



La Communauté de Communes du Pays de Fénelon (CCPF) a lancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). La première étape, le diagnostic territorial, touche à sa fin et la deuxième phase, le Projet d'Aménagement et de Développement durables débute !

Qu'est-ce que le diagnostic territorial ?

Le diagnostic : une photographie du fonctionnement et des enjeux du territoire pour mieux éclairer les choix de demain

Première étape de l'élaboration du PLUi, les élus du territoire et le bureau d'études Karthéo ont dressé un état des lieux du territoire sur l'ensemble des thématiques susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre de la politique d'urbanisme : la démographie, l'habitat, la construction, les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques, l'agriculture, les entreprises, l'emploi, les équipements, les réseaux, etc. C'est ce premier travail qui va nous permettre de nous situer au travers de l'ensemble des thématiques qui compose notre territoire, en dressant les principaux constats et enjeux du territoire.

Quelques événements marquants

Le 24 février 2021

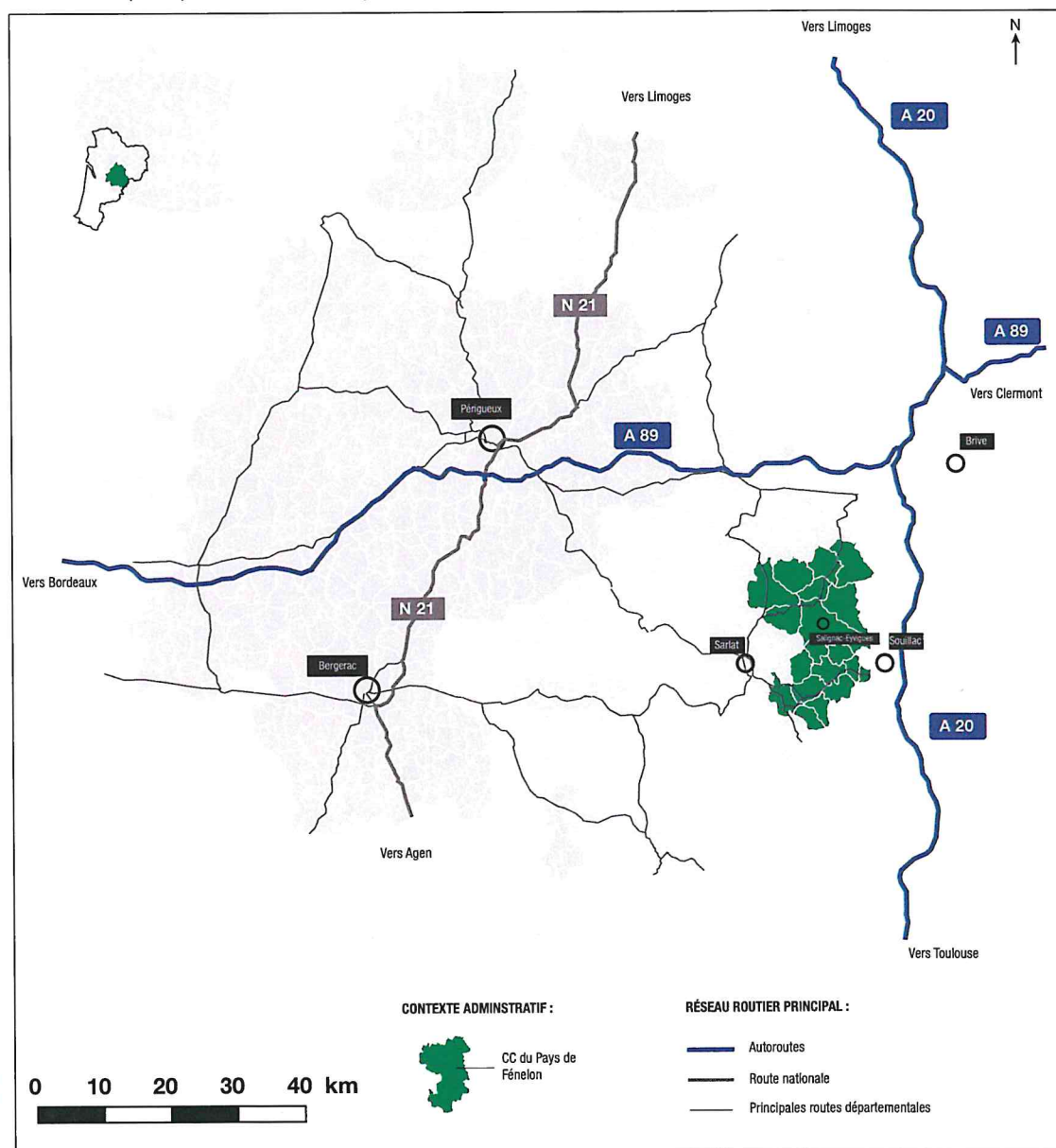
Le diagnostic territorial a été présenté à l'ensemble des Maires ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (administrations associées à la démarche d'élaboration du PLUi) à la nouvelle salle culturelle d'Aillac.



23, 24 et 30 mars 2021

Des ateliers de travail avec les agriculteurs du territoire ont été organisés à Archignac, Borrèze et Carsac-Aillac.

L'objectif était de localiser les bâtiments agricoles du territoire afin d'assurer la bonne prise en compte de cette activité dans le projet de PLUi.



La CCPF : un territoire attractif

Localisé au carrefour des régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, le territoire bénéficie de la proximité de grands axes de communication (A89, A20, aéroport de Brive) et de bassins d'emplois importants (Sarlat, Brive, Souillac).

La CCPF a connu une croissance démographique conséquente depuis le début des années 2000 puisqu'elle a vu sa population augmenter de 1402 habitants entre 1999 et 2016, principalement du à l'accueil de nouveaux habitants.

Un cadre de vie préservé, la présence d'équipements et de services de proximité en font donc un territoire attractif. Malgré cela, la population du territoire a tendance à vieillir et un des enjeux sera d'attirer une nouvelle population jeune afin de maintenir ce niveau d'équipements et de services.



Le contenu du dossier PLUi

LE DOSSIER PLUi

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

ÉVALUATION DES INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Comment fonctionne le territoire ?

Quels sont ses enjeux ?

Pourquoi la politique d'urbanisme est organisée ainsi ?

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Quelles orientations retenues pour l'aménagement et le développement du territoire ?

ZONAGE ET RÉGLEMENT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Où puis-je construire ?

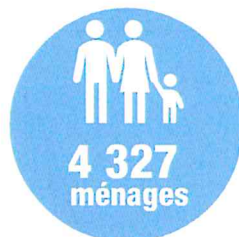
Quoi et Comment ?

Quelles sont les modalités d'aménagement à mettre en œuvre sur un secteur à enjeux ?

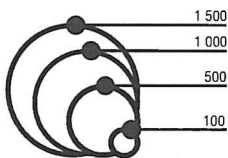
ANNEXES

Quels éléments s'appliquent concomitamment au PLUi ?

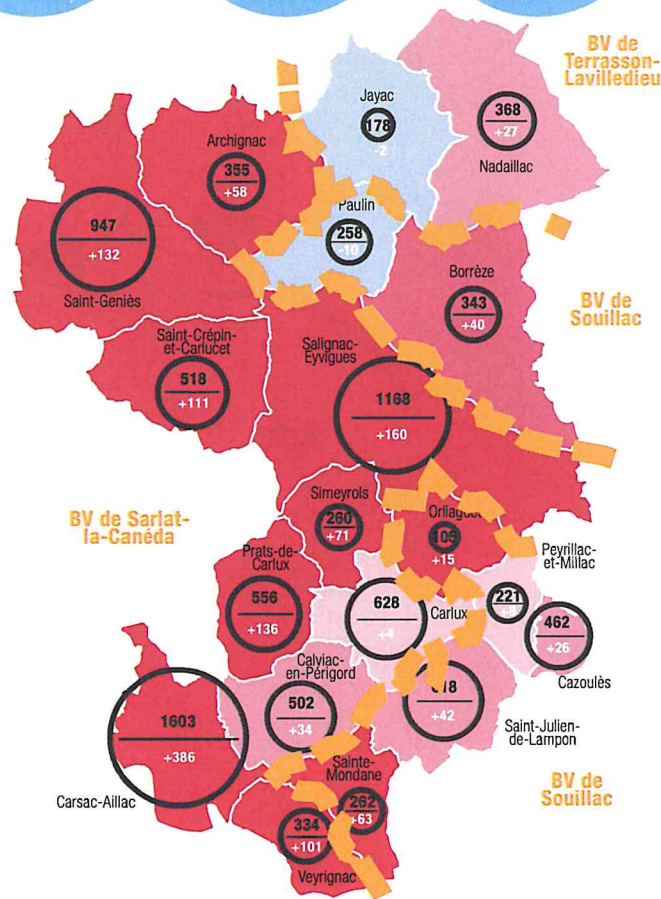
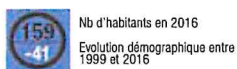
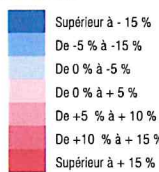
LES CHIFFRES CLEFS DE LA DÉMOGRAPHIE INTERCOMMUNALE



Nombre d'habitants par commune



Evolution de la population entre 1999 et 2016





Quelques événements marquants

Début mai 2021

Les premières réflexions sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont commencé et vont s'étirer jusqu'à la fin d'année 2021.

27 mai 2021

a eu lieu un premier travail sur les défis du territoire à relever. 4 principaux défis ont été retenus :

1. Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères, garantie d'attractivité et de qualité de vie.
2. Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements en adéquation avec les besoins du territoire et le projet intercommunal.
3. Développer l'activité économique en garantissant l'attractivité du territoire pour les entreprises, en soutenant l'évolution de l'activité agricole et en développant son potentiel touristique.
4. Anticiper l'arrivée de nouvelles populations permanentes et saisonnières en adaptant les offres de services et équipements et en garantissant un cadre de vie de qualité tourné vers le développement durable.

Des paysages identitaires et une richesse environnementale et patrimoniale participant au cadre de vie

Le territoire du Pays de Fénelon est bien évidemment structuré par la Vallée de la Dordogne dans sa partie Sud. De nombreux coteaux calcaires, boisés, offrent des vues vers la vallée. La partie Est du territoire est caractéristique d'un paysage de Causses. Le réseau hydrographique y est moins dense, le relief plus marqué et la végétation parfois dense, en raison notamment de la déprise agricole.

À l'inverse, sur la partie Ouest du territoire, on retrouve un paysage de coteaux calcaires offrant des vues plus dégagées sur les alentours. La présence de l'agriculture est plus marquée.

SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS

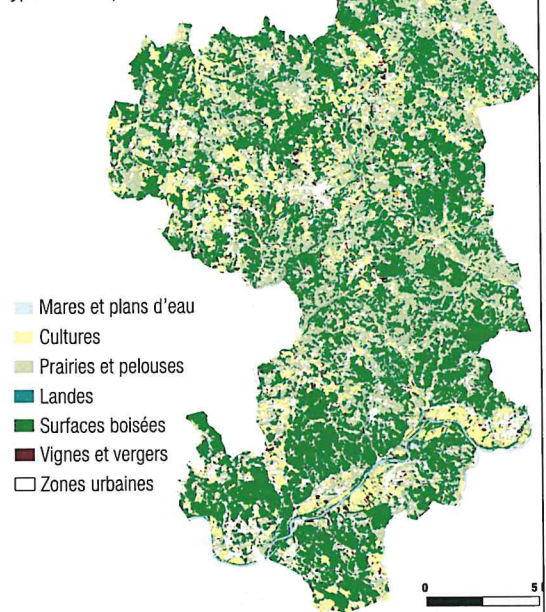


Vallée agricole - Orliaguët

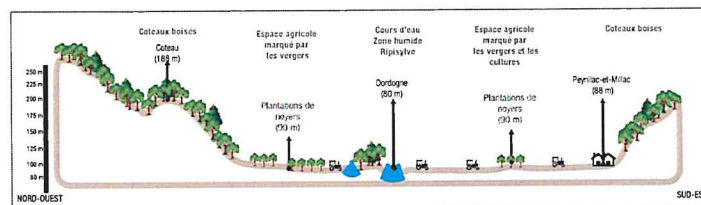


Bâti ancien de bourg - Carlux

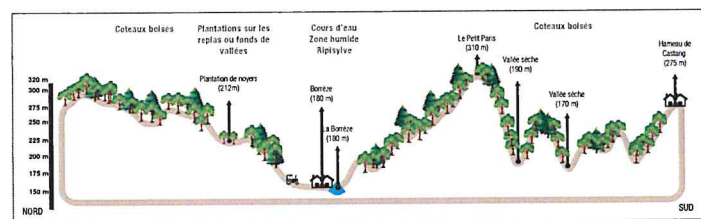
Types d'occupation des sols :

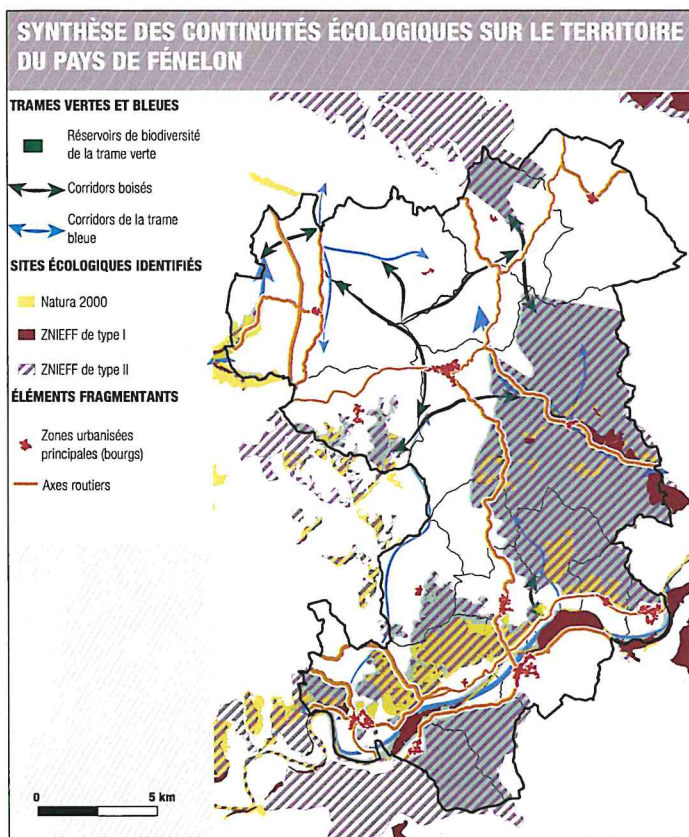


Coupe topographique de la vallée de la Dordogne



Coupe topographique des causses du Périgord Noir



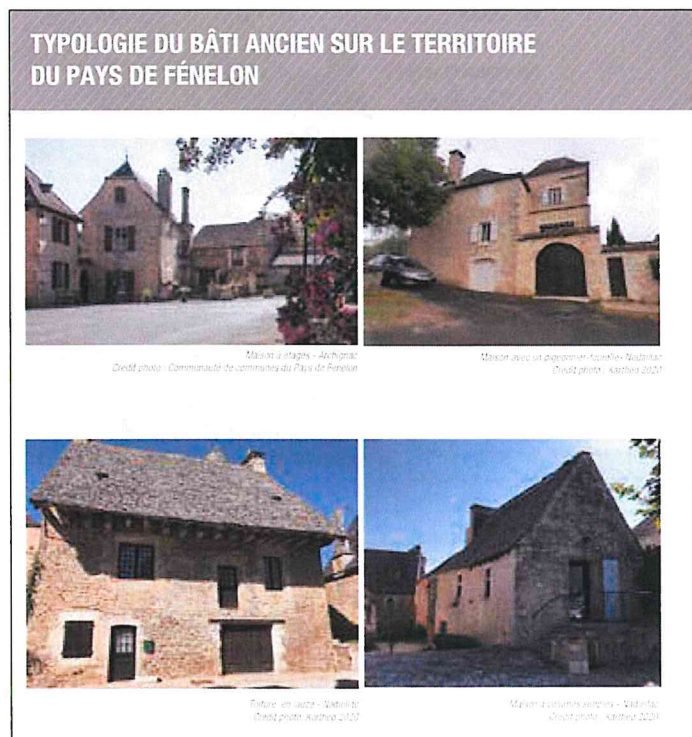


De nombreux sites environnementaux sensibles sont répertoriés sur l'ensemble du territoire, preuve de la diversité des espèces présentes. Les nombreux boisements constituent et milieux humides constituent des zones d'habitat et de déplacements pour un grand nombre d'espèces. La Dordogne a d'ailleurs été classée par l'UNESCO comme réserve de biosphère.

Le patrimoine architectural n'est pas non plus en reste. De nombreux sites et monuments très bien conservés, aussi bien au cœur des bourgs que dans les hameaux témoignent du passé du territoire et en font un atout touristique évident. On recense 42 monuments inscrits ou classés aux Monuments Historiques, 4 sites inscrits et un site classé.

Le développement récent de l'urbanisation, parfois disséminée ou éclatée, peut avoir des impacts sur l'artificialisation de certains espaces agricoles ou naturels ainsi que sur les continuités écologiques identifiées. Un des enjeux du PLUi sera de définir une stratégie de développement cohérente et veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

De plus, le PLUi permettra de mettre en place une véritable stratégie pour la remobilisation des logements vacants. Il devra également s'inscrire dans les orientations nationales de concentration des espaces de développement urbain afin de lutter contre l'étalement.



Avancée du projet de PLUi

Diagnostic territorial

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dispositif réglementaire (Zonage, règlement et OAP)

Phase administrative

Enquête publique



Le fruit d'une démarche concertée

Les élus :

mettent en place la future réglementation, décident en fonction de la volonté politique, dans la limite de la loi.

Le bureau d'études :

réalise les études, assiste et conseille la collectivité, anime la démarche.

Les Personnes Publiques Associées :

assurent le contrôle de légalité, la mise en cohérence des projets et le conseil technique.

Les administrés :

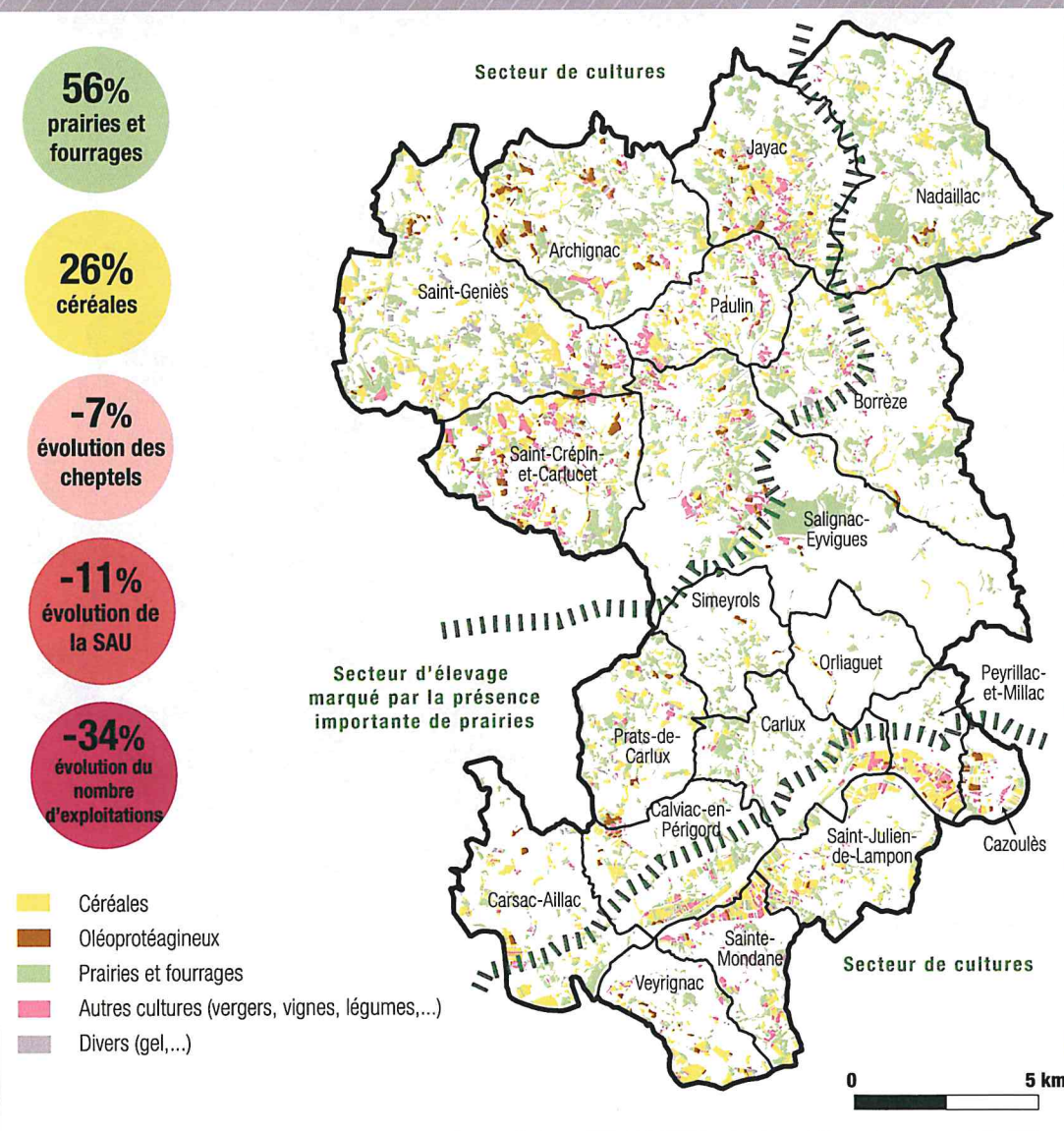
proposent des projets, émettent des demandes, des observations, s'informent et participent.

Un dynamisme économique marqué par l'agriculture et le tourisme

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

La sylviculture n'est pas en reste avec la présence importante de surfaces forestières. Le risque d'incendies de forêts est un élément à ne surtout pas négliger, notamment dans les choix de développement urbain.

SYNTHÈSE DES ENJEUX AGRICOLES ET SYLVICOLES



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

Il sera primordial, pour lutter contre la dépendance économique du territoire vis à vis des pôles limitrophes.



Quelques événements marquants

Juillet 2021

Les élus du territoire ont lancé les premières réflexions sur le développement du territoire sur les thématiques suivantes :

Environnement, paysage et cadre de vie



Habitat, urbanisme, architecture et patrimoine.

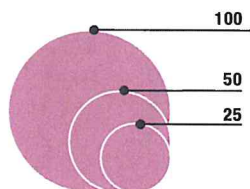


LES CHIFFRES CLEFS DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE



Organisation économique et commerciale

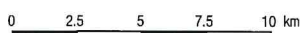
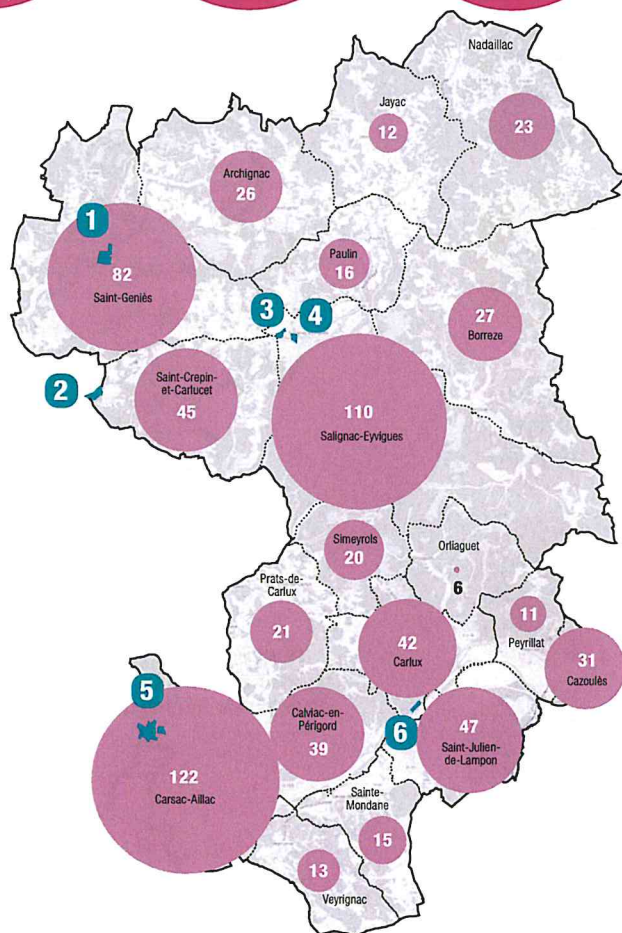
Nombre d'emplois par commune



1 Zones d'Activité Economiques existantes sur le territoire

2 Pôles commerciaux internes au territoire et délivrant une offre du quotidien

3 Pôles commerciaux proches exerçant une influence sur le territoire





Et maintenant ?

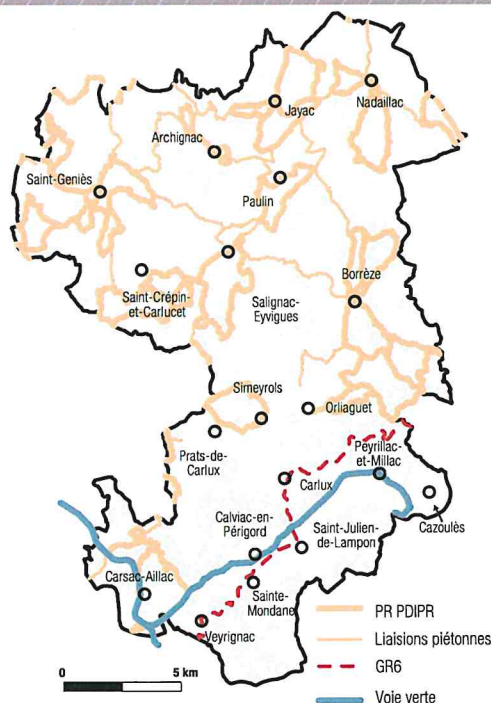
Le travail se poursuit à la rentrée estivale sur les Projets d'Aménagement et de Développement Durables. Cette pièce constitue la vision de projet d'avenir du territoire.

Vous serez d'ailleurs amenés à participer à la réflexion lors d'ateliers thématiques afin de guider les élus dans leurs choix de développement. Ces ateliers devraient avoir lieu en fin d'année 2021.

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

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

LE TOURISME SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE FÉNELON



Tourisme culturel

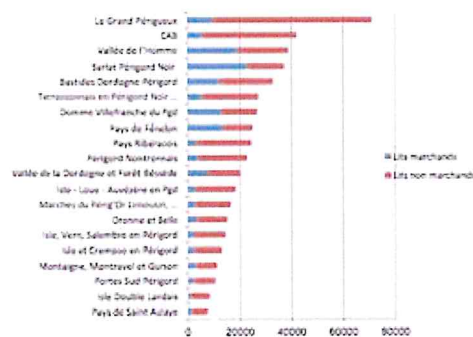


Tourisme de loisirs



Tourisme gastronomique

Lits marchands et non marchands par EPCI



Répartition des lits touristiques par EPCI
CDT24

Restez informés sur

www.paysdefenelon.fr

Pensez à faire remonter à vos élus vos projets !

Pour cela, des boîtes à idées et cahiers de concertation sont à votre disposition dans les Mairies et au siège de la Communauté de Communes.

