratégiques et dans les mairies ;
- diffusion régulière d'informations sur le site internet de la communauté de communes et sur les sites de certaines mairies ;
- publication d'informations dans la presse locale, le journal intercommunal et dans les bulletins municipaux ;
- mise en place d'une boîte à idées et d'un registre permettant le recueil des observations et suggestions du public dans les locaux de la communauté de communes et dans chaque mairie ;
- diffusion dans les boulangeries d'un sac à pain porteur d'informations sur le PLUi,
- une exposition dans les locaux de la communauté de communes présentée sous la forme d'un enrouleur publicitaire.

Pour conclure, toutes les modalités de concertation définies par la communauté de communes ont été respectées. Toutefois, la participation du public aux ateliers et aux réunions publiques est présentée comme « limitée ».

B) LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA) des Monuments Historiques

1°) Le cadre réglementaire

Conformément à la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques, la loi du 25 février 1943 crée un « champ de visibilité » de 500 mètres maximum, entourant les monuments historiques, à l'intérieur duquel aucune construction nouvelle, aucune transformation ou modification d'immeuble, ne peut avoir lieu sans autorisation.

Elle entraîne un régime de contrôle, par l'Architecte des Bâtiments de France, pour les travaux effectués dans ce périmètre.

Ce rayon de 500 mètres ne tient cependant pas compte des particularités topographiques et patrimoniales de l'environnement du Monument Historique.

C'est pourquoi, pour pallier au caractère arbitraire et systématique de ce dispositif, l'article 40 de la loi du 13 décembre 2000 dit « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) permet d'instituer la possibilité de définir un nouveau périmètre qui tienne compte de la réalité du terrain.

Ce dernier prend ainsi en compte des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. L'article L.621301 du code du patrimoine indique que « *le périmètre de 500m peut être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France après accord de la*

commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité ». Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre.

L'article 75 de la Loi LCAP (Liberté relative à la Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine) n° 2016-925 du 7 juillet 2016 a redéfini les dispositions applicables aux abords des monuments historiques pour en faire un véritable outil de la politique en faveur du patrimoine culturel. Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) les périmètres standards de 500 mètres autour des monuments historiques peuvent être remplacés par des Périmètres délimités des abords spécifiques à chaque monument et plus adaptés à la réalité et aux enjeux du terrain.

L'article 56 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) a intégré la possibilité pour l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme d'être à l'origine de la proposition de PDA. Ainsi la collectivité compétente dans l'élaboration du PLU peut délimiter un périmètre de protection des abords mais avec l'accord de l'ABF sur le tracé proposé.

Ces dispositions ont été retranscrites dans le code du patrimoine aux articles L621-30 et L.621-31.

Les Périmètres Délimités des Abords présentés à l'enquête publique doivent prendre en compte :

- Le bassin visuel réel du monument
- Le relief et les masses boisées
- intégration du bâti d'intérêt architectural et/ou patrimonial,

Chaque périmètre doit être ajusté aux limites parcellaires

2°) Le projet de la CCPF

16 communes du Pays de Fénelon sont concernées par cette protection patrimoniale, incluant donc la commune de Peyrillac-et-Millac qui ne comprend pas de monument, mais sur laquelle déborde la servitude d'un monument historique situé sur la commune voisine.

Au total, ce sont 24 PDA qui sont proposés dans le cadre de cette procédure, concernant 15 communes.

C) L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Par délibérations en dates des 29 décembre 2015 et 16 mars 2016, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon en Périgord noir a décidé d'engager la procédure pour créer un PLUI sur les 19 communes la composant, soit l'ensemble du territoire.

Sur les 19 communes concernées, 9 sont actuellement dotées d'une carte communale en comptant des communes déléguées (Pechs-de-l'Espérance résulte de la fusion des communes de Cazoulès, Orliaguet et Peyrillac-et-Millac) : Archignac, Borrèze, Jayac, Nadaillac, Orliaguet, Paulin, Prats de Carlux, Saint-Crépin et Carluçet, Simeyrols.

L'approbation du PLUI impliquera nécessairement l'abrogation des cartes communales, deux documents d'urbanisme ne pouvant être simultanément en vigueur dans la même commune.

Ainsi, le Conseil d'Etat a précisé que « *le Plan Local d'Urbanisme et la carte communale sont deux*

documents exclusifs l'un de l'autre », qui ne peuvent coexister sur un même territoire (CE, avis, 28 novembre 2017, n°303421), et la doctrine ministérielle a confirmé qu'il convient d'abroger formellement la carte communale en cas d'adoption d'un PLU (questions écrite n°39836, rép. min. n°06834, JO Sénat, 13 juin 2013).

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Désignation de la commission d'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a été saisi par lettre en date du 15 juin 2025 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon, demandant la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objets :

- le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon en Périgord noir,
- la délimitation de Périmètres délimités des Abords (PDA),
- l'abrogation de cartes communales du territoire.

Cette saisine faisait suite à deux saisines annulées suite à la modification des projets de la collectivité :

- la première par lettre du 5 juin 2024 relative à des projets de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, de délimitation de Périmètres d'Aménagement des Abords de monuments historiques, et d'actualisation du schéma d'assainissement collectif,
- la deuxième du 12 mars 2025 relative à des projets de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, de délimitation de Périmètres d'Aménagement des Abords de monuments historiques, d'actualisation du schéma d'assainissement collectif et d'abrogation de cartes communales,

Par décision en date du 12 juin 2025 n° E25000089/33, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné la commission d'enquête composée de M. Paul JEREMIE, président, et des membres titulaires Mme Françoise GY-GAUTHIER et M. Bernard MAUMELLE.

Mise en place

Une première réunion s'étant tenue dans les services techniques de la Communauté de communes le 17 juillet 2024 à la suite de la saisine du 5 juin 2024, une deuxième a été organisée le 10 juin 2025 suite à la saisine du 12 mars 2025. Les membres de la commission d'enquête se sont entretenus avec M. BONNEFOND, Président de la Communauté de communes du Pays de Fénelon, M. JAUFFRED, Directeur adjoint des services techniques de la collectivité, et Mme BONNAFFOUX, chargée de mission urbanisme.

Ainsi, les questionnements déjà dégagés à ces occasions ont permis de finaliser les travaux préparatifs de l'enquête publique aussitôt la décision de désignation de la commission prise par M. le Président du TA de Bordeaux.

Pour la mise en place du registre dématérialisé, la collectivité souhaitant faire appel aux services de l'ATD 24, organisme du département de la Dordogne, une prise de connaissance des outils proposés a été organisée le 23 juillet 2025 avec les membres de la commission d'enquête et les représentants de la CCPF, M. JAUFFRED et Mme BONNAFFOUX, dans les locaux de cet organisme.

En raison de la distance importante entre les domiciles du Président et les membres de la commission d'enquête et par rapport aux services de la Communauté de communes, l'organisation

de l'enquête publique a été finalisée par échanges de courriels et entretiens téléphoniques.

L'arrêté n° 202250721-01 du 21 juillet 2025 2021 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon en Périgord noir, en vue de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, des Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques (PDA) et l'abrogation de 9 cartes communales, a été transmis par courriel le 29 juillet 2025 aux membres de la commission d'enquête.

Il définissait les modalités suivantes de l'enquête publique

- Durée de l'enquête : du lundi 18 août au mardi 16 septembre 2025, comprenant dix-huit permanences
- en matière de publicité :
 - l'insertion de l'avis d'enquête, quinze jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux diffusés dans le département ;
 - l'affichage d'un avis sur papier jaune en format A2, 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté de Communes

Déroulement de l'enquête publique

Cette enquête publique s'est déroulée du 18 août au 16 septembre 2025.

Plusieurs outils ont été mis à la disposition du public :

- des registres d'enquête ouverts en mairies de Carlux, Carsac-Aillac, Nadaillac, Saint-Genies, Saint-Julien de Lampon et Saliganc-Eyvignes, ainsi qu'au service Urbanisme de la Communauté de communes du pays de Fenelon, siège de l'enquête publique,
- un registre dématérialisé à l'adresse internet suivante : <http://registre.agnr.fr/ep.php?idep=99>,
- une adresse courriel : plui@paysdefenelon.fr.
- une adresse postale : M. le Président de la commission d'enquête, Communauté de communes du Pays de Fénelon, 654 route de la Dordogne 24370 Carlux

Deux membres de la commission d'enquête, représentant le Président, ont été chargés de coter, parapher et vérifier les registres d'enquête et les dossiers déposés aux lieux d'enquête. Ils ont également, en cours d'enquête, à la demande du Président, procédé à l'ouverture des courriers envoyés au siège de l'enquête publique.

Dix-huit (18) permanences, soit trois par lieu d'enquête, ont été tenues comme il était prévu. La commission a veillé à constater la mise en place de l'enquête dans chaque mairie.

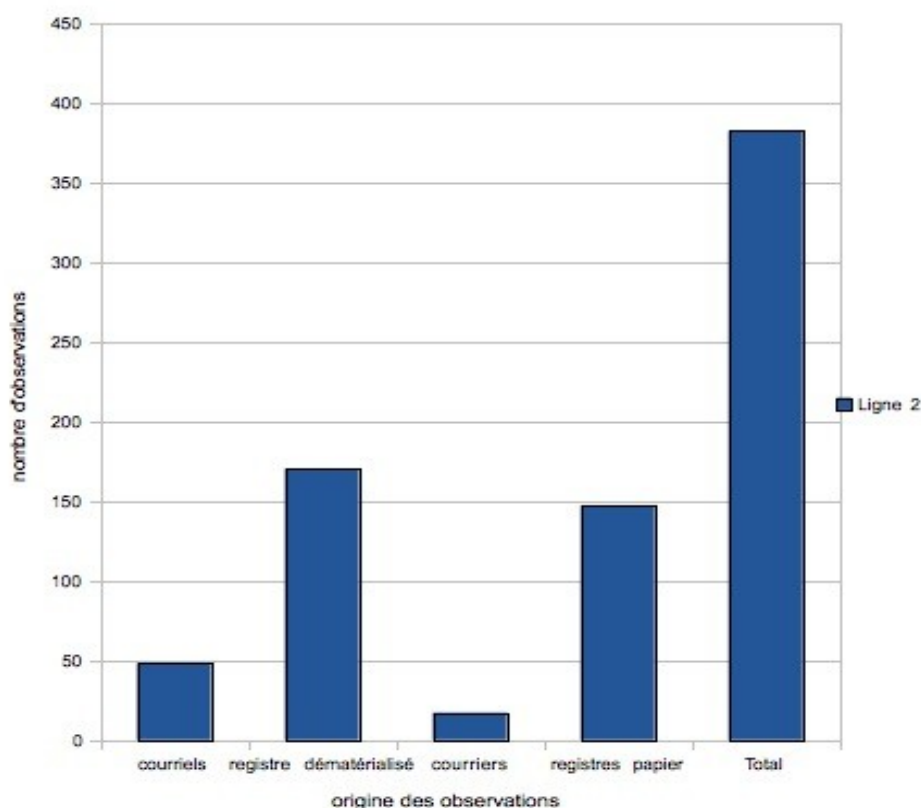
LIEUX D'ENQUETE	Accessibilité des dossiers et des registres	Dates des permanences (compte-tenu de l'éloignement de son domicile, le Président de la commission a estimé préférable d'en confier la majeure partie aux autres C-E)	Membres de la commission d'enquête présents
MAIRIE DE CARLUX	Lundi à Vendredi : 8h30-12h / 14h-17h30 Jeudi : FERMÉ	- Lundi 18 août 2025 de 9h à 14h - Vendredi 5 septembre 2025 de 14h05 à 17h55 - Mardi 16 septembre 2025 de 14h à 18h	- Paul JÉRÉMIE - Paul JÉRÉMIE - Paul JÉRÉMIE
MAIRIE DE CARSAC-	Lundi à Vendredi : 8h30-12h30	- Vendredi 22 août 2025 de 9h à 12h - Lundi 1 ^{er} septembre 2025 de 9h à 12h	- Bernard MAUMELLE - Bernard MAUMELLE

AILLAC		- Jeudi 11 septembre 2025 de 9h à 13h	- Bernard MAUMELLE
MAIRIE DE NADAILLAC	Lundi, Mardi :Vendredi : 8h45-12h30/13h30-16h45 Mercredi : 8h-12h30 / 13h30-15h Jeudi : 8h45-12h30	- Mardi 19 août 2025 de 9h à 12h30 - Vendredi 5 septembre 2025 de 9h à 12h - Mardi 16 septembre 2025 de 13h45 à 16h45	- Paul JÉRÉMIE - Bernard MAUMELLE - Françoise GY-GAUTHIER
MAIRIE DE SAINT-GENIES	Lundi à Vendredi : 9h-12h	- Mardi 19 août 2025 de 9h à 12h - Mercredi 27 août 2025 de 9h à 12h - Vendredi 12 septembre 2025 de 9h à 12h20	- Françoise GY-GAUTHIER - Françoise GY-GAUTHIER - Françoise GY-GAUTHIER
MAIRIE DE SAINT-JULIEN-DE-LAMPON	Lundi , Mercredi, Vendredi : 13h30 -18h30 Mardi : FERMÉ Jeudi : 9h- 12h	- Lundi 25 août 2025 de 14h à 17h30 - Jeudi 4 septembre 2025 de 9h à 12h05 - Lundi 15 septembre 2025 de 14h à 17h30	- Bernard MAUMELLE - Bernard MAUMELLE - Bernard MAUMELLE
MAIRIE DE SALIGNAC-EYVIGUES	Lundi , Mardi, Mercredi, Vendredi : 9h-12h / 13h30-17h Jeudi : 9h00-12h00	- Mercredi 20 août 2025 de 9h à 13h30 - Lundi 1 ^{er} septembre 2025 de 14h à 17h - Mercredi 10 septembre 2025 de 9h à 12h	- Françoise GY-GAUTHIER - Françoise GY-GAUTHIER - Françoise GY-GAUTHIER
Service Urbanisme Communauté de Communes 654 route de la Dordogne 24370 CARLUX	Lundi au Vendredi : 13h30-17h	Pas de permanence	

Compte-tenu de l'affluence du public, les permanences se sont régulièrement terminées après l'heure prévue.

La participation du public peut se décompter de la façon suivante : 382 observations ont été recueillies, sous les différentes formes prévues par votre arrêté. Il n'a pas été tenu compte d'un courrier reçu au siège de l'enquête publique (service urbanisme de la Communauté de Communes) après la clôture de l'enquête publique.

Registres sur lieux d'enquête	Courriers postaux	Registre dématérialisé	Courriels (insérés ensuite dans le registre dématérialisé)	Total
147	17	170	48	382



Comme le prévoit la loi, la totalité des observations recueillies sur registres papier, et par voie postale, a été rassemblée au siège de l'enquête publique (l'ensemble de ces observations ayant été scanné et transmis à la commission d'enquête). Les contributions par courriels ont été insérées dans le registre dématérialisé, où il a été possible à la CCPF comme à la commission d'enquête d'en prendre connaissance.

Dès lors, le président de la commission d'enquête a fait le choix, après la clôture de l'ensemble des registres mis à la disposition du public dans les mairies citées et au siège de la CCPF, le jeudi 18 septembre 2025, de les laisser à la disposition des services de la collectivité.

La commission d'enquête s'est réunie sur place à l'issue de la clôture de l'enquête, afin de fixer les modalités d'organisation du travail en commun qui devait être achevé.

SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

1) L'autorité environnementale

- 1er avis

La MRAe a délibéré sur le projet une première fois le 24 septembre 2024. Dans la synthèse de l'avis, elle expose les principaux enjeux qui concernent essentiellement : la projection démographique, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le nombre de

logements prévus et la protection de l'environnement.

Les recommandations de l'autorité environnementale visent à :

- actualiser le dossier en prenant en compte les documents les plus récents (comme le SDAGE Adour Garonne de 2022-2027) ;
- mettre en cohérence tous les chiffres concernant le nombre de logements, les changements de destination qui diffèrent d'un document à l'autre ;
- élaborer un diagnostic socio-démographique et économique plus proche de la réalité, l'année de référence 2016 étant trop ancienne, préciser le choix de croissance annuelle de 1% ;
- augmenter la densité de logements pour éviter l'artificialisation des sols ;
- renforcer les centralités pour éviter l'étalement urbain ;
- analyser de façon détaillée le potentiel de logements vacants, de bâtiments susceptibles de changer de destination en les localisant sur un plan ;
- s'assurer de l'absence d'incidences sur l'environnement des rejets et évaluer les enjeux relatifs à l'assainissement dans les secteurs à développer ;
- présenter une méthode permettant de mener des inventaires écologiques pour caractériser les zones humides sur les secteurs à urbaniser, les STECAL et les emplacements réservés ;
- fournir des données sur les volumes de prélèvements autorisés en eau potable pour évaluer les possibilités futures lors des développements envisagés ;
- protéger les zones d'accueil des projets photovoltaïques implantés dans des espaces boisés ou des corridors écologiques en fixant un règlement écrit sur les conditions d'accueil des installations d'énergies renouvelables.

L'autorité environnementale, a mis en évidence le fait que ce premier projet présentait un besoin de logements surévalué et une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) trop importante nécessitant de revoir la présentation du projet PLUi.

- 2ème avis

La communauté de communes a élaboré un deuxième projet qui a été arrêté par délibération du 27 février 2025.

Le 3 mars 2025, l'autorité environnementale a émis un avis sur ce nouveau projet en reconnaissant qu'il permet de réduire la consommation d'espace de 67,7 hectares toutes zones confondues (habitat, zones à urbaniser à long terme, et STECAL).

Toutefois, elle reprend et rappelle la nécessité de prendre en compte les remarques et recommandations énoncées dans son premier avis dont la synthèse est présentée ci-dessus.

2) Le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine

Le conseil Régional de Nouvelle Aquitaine a rendu un premier avis défavorable le 8 juillet 2025, considérant que les choix d'urbanisation de la communauté de communes avait un impact trop important sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Après la présentation d'un deuxième projet, la Commission permanente du Conseil Régional a émis un avis le 19 mai 2025, en accueillant favorablement les modifications apportées au projet en particulier pour la diminution des surfaces à urbaniser à long terme, le retrait des secteurs d'activités, d'hébergements touristiques et de loisirs et à la création d'une OAP Trame Verte et Bleue.

Toutefois, l'avis du Conseil régional de Nouvelle Aquitaine demeure très réservé, en particulier sur le choix de développement urbain, considérant que :

- l'urbanisation est toujours présentée en faveur d'un habitat diffus augmentant la consommation d'espaces,
- le taux de croissance de la population n'a pas été revu entraînant une programmation de logements trop importante ;

- la répartition de l'offre de logements en dehors des trois centralités nécessitent une offre de services et d'équipements dont les communes sont parfois dépourvues ;
- les projets de densification en dehors des hameaux et bourgs ressemblent plutôt à des extensions,

Le Conseil Régional émet donc une forte réserve et recommande de :

- de programmer la consommation d'espace et l'artificialisation des sols en tenant compte des périodes décennales de la Loi Climat et Résilience (2021-2031 et 2031-2041) ;
- de présenter une consommation d'espace comprenant tous les secteurs urbanisables ;
- de reconsidérer les espaces urbanisables en dehors des centralités en privilégiant les trois principaux bourgs ;
- de revoir la taille des terrains urbanisables (en particulier ceux de plus de 1 600m²) et les objectifs de densité de logements.

Les autres observations et recommandations concernent les mobilités, le climat, l'eau et la production d'énergies renouvelables. Sur ces points, la synthèse des principales recommandations se résume à :

- prévoir d'évaluer de façon chiffrée et précise la réduction des consommations d'énergie ;
- développer la filière bois-énergie en ayant une gestion durable de la forêt ;
- améliorer les dispositions du PLUi pour l'installation des panneaux solaires ;
- élargir l'obligation de récupération des eaux pluviales aux constructions non résidentielles et de promouvoir la réutilisation des eaux grises ;
- réduire le risque feux de forêt lors de l'aménagement des constructions isolées en bordure de forêts ;
- revoir la cartographie de la Trame Verte et Bleue en la mettant en cohérence avec les continuités écologiques du SRADDET (localiser les milieux humides, les boisements...).

3) Madame la Préfète de la Dordogne

Par courrier du 3 janvier 2025, Madame la Préfète a émis un avis favorable au projet du PLUi assorti des prescriptions et réserves formulées dans les avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et de la Direction Départementale des Territoires.

Ces remarques ont été suivies d'un deuxième courrier daté du 25 juin 2025, par lequel Mme la Préfète refuse l'ouverture à l'urbanisation de six secteurs portant atteinte soit à une zone agricole ou à un espace naturel classé ou encore à une zone humide (communes concernées : Borrière, Sainte-Mondane, Peyrillac-et-Millac, Simeyrols).

- Avis de l'UDAP

L'UDAP émet des recommandations et plusieurs observations relatives au zonage, aux OAP, au Règlement et aux servitudes d'utilité publique. Elle recommande de :

- créer un zonage spécifique pour les espaces agricoles à fort potentiel patrimonial ;
- d'élaborer un guide de coloration du bâti ;
- de réduire ou de justifier le zonage de certaines OAP (la ZAE de Carsac-Aillac proche des abris du Pech de l'Aze et les secteurs ouverts à l'urbanisation sur la commune de Pech-de-l'Espérance) ;
- revoir le Règlement concernant certaines prescriptions imposées pour les toitures en zone Uc et pour les clôtures en zone UA, UT et UX ;
- modifier le tableau des servitudes d'utilité publique en précisant s'il s'agit d'un monument inscrit ou classé.

- Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT salue le travail réalisé pour engager la Communauté de Communes du Pays de Fénelon dans un projet de développement en intégrant les dispositions législatives et réglementaires.

Toutefois, par rapport au code de l'urbanisme et au document de rang supérieur tel que le SRADDET, elle considère que le PLUi doit être « consolidé » sur le plan juridique.

Pour cela, elle émet des préconisations et réserves dont les principales sont les suivantes :

- compléter l'inventaire relatif aux capacités de stationnement « *qui doit porter uniquement sur les capacités de stationnement des parcs ouverts au public* » (art. L151-4 du code de l'urbanisme) ;
- revoir la projection démographique considérée trop élevée (1 400 habitants d'ici 2034) ainsi que la production de logements en dehors des centralités ;
- gérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en se référant à la Loi Climat et résilience (l'utilisation de ces espaces n'est pas une transformation de zone N ou A en zone U ou AU) ;
- présenter des chiffres cohérents pour la consommation d'espaces, la mobilisation de 61ha sur la période 2024-2034 ne permet pas d'atteindre l'objectif de modération (-50%) que la communauté de communes s'est fixée ;
- évaluer et compter dans le bilan de consommation les dents creuses localisées sur de grands espaces agricoles, naturels ou forestiers (expl : Carlux 4 320 m² et Cazoules 9 300m²) ;
- limiter l'enveloppe de la réserve foncière considérée comme trop importante (47ha sous forme de 2AU) ;
- produire une étude de densification des zones déjà urbanisées (nécessite de prendre en compte les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés) ;
- élaborer un échéancier prévisionnel pour les OAP tel que prévu par le code de l'urbanisme (art. L151-6-1) ;
- intégrer « impérativement » le risque incendie dans les nouveaux secteurs d'urbanisation en interface directe avec les massifs forestiers (la DDT donne plusieurs exemples sur 10 communes avec son avis) ;
- recenser les 613 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination afin de déterminer si tous remplissent les critères de sélection fixés dans le PLUi ;
- justifier et mettre en cohérence le zonage de la Zone d'Activités Économiques à Carsac-Aillac et sécuriser la délimitation de la zone 1AUx en produisant un complément d'information sur ce point.

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

La CDPENAF estime que le PLUi s'inscrit dans « la trajectoire de réduction de 50% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ».

Elle émet un avis favorable sous réserve :

- de préciser dans les dispositions réglementaires la hauteur et la zone d'implantation des extensions et annexes en zone A et N et le nombre d'annexes rattachées à l'habitation principale ;
- d'ajouter dans le Règlement des zones A et dans plusieurs rubriques la mention « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » ;

Par ailleurs, le 27 mai 2025, la CDPENAF a émis un avis motivé sur les 69 STECAL du PLUi, avec cartes à l'appui (53 avis favorables, 4 avis favorables mais partiellement et **12 avis défavorables**).

Les 12 avis défavorables concernent les communes énumérées ci-après, avec une localisation par secteur :

Borrèze (B 2 NI), Calviac-en-Périgord (C 3 NI), Carlux (D 2 NI), Carsac-Aillac (2 secteurs : E 4 NI – E 5 NI), Orliaguet (I 2 Nt), Peyrillac-et-Millac (K 2 Nt), Saint-Geniès (3 secteurs : N 13 At – N 20 Nt – N 4 NI), Veyrignac (secteurs : S 2 Nx – S 3 At).

5) La Chambre d'Agriculture

Par délibération du 27 février 2025, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations et avis formulées dans son analyse du Rapport, du PADD et du Règlement des zones A et N.

Elle a relevé plusieurs modifications à apporter à certaines formulations afin d'assurer la protection et la valorisation de l'activité agricole dans sa globalité.

Les principales recommandations sont les suivantes :

- connaître exactement le nombre d'exploitants, leur âge et la localisation des exploitations dans toutes les communes en reportant ces informations sur des cartes afin d'avoir une meilleure connaissance du monde agricole ;
- apporter plus de précisions sur les distances de réciprocité à respecter pour les élevages de petite taille relevant du Règlement Sanitaire Départemental et pour les installations classées pour la protection de l'environnement (recommande une distance de 100 m pour toute situation et également pour toute nouvelle construction) ;
- identifier les friches et étudier leur éventuelle valorisation agricole ;
- inscrire dans le Règlement les distances à respecter pour les zones ouvertes à l'urbanisation ainsi que pour les 180 bâtiments agricoles répertoriés comme pouvant changer de destination ;
- revoir l'interdiction d'installations relevant des ICPE en zone Np .

La Chambre d'Agriculture alerte également sur le fait que préserver les milieux naturels est un objectif louable mais peut représenter un frein au développement agricole des exploitations existantes dans les zones N et Np.

Elle rappelle également son positionnement par rapport au développement des centrales photovoltaïques en joignant à son analyse la motion relative au développement de ces centrales qui doivent être au service de l'agriculture en respectant certaines conditions.

6) Le Conseil Départemental de la Dordogne

Le 15 juillet 2024, le Conseil Départemental a fait part de ses observations sur le premier projet de PLUi et a émis un avis favorable, non daté, à la suite de la présentation du deuxième projet.

Les thèmes développés, dans le premier avis comme dans le second, concernent :

- la desserte des zones constructibles et l'accès aux routes départementales ;
- la gestion des eaux pluviales et usées ;
- l'implantation des clôtures et autres dispositifs en bordure des routes départementales.

Le Conseil Départemental recommande :

pour la desserte des zones constructibles : de limiter le nombre d'accès sur les routes départementales et de saisir de façon systématique l'Unité d'Aménagement compétente pour tout projet impactant le réseau routier.

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été examinée par le Conseil Départemental qui a émis 6 avis défavorables pour les OAP suivantes dans les communes de :

- 1) Carsac-Aillac, pour l'OAP E1 dans le secteur Les Bories d'Aillac (RD 703) et l'OAP E3 dans le secteur Le Galajou (sortie sur la RD 704A) ;
- 2) Saint-Crépin-de-Carlucet, pour l'OAP M4 ZAE La Borne (sortie sur la RD60) ;
- 3) Salignac-Eyvignes, pour l'OAP Q6 secteur de Portenouille (sortie sur la RD 60) et l'OAP Q10 secteur de Malmont (sortie RD 61) ;
- 4) Simeyrols, pour l'OAP R1 secteur route de Fénelon (sortie sur la RD47) ;

Pour certaines OAP, des recommandations d'aménagement ont été proposées pouvant aller jusqu'à des interdictions d'accès à Carlux (OAP D1 sur la RD61)), à Orliaguet (OAP I1 sur RD 61 B)) et à

Peyrillac et Millac (OAP K5 sur la RD 703).

pour la gestion des eaux, le Conseil Départemental rappelle que le rejet des eaux usées est interdit dans les dépendances des routes départementales et que l'aménagement de nouvelles zones ne doit pas modifier les écoulements naturels dans les fossés de la voirie départementale.

pour l'implantation des clôtures ou autres dispositifs en bordure de route départementale, il est rappelé que l'avis de l'Unité d'Aménagement devra être sollicité avant tout projet d'implantation.

7) L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO a rendu un premier avis le 28 juin 2024 suivi d'un deuxième avis émis le 7 mai 2025 après la présentation du projet de PLUi modifié.

Dans son deuxième avis, l'INAO constate que malgré la suppression de 2 zones 2AU, le projet de PLUi impacte toujours des noyeraies aujourd'hui exploitées et émet un avis favorable sous réserve de classer certaines zones proposées à l'urbanisation en zone A.

Il s'agit des noyeraies de :

- Carsac-Aillac (zone de 0,65ha classée 2AU située au Sud) ;
- Pech-de-l'Espérance (dans le secteur du Bourg, 1 ha pour une extension de zone 1AU) ;
- Saint-Julien-de-Lampon (2 zones 2AU de développement futur de 2,4ha dans le Bourg Nord et 1,2 ha dans le Bourg centre),
- Saint-Geniès, (parcelle ZK n°178 aux Vergnes de 2 652 m² dont 1,96 ha de noyeraie sur laquelle un gîte rural est prévu).

Pour ce qui concerne les bâtiments susceptibles de changer de destination, l'INAO estime qu'ils devraient être mieux identifiés afin d'évaluer leur impact sur les milieux agricoles, naturels et forestiers.

8) La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'avis à formuler sur le deuxième projet du PLUi mais rappelle l'importance du tissu artisanal dans le développement de l'attractivité du territoire et donc l'attention qu'il convient de porter à l'installation de nouveaux arrivants.

9) Réponses de la CCPF

La CCPF a tenu à donner ses réponses aux avis rendus par les PPA dans un document intitulé « Analyse avis PPA » de 59 pages. Elle a ainsi traité les questions posées :

- en 26 points l'avis de la Région Nouvelle-Aquitaine : si certaines observations sont reprises par la CCPF, les désaccords nombreux sont persistants ; exemples : les performances énergétiques des constructions, la densité des espaces urbanisés, les trop nombreux changements de destination,...
- en 5 points l'avis de l'INAO : tout en prévoyant de réétudier les questions posées, la CCPF a tenu à rassurer sur le traitement des changements de destination
- l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : la question soulevée est prise en compte
- en 14 points l'avis du Conseil Départemental de la Dordogne : la CCPF prend bonne note de l'ensemble de ces observations
- en 127 points l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne : dans l'ensemble, la CCPF apporte des précisions bienvenues ou répond favorablement aux demandes de la Chambre d'Agriculture, les quelques désaccords ne semblant pas de nature à contrarier le projet
- en 26 points l'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne : les observations sont relativement bien acceptées, même s'il subsiste quelques désaccords. Exemple : la définition de l'armature urbaine, le choix démographique, ..., également des problèmes de légalité (composition

du dossier (OAP, rapport de présentation,...)

- en 15 points l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) : le désaccord semble ici général.

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE ET RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET

Les observations du public

Ces observations se sont réparties de façon inégale sur les communes du territoire de la CCPF.

Le même thème a pu être repris par plusieurs personnes, notamment pour contester des projets particuliers.

A - Le projet de PLUI

Les questions principales soulevées par le public ont été les suivantes :

- Demande de terrains constructibles ou maintien en zone constructible
- Changement de destination de bâtiments
- Classement des zones 1AU et 2AU
- Contestation de projets particuliers
- Contestation du PLUi

1°) Les projets suivants ont particulièrement fait l'objet de contestations :

- Pour des motifs environnementaux, le projet de Vialard ER E 26 (rectification de la RD 704 création de carrefours emprise de la voie de 30 m ER E 28 création d'une nouvelle voie pour la liaison de la ZA de Vialard à la RD 704 (Vialard le Coderc) (OAP secteur grand Bois à Saint Geniès) ; des mesures de compensation et d'évitement sont réclamées notamment ;

- Pour une méconnaissance des outils d'urbanisation (OAP et zonage) :

- Le projet AU1 de Millac (commune de Pech l'Espérance OAP AMÉNAGEMENT // 4. Secteur Millac Sud-Ouest). Il convient de relever que le propriétaire de la parcelle propose une modification du projet ;

- Carlux : création d'un parking ERD37 ERD14 (opération de voirie) et ERD 15 remise en état de chemins de randonnée ;

- D'une manière générale, les OAP, notamment les zones 1AU, font l'objet d'une certaine opposition en raison de leur programmation qui ne plaît pas aux propriétaires et ne correspond pas à leurs projets propres

Ces préoccupations rejoignent en grande partie celles des avis des PPA, comme celui de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (17 avril 2025) ;

- Le zonage 2AU et 2AUX est proposé, très souvent pour ce qui concerne le zonage 2AU (cne de Sainte Mondane par exemple). Page 107 du projet de règlement les caractéristiques des zones 2AU et 2AUX sont décrites. Dans le tableau de destination des constructions, aucune distinction n'est

faite entre les deux zones. Le public ne comprend pas ce zonage même si les caractéristiques de la zone 2AU précisent que ces secteurs seraient, à ce jour, fermés à l'urbanisation. De nombreuses remarques ont été faites à ce sujet, le public ne comprenant pas que de grandes surfaces ne soient constructibles que pour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Cette approche difficile est confortée par les observations de la chambre d'agriculture. Une clarification pour le public, et le distinguo 2AU 2AUX est-il pertinent ?

2°) Les demandes de constructibilité ou de changement de destination de l'existant

Outre les simples demandes de classement en zone constructible, les observations ont également porté à de nombreuses reprises sur la possibilité de changement de destination des constructions existantes, forcément dans les zones naturelles et agricoles, ce qui interpelle, à la fois, sur la question des possibles conflits de voisinage (voir l'avis de la Chambre d'Agriculture), et le respect des périmètres de protection des exploitations d'élevage.

De nombreuses observations écrites ou verbales ont été faites sur ce qui est ressenti comme un manque de concertation dans le choix de ces bâtiments. Même si ce changement de destination peut être étudié par la suite, le public a manifesté son incompréhension. 613 bâtiments sont identifiés à ce jour. Une question peut se poser sur les nouvelles demandes formulées pendant l'enquête, comment seront-elles étudiées ?

La commission d'enquête a également relevé, outre les demandes de classement en zone constructible de parcelles situées hors parties urbanisées des bourgs ou hameaux ou jouxtant des parcelles classées en zone U, le nombre de certificats d'urbanisme dont le public a fait état pour justifier le classement en zone constructible, et elle s'est interrogée sur leur impact quant au projet de PLUi, dès lors que les parcelles concernées devraient être rendues constructibles.

Plus accessoirement, quelques demandes ont eu pour objet le reclassement en zone naturelle ou constructible.

3°) Des observations visent le PLUi dans son ensemble

Lorsqu'elles s'opposent notamment à des projets soutenus par la collectivité, certaines observations n'hésitent pas à soulever l'illégalité du PLUi pour les motifs suivants :

- oubli de la préservation de l'environnement (protection des espaces naturels comme des espèces protégées, conséquences du choix d'aménagement retenu (trop d'espaces naturels et agricoles faisant l'objet d'une artificialisation excessive, manque d'études d'impact à propos, etc...) ;

- la croissance démographique invoquée n'est pas justifiée.

La résolution de cette question s'avère essentielle puisqu'elle constitue la base de réflexion avant tout projet d'extension de l'urbanisation et donc d'artificialisation.

À ce sujet, la commission a noté également une certaine incompréhension chez les PPA (DDT, MRAE notamment) puisque les chiffres de référence pour la consommation foncière en extension aussi bien de l'habitat que des activités économiques semblent contradictoires.

Dans un premier temps, il est affirmé que le projet de PLUi respecte le principe d'économie de la consommation d'espaces et prévoit une moindre extension de l'urbanisation, par rapport à celle observée sur les 15 dernières années, avec une consommation foncière prévue de 43,9 ha.

Néanmoins, le Résumé Non Technique expose d'autres surfaces : surface consommée en extension urbaine à destination de production de logements (ha) : 46,3, - consommation effective du PLUi toutes destinations : 340 logements prévus en extension (49,4 ha délimités extension pour l'habitat), 9,4 ha d'extension pour l'économie, 9,3 ha d'extension pour tourisme, ce qui ferait un total de 61,8 ha ouverts à l'urbanisation en extension urbaine (!).

Enfin, la question de l'impact cumulé des demandes de reclassement en zone constructible et des

demandes de changements de destination se pose pour déterminer le profil définitif du PLUi.

B - Le projet de PDA

L'ensemble des propriétaires, publics et privés, ont été consultés, ainsi que le prescrit le Code du Patrimoine (article R 621-93 du code du Patrimoine) (cf. copies courriers).

Seuls quelques-uns ont répondu, proposant quelquefois une modifications du périmètre concerné
Il s'agit des personnes publiques et privées suivantes :

- commune de Saint-Genies (église Notre-Dame, Chapelle du cimetière dite chapelle du Cheylat Ruines de l'ancien château): avis favorable de M. le Maire par lettre du 20 août 2025,
- commune de Veyrignac (Église St Pierre les Liens) : avis favorable de Mme le Maire par lettre du 03 septembre 2025 favorable
- SCI Pierre le Grand Remi (Château de Salignac à Salignac-Eyvigues) : demande de maintien du périmètre de 500m avec extension vers l'est car les protections ne sont pas garanties avec le PDA (ex : lotissement créé au nord du château)
- M. DELAUTRE Jean-Luc (Château de Fénelon à Sainte-Modane) : acceptation du nouveau périmètre délimité sous condition, sinon demande de maintien du périmètre standard de 500 m
- MM. Pubert et Le Lan : Propositions complémentaires pour la protection de la Maison place de la Halle à Salignac-Eyvigues
- M. et H. Cortès. Château du Claux à Salignac-Eyvigues : Souhait de voir la protection des MH renforcée

C - L'abrogation des cartes communales

Aucune observation n'a été déposée.

Envoi de la synthèse et analyse des observations

La synthèse et l'analyse des observations du public ont été transmises à la CCPF par courriel du 23 septembre 2025 et courrier postal du même jour, les observations des registres « papier » et dématérialisé étant déjà en possession du maître d'ouvrage depuis la clôture de l'enquête publique.

Réponse du porteur du projet

Le mémoire en réponse de la CCPF a été transmis au Président de la commission d'enquête par courriel en date du 2 octobre 2025. Le Président de la commission a veillé à le transférer aussitôt aux autres membres.

RÉPONSES DE LA CCPF

La CCPF a répondu à la synthèse transmise à l'issue de l'enquête publique sans répondre dans le détail aux observations particulières. L'on peut rappeler à ce sujet que l'article L123-15 C. Env. n'envisage que « *que des réponses éventuelles* » de la part du maître d'ouvrage, non l'obligation de réponse.

observations du public et de la commission d'enquête

Les projets suivants ont particulièrement fait l'objet de contestations :

- Pour des motifs environnementaux, le projet de Vialard ER E 26 (rectification de la RD 704 création de carrefours emprise de la voie de 30 m) ER E 28 création d'une nouvelle voie pour la liaison de la ZA de Vialard à la RD 704 (Vialard le Coderc) (OAP secteur grand Bois à Saint Geniès) ; des mesures de compensation et d'évitement sont réclamées notamment.

réponses apportées par la CCPF

Le PLUi a vocation à réglementer les constructions. Le zonage délimite différentes zones, auxquelles est attribué un règlement spécifique, autorisant ou non les constructions en fonction des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme, et fixant les propriétés principales des futures constructions (implantation, hauteur, couleur, etc.). Les parcelles concernées par le projet de Vialard sont situées en zone urbaine économique (et ce depuis l'ancien PLU de Carsac-Aillac), autorisant donc les constructions à vocation économique. En ce qui concerne la rectification de la RD, la création d'un carrefour ou de voiries, le PLUi n'est pas compétent en la matière et n'est en rien à l'origine de ce projet de déviation. Des études sont menées au titre du code de l'environnement afin d'évaluer les incidences de ce projet, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation à prévoir.

observations

Une méconnaissance des outils d'urbanisation (OAP et zonage) de la part du public

réponses

Il est vrai que ces outils sont parfois compliqués à s'approprier pour la population. Néanmoins, nous rappelons que 12 réunions/débats publics se sont tenus durant toute la durée d'élaboration du PLUi, où la population était conviée, afin de se voir expliquer le projet de PLUi. Les débats publics sur le PADD ont même fait participer la population lors de l'élaboration du projet politique du territoire, sur l'ensemble des thématiques concernées.

observations

Le projet AU1 de Millac (commune de Pech l'Espérance OAP AMÉNAGEMENT // 4. Secteur Millac Sud- Ouest). Il convient de relever que le propriétaire de la parcelle propose une modification du projet ;

réponses

Sa demande sera étudiée et une réponse lui sera apportée.

observations

Carlux : création d'un parking ERD37 ERD14 (opération de voirie) et ERD 15 remise en état de chemins de randonnée ;

observations

D'une manière générale, les OAP, notamment les zones 1AU, font l'objet d'une certaine opposition en raison de leur programmation qui ne plaît pas aux propriétaires et ne correspond pas à leurs projets propres

Ces préoccupations rejoignent en grande partie celles des avis des PPA, comme celui de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (17 avril 2025) ;

réponses

La programmation des ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU est une obligation depuis l'instauration de la loi Climat et Résilience (L151-6-1 du code de l'urbanisme). Nous rappelons également que le PLUi est élaborée de façon à prendre en compte l'intérêt général, et non l'intérêt particulier. Chacune des demandes sera étudiée, et des justifications seront apportées.

observations

Le zonage 2AU et 2AUX est proposé, très souvent pour ce qui concerne le zonage 2AU (cne de Sainte Mondane par exemple). Page 107 du projet de règlement les caractéristiques des zones

2AU et 2AUX sont décrites. Dans le tableau de destination des constructions, aucune distinction n'est faite entre les deux zones.

Le public ne comprend pas ce zonage même si les caractéristiques de la zone 2AU précisent que ces secteurs seraient, à ce jour, fermés à l'urbanisation. De nombreuses remarques ont été faites à ce sujet, le public ne comprenant pas que de grandes surfaces ne soient constructibles que pour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Cette approche difficile est confortée par les observations de la chambre d'agriculture.

Une clarification pour le public, et le distinguo 2AU 2AUX est-il pertinent ?

réponses

Les zones 2AU (et 2AUX) sont des zones fermées à l'urbanisation et ne sont pas desservies par les réseaux, c'est pourquoi le règlement écrit n'y autorise que les constructions des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés. Autoriser cette sous-destination permet simplement d'aménager la zone, avec les réseaux notamment, en prévision de son urbanisation future. Pour qu'une zone 2AU (ou 2AUX) soit ouverte à l'urbanisation, il faut qu'elle le soit dans les 6 premières années du PLUi (sous réserve d'avoir consommé toutes les zones 1AU ou de faire un échange), et cela nécessite tout de même une modification du PLUi, ainsi qu'un passage en CDPENAF et un accord du Préfet. Au-delà de 6 ans après l'approbation du PLUi, il faudra une révision générale du PLUi pour ouvrir des zones 2AU à l'urbanisation. Finalement, ces zones sont inconstructibles, mais permettent à la collectivité d'effectuer des réserves foncières pour son urbanisation future. L'indice «x» dans le PLUi faisant référence aux zones économiques, la zone «2AUX» constitue donc une potentielle réserve foncière à vocation économique pour la collectivité. Il s'agit seulement d'un affichage puisqu'étant fermée à l'urbanisation, aucune sous-destination économique ne peut être autorisée.

observations

Les demandes de constructibilité ou de changement de destination de l'existant

Outre les simples demandes de classement en zone constructible, les observations ont également porté à de nombreuses reprises sur la possibilité de changement de destination des constructions existantes, forcément dans les zones naturelles et agricoles, ce qui interpelle, à la fois, sur la question des possibles conflits de voisinage (voir l'avis de la Chambre d'Agriculture), et le respect des périmètres de protection des exploitations d'élevage.

réponses

Le PLUi permet seulement «d'afficher» la possibilité pour une grange située en zone agricole ou naturelle de changer de destination (que ce soit pour de l'habitat, ou du tourisme, ou de l'économie). En effet, une grange indiquée dans le PLUi comme pouvant changer de destination n'augure en rien de l'effectivité de la chose. Cette grange peut ne pas être vendue et rester à vocation agricole, ou bien la CDPENAF peut refuser (avis conforme) que la grange soit transformée en habitation, ou autre. Les périmètres de réciprocité des exploitations agricoles sont très changeants, notamment en fonction du type d'élevage pratiqué (volailles, bovins, ovins, etc.), mais aussi en fonction de la réglementation qui s'y applique, généralement en fonction du nombre d'animaux. Ces règles étant très différentes d'une exploitation à une autre, mais aussi évolutives (une exploitation soumise au Règlement Sanitaire Départemental peut devenir ICPE, ou inversement), les périmètres de réciprocités peuvent évoluer. Il n'est donc pas pertinent de les prendre en compte dans la désignation des changements de destination, qui, de toute façon, nécessiteront un avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt du permis de construire.

observations

De nombreuses observations écrites ou verbales ont été faites sur ce qui est ressenti comme un manque de concertation dans le choix de ces bâtiments. Même si ce changement de destination peut être étudié par la suite, le public a manifesté son incompréhension. 613 bâtiments sont identifiés à ce jour. Une question peut se poser sur les nouvelles demandes formulées pendant l'enquête, comment seront-elles étudiées ?

réponses

L'identification d'un bâtiment comme étant susceptible de changer de destination n'a aucune

incidence sur le propriétaire. Si celui-ci n'est pas rénové ou vendu pour être rénové, rien ne change. Enfin, une concertation a bien été effectuée avec les agriculteurs. 3 journées de rencontres avec des agriculteurs se sont tenues afin d'expliquer le projet, mais également de repérer les granges susceptibles de répondre aux critères fixés par la collectivité. Environ 70 agriculteurs ont répondu présents, et d'autres réponses aux questionnaires ont été réceptionnées par la suite.

Si de nouvelles demandes de changements de destination sont effectuées durant l'enquête publique et que les bâtiments répondent aux critères fixés, alors, dans un souci d'équité de traitement, ces bâtiments seront également étoilés, afin de pouvoir changer de destination.

Enfin, il est important de préciser qu'une mise à jour de la loi est intervenue récemment, indiquant que même si la possibilité de changement de destination n'est pas autorisée dans le PLUi, toutes les demandes seront étudiées par la CDPENAF pour des changements de destination de l'agricole vers du logement.

observations

La commission d'enquête a également relevé, outre les demandes de classement en zone constructible de parcelles situées hors parties urbanisées des bourgs ou hameaux ou jouxtant des parcelles classées en zone U, le nombre de certificats d'urbanisme dont le public a fait état pour justifier le classement en zone constructible, et elle s'est interrogée sur leur impact quant au projet de PLUi, dès lors que les parcelles concernées devraient être rendues constructibles.

réponses

Chacune des demandes de constructibilité sera étudiée, et un avis, favorable ou défavorable sera rendu. En effet, nous rappelons qu'un CU ne donne pas de possibilité de construire, il informe seulement, selon sa nature, soit des règles applicables sur la parcelle (CUa), soit de la possibilité de réalisation d'un projet donné sur cette parcelle (CUb). Un CU est valable 18 mois. Il est également important de noter que le droit de propriété (immuable dans le temps) est différent du droit à construire. En effet, celui-ci peut disparaître en fonction des documents d'urbanisme en vigueur. Ce n'est donc pas parce qu'un CU a été délivré sur une parcelle que celle-ci doit rester constructible.

observations

Des observations visent le PLUi dans son ensemble

Lorsqu'elles s'opposent notamment à des projets soutenus par la collectivité, certaines observations n'hésitent pas à soulever l'illégalité du PLUi pour les motifs suivants :

- oubli de la préservation de l'environnement (protection des espaces naturels comme des espèces protégées, conséquences du choix d'aménagement retenu (trop d'espaces naturels et agricoles faisant l'objet d'une artificialisation excessive, manque d'études d'impact à propos, etc...) ;
- la croissance démographique invoquée n'est pas justifiée. La résolution de cette question s'avère essentielle puisqu'elle constitue la base de réflexion avant tout projet d'extension de l'urbanisation et donc d'artificialisation.

réponses

L'ensemble de ces observations appellera une réponse de la collectivité. Néanmoins, il est important de rappeler que le PLUi s'inscrit dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience, ainsi que par le SRADDET. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique trames verte et bleue recense les corridors écologiques recensés sur le territoire, ainsi que les protections qui s'y appliquent. L'évaluation environnementale, réalisée au titre du code de l'urbanisme reprend l'ensemble des potentielles incidences du PLUi sur l'environnement et explique les différentes mesures d'évitement, de réduction ou encore de compensation mises en place.

Concernant la croissance démographique, l'ensemble des justifications est présenté dans le tome 2 du rapport de présentation : «justifications des choix retenus». Cet objectif est politique, et démontre la volonté des élus de rendre leur territoire attractif et dynamique. Nous rappelons que ce choix correspond à 8 habitants supplémentaires par an et par commune.

observations

À ce sujet, la commission a noté également une certaine incompréhension chez les PPA

(DDT, MRAE notamment) puisque les chiffres de référence pour la consommation foncière en extension aussi bien de l'habitat que des activités économiques semblent contradictoires.

Dans un premier temps, il est affirmé que le projet de PLUi respecte le principe d'économie de la consommation d'espaces et prévoit une moindre extension de l'urbanisation, par rapport à celle observée sur les 15 dernières années, avec une consommation foncière prévue de 43,9 ha.

Néanmoins, le Résumé Non Technique expose d'autres surfaces : surface consommée en extension urbaine à destination de production de logements (ha) : 46,3, - consommation effective du PLUi toutes destinations : 340 logements prévus en extension (49,4 ha délimités extension pour l'habitat), 9,4 ha d'extension pour l'économie, 9,3 ha d'extension pour tourisme, ce qui ferait un total de 61,8 ha ouverts à l'urbanisation en extension urbaine (!).

réponses

Il y a effectivement une erreur dans le bilan des surfaces, ainsi que dans le RNT, qui reprend les mêmes tableaux. En effet, ce sont bien 46 ha (et non 49, c'est une coquille) de consommation en extension pour l'habitat, 9,3 pour le tourisme, et 9,4 pour l'économie. Au total, 61,8 ha sont prévus en extension urbaine, ce qui est compatible avec les objectifs du SRADDET. La prospective effectuée dans le PADD ne concerne que l'habitat (42 ha prévus dans le PADD).

observations

Enfin, la question de l'impact cumulé des demandes de reclassement en zone constructible et des demandes de changements de destination se pose pour déterminer le profil définitif du PLUi.

réponses

Si des demandes de constructibilité reçoivent un avis favorable par les élus, l'ensemble des nouvelles surfaces concernées seront ajoutées à la consommation d'espaces calculée lors de l'arrêt du document. Ces parcelles devront également faire l'objet d'une seconde CDPENAF, ainsi qu'une autre demande de dérogation à l'urbanisation limitée au Préfet. Il faut également rappeler que la somme de ces surfaces constructibles qui consomment des espaces agricoles, naturels et forestiers doit rester dans le cadre fixé par la loi, à savoir diviser par 2 la consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2021.

Le 14 Octobre 2025

La Commission d'enquête

Président
JÉRÉMIE Paul

Membres titulaires
GY-GAUTHIER Françoise

MAUMELLE Bernard



CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a la mission de consigner, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet, ainsi qu'en disposent les articles L 123-15 et R123-19 du code de l'environnement.

Cette enquête publique unique avait pour objet de présenter au public les projets de :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon;
- Périmètres Délimités des Abords (PDA) des 24 Monuments Historiques de 15 communes ;
- Abrogation des 9 cartes communales du territoire

CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

I – ANALYSE

Au préalable, la commission d'enquête estime utile de rappeler quelques observations sur la forme du projet.

Elle fait suite ici aux constatations qu'elle a faites dans le rapport (Partie Composition des dossiers) et aux observations de certaines PPA.

Il est souvent relevé par les PPA le risque juridique que comporte le dossier présenté, du fait de son caractère incomplet, ou de la formulation de certains documents (rapport de présentation spécialement).

D'autre part, la commission d'enquête a relevé de nombreuses « coquilles », répétitions, etc... dont des exemples sont donnés dans le rapport d'enquête.

Sur le fond

Ainsi que l'affirme la DDT dans son avis précité, la Communauté de Communes du Pays de Fénelon a pris une démarche volontaire dans ce projet de développement qui doit intégrer les dispositions législatives et réglementaires, incluant les objectifs de protection « *des richesses environnementales, paysagères et architecturales* » et de « *production équilibrée de logements en adéquation avec les besoins du territoire* ».

Les orientations générales qu'a définies le projet de PLUi sont déclinées en quatre défis :

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

Si ces orientations sont unanimement approuvées par les PPA, leur mise en oeuvre est cependant vue avec une certaine circonspection.

La commission d'enquête a dès lors procédé à une analyse tenant compte des contributions des PPA, celles du public, et les réponses de la CCPF.

Les avis PPA

À la lecture des avis des PPA et des réponses de la CCPF, l'on doit constater que, globalement, des désaccords persistent sur le contenu et les objectifs du projet soumis à enquête publique.

L'on peut certes noter, de la part de la CCPF, la volonté de prendre en compte certaines observations, comme celles émises par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental de la Dordogne, ou encore l'INAO.

Toutefois, l'on doit constater que de nombreuses critiques n'ont pas été retenues par la CCPF, critiques qui insistent, entre autres, sur :

- les chiffres en matière de démographie, projetée notamment, et de densification des espaces et des constructions ;
- la nécessité de sécuriser, sur le plan juridique, la procédure d'élaboration du PLUi ;
- les réponses aux objectifs fixées par les dispositions du code de l'urbanisme au regard de son article L101-2 ;
- les enjeux en matières de transition énergétique ;
- les risques d'effets sur l'environnement,
- une lecture différente des textes opposables (incompréhension sur les chiffres de référence pour la consommation foncière en extension aussi bien de l'habitat que des activités économiques.

Dans certains cas, il s'agit de divergences d'interprétation ou de lecture des textes opposables, qui soulignent l'existence d'un risque quant à la légalité du document final.

L'on peut citer pour exemples les avis :

- de Mme la Préfète de la Dordogne qui refuse notamment l'ouverture à l'urbanisation de six secteurs portant atteinte soit à une zone agricole ou à un espace naturel classé ou encore à une zone humide (communes concernées : Borrèze, Sainte-Mondane, Peyrillac-et-Millac, Simeyrols) ;
- de l'autorité environnementale selon laquelle, malgré les améliorations apportées au premier projet de 2024, celui de 2025 ne répond pas entièrement à ses recommandations initiales ; la commission d'enquête estime ainsi que les remarques de 2024 restent pertinentes et doivent être prises en compte ;
- du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine concernant les mobilités, le climat, l'eau et la production d'énergies renouvelables, ainsi que la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- de la CDPENAF qui se prononce défavorablement sur des Stecal et émet des réserves quant à la rédaction du règlement ;
- de la DDT qui émet plusieurs préconisations et réserves notamment dans le but de consolider le PLUi sur le plan juridique ;
- de l'UDAP dont les recommandations et plusieurs observations relatives au zonage, aux OAP, au Règlement et aux servitudes d'utilité publique n'ont pu être retenues.

L'on doit donc en conclure que le projet de PLUi n'a pas rencontré d'accord unanime susceptible de conforter la démarche et le projet dans son ensemble.
Cette prudence est moins surprenante de la part du public.

Les contributions du public

D'une façon générale, les demandes du public ont porté sur le classement des parcelles, avec des remarques nombreuses sur certains projets particuliers.

La commission n'a pas estimé utile de reprendre certaines observations qui avaient un caractère trop général ou non argumenté (par exemples, proposition de limitation de construction sous les lignes à haute tension, allégation de conflit d'intérêt, ...), même si la CCPF peut se saisir de ces questions.

La commission d'enquête se permettra d'ailleurs de transmettre au MO les tableaux d'analyses par communes qu'elle a établis.

La commission d'enquête a, pour analyser ces demandes, veillé à rechercher le risque d'appréciation manifestement erronée dans les choix de classement des parcelles visées.

- Les demandes de classement en zone constructible

- Les demandes de reclassement en zone agricole ou naturelle

La consommation d'espaces étant déjà sujette à caution il a paru à la commission d'enquête que de telles demandes ne pouvaient être acceptées sous peine d'entraîner un non-respect des textes relatifs à la maîtrise de l'urbanisation (mitage, urbanisation linéaire, ...)

Leur importance ne peut que modifier substantiellement le PLUi si elles sont toutes acceptées.

Il ne pouvait rester que quelques cas susceptibles d'être reclassés, sans qu'une erreur d'appréciation puisse être constatée pour autant. Dans ces conditions, la commission ne peut que conseiller à la CCPF de réexaminer de telles demandes.

Également, des demandes visent à reclasser en zone naturelle ou agricole des propriétés situées par le projet en zone U ou à Urbaniser. La commission pense que leur situation (en cours d'exploitation, vierge de toute construction, ...) devrait permettre d'accepter de telles demandes.

- Les changements de destination

Il en va tout autant pour les changements de destination de bâtiments qui ont atteint dans le projet de PLUi un nombre significatif puisque 613 bâtiments sont concernés !

Or, c'est également en nombre important que ces demandes sont déposées par les habitants du territoire.

Dans une certaine mesure, l'on peut penser que la transformation de bâtiments agricoles peut entraîner une autre forme de mitage.

Dès lors, l'argument de la mixité fonctionnelle et sociale (règlements zones A et N) ne risque-t-il pas d'être en contradiction avec la volonté d'une occupation rationnelle et limitée de l'espace ?

Il reste que, conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme tout changement de destination est soumis « *en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Or, à la lecture des règlements en zones A et N du PLUi, l'on peut croire à une autorisation définitive de la possibilité de changement dès lors qu'un bâtiment est classé ainsi par le PLUi.

- Les demandes de classement en zone constructible basées sur les certificats d'urbanisme délivrés

Le public a souffert ici d'un manque flagrant d'information, convaincu de détenir un droit à construire irréfragable.

Or, si l'article L 410-1 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un certain délai, les dispositions d'urbanisme notamment tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause, il résulte toutefois des termes du même article, que le certificat d'urbanisme doit également indiquer les possibilités de *sursis à statuer qui seraient opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis*.

Il s'agit là à la fois d'une information utile au demandeur qui peut alors juger prudent d'attendre l'évolution du règlement avant d'aliéner son bien ou prévoir une construction, mais également d'une protection des intérêts dudit document.

En effet, le législateur n'a pas voulu que l'élaboration d'un document d'urbanisme soit suspendue à la délivrance de permis de construire ou de certificats d'urbanisme, et ce d'autant plus que c'est l'autorisation qui doit être conforme au règlement, et non le règlement à l'acte individuel.

La commission d'enquête se félicite donc que ces dispositions légales aient été rappelées dans les réponses de la CCPF.

- les zonages AU, les emplacements réservés, les projets particuliers

Il s'avère que l'échéancier envisagé ou l'aménagement prévu pour certaines parcelles concernées sont en contradiction directe avec les projets des propriétaires qui peuvent, occasionnellement, nier l'intérêt général revendiqué. Par exemples, il en est ainsi de :

- l'aménagement du projet en zone 1AU du Secteur Millac Sud-Ouest (commune de Pech l'Espérance) dans l'OAP AMÉNAGEMENT //), ,
- du projet de parc de stationnement à Carlux : création d'un parking (ERD37), et ERD14 et ERD15 remise en état de chemins de randonnée (opération de voirie).
- D'autres opérations plus importantes, déjà évoquées dans le rapport d'enquête (projet de Vialard à Carsac-Aillac, ER E 26 (rectification de la RD 704 création de carrefours emprise de la voie de 30 m), ER E 28 (création d'une nouvelle voie pour la liaison de la ZA de Vialard à la RD 704) (Vialard le Coderc), (OAP secteur grand Bois à Saint Geniès), accompagnés d'un zonage voisin 1AUx (qui correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement futur d'activités économiques sur le territoire intercommunal.).

L'atteinte à l'environnement (défaut d'étude d'impact tenant compte des espaces naturels, espèces floristiques et faunistiques, des lieux à préserver, ...) invoqué à ces occasions par le public est un moyen souvent retenu également par certaines PPA qui souligne le défaut de justification dans l'argumentaire du PLUi.

En définitive, la commission d'enquête n'a pu que rester dans l'expectative au sujet de problématiques telles que la consommation finale des espaces, la densification, l'étude démographique qui est censée justifier les choix en matière de logements, par suite les décisions en matière de zonage (zones AU spécialement)

II – CONCLUSIONS

Le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon souffre de faiblesses certaines susceptibles d'entacher sa légalité.

Mais, l'on ne peut nier l'intérêt qu'il représente puisqu'il s'agit, comme tout document de cette nature, d'un document de planification essentiel pour l'avenir du territoire, un projet planifiant *« l'évolution du territoire sur les 15 prochaines années »* comme cela est déclaré.

Il a défini des ambitions d'une importance certaine, comme le rappellent certaines PPA et notamment la Région Nouvelle-Aquitaine, visant à la préservation des richesses environnementales, paysagères et architecturales du Pays de Fénelon, une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements, le développement de l'activité économique et l'adaptation de l'offre de services et d'équipements aux besoins des populations.

Car, sous peine d'être bloquée dans son évolution, la collectivité est aujourd'hui tenue de couvrir l'intégralité de son territoire : l'intérêt d'un PLU Intercommunal est qu'il permet une plus grande cohérence territoriale et une équité de traitement renforcée entre les communes au profit des habitants.

Aux termes des diverses lois intervenues en la matière, *« pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'est, aujourd'hui, plus systématiquement le plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste. L'intercommunalité est souvent désormais l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. »*¹ Ce qui permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires.

Et comme le rappelle le projet, la mise en oeuvre du PLUi permettra l'application de règles équitables pour l'ensemble des habitants du territoire intercommunal au travers d'un dispositif modernisé, plus accessible et répondant aux nouvelles exigences des législations, ce à quoi ne pourraient parvenir les règlements d'urbanisme actuels. En effet ceux-ci ont une certaine ancienneté :

- 3 communes n'ont aucun document d'urbanisme local, puisque c'est le RNU qui s'y applique (Cazoules, Peyrillac et Millac, Veyrignac) ;
- les 9 cartes communales actuelles ont été approuvées entre 2004 et 2019 ;
- les approbations des 7 PLU en vigueur se sont échelonnées entre 2010 et 2013 pour le plus récent.

Ces documents ne semblent plus adaptés aux enjeux actuels : depuis l'approbation des documents d'urbanisme actuellement applicables sur le territoire de la Communauté de Communes, plusieurs textes imposent des obligations nouvelles : la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite Grenelle de l'environnement 2) du 12 juillet 2010, loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

III - AVIS

Pour l'ensemble de ces motifs, la commission d'enquête émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Fénélon (CCPF).

TOUTEFOIS, la commission d'enquête, estimant indispensable d'apporter des compléments d'information et d'effectuer certaines corrections ou modifications tenant compte des réserves émises par les PPA, avant l'approbation finale du PLUi, assortit cet avis des **RÉSERVES** suivantes :

- réexaminer les questions qu'elles ont soulevées (les remarques de la MRAe sur le projet de PLUi de 2024 restent pertinentes et doivent être réétudiées), notamment en premier lieu afin de purger le risque juridique lié, tant aux incertitudes en matière d'impact environnemental, qu'à la composition du projet, mais également des refus exprimés,
- préciser les chiffres définitifs sur la démographie du territoire,

¹<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/demarche-et-outils-pour-elaborer-un-plan-local-durbanisme-plu-et-un-plui>

- parvenir à un calcul incontestable de la consommation des espaces,
- produire un échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation (OAP et Zones AU) et une étude de densification,
- tenir compte de la démarche ERC pour les projets STECAL en particulier,
- corriger les erreurs écrites ou graphiques contenues dans l'ensemble des documents.

Enfin, la commission d'enquête **RECOMMANDE** :

- une mise à jour du fond de plan cadastral (constructions récentes, divisions parcellaires, etc),
- afin de permettre une lecture plus aisée par le public, le grossissement des caractères des noms des lieux-dits, l'ajout des noms des voies et des sections cadastrales, l'actualisation des noms des lieux-dits.

Le 14 Octobre 2025

La Commission d'enquête

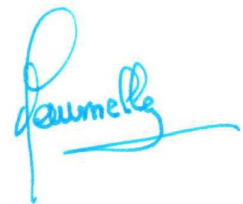
Président
JÉRÉMIE Paul



Membres titulaires
GY-GAUTHIER Françoise



MAUMELLE Bernard



CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Compte-tenu de l'absence d'opposition de la part du public et des propositions déposées pendant l'enquête publique, toutes de nature à améliorer le projet soumis à enquête, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au Projet de Péri-mètres Délimités aux Abords (PDA) des Monuments Historiques sous la réserve suivante :

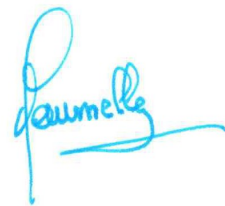
- il conviendra d'examiner en vue d'éventuelles modifications mineures, les propositions déposées par la SCI Pierre le Grand Remi, M. DELAUTRE Jean-Luc, MM. Pubert et Le Lan, et M. et H. Cortès.

Le 14 Octobre 2025

La Commission d'enquête

Président
JÉRÉMIE Paul

Membres titulaires
GY-GAUTHIER Françoise MAUMELLE Bernard



CONCLUSIONS SUR LE PROJET D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

L'approbation d'un nouveau document d'urbanisme devant intervenir sur le territoire de la CCPF, les cartes communales ne représentent plus d'intérêt pour celui-ci.

La Commission d'Enquête, émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet d'abrogation des cartes communales des communes de Archignac, Borrèze, Jayac, Nadaillac, Orliaguet, Paulin, Prats de Carlux, Saint-Crépin et Carluet, Simeyrols.

Le 14 Octobre 2025

La Commission d'enquête

Président
JÉRÉMIE Paul

Membres titulaires
GY-GAUTHIER Françoise

MAUMELLE Bernard

