



Ouverture de la séance : 18 h 30

- ✓ Vérification du quorum
- ✓ Désignation d'un secrétaire de séance : M. Jacques FERBER
- ✓ Approbation du compte rendu du Conseil Communautaire du 27.11.2025 approuvé à l'unanimité

Présents :

Archignac : Alain Laporte / **Borrèze :** Thierry Chassaing / **Calviac en Périgord :** Jean-Paul Ségalat, Jean-Louis Chupin / **Carlux :** Michel Lemasson / **Carsac-Aillac :** Patrick Bonnefon, Fabienne Jardel, Patrick Treille, Sophie Lazzarini, Alain Dezon / **Jayac :** Thimotée Zucher / **Nadaillac :** Jean-Claude Veyssière / **Paulin :** Francis Lanoix / **Pechs-de-l'Espérance :** Françoise Arpaillange, Patrick Prugnaud, Ghislain Fourreaux / **Prats de Carlux :** Jean-Michel Barreau, Nicole Labrot / **St Crépin Carluet :** Alain Vilatte, Annie Vergne-Rodriguez / **Saint-Geniès :** Michel Lajugie, Alain Dalix, Anne Alfano / **Saint Julien de Lampon :** Huguette Villard, Jérôme Neveu / **Sainte-Mondane :** Eric Bourdet / **Salignac-Eyvignes :** Jacques Ferber, Laure Elisabeth Bouygue, Jean-Michel Bordas / **Simeyrols :** Jean-Pierre Planche

Absents ayant donné pouvoir :

Carlux : Odile Couronné donne pouvoir à Michel Lemasson
Paulin : Michel Mariel donne pouvoir à Francis Lanoix

Absents excusés :

Sainte-Mondane : Gilles Arpaillange
Veyrignac : Lisette Gendre

L'an deux mil vingt-six, les vingt janvier à dix-huit heures trente, les conseillers communautaires se sont réunis à la salle des fêtes de Salignac-Eyvignes, sur convocation et sous la présidence de M. Patrick BONNEFON, Président.

M. Jacques Ferber a été élu secrétaire de séance.

Date de convocation : le 14 janvier 2026.

Délibération n°001

Objet : MISE EN PLACE D'UN CONTRAT PROTECTION SOCIALE MUTUELLE « FRAIS DE SANTE » AU PROFIT DES AGENTS AVEC PARTICIPATION EMPLOYEUR

Monsieur le Président,

- Rappelle la réforme de la protection sociale complémentaire (PSC) qui s'inscrit dans le cadre de la loi de transformation de la Fonction publique votée en 2019.

Prise sur habilitation de l'article 40 de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019, l'ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 est venue réformer le cadre juridique de la protection sociale complémentaire des agents publics de la fonction publique territoriale. Ces dispositions ont été codifiées au sein du chapitre VII du titre II du livre VIII du code général de la fonction publique à compter du 1er mars 2022.

Il comprend enfin le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement, et ce à compter du 1er janvier 2026.

- Rappelle que la collectivité ayant statué par délibération N° 2025-083 du 27 novembre 2025, de la mise en place des garanties de protection sociale complémentaire couvrant les risques en matière de frais de santé au profit de ses agents et de participer à leur financement à hauteur de 20 euros par mois et par agent.

Suite à l'appel à concurrence, cinq mutuelles ont répondu, dont une avec une proposition non-conforme à la loi (non responsable donc non labélisée).

L'offre la mieux-disante s'avère être celle de GROUPAMA Centre Atlantique avec une participation individuelle moins importante pour les agents, en fonction de la composition familiale et des besoins des garanties proposées pour une couverture similaire voir plus élevée, au regard des offres proposées par les autres mutuelles, (cf Tableau comparatif en annexe).

- Demande l'autorisation de signer la convention de participation avec GROUPAMA Centre Atlantique pour la mise en place du contrat protection sociale « frais de santé » à adhésion facultative avec effet à compter de ce jour.

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité :

- Autorisent le Président à signer la convention de participation avec GROUPAMA Centre Atlantique pour la mise en place du contrat protection sociale « frais de santé » à adhésion facultative à date d'effet du 20/01/2026 et à effectuer toutes les formalités administratives et financières nécessaires à la mise en place de celle-ci.
- Précisent que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de l'exercice 2026.

Délibération n°002

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET ABROGATION DES CARTES COMMUNALES D'ARCHIGNAC, BORREZE, JAYAC, NADAILLAC, ORLIAGUET, PAULIN, PRATS DE CARLUX, SAINT-CREPIN-ET-CARLUCET ET SIMEYROLS.

Monsieur le Président,

Expose la procédure, les consultations sur le projet arrêté, le déroulement de l'enquête publique et ses conclusions ainsi que la synthèse des modifications du PLUi arrêté, selon l'organisation suivante :

I) ELABORATION DU PLUi

1) **RAPPEL DE LA PROCEDURE : DE LA PRESCRIPTION A L'ARRET DU PLUi :** a. Prescription

Par délibération n°109 du 29 décembre 2015, le Conseil Communautaire a décidé de réaliser le PLUi.

Par délibération n°2017/081 en date du 1^{er} juin 2017, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi sur l'ensemble de la Communauté de communes du Pays de Fénelon et a précisé les modalités de concertation et de collaboration entre la Communauté de communes et ses communes membres.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure, tels que définis par la délibération du Conseil communautaire précitée sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique ;
- Maîtriser et équilibrer le développement urbain ;
- Conforter un environnement et un cadre de vie de qualité.

b. Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le diagnostic territorial a permis de dégager des enjeux pour le territoire qui s'articulent autour de 4 grandes thématiques :

- 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu une première fois par le conseil communautaire en date du 28 juin 2023 (délibération n°2023-072). Des modifications substantielles devant être apportées au projet, un second débat a eu lieu en date du 24 janvier 2024, objet de la délibération n°2024-0005.

c. Bilan de la concertation et arrêt du projet

Par la délibération n°2024-063, en date du 9 avril 2024 et en vertu de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon approuvé le bilan de la concertation tel qu'annexé. Celui-ci avait pour but de rappeler les modalités de concertation et la manière dont elles ont été mises en œuvre.

Lors de ce même conseil, le projet de PLUi a été arrêté une première fois. Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, les élus ont décidé de retravailler le zonage du PLUi notamment les zones faisant l'objet d'une dérogation à l'urbanisation limitée et les zones 2AU.

Par la délibération n°2025-024, en date du 27 février 2025, le projet de PLUi a été arrêté en conseil communautaire.

2) LES CONSULTATIONS SUR LE PROJET ARRETE :

Le PLUi arrêté a ensuite été soumis, pour avis et dans les conditions prévues aux articles L.153-16, L.153-17 et R153.-6 du code de l'urbanisme :

- Aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Aux Communes limitrophes et aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés et en ayant fait la demande ;
- À la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- À la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) mentionnée à l'article L.153-17 du code de l'urbanisme.

3) DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE

En application des dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation du préfet de la Dordogne a été sollicité pour l'ouverture à l'urbanisation d'un certain nombre de parcelles situées sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette demande a donné lieu à un arrêté préfectoral en date du 25 juin 2025 portant dérogation à l'urbanisation limitée.

4) L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté n°20250721-01 en date du 21 juillet 2025, le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon a prescrit une enquête publique unique portant sur les projets de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques et sur l'abrogation des 9 cartes communales en vigueur sur le territoire.

Par décision n°E25000089/33 en date du 12 juin 2025, Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Paul JEREMIE comme Président de la commission d'enquête composée de deux membres titulaires : Madame Françoise GY-GAUTHIER et de Monsieur Bernard MAUMELLE, et d'un membre suppléant : Monsieur Jean-Marc DIVINA.

Durant l'enquête publique qui s'est tenue du 18 août 2025 au 16 septembre 2025 inclus, la Commission d'enquête a assuré 18 permanences dans différentes mairies du territoire.

A l'issue de l'enquête publique, en date du 25 septembre 2025, la commission d'enquête a remis à la Communauté de Communes du Pays de Fénelon un procès-verbal de synthèse des observations du public. Chaque observation déposée lors de l'enquête publique, ainsi que les

avis des Personnes Publiques Associées ont fait l'objet d'un examen attentif de la Communauté de Communes. Un mémoire en réponse à son procès-verbal de synthèse a été transmis à la commission d'enquête en date du 2 octobre 2025.

Le 14 octobre 2025, la commission d'enquête a remis le rapport et les conclusions motivées à la Communauté de Communes du Pays de Fénelon qui les a publiées sur son site internet, diffusées à l'ensemble des communes membres et a déposé un exemplaire papier au service urbanisme de la Communauté de Communes selon les modalités de mise à disposition du public prévues par le Code de l'Environnement.

La commission d'enquête a donné un avis favorable sur le projet, assorti de plusieurs réserves :

- 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 ;
- 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.

Ainsi que des recommandations :

- 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.

5) MODIFICATION POST-ENQUETE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête, un travail d'analyse technique des observations formulées par le public, des avis PPA et de l'ensemble des collectivités, instances et Commissions consultées a été mené afin d'examiner leur recevabilité et pertinence, aussi bien au regard des orientations du PADD que de l'avis de la Commission d'enquête.

Suite aux conclusions de l'enquête publique, aux observations formulées dans leurs avis par les PPA consultées, le projet de PLUi a nécessité des modifications et ajustements n'ayant pas pour effet d'infléchir les partis d'aménagement retenus dans le cadre du PADD et de bouleverser l'économie générale du projet.

Le document de synthèse annexé permet de présenter les évolutions apportées au projet de PLUi suite à l'enquête publique ainsi que les conditions de prise en compte des avis formulés par les PPA et les instances consultées.

Le projet de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé. En conséquence, il est proposé au conseil communautaire de se prononcer favorablement sur ce dossier.

II) ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Le PLUi en cours d'élaboration s'appliquera à l'ensemble du territoire des communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon, se substituant automatiquement aux PLU communaux actuellement en vigueur.

S'agissant des cartes communales en vigueur sur les communes de Archignac, Borrèze, Jayac, Nadaillac, Orliaguet, Paulin, Prats-de-Carlux, Saint-Crépin-et-Carlucet et Simeyrols, une procédure administrative complémentaire est nécessaire afin de les abroger.

Une enquête publique unique a été menée portant sur les projets de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques et sur l'abrogation des 9 cartes communales en vigueur sur le territoire.

La commission d'enquête a émis un avis FAVORABLE sur l'abrogation des 9 cartes communales encore en vigueur.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire d'abroger les 9 cartes communales simultanément à l'approbation du PLUi et de prévoir que leur abrogation prendra effet le jour où le PLUi devient exécutoire.

Vu le Code Général des collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1 à R.151-33 ;

Vu le code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-33 ;

Vu la loi n°82-213, du 2 mars 1982 et n°82-623 du 22 juillet 1982 ;

Vu la loi n°86-972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales ;

Vu la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015, portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

Vu l'ordonnance n°2021-1310 et le Décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays de Fénelon ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2017/081 en date du 1^{er} juin 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les modalités de concertation et de collaboration ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2024-05 du 24 janvier 2024 actant la tenue du débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2025-52 du 27 février 2025 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté ;

Vu l'avis de la commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Vu l'avis de la Missions Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date 25 juin 2025 portant dérogation à l'urbanisation limitée ;

Vu l'arrêté n° n°20250721-01 en date du 21 juillet 2025 du Président de la communauté de communes du Pays de Fénelon prescrivant la mise en enquête publique du projet arrêté de PLUi ;

Vu le dossier de PLUi soumis à enquête publique du 18 août 2025 au 16 septembre 2025 inclus ;

Vu les observations du public émises durant l'enquête,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée 18 août 2025 au 16 septembre 2025 inclus, les conclusions, le rapport et l'avis de la Commission d'enquête ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est tenue le 08 janvier 2026 au cours de laquelle ont été présentés les avis joints au dossier d'enquête publique ainsi que les conditions de prise en compte des avis formulés par les PPA et les instances consultées ;

Considérant que les modifications apportées post enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que le projet de PLUi du Pays de Fénelon tel que présenté est disposé à être approuvé conformément aux dispositions des articles L.153-21 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Considérant que PLUi et les cartes communales étant des documents d'urbanisme qui ne peuvent pas coexister sur un même territoire, il convient d'abroger les 9 cartes communales encore en vigueur sur le territoire ;

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité :

- Approuvent l'élaboration du PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Abrogent les 9 cartes communales précitées ;
- Autorisent le Président de la communauté de communes du Pays de Fénelon à signer tout document et à accomplir toutes formalités liées à l'exécution de la présente délibération.

Le dossier relatif à l'approbation du PLUi du Pays de Fénelon est consultable dans son intégralité au siège de la Communauté de communes du Pays de Fénelon.

M. LAJUGIE vote pour l'approbation du PLUi mais est mécontent. Suite à une demande en enquête publique, il a été enlevé un terrain qui n'a pas pu être remplacé par une zone constructible, ailleurs sur la commune.

M. BONNEFON lui explique qu'il y avait des règles à respecter et qu'il n'aurait pas dû enlever ce terrain car le projet se réfléchit à la parcelle et non au propriétaire. Il précise que la communauté de communes peut quand même être satisfaite car elle a sauvé 65ha de surface constructible et qu'il y avait eu un choix politique d'avoir une répartition équitable entre les communes.

Délibération n°003

Objet : APPROBATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES

Monsieur le Président,

- Rappelle que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le moment propice pour transformer les périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques en Périmètres Délimités des Abords (PDA). Ces nouveaux périmètres ont été étudiés en concertation avec les communes et la Communauté de Communes sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

Depuis la loi du 25 février 1943, qui complète celle du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, les abords des monuments historiques ont été institués. Ces périmètres sont définis en traçant un cercle de rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. Ils ne prennent pas en compte les éléments préexistants constitutifs du paysage, le découpage parcellaire, ni la réalité topographique des lieux. En 2000 et 2005, le ministère de la Culture a modifié la loi de manière à pouvoir substituer à ces rayons de 500 mètres, des périmètres adaptés (initialement appelé Périmètre de Protection Modifié – PPM) prenant en compte la réalité de découpage administratif du territoire et les enjeux patrimoniaux de l'environnement du monument.

Un travail collaboratif s'est engagé entre l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les communes membres de la communauté de communes du Pays de Fénelon concernées afin de définir les contours d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques. Sur proposition de l'ABF, la servitude AC1 (périmètre de 500 m autour du monument), aujourd'hui applicable peut donc être modifiée en Périmètre Délimité des Abords.

Le territoire intercommunal dispose d'une richesse patrimoniale importante et diversifiée. Au total, ce sont 24 Périmètres Délimités des Abords qui sont proposés dans le cadre de cette procédure. Ils concernent les communes d'Archignac, Calviac-en-Périgord, Carlux, Carsac-Aillac, Pechs-de-l'Espérance (ancienne commune de Cazoulès), Jayac, Nadaillac, Paulin, Prats-de-Carlux, Saint-Crépin-et-Carlucet, Saint-Geniès, Saint-Julien-de-Lampon, Sainte-Mondane, Salignac-Eyvigues et Veyrignac.

Le conseil communautaire a approuvé la proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques proposé par l'Architecte des Bâtiments de France par la délibération n°2024-098 en date du 3 septembre 2024.

Par arrêté n°20250721-01 en date du 21 juillet 2025, le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon a prescrit une enquête publique unique portant sur les projets de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques et sur l'abrogation des 9 cartes communales en vigueur sur le territoire.

Par décision n°E25000089/33 en date du 12 juin 2025, Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Paul JEREMIE comme Président de la commission d'enquête composée de deux membres titulaires : Madame Françoise GY-GAUTHIER et de Monsieur Bernard MAUMELLE, et d'un membre suppléant : Monsieur Jean-Marc DIVINA.

Durant l'enquête publique qui s'est tenue du 18 août 2025 au 16 septembre 2025 inclus, la Commission d'enquête a assuré 18 permanences dans différentes mairies du territoire.

Le 14 octobre 2025, la commission d'enquête a remis le rapport et les conclusions motivées à la Communauté de Communes du Pays de Fénélon. La commission d'enquête a donné un avis favorable sur le projet, assorti d'une réserve :

- 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.

A l'issue de l'enquête, un travail d'analyse technique des observations formulées par le public, a été mené en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France afin d'examiner leur recevabilité et pertinence. Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, et après accord des communes concernées, il a donc été décidé de rajouter les parcelles, telles qu'annexées à la délibération, sur les communes de Salignac-Eyvigues et Sainte-Mondane.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code du Patrimoine, et notamment ses articles L621-30 et suivants, R621-93 ;

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite loi LCAP) ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) ;

Vu la délibération du 01/06/2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Fénélon et ses modalités de concertation ;

Vu la proposition d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques par l'Architecte des bâtiments de France ;

Vu l'avis des communes concernées ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 août 2025 au 16 septembre 2025 inclus, les conclusions, le rapport et l'avis de la Commission d'enquête ;

Vu les nouveaux périmètres délimités des abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que le périmètre de protection des Monuments Historiques de 500 mètres peut être remplacé par un Périmètre Délimité des Abords plus adapté aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers ;

Considérant que les Périmètres Délimités des Abords proposés permettent une meilleure prise en compte des co-visibilités, de la qualité architecturale et du cadre de vie ;

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité :

- Adoptent la modification des Périmètres des Abords concernés dans le dossier annexé à la délibération.
- Autorisent le Président, ou son représentant, à prendre toutes les mesures utiles à la transmission au préfet de la Dordogne en vue d'un arrêté de création de PDA.

Délibération n°004

Objet : INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION (DPU) SIMPLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

Monsieur le Président,

Rappelle au Conseil Communautaire que la loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu le transfert du droit de préemption urbain aux établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.

En vertu de l'article L211-1 du code de l'urbanisme, les collectivités dotées d'un PLU ou PLUi approuvé, ont la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain, sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la collectivité de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Ce droit peut en outre être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement :

- De mettre en œuvre un projet urbain ;
- De mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- D'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques ;
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- De réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

En application des articles L211-2 et L 213-3 du code de l'urbanisme, il serait utile que le Président puisse déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Par conséquent,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 qui modifie certains éléments de compétences exercées par les EPCI en matière de documents d'urbanisme et de DPU ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 210-2, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

Vu la délibération de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et l'abrogation des cartes communales des communes en date du 20 janvier 2026 ;

Considérant que le droit de préemption urbain constitue un outil foncier essentiel permettant à la collectivité de mettre en œuvre une politique publique d'aménagement cohérente ;

Considérant qu'il lui permet notamment de favoriser la réalisation de logements, d'équipements publics, d'opérations d'aménagement, de renouvellement urbain ou de développement économique ;

Considérant que les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) du PLUi sont susceptibles d'accueillir de tels projets ;

Considérant que l'instauration d'un droit de préemption urbain simple sur ces zones est de nature à garantir la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des objectifs du projet de territoire ;

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité :

- Instaurent le droit de préemption urbain simple sur le périmètre de toutes les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Autorisent le Président au titre des articles L 211-2 et L 213-3 du code de l'urbanisme, à déléguer ponctuellement, par voie de décisions, l'exercice du droit de préemption à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation (EPF), au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société mixte (SEM) agréée de construction et de gestion des logements sociaux, à un organisme HLM ou à une structure associative agréée pour réaliser en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social ;
- Ouvrent un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable au siège social de la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme ;
- Précisent que cette délégation d'exercice du droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département (article R211-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Précisent qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la présente délibération sera adressée au Directeur Départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain ainsi qu'au greffe des mêmes tribunaux ;
- Annexent la présente délibération au PLUi approuvé le 20/01/2026.

Délibération n°005

Objet : INSTAURATION DES PROCEDURES DE PERMIS DE DEMOLIR ET DE DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION DE CLOTURES ET RAVALEMENT DE FAÇADE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Monsieur le Président,

Rappelle au Conseil Communautaire que l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 ont défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme. L'ordonnance laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme.

Le permis de démolir :

L'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme dispose que doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon a traduit dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal son engagement dans une démarche qualitative pour son développement urbain par, notamment, l'affirmation de la protection du bâti de caractère sur le territoire intercommunal. Dans ce contexte, il apparaît important d'instaurer un permis de démolir obligatoire sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ce dispositif permettra ainsi de généraliser le dépôt du permis de démolir à l'ensemble des constructions existantes, afin de garantir la préservation du bâti de caractère.

La déclaration préalable pour l'édification de clôture et le ravalement de façade :

L'article R 421-12 d) du Code de l'Urbanisme dispose que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :



- « Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

L'article R 421-17-1 e) du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux de ravalement dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- « Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation ».

Afin de maîtriser la mise en forme et la qualité des limites entre domaine public et propriété privée qui participent à l'identité du territoire, il est nécessaire d'instaurer une déclaration préalable à l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il en est de même pour les qualités des teintes des façades et l'insertion du bâti dans le paysage.

Par conséquent,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 ;

Vu le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.421-3, R421.-12, R421-17-1 et R.421-27 ;

Vu l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en date du 20/01/2026 ;

Considérant que le permis de démolir n'est obligatoire qu'en cas de démolition d'un bâtiment bénéficiant d'une protection particulière ;

Considérant que le conseil communautaire peut décider d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'instauration de la procédure de permis de démolir permettra de préserver et sauvegarder le patrimoine bâti ;

Considérant que les articles R 421-12 et R421-17 du code de l'urbanisme permettent de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures et le ravalement des façades sur le territoire de la communauté de communes, pour s'assurer du respect des règles fixées par le PLUi qui ont notamment pour but d'assurer la préservation de l'harmonie et de la qualité du paysage.

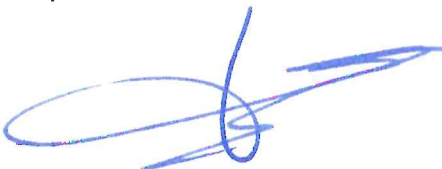
Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité :

- **INSTAURENT** le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire intercommunal ;
- **SOUMETTENT** l'édification des clôtures et le ravalement de façade à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- **ANNEXENT** la présente délibération au PLUi approuvé le 20/01/2026.

Questions diverses : Néant

Heure de fin de la séance 19h37

Le secrétaire de séance,
Jacques FERBER



Le Président,
Patrick BONNEFON

