

# RAPPORT DE PRESENTATION



## Pièce n°1



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 07 FEVRIER 2012

## COMMUNE DE FANLAC

Plan Local d'Urbanisme

# SOMMAIRE

---

<b>I. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1 LE PLU, OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE.....</b>	<b>5</b>
<b>I.2 CONTENU DU DOCUMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>II. LE DIAGNOSTIC ; DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DEVELOPPEMENTS.....</b>	<b>8</b>
<b>II.1 QUELQUES REPERES HISTORIQUES .....</b>	<b>9</b>
<b>II.2 SITUATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF .....</b>	<b>10</b>
II.2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE .....	10
II.2.2 LE CADRE ADMINISTRATIF .....	11
<b>II.3 POPULATION ET URBANISATION .....</b>	<b>12</b>
II.3.1 LA MORPHOLOGIE URBAINE .....	12
II.3.2 LA POPULATION.....	14
<b>II.4 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS ET EVOLUTIONS.....</b>	<b>18</b>
II.4.1 LE PARC DE LOGEMENTS .....	18
II.4.2 LE NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	21
II.4.3 BESOINS EN LOGEMENTS A COURT ET MOYEN TERMES .....	22
<b>II.5 DONNEES ECONOMIQUES.....</b>	<b>23</b>
II.5.1 LA POPULATION ACTIVE .....	23
II.5.2 LES PRINCIPALES ACTIVITES ECONOMIQUES .....	25
<b>II.6 LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>30</b>
II.6.1 LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE .....	30
II.6.2 LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES .....	32
<b>III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>36</b>
<b>III.1 ENVIRONNEMENT NATUREL .....</b>	<b>37</b>
III.1.1 LA GEOLOGIE ET LE RELIEF.....	37
III.1.2 L'HYDROGRAPHIE.....	38
III.1.3 LE CLIMAT .....	40
III.1.4 ESPACES NATURELS ET MILIEUX REMARQUABLES .....	41
<b>III.2 PAYSAGES ET PATRIMOINE RURAL .....</b>	<b>45</b>
III.2.1 ÉLÉMENT D'INVENTAIRE DU PAYSAGE.....	45
III.2.2 LE PATRIMOINE BATI.....	47
III.2.3 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	49

<b>III.3</b>	<b>NUISANCES ET RISQUES.....</b>	<b>49</b>
III.3.1	LES PHENOMENES SOUTERRAINS .....	50
III.3.2	LE RISQUE EXPOSITION AU PLOMB .....	52
III.3.3	LE RISQUE TERMITES.....	53
III.3.4	INSTALLATIONS CLASSEES.....	53
<b>IV.</b>	<b><u>LE PROJET COMMUNAL .....</u></b>	<b>55</b>
<b>IV.1</b>	<b>CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....</b>	<b>56</b>
IV.1.1	LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....	57
IV.1.2	LES GRANDES LIGNES DU PADD .....	65
<b>IV.2</b>	<b>L'EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR.....</b>	<b>67</b>
IV.2.1	PRINCIPES RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET POUR LA DEFINITION DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	67
IV.2.2	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	72
IV.2.3	LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES ; LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	74
IV.2.4	LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES SITES SENSIBLES.....	74
IV.2.5	LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES .....	78
IV.2.6	LES ANNEXES DU PLU.....	80
<b>IV.3</b>	<b>LE PLAN LOCAL D'URBANISME ; RECAPITULATIF DES SURFACES .....</b>	<b>81</b>
<b>IV.4</b>	<b>L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>82</b>
IV.4.1	FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES TISSUS EXISTANTS EN RESPECTANT L'IDENTITE ARCHITECTURALE DE LA COMMUNE ; LES EFFETS ENVISAGES .....	82
IV.4.2	FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES FILIERES ECONOMIQUES IDENTIFIEES SUR NOTRE TERRITOIRE ; LES EFFETS ENVISAGES 85	
IV.4.3	PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES ; LES EFFETS ENVISAGES .....	87
<b>V.</b>	<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b>89</b>

## I. PREAMBULE

## I.1 Le PLU, outil de planification urbaine

---

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 traduit la volonté de promouvoir un développement territorial plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi a apporté dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacements et habitat, le code de l'urbanisme est rénové en profondeur.

Dans cette logique, afin de donner aux élus des documents d'urbanisme plus riches et plus concertés permettant de définir les priorités et de mettre en cohérence les différentes politiques, la loi a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) issus de La Loi d'Orientations Foncières promulguée en 1967.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui se veut une loi de simplification de la loi SRU considérée comme trop contraignante par de nombreux acteurs et élus locaux, a clarifié le contenu du PLU. Elle simplifie et clarifie les procédures applicables aux documents d'urbanisme en réformant les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. La modification devient la règle générale. Néanmoins, les principes généraux définis par la loi SRU ne sont pas remis en question. Le PLU est un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le POS.

Outil principal de définition et de mise en œuvre des politiques urbaines à l'échelle communale, il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain.

- i. Il détermine les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :
  - . le **principe d'équilibre** entre développement et protection des espaces urbains et naturels dans le cadre des objectifs du développement durable,
  - . le **principe de diversité** des fonctions urbaines et de mixité sociale de l'habitat,
  - . le **principe d'utilisation économe et équilibrée** des espaces dans le respect de l'environnement.

Le nouveau contexte juridique vise particulièrement le principe de mixité en exprimant la volonté d'un renouvellement urbain, la restructuration et la reconstruction de la ville sur elle-même accompagnée d'un développement urbain maîtrisé.

- ii. Il précise le droit des sols applicable à chaque terrain sur l'intégralité du territoire communal à la seule exception des périmètres de secteur sauvegardé couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Il comprend un Projet

d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens dans lequel tous les domaines de l'urbanisme sont pris en compte pour dessiner un nouveau cadre de vie aux habitants de Fanlac.

## I.2 Contenu du document

---

Extrait de l'article R. 123-1 du Code de l'urbanisme (Décret du 9 juin 2004) :

*« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques (...). Il est accompagné d'annexes. »*

### - Le rapport de présentation (article R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous. Ce rapport de présentation doit avoir une composition conforme à l'article R123-2 du code de l'Urbanisme.

Il n'a pas d'effet juridique propre.

### - Le PADD (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est le document cadre du PLU. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (volet obligatoire).

Ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

### - Le règlement (articles R. 123-4 et 123-9 du Code de l'Urbanisme)

Il délimite des zones qui doivent couvrir toute la commune, à l'exception des parties couvertes par un PMSV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur).

Il n'existe plus que quatre types de zones :

- les zones urbaines (**U**) ; inchangées,
- les zones à urbaniser (**AU**) ; soumises aux mêmes règles que les anciennes zones NA,
- les zones agricoles (**A**) ; correspondent aux anciennes zones NC,
- les zones naturelles et forestières (**N**) ; diffèrent des anciennes zones ND.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Il est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

**- Les documents graphiques du règlement** *(article R.123-11 et 123-12 du Code de l'Urbanisme)*

Ils délimitent le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols. Ils permettent ainsi de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement. Ils délimitent les différentes zones créées.

Ils délimitent aussi des secteurs, des zones, des périmètres, des emplacements. Leur aspect synthétique les rend lisible et accessible par tous de façon immédiate.

Ils sont opposables au même titre que le règlement.

**- Les orientations d'aménagement** *(article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)*

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les orientations d'aménagement sont facultatives. Elles doivent, si elles existent, être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent notamment être compatibles avec les orientations d'aménagement.

**- Les annexes** *(articles R. 123-13 et 123-14 du Code de l'Urbanisme)*

Elles fournissent à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique. Elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Il existe deux types d'annexes ; des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres. Elles n'ont pas de portée réglementaire et ne créent aucune nouvelle norme.

## II. LE DIAGNOSTIC ; DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DEVELOPPEMENTS



## II.1 Quelques repères historiques (Source : présentation historique de Mme Ravon)

---

Les archives sont relativement pauvres sur Fanlac, avec peu de traces de l'histoire communale. Toutefois, l'habitat y a été ancien puisqu'on a retrouvé des haches de l'âge de bronze. La paroisse apparaît plus particulièrement au XIII<sup>e</sup> siècle sous le nom de Fallacum.

La commune, rendue célèbre par le roman d'Eugène Le Roy « Jacquou le Croquant », voit son histoire se mêler au récit de Jacquou. En effet, même si Jacquou le Croquant n'a jamais vécu ici, les tourments ont bien été endurés pendant des siècles par les petites gens de la région. Une grande misère a touché la population, aggravée par la proximité de la forêt qui ne permettait pas d'échapper aux impôts toujours trop lourds (rôle des tailles en 1715 notamment).

De plus, le terroir de FANLAC est ingrat (l'enquête de Cyprien BRARD le confirme au début du XIX<sup>e</sup> siècle) avec des vallons sujets à la gelée. Les grandes gelées de 1709 ont même ruiné les bois, les noyers et les vignes. Or la base de l'alimentation avec les raves et le pain était la châtaigne. Le paysan trouvait alors un peu d'argent dans la vente de l'huile de noix, du vin, du feuillard tandis que les animaux mal nourris apportaient peu de profit.

Une grande partie des habitants travaillaient dans les métiers de la terre ce qui correspond sans doute en d'autres lieux à brassier ou manouvrier c'est à dire ouvrier agricole. Ces indications issues de certains actes de mariage du début du XVIII<sup>e</sup> siècle rapportent également la présence de quelques laboureurs, un tisserand, un domestique des demoiselles de LESPECEIRES, un "granger" ou encore quelques propriétaires comme Jean de LESTABLE sieur du Claud.

La démographie de l'ancien régime est mal connue, mais grâce aux relevés pour la taille, on sait que la paroisse<sup>1</sup> de Fanlac avait 134 feux en 1692 (chacun devant contenir environ 4 ou 5 personnes) de 1709 à 1720 la population reste stable à 126 feux soit environ 630 personnes. La paroisse connaît une forte baisse en 1744 avec 97 feux correspondant peut-être à une épidémie et une remontée en 1776 avec 109 feux. Le premier recensement en 1790 donne une population de 510 habitants. Les chiffres fluctuent entre un maximum de 654 en 1856 et un minimum de 392 en 1896 pour le XIX<sup>e</sup> siècle. A partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la population ne cesse de décroître jusqu'en 1975 où l'on atteint un plancher de 144 habitants, avant d'augmenter légèrement à 158 habitants en 1990 pour retrouver un chiffre de 142 habitants au dernier recensement.

---

<sup>1</sup> La paroisse était le plus petit niveau d'administration sous l'ancien régime. S'appuyer sur les paroisses en confiant aux curés des missions d'intérêt général était pour le pouvoir royal une façon de négliger la féodalité et de ne pas devenir les obligés des seigneurs des lieux. De ce point de vue administratif, la paroisse était devenue l'unité de base du système fiscal.

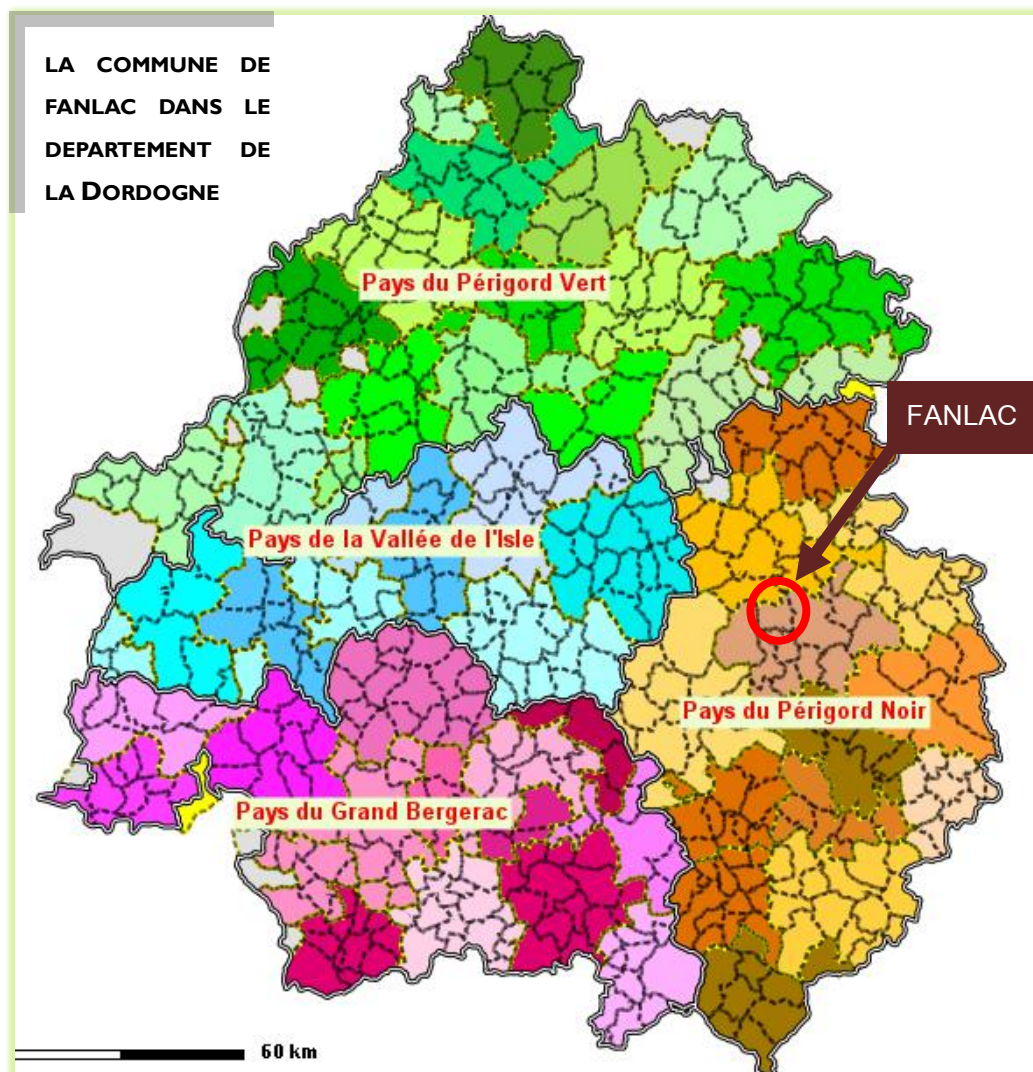
## II.2 Situation et contexte administratif

### II.2.1 Situation géographique

La commune de Fanlac, placée au cœur de la forêt Barade, s'étend sur une superficie de 1437ha. Pour comparaison, la taille moyenne des communes à l'échelle nationale et départementale s'élève respectivement à 1500 ha et 1626ha.

La commune se situe plus particulièrement à 6 km de Montignac, 33 km de la sous-préfecture sarladaise et 43 km de la capitale périgourdine. Elle se trouve bordée par les communes de :

- . Bars au Nord
- . Montignac à l'Est
- . Plazac à l'Ouest
- . Thonac et Saint Léon sur Vézère au Sud

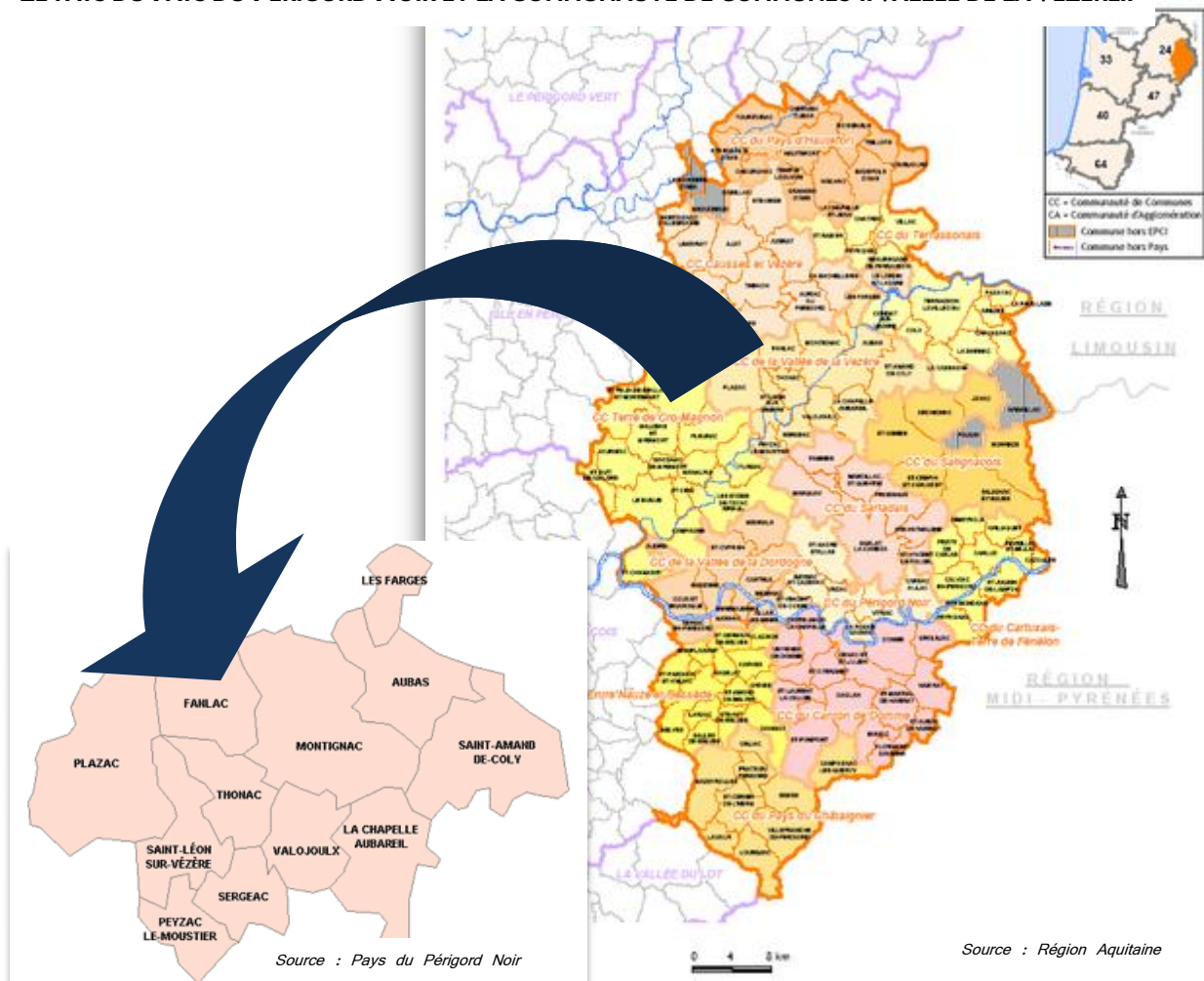


## II.2.2 Le cadre administratif

D'un point de vue administratif, la commune de Fanlac fait partie de l'arrondissement de Sarlat la Canéda, du canton de Montignac et depuis le 26 décembre 2001 de la communauté de communes de la « Vallée de la Vézère ». Cette structure intercommunale, dont la prise d'effet eu lieu le 1er janvier 2002, compte 12 communes (Aubas, Les Farges, Saint Amand de Coly, Montignac, La Chapelle Aubareil, Thonac, Peyzac le Moustier, Valojoux, Saint Léon sur Vézère, Plazac, Sergeac et Fanlac) et trouve son siège sur Montignac.

Cette entité gère en lieu et place des communes membres, un éventail de compétences obligatoires (aménagement de l'espace et actions de développement économique) et plusieurs compétences optionnelles (protection et mise en valeur de l'environnement, création, aménagement et entretien de la voirie, construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs culturels et d'enseignement, enseignement artistique musical). Conformément aux dispositions de l'article L 5214-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, la répartition des sièges au sein du Conseil est assurée en fonction de la population des communes concernées. Aussi, Fanlac dispose de 2 délégués titulaires et 2 délégués suppléants.

### LE PAYS DU PAYS DU PERIGORD NOIR ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « VALLEE DE LA VEZERE »



Fanlac et la Communauté de Communes de la Vallée de la Vézère sont engagées dans la démarche du Pays du Périgord Noir. En référence au bassin de vie et d'emploi, le pays est l'un des cadres privilégiés de l'action publique en matière de développement économique à l'échelle locale. Le Pays du Périgord Noir s'étend ainsi sur **12 cantons** et compte **146 communes**. Il couvre la totalité de l'arrondissement de Sarlat et comprend deux cantons de l'arrondissement de Périgueux (Thenon et Hautefort).

## II.3 Population et urbanisation

### II.3.1 La morphologie urbaine

Orientée vers une économie rurale, Fanlac se distingue par la diversité de l'habitat et ses implantations. Aussi, le « tissu urbain » communal, conditionné par un relief vallonné et une activité agricole de polyculture élevage, se structure en trois grandes entités distinctes à savoir ; le bourg, les hameaux et les fermes isolées. Cet habitat dispersé ponctue le paysage rural de Fanlac.

- **Le centre bourg**, premier foyer d'habitation, qui concentre tous les services et commerces. Ce noyau historique implanté sur les hauteurs se caractérise par une morphologie compacte, structurée par les voies de communication. Cet habitat groupé possède une identité et un cachet architectural indéniable issu de l'utilisation des matériaux locaux (utilisation de la pierre, lauze...), de la densité, de la volumétrie et du positionnement de l'habitat sur l'espace public.

Cette structure a peu changé et n'a pas connu de véritables évolutions ces dernières années. L'activité commerciale et l'animation y sont peu développées excepté en période estivale.



**Le bourg ; un habitat groupé, structuré par les voies de communication**





- **Les villages ou hameaux**, ensemble de quelques maisons regroupées, sont les cellules fondamentales du peuplement rural. Cette « poussière » de petites agglomérations (**L'Orsinie** - *Photo ci-dessous*, La Chazal, Valmassingéas) accueillent une grande partie de la population communale. Les maisons sont peu éloignées les unes des autres ordonnées pour certaines par les espaces cultivés. Cette structure éparse trouve son fondement dans l'économie agricole et la nécessité de proximité avec les lieux de cultures. Ce tissu bâti ancien occupe principalement les parties supérieures des versants et se distingue par la typicité de ses éléments bâtis en rapport avec l'activité agricole.

*Le hameau de l'Orsinie; un groupement de fermes situé au milieu de son terroir*



#### Morphologie de quelques hameaux



- **Les fermes isolées**, renvoient également à l'influence agricole dans la localisation de l'habitat. Cette forme génère un paysage de dispersion. L'habitat ne se tient pas à l'écart des champs cultivés mais la ferme avec ses bâtiments d'exploitation s'établit auprès de ses terres comme c'est le cas sur la « Férélie » (*cf. photo aérienne ci-contre*).



Ce maillage de l'espace fait appel à toute une variété de conditions spécifiques (conditions naturelles, conditions sociales, conditions démographiques et conditions agricoles). Les formes

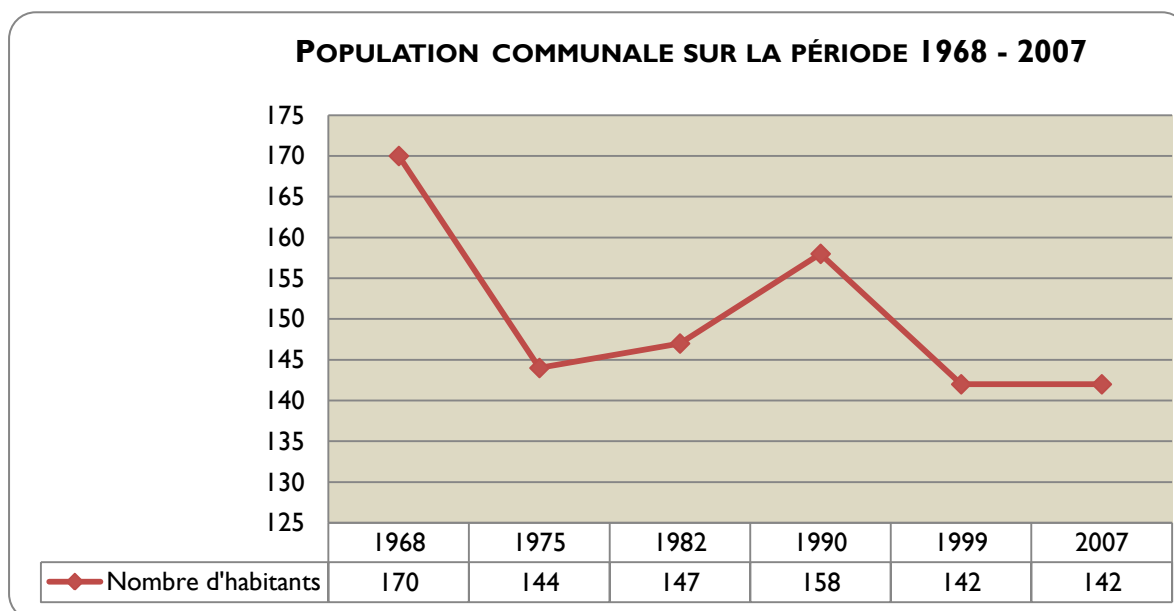
spatiales du territoire rappellent ainsi l'importance de l'agriculture dans la localisation de l'habitat. Néanmoins, l'agriculture perd peu à peu sa force (baisse régulière des actifs) et donc son rôle dans la construction des espaces « urbains ». Avec le développement des voies de communication, les accédants à la propriété différencient lieu de travail et lieu de vie. Il s'agit du développement de la fonction résidentielle, une évolution de l'urbanisation qui n'admet plus les mêmes rapports à l'espace. L'espace rural devient ainsi de plus en plus un cadre de résidence et de vie au détriment des fonctions naturelles (fonction paysagère, fonction récréative) et productives du milieu rural.

En ce sens, la commune se doit de préserver la typicité, l'identité et l'homogénéité de ces entités bâties traditionnelles. Bien qu'encore préservé d'un développement urbain « déconnecté » (pavillon, implantation en milieu de parcelle...), il convient d'encadrer et de maîtriser l'urbanisation sur le territoire.

## II.3.2 La population

### II.3.2.1 Dynamiques démographiques

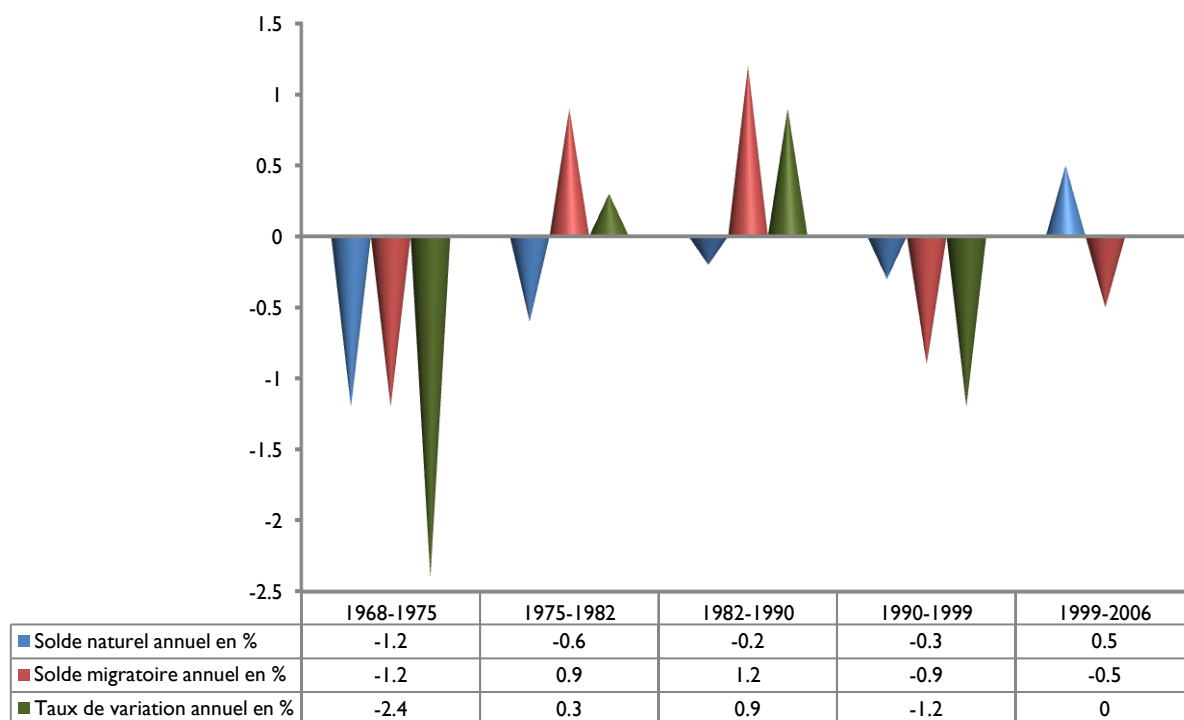
La population municipale légale<sup>2</sup> 2007 de la commune de Fanlac, entrée en vigueur le 1er janvier 2010, est de 142 habitants. La densité est de l'ordre de 10 habitants au km<sup>2</sup>, reflet d'un peuplement rural fortement dispersé dans l'espace. Fanlac appartient à la France des faibles densités, pour ne pas dire à la France du vide. Cette densité en comparaison avec la densité départementale ou nationale respectivement de 45 hab/km<sup>2</sup> et 113 hab/km<sup>2</sup>, apparaît très faible renforçant l'idée de territoires en « retrait ».



<sup>2</sup> Le concept de population municipale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

Ainsi, entre 1968 et 2007, la population de Fanlac est passée de 170 à 142 habitants soit une baisse de 28 habitants. La perte d'habitants la plus marquée est observée de 1968 à 1975, période durant laquelle la commune perd 26 habitants. A partir de 1975, Fanlac connaît une dynamique démographique positive (excepté sur la période 1990-1999) malgré un déficit naturel récurrent (solde naturel annuel moyen de -0.6% et -0.2% sur les périodes 1975-1982 & 1982-1990).

## INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES

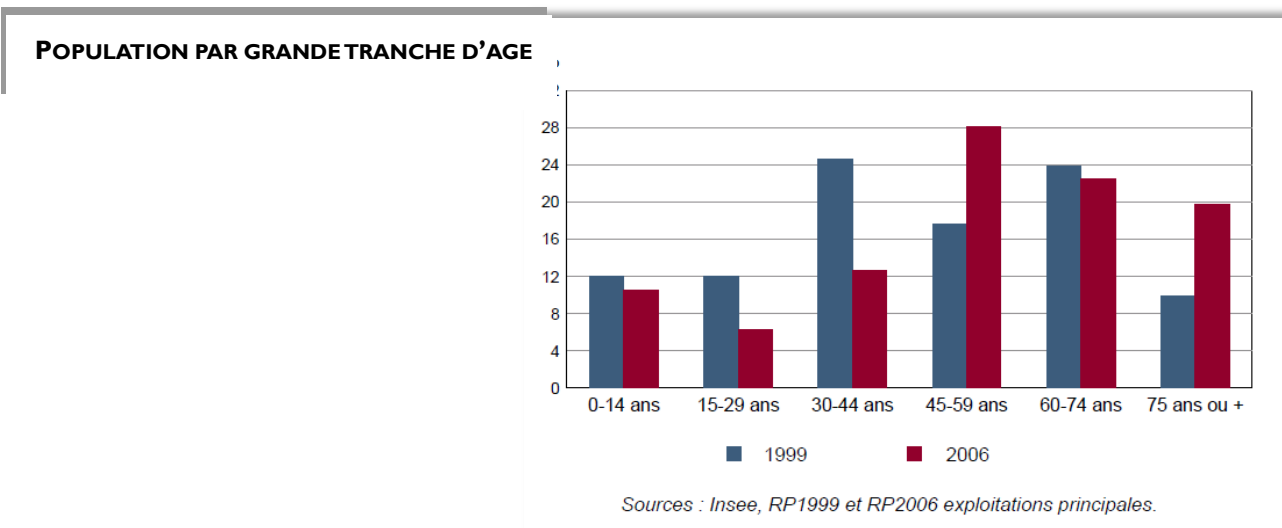


Cette croissance est donc portée par un solde migratoire positif. Aussi, lorsque cet indicateur démographique (Rappel de la définition de « solde migratoire » ; solde entre départs et arrivées définitives par rapport à une même zone) s'inverse, l'évolution démographique communale demeure négative ou stable. Or, depuis 1990 la balance migratoire est déficitaire, ce qui contribue à la diminution démographique communale. En dépit d'une stabilisation de sa population enregistrée sur la dernière période intercensitaire, la situation démographique de Fanlac demeure préoccupante à cause notamment de la structure par âge.

### II.3.2.2 La structure par âge

La structure par âge de la population met en évidence une forte part de la catégorie des + de 60 ans. En effet, le pourcentage des personnes du troisième âge (+ de 60ans) représente approximativement 42% de la population communale en 2006. En outre, il convient de relever le quasi doublement de la catégorie des + de 75 ans entre 1999-2006 (soit

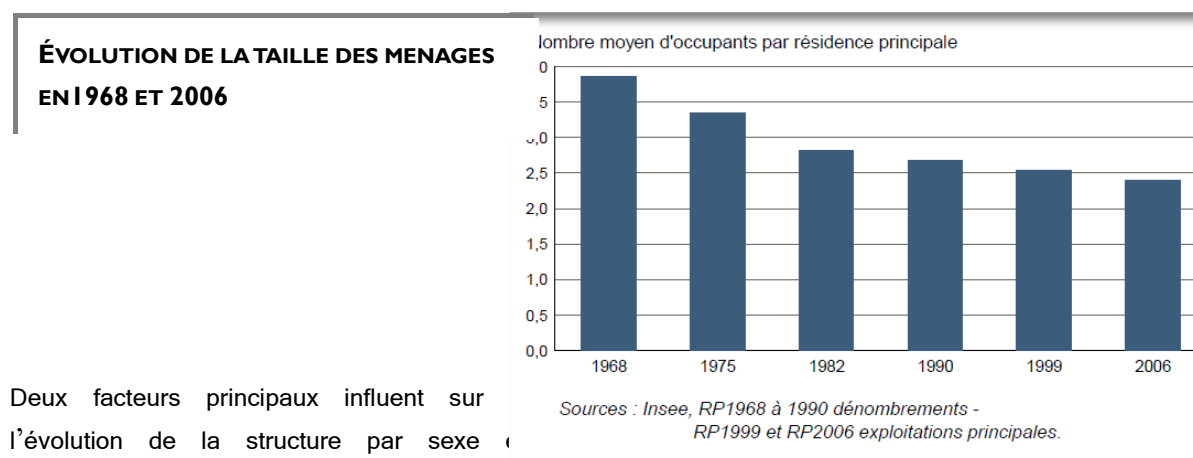
environ 20% de la population communale) ou encore la nette progression de la catégorie 45-59ans sur la même période. Ces grandes tendances suggèrent un vieillissement de la population communale. Ce phénomène est alimenté par les migrations résidentielles à savoir l'émigration des jeunes adultes vers les principales métropoles ou encore l'immigration des populations les plus âgées.



Fanlac est de ce point de vue caractéristique du département où les plus de 60 ans représentent une part importante de la population. Le taux de mortalité est ainsi relativement élevé sur le territoire communal, avec des chiffres largement supérieurs à ceux enregistrés à l'échelle nationale excepté lors de la dernière période intercensitaire (1999-2006).

### II.3.2.3 La taille des ménages

On note un développement du nombre de ménages de taille plus réduite. Le nombre moyen d'occupants par résidences principales est ainsi passé de 3.8 en 1968 à 2.4 en 2006, soit un peu plus d'une personne en moyenne de moins.



Deux facteurs principaux influent sur l'évolution de la structure par sexe (cohabitation (à sexe et âge donnés). L'impact du vieillissement de la population sur la taille des ménages explique une grande partie de la croissance du nombre de ménage. Les



générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le « nid ».

Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi du fait de la relative désaffection dont souffrent les modes « traditionnels » de cohabitation. Cette tendance que l'on retrouve à l'échelon national, est soutenue par les changements dans les structures familiales (éclatement des structures familiales traditionnelles ; divorces, séparations...), et les comportements de cohabitation (développement de la vie seule, en couple sans enfants ou en famille monoparentale, diminution de la vie en couple avec enfant).

### **II.3.2.4 Hypothèses démographiques**

Après avoir connu une baisse de population entre 1990 et 1999, la commune de Fanlac a vu sa population se stabiliser sur la dernière période intercensitaire. Aussi, en 2006, 142 habitants étaient recensés sur le territoire communal.

En partant de l'hypothèse que la dynamique démographique communale redémarre dans les prochaines années, selon un taux annuel moyen d'évolution compris entre + 0.5 % à + 0.7 %, la population de Fanlac évoluerait de la manière suivante ;

	<b>Population</b>	<b>2007</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>
<b>Estimation moyenne</b>	Taux moyen annuel d'évolution de + 0.5%	142 habitants	144 habitants	152 habitants
<b>Estimation haute</b>	Taux moyen annuel d'évolution de + 0.7%	142 habitants	145 habitants	155 habitants

Ainsi, les calculs ci-dessus laissent apparaître un développement démographique extrêmement faible à l'horizon 2020. Une augmentation sensible de la population (entre +7 habitants dans une optique moyenne à +10 dans une optique forte) peut être envisagée sur la période 2010-2020.

Cette prospective territoriale basée sur une compréhension du passé et du présent, peut fournir des indications sur les besoins en logements ces prochaines années.

#### **Estimation besoin logement :**

- ✂ *Taux moyen annuel d'évolution de +0.5 % par an*
- ✂ *Nombre moyen de personnes par ménage de l'ordre de 2.3*
- ✂ *Un coefficient de rétention de 2*

*Hypothèse moyenne de besoins en logements :7 (estimation augmentation population)/2.3= 3 résidences principales*

*3\*2000 (superficie moyenne pour la construction neuve)= 6000 m<sup>2</sup>*

*6000\*2 (coefficient de rétention foncière) = 12000 m<sup>2</sup>*

Pour autant, ces données ne permettent pas de cerner intégralement les besoins communaux en logements. En effet, ces chiffres ne tiennent pas compte des résidents occasionnels (part des résidences secondaires) mais se basent essentiellement sur les demandes en matière de résidences principales.

## II.4 Structure du parc de logements et évolutions

### II.4.1 Le parc de logements

L'ensemble du nombre de logements a progressé de manière relativement régulière depuis 1968, à l'exception des années 1990 et 1999 marquées par la perte respectivement de 1 et 2 logements. Aussi le parc de logement total est passé de 85 à 101 logements sur la période 1968-2006. La dernière période intercensitaire a notamment vu une hausse soutenue du nombre de logement total avec +16 logements sur 7 ans.

En 2006, la commune compte 59 résidences principales soit 58,4% du parc total de logement, 34 résidences secondaires et logements occasionnels et 8 logements vacants. L'habitat individuel domine fortement ; plus de 96% de l'ensemble de logements sont des maisons. Ce parc de logement a connu les évolutions suivantes entre 1999 et 2006 ;

- une part des résidences secondaires qui s'accroît fortement sur la dernière période intercensitaire pour représenter 34% dans l'ensemble des logements en 2006
- une part des logements vacants en légère baisse (9.4% dans l'ensemble des logements en 1999 contre 7.6% en 2006)
- une part des résidences principales qui a diminué avec une part de 65.9% dans l'ensemble de logements en 1999 contre 58.4% en 2006.

#### CATEGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS

	2006	%	1999	%
Ensemble	101	100,0	85	100,0
Résidences principales	59	58,4	56	65,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	34	34,0	21	24,7
Logements vacants	8	7,6	8	9,4
Maisons	97	96,2	79	92,9
Appartements	1	0,9	5	5,9

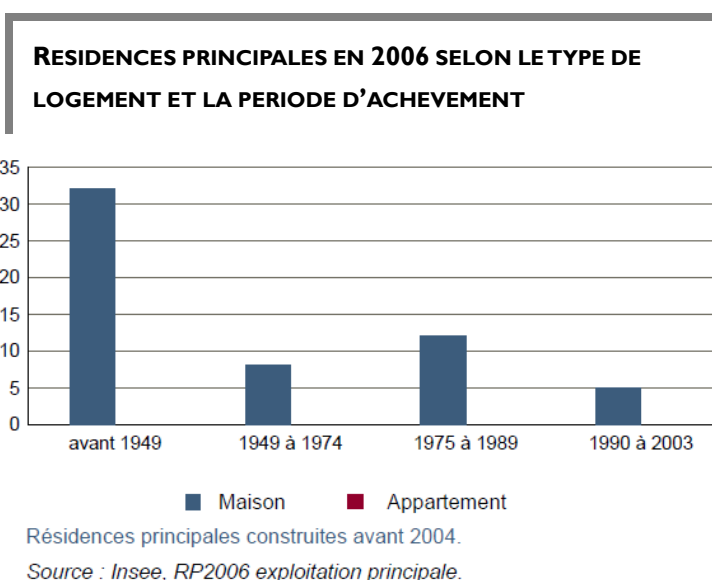
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le parc de logement communal se distingue donc par l'importance des résidences secondaires (& logements occasionnels)<sup>3</sup>, marque d'une attractivité résidentielle de l'espace rural. La qualité du cadre de vie et le prix du foncier encore accessible permettent à une population nouvelle mais pas seulement, d'investir sur un logement. En effet, le milieu rural est perçu de façon très positive et séduit une population inactive (retraités) et active (pôles urbains, étranger). Aussi, le petit bourg rural de Fanlac, riche d'un patrimoine remarquable et de paysages divers, affiche toutes les caractéristiques d'un territoire rural traditionnel attractif comme l'exprime l'accroissement conséquent des résidences secondaires (+13 résidences secondaires entre 1999-2006).

Le parc des résidences principales représente quant à lui, un peu plus de la moitié des logements sur la commune. Constitué majoritairement de maisons édifiées avant 1949 (56.1% des résidences principales en 2006 ont été construites avant 1949), ce parc de résidences principales demeure néanmoins confortable. Moins de 5.5% d'entre elles ne disposent pas encore de WC intérieurs et d'au moins une douche ou une baignoire (9% en 1999).

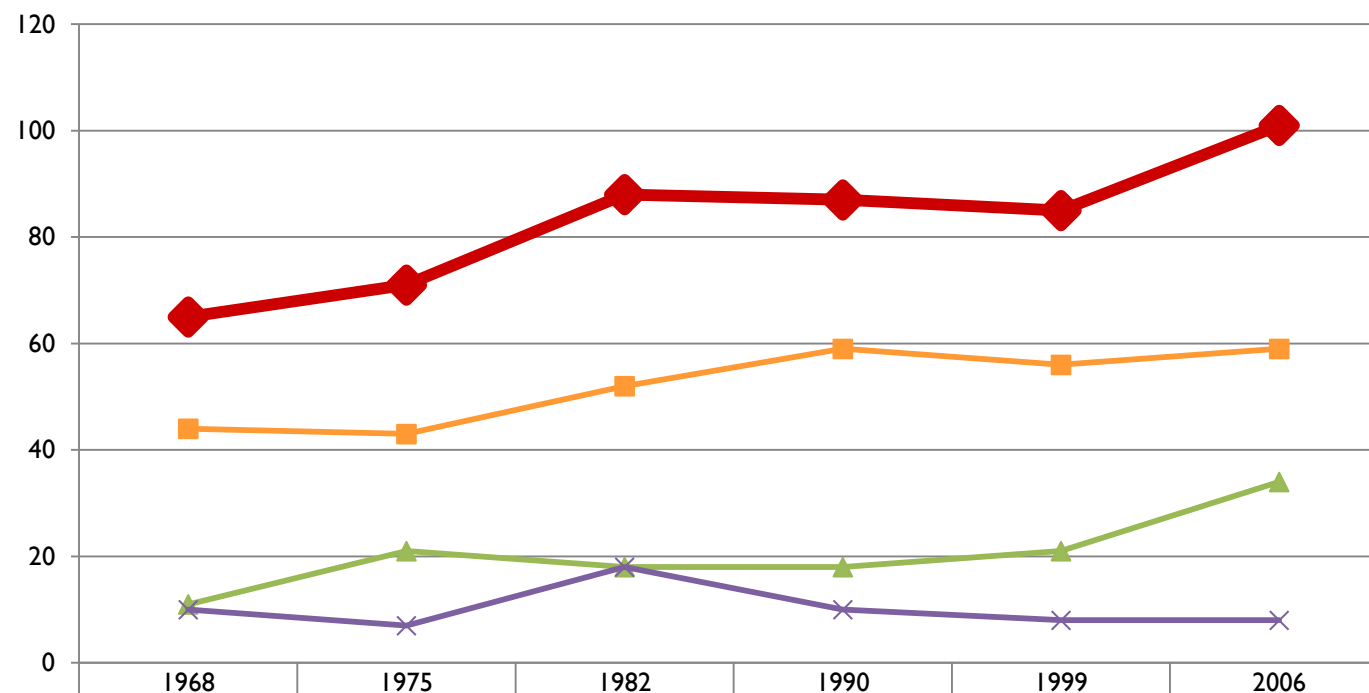
De plus, il est à noter la taille toujours plus importante des résidences principales. Ce phénomène est

matérialisé notamment par l'accroissement significatif des résidences principales de 4 pièces et plus au détriment des autres catégories.



<sup>3</sup> Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

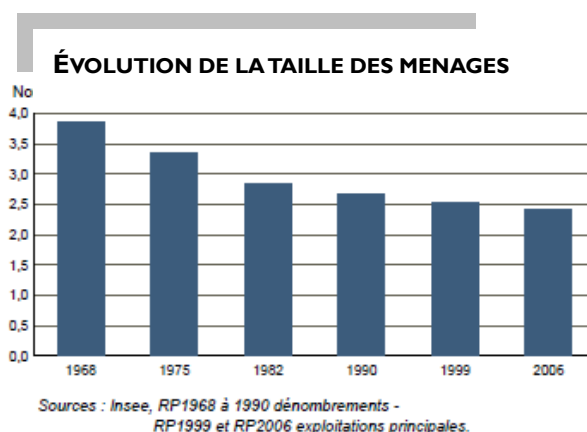
## Le parc de logements sur Fanlac entre 1968 et 2006



◆ Ensemble de logement	65	71	88	87	85	101
■ Résidences principales	44	43	52	59	56	59
▲ Résidences secondaires & logements occasionnels	11	21	18	18	21	34
× Logements vacants	10	7	18	10	8	8

Source ; INSEE, Recensement de la population 1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales

Parallèlement, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2.5 à 2.4 entre les deux derniers recensements. Cette diminution, phénomène constant depuis le début des années 1960, suit de près la même tendance qu'au niveau national. Cette évolution correspond aux modifications des structures familiales et des comportements de cohabitation.



En outre, Fanlac compte 8 logements vacants en 2006, soit une part de 7.6% proche des chiffres départementaux (7.7% du parc). Cependant ce parc de logement vacant, en baisse sur la dernière période intercensitaire, permet d'assurer une certaine fluidité du marché en fonction des besoins de la population.

Enfin, il convient de souligner l'existence de deux logements sociaux locatifs sur la commune.

## II.4.2 Le nombre de permis de construire

La masse globale des permis de construire sur la période 2000-2008 est extrêmement faible avec seulement 5 permis de construire positif depuis 2000. Parallèlement, le nombre de certificats d'urbanisme positifs s'élevait en moyenne à 2.7 par an sur la même période.

Année	Certificat d'urbanisme positif	Permis de construire (constructions à usage de constructions neuves)
2000	1	1
2001	4	1
2002	2	0
2003	4	1
2004	3	0
2005	1	1
2006	7	1
2007	2	0
2008	0	0
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>5</b>
<b>Moyenne</b>	<b>2.7</b>	<b>0.55</b>

Cette évolution communale révèle une apathie du marché foncier ces dernières années. L'éloignement des centres urbains principaux (Sarlat, Périgueux), l'absence d'infrastructures de transport d'importance ou la faiblesse du tissu économique expliquent pour une grande partie l'absence de demandes. A cela, il faut ajouter la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme débutée en 2006 (carte communale), qui a gelé l'instruction d'une partie des dossiers.

### II.4.3 Besoins en logements à court et moyen termes

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Fanlac (dessalement de la population notamment), ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble du territoire démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population et conforter l'accueil d'une population nouvelle.

Une progression annuelle moyenne de l'ordre de 2.5% est observée sur la dernière période intercensitaire. Il y a tout lieu de penser que cette dynamique positive de production de logement s'estompe légèrement à l'horizon 2020. A cet effet, on peut estimer un taux de variation moyen de 1.9 % par an (estimation moyenne) à +2% (estimation haute).

L'évolution du logement ces dernières années se décomposait de la façon suivante :

	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de logements	71	88	87	85	101

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006
Taux de variation annuel moyen (en %)	3.1	-0.1	-0.3	2.5

	LOGEMENT	2006	2010	2020
<b>ESTIMATION MOYENNE</b>	Taux moyen annuel d'évolution de +1.9%	101 logements	109 logements	131 logements
<b>ESTIMATION HAUTE</b>	Taux moyen annuel d'évolution de +2.1%	101 logements	110 logements	135 logements

Les besoins en logements s'établiraient donc à l'horizon 2020, entre 23 logements en hypothèse moyenne à 25 logements en hypothèse haute. Si l'on considère une superficie moyenne pour la construction neuve de 2000 m<sup>2</sup> ainsi qu'un coefficient de rétention de 2, permettant de prévenir l'indisponibilité des terrains et de prendre en compte le choix de

chacun, la commune devra donc ouvrir à l'urbanisation une superficie comprise entre 9 hectares et 10 hectares :

Hypothèse moyenne :

$$23 \times 2000\text{m}^2 = 46000 \text{ m}^2 \text{ soit } 4\text{ha } 60$$

A cette superficie, on applique un coefficient de sécurité de 2 :

$$4.60 \times 2 = 9 \text{ ha } 20$$

Hypothèse haute :

$$25 \times 2000\text{m}^2 = 50000 \text{ m}^2 \text{ soit } 5\text{ha } 00$$

A cette superficie, on applique un coefficient de sécurité de 2 :

$$5.00 \times 2 = 10 \text{ ha } 00$$

*Néanmoins, il convient de souligner la volatilité de ce chiffre. Il s'agit d'une modélisation prospective de données statistiques, ce qui sous entend un scénario possible et non affirmatif du développement communal*

## II.5 Données économiques

### II.5.1 La population active

La population active<sup>4</sup> (15 à 64 ans) représente en 2006, 78 personnes, soit 54.9% de la population totale. La part des actifs dans l'ensemble de la population active s'élève en 2006 à 71.8%, soit 56 actifs en valeur absolue. Cette part des actifs a légèrement diminué par rapport à 1999.

De même, une légère baisse des actifs ayant un emploi est à noter sur la période 1999-2006. En effet, les actifs ayant un emploi représentent 65.4% de la population active en 2006 contre 66.3% en

POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 PARTYPE		
	D'ACTIVITE	
	2006	1999
Ensemble	78	86
Actifs en %	71,8	72,1
dont :		
actifs ayant un emploi en %	65,4	66,3
chômeurs en %	6,4	5,8
Inactifs en %	28,2	27,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,1	10,5
retraités ou préretraités en %	17,9	10,5
autres inactifs en %	5,1	7,0

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

<sup>4</sup>

La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ; - aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur à la recherche d'un emploi ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

1999. Une forte part de ces actifs ayant un emploi travaille à l'extérieur du territoire communal.

En effet, le nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune de Fanlac chute depuis 1982 (cf. tableau ci-dessous). Cette tendance est à rapprocher d'une part de l'absence d'un véritable tissu économique et d'autre part des évolutions prégnantes à l'activité agricole (moins d'exploitations, plus de superficie, moins de main d'œuvre).

## ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UNE SUR FANLAC

Année	Actifs ayant un emploi	Actifs ayant un emploi dans la commune
2006	51	16, soit 31,4 % des actifs ayant un emploi
1999	57	28, soit 49,1 % des actifs ayant un emploi
1990	65	40, soit 61,5 % des actifs ayant un emploi
1982	66	46, soit 69,7 % des actifs ayant un emploi

Source ; INSEE

Parallèlement, se dessine une certaine stabilité du nombre de chômeurs (au sens du recensement<sup>5</sup>) comme en témoigne le nombre de chômeurs identique sur la dernière période intercensitaire (5 chômeurs). En valeur relative le taux de chômage observé en 2006 (8.9%) est sensiblement supérieur à celui de 1999 (8.1%), mais demeure néanmoins nettement inférieure au chiffre départemental (taux de chômage qui s'élève à 11.1%).

Par ailleurs, une tendance à l'égalité des sexes devant le chômage semble se dégager du dernier recensement INSEE. En effet, un véritable rapprochement semble voir le jour entre les hommes et les femmes en matière de chômage. Aussi, le taux de chômage des femmes diminue de 14.8% en 1999 à 10.7% en 2006 tandis que le taux de chômage des hommes augmente fortement passant de 2.9% en 1999 à 7.1% en 2006. Ainsi, la part des femmes parmi les chômeurs s'élève désormais à 60% contre 80% en 1999.

### CHOMAGE (AU SENS DU RECENSEMENT) DES 15-64ANS

	2006	1999
Nombre de chômeurs	5	5
Taux de chômage en %	8,9	8,1
Taux de chômage des hommes en %	7,1	2,9
Taux de chômage des femmes en %	10,7	14,8
Part des femmes parmi les chômeurs en %	60,0	80,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

<sup>5</sup> Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail.



## II.5.2 Les principales activités économiques

### II.5.2.1 L'activité agricole

L'activité agricole occupe une place importante dans l'économie communale. 12 exploitations ont ainsi été recensées en 2000, soit une certaine stabilité des structures agricoles professionnelles sur le dernier recensement intercensitaire. Ces exploitations consacrent une surface toujours plus importante à leur production avec une superficie agricole utilisée moyenne en constante augmentation (passant de 32 ha en 1988 à 47ha en 2000). Cette tendance s'explique de part la mécanisation et l'obligation pour les exploitants d'avoir plus de terre pour rentabiliser leur activité.

#### LES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE FANLAC

	Nombre d'exploitations		SAU (1) moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
<b>Toutes exploitations (2)</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	<b>23</b>
dont exploitations professionnelles	12	12	47	32

(1) : Superficie agricole utilisée

(2) : y compris les exploitations sans SAU

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000

#### LES PRINCIPAUX SIEGES D'EXPLOITATION

#### COMMUNE DE FANLAC



Il s'agit d'une agriculture diversifiée associant la polyculture à l'élevage comme en témoigne l'équité des superficies de terres labourables (434ha) et superficies fourragères (409ha). La superficie agricole utilisée communale s'élève à 589ha en 2000, une SAU à la hausse sur le dernier recensement intercensitaire (RA 1988 & 2000).

L'occupation agricole s'est principalement installée aux abords de lignes de crêtes en partie Ouest du territoire communal et secondairement en fond de vallée. L'agriculture communale se

développe ainsi sur les altérites (cf. III.1.1 géologie), mélange de sables et d'argiles érodés, occupant les « sommets ».

SUPERFICIES AGRICOLES	Exploitations			Superficie ( ha )		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	21	20	15	369	464	589
Terres labourables	20	19	15	140	216	434
Dont céréales	20	19	13	59	76	118
Superficie fourragère principale	20	20	14	286	361	409
Dont superficie toujours en herbe	20	19	14	215	235	141
Mais grain et mais semence	15	13	7	20	24	17
Mais fourrage et ensilage	5	7	7	10	41	72
Légumes frais&pommes de terre	19	11	5	8	7	5
Vignes	17	14	9	7	6	4
Cultures permanentes entretenues	c	3	5	c	5	9
Jachères	0	5	10	0	8	44

*Source : RA 2000 / DDAF*

L'agriculture est marquée par une diversification des productions particulièrement prononcée. Aussi, on retrouve une véritable mosaïque des paysages et des couleurs, produit de la diversité des cultures (céréales, fruits et légumes - « la Coudonnie », élevage bovin, l'aviculture, noyeraies...)

Cette polyculture élevage se maintient globalement grâce à des spécialisations comme le canard gras (la Galube) ou la production laitière. Toutefois, certaines spécialisations telles que les élevages hors sol de volailles (aviculture) ou la production laitière connaissent un net recul depuis 1979. En effet, ces deux productions voient leurs effectifs fortement régresser lors du dernier recensement intercensitaire, au détriment de l'élevage bovin dont le cheptel augmente constamment depuis 1979.

LE CHEPTEL	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	19	16	14	310	432	604
Dont total vaches	19	16	14	231	283	368
Total volailles	21	20	12	11628	1943	727
Vaches laitières	19	14	4	192	223	97
Vaches nourrices	7	10	12	39	60	271

Équidés	0	0	c	0	0	c
Truies mères	3	0	0	9	0	0
Porcs à l'engraissement	13	13	5	28	18	6
Brebis mères	4	c	0	49	c	0

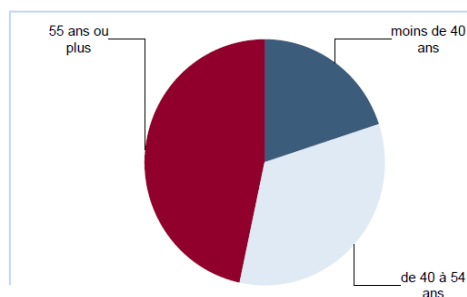
Source : RA 2000 / DDAF

Partie de ces productions agricoles se place dans l'aire de plusieurs dénominations géographiques (*certifications officielles de qualité régies par des dispositifs juridiques*) à savoir les Indications Géographiques Protégées (IGP) Agneau du Quercy, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Fraise du Périgord, Jambon de Bayonne, Porc du Limousin, Veau du Limousin.

L'IGP identifie et valorise un territoire (garantie d'un certain niveau de qualité et authenticité des produits). De fait, les exploitants agricoles communaux peuvent prétendre à une reconnaissance de leurs produits en IGP, dans la mesure où ceux-ci correspondent aux dénominations ci-avant.

L'activité semble s'adapter aux nouvelles évolutions de l'agriculture (montée de la qualité, approche environnementale – une exploitation biologique à la « Tuilière », labellisation...).

Toutefois, comme le présente le graphique ci-contre, on constate une accélération du vieillissement de la population agricole, les plus de 55 ans représentant plus de 46% des chefs d'exploitation, alors que la part des moins de 30 ans ne dépassait pas 20 %.



Source : AGRESTE, recensement agricole 2000

#### REPARTITION DES CHEFS D'EXPLOITATIONS ET COEXPLOITANTS SELON L'ÂGE EN 2000

La relève démographique est malaisée – il y a de moins en moins d'enfants de paysans – et les transmissions d'exploitation se font de plus en plus difficilement. Néanmoins, la préservation du territoire agricole est essentielle, afin d'assurer les conditions de développement du potentiel de l'activité, génératrice d'emplois et garante de l'entretien de l'espace.

#### DES PRODUCTIONS AGRICOLES DIVERSES :

*Polyculture élevage (noyers, maïs et pré)*



L'agriculture Fanlacoise produit des types de paysages ruraux et traditionnels qui contribuent à l'identité locale et qui marquent les micro-paysages agricoles exceptionnels dont la protection s'impose à tous.

### II.5.2.2 L'activité artisanale et commerciale

L'activité artisanale et commerciale se révèle modeste sur Fanlac. La commune compte 7 établissements actifs au 31 décembre 2007, dont seulement 2 comprennent plus de 1 salarié. Le secteur des services (3 établissements), et de la construction (3 établissements) forment les pôles d'activités les plus représentés sur le territoire communal. Les établissements commerciaux sont a contrario quasi absents avec 1 seul établissement inventorié au 31 décembre 2007.

#### ÉTABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2007

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	9	100,0	7	2	0	0	0
Industrie	2	22,2	2	0	0	0	0
Construction	3	33,3	2	1	0	0	0
Commerce	1	11,1	1	0	0	0	0
Services	3	33,3	2	1	0	0	0

Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

L'ensemble de ces établissements emploie 5 salariés au total. Le secteur des services concentre 60% des postes salariés sur Fanlac avec notamment une structure de 20 salariés.

#### POSTES SALARIES PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2007

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	5	100,0	5	0	0	0	0
Industrie	0	0,0	0	0	0	0	0
Construction	2	40,0	2	0	0	0	0
Commerce	0	0,0	0	0	0	0	0
Services	3	60,0	3	0	0	0	0

Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

Fanlac reste donc largement dépendant du chef lieu de canton (Montignac) qui dispose de l'ensemble des services et commerces de proximité, et dans une moindre mesure, de Thenon et Terrasson.

Pour autant, le maintien de cette armature économique tournée vers l'artisanat semble essentiel pour le dynamisme de la commune. La définition d'une stratégie communale ou intercommunale apparait ainsi un élément clé de la dynamique de développement, dans la mesure où elle peut conforter et valoriser le potentiel existant.

### **II.5.2.3 L'activité touristique et de loisirs**

Située à proximité immédiate de la vallée de la Vézère, et de son patrimoine monumental préhistorique et historique, Fanlac bénéficie d'une situation géographique relativement favorable.

L'importance du gisement patrimonial, la qualité de ces éléments remarquables, avec notamment la grotte de Lascaux qui fait définitivement de la Dordogne et de la vallée Vézère un des centres mondiaux de la préhistoire (site inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco), participent évidemment à l'attractivité et au cadre de vie du territoire.

La densité de monuments et sites remarquables représente un atout pour le développement de l'activité touristique sur le territoire communal. A cet effet, la qualité des paysages et du patrimoine communal (Le Bourg, le château d'Auberoche, les divers hameaux, l'église...) et le lien avec l'œuvre littéraire d'Eugene Le Roy (« Jacquou le Croquant ») sont autant d'atouts pour le développement de l'économie du tourisme sur Fanlac.

Toutefois, on retrouve une offre d'hébergement quasi inexistante sur le territoire communal composée exclusivement de gîtes. En effet, le dernier recensement intercensitaire de l'INSEE, ne fait apparaître ni camping, ni hôtel sur Fanlac. En outre, le tourisme n'engendre qu'un volume d'emplois spécifiques très modeste.



## II.6 Les équipements

Les équipements sont l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types :

- équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

### II.6.1 Les équipements de superstructure

On dénombre sur la commune de Fanlac une salle polyvalente communale, édifice rénové en 1999. Outre cet équipement général, qui accueille également depuis 2008 le point info tourisme, le territoire communal ne dispose pas de bâtiments à usage collectif.

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
<b>Enseignement public du premier degré</b>						
École maternelle ou classe enfantine	NON	6	270	48.5	14.5	14.9
<b>Enseignement du second degré premier cycle public ou privé</b>						
Collège public	NON	6	33	5.9	0.0	0.0
<b>Fonctions médicales et paramédicales (libérales)</b>						
Dentiste	NON	6	83	14.9	0.0	0.1
Infirmier ou infirmière	NON	6	134	24.1	5.2	4.5
Médecin généraliste	NON	6	125	22.4	0.6	0.9
Pharmacie	NON	6	99	17.8	0.0	0.1

Source : Inventaire communal 1998 – INSEE

On peut remarquer, à partir des données issues de l'inventaire communal 1998 (Source ; INSEE), que la commune de Fanlac est étroitement liée en matière d'équipement à Montignac. En effet, le chef de lieu de canton centralise une grande partie des équipements de superstructures. Montignac, comme il est présenté sur une carte réalisée par la communauté de

communes de la Vallée de la Vézère, concentre la quasi-totalité des équipements présents sur le territoire intercommunal.



Source ; Site Internet Communauté De Communes De La Vallée De La Vézère

Fanlac, au même titre que les communes faiblement peuplées, s'appuie sur la communauté de communes de la « Vallée de la Vézère » pour fournir à la population un panel d'équipements élargi.



## II.6.2 Les équipements d'infrastructures

### II.6.2.1 Les infrastructures de déplacement

#### ✓ Le réseau routier

La commune n'est traversée par aucune voie nationale ou départementale. Néanmoins, celle-ci se trouve à proximité d'axes d'importance que sont les routes départementales n°706 et 704 permettant d'accéder à l'autoroute A89. Fanlac n'est pas directement touchée par une voie de communication primaire mais elle bénéficie, en revanche, de la proximité des infrastructures que sont les axes précités pour relier rapidement les agglomérations de plus grande importance (Périgueux, Brive...).

Par ailleurs, la commune a transféré ses compétences à la communauté de communes de la « Vallée de la Vézère » sur 3 voies communales (voie communale n°1, 4 et 6). Il s'agit pour l'intercommunalité d'investir et d'entretenir ces voies conformément à la définition de l'intérêt communautaire. Aussi, la communauté de communes a réalisé plusieurs travaux d'entretien ces dernières années sur le réseau viaire communal à savoir :

- En 2004, 1 km 740, au niveau de la côte de Fanlac
- En 2005, 325 m au niveau du Sablou



Le maillage du territoire communal est donc assuré par des voies secondaires locales, constitué de voies communales et chemins ruraux. Ce treillage de l'espace n'a connu aucun accident corporel sur la période 2003-2008 (*Source ; fiche accident - Porter à connaissance*). Néanmoins, force est de constater, la difficulté d'accès à la commune en raison de la faiblesse des équipements de signalisation depuis les grands axes.

#### ✓ Les cheminements doux et les sentiers piétonniers

La commune peut s'appuyer sur la qualité environnementale et sa diversité paysagère pour développer un tourisme doux, des sentiers de randonnée à l'échelle communale ou intercommunale.

On découvre ainsi 4 sentiers de randonnées sur le territoire communal. Le principal est le GR 36 (balise blanche et rouge) qui se faufile dans la forêt Barade et relie le château de l'Herm. La « boucle du bourg » (2.5km) et « la boucle de l'Orsinie » (5.3km), itinéraires de randonnée balisés par le Conseil Général, ont été complétées en 2009 par « la boucle de Jacquou ». Ce dernier traverse des lieux rendus célèbres par l'œuvre de Stelio Lorenzi (réalisateur des épisodes télévisuels de Jacquou le Croquant en 1967), tels que les ruines de



Combenègre, le lavoir de la Puymaigre, les champs où Laramée gardait les moutons, le retour par le haut du bourg immortalisé dans le film.... (Source ; Mairie de Fanlac). La commune s'est attachée à développer et promouvoir des boucles thématiques à travers le territoire communal en partenariat avec l'intercommunalité et le conseil général.

**ITINERAIRES DE RANDONNEE SUR FANLAC**



1

durée	distance	difficulté
1h30	5,3km	promeneur marcheur randonneur



1

durée	distance	difficulté
1h45	2,5km	promeneur marcheur randonneur



2



3

1 ; La boucle de l'Orsinie  
2. La boucle du Bourg  
3 ; GR 36 « Angoulême à Cahors »

(1 & 2 Source ; Communauté de communes « Vallée de la Vézère »)

✓ Les transports en commun

Fanlac ne dispose pas de véritable réseau de transports collectifs. Aucun réseau de bus ne dessert le territoire communal.

**II.6.2.2 L'alimentation en eau potable**

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Saint Léon sur Vézère regroupe les communes de Fanlac, Fleurac, Peyzac le Moustier, Plazac, Saint Léon sur Vézère, Sergeac, Tamniès, Thonac, Tursac et Valojoux. En 2003, Il distribuait, de l'eau à 1788 abonnés (+1.65% par rapport à 2002) et desservait 2784 habitants. De plus, les abonnés ont

consommé 284 975 m<sup>3</sup> (+0.60% par rapport à 2002) soit en moyenne 280 litres par habitant et par jour. Pour information, la consommation des abonnés de la commune de Fanlac a été de 10 204m<sup>3</sup> pour 142 abonnés (soit environ 72m<sup>3</sup>/abonné/an) pour la même année. Cela correspond à une consommation d'environ 120l/j/habitant.

Compte tenu des fuites (pour partie inévitables) et des besoins en eau du service (purges du réseau, poteaux incendie, lavages des réservoirs, ....) le rendement du réseau intercommunal était de 58.4% en 2003 (il était de 59.9% en 2002).

Ce syndicat, présidé par le maire de Plazac, a choisit Véolia comme organisme gestionnaire de l'eau. En effet, la société a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages, tel que le captage au lieu dit « Belet » (commune de Plazac). Un forage creusé en 2007 au lieu dit « Rochette » sur la commune de Saint Léon sur Vézère, remplacera à terme le captage de « Belet » (qui restera néanmoins en réserve). Le forage sera équipé d'une pompe de 200m<sup>3</sup>/heure, placée à 50 mètres de profondeur. La station de pompage permettra ainsi, de renvoyer l'eau vers les deux réservoirs localisés à « Argilers » et la « Fagette ». Le raccordement de cette station au réseau est prévu pour le premier semestre 2011. La station de Valojoux demeurera en activité en complément du captage de la « Rochette ».

### II.6.2.3 La défense incendie

La défense incendie sur la commune de Fanlac est constituée de 3 prises d'eau. Il s'agit d'un puisard d'aspiration de type 3m<sup>3</sup> au niveau du bourg, d'un poteau incendie 65 au lieu dit « La Férélie » et d'un point d'eau naturel à Puy Durand (parcelle AO 48).

Suite à l'intervention de 2009 effectuée par le Service Départemental d'Incendie et de Secours, en présence de la mairie de Fanlac, des dysfonctionnements prégnants ont été constatés sur 2 prises d'eau sur trois (signalisation déficiente, débit insuffisant - cf. Compte rendu d'épreuves des prises d'eau ci-après).

### COMPTE RENDU D'ÉPREUVES DES PRISES D'EAU (COURRIER SDIS)

Destinataire : Mr le maire		<b>Fanlac</b> <i>Bouches Incendie</i>										
Date de l'épreuve : 02/03/2005		Par le centre de : MONTIGNAC										
Code secteur : 241740		Centre de 1er appel : Montignac										
CARACTERISTIQUES				LOCALISATION				RELEVÉS				
N°	GENRE	TYPE	DOM	Situation exacte				m3/h	P/D	P/S	Observations	Anomalie importante :
1	PA	3m3	Pr	Le bourg : sur la place				30			Voir anomalie(s) ci-dessous Signalisation inexistante **	<input checked="" type="checkbox"/>
2	PI65		Pu	La Férélie au carrefour				22	1		Voir anomalie(s) ci-dessous Débit insuffisant < 30 m3/h	<input checked="" type="checkbox"/>
3	PN	120m3	Pr	Puydurand à 500 m du carrefour (Mr Fressengeas)							Rien à signaler	<input type="checkbox"/>
4	PS	120m3	Pr	Bourg chez Mr Rougier							Rien à signaler	<input type="checkbox"/>
Présence sur les lieux :		Sapeur Pompier : Delbos/Serre		Mairie : Mr Galand		Société fermière : Absente						

Légende Domaine	
Dfc	Dfci
Pr	Privé
Pu	Public
Ret	Rétrocédé

Par ailleurs, le renforcement de la défense incendie sur la commune semble souhaitable. Il est notamment proposé de mettre en place une prise d'eau réglementaire au niveau du bourg (soit un poteau incendie répondant à la norme NFS 61213, soit une réserve de 60m<sup>3</sup> alimentée par une canalisation, soit une réserve de 120 m<sup>3</sup>).

#### **II.6.2.4 L'assainissement**

L'assainissement des eaux usées domestiques constitue une obligation pour les collectivités et les particuliers. Deux techniques juridiquement différentes sont possibles ;

- L'assainissement collectif, basé sur une collecte et un traitement des effluents dans le domaine public, qui relève de la collectivité
- L'assainissement non collectif, localisé en domaine privé, qui relève du particulier

Conformément à l'article L2224-10 du code général des Collectivités territoriales, la commune de Fanlac s'est attachée à délimiter un zonage sur les techniques d'assainissement sur son territoire.

Aussi, suite au rapport final du schéma d'assainissement communal (G2C Environnement - *Juillet 2004*), seul le site du Bourg est envisagé en assainissement collectif. Cela concerne une quarantaine d'habitations qui présentent des contraintes quant à la mise en place de l'assainissement autonome.

A contrario, l'assainissement non collectif a été retenu pour l'ensemble des autres secteurs de la commune. La dispersion de l'habitat a incité le comité de pilotage de l'étude d'assainissement (Mairie, Conseil Général, MISE, Bureau d'études, Agence de l'eau et DDASS) a privilégié la mise en place l'assainissement non collectif.

#### **II.6.2.5 La collecte des ordures ménagères**

La communauté de communes de la Vallée de la Vézère, dont Fanlac est membre, a pris la compétence « Ordures Ménagères ». La préfecture de la Dordogne a pris l'arrêté portant modification des statuts de la communauté de communes, en date du 21 septembre 2011. L'arrêté notifie la prise de cette compétence au 1<sup>er</sup> janvier 2012 en lieu et place des communes.

La communauté de communes adhère par ailleurs au SICTOM du Périgord Noir qui a en charge la collecte et le traitement des déchets ménagers. Le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Périgord Noir succède ainsi à une entreprise privée dans la collecte et le traitement des ordures ménagères sur Fanlac, assurée jusqu'ici par la SITA.

### III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## III.1 Environnement naturel

### III.1.1 La géologie et le relief

#### III.1.1.1 Géologie

Le territoire communal est situé sur la bordure septentrionale du Périgord Noir au contact du bassin permien de Brive. Fanlac voit l'allure générale de son territoire établit par la tectonique tertiaire. Elle s'inscrit sur une bande de terrains crétacés qui affleurent largement sur une grande partie de son territoire. Cette unité est séparée par la faille de Cassagne, des autres ensembles présents sur le terrassonnais.

Ainsi, d'après la carte géologique des feuilles de Terrasson et leur notice (édition du BRGM 1/50000), on dénote l'omniprésence de calcaire crétacé, roche constituée par les invasions maritimes. Cette roche, représentative du territoire, forme tous les sommets largement étendus des interfluves et prend une place importante dans la constitution des coteaux. Elle se retrouve plus particulièrement sur la partie Est du territoire communal. Les routes montant vers Fanlac et le château du Sablou présentent des coupes caractéristiques de cet ensemble calcaire crétacé (santonien inférieur notamment), dont la faune est assez pauvre et où les pentes sont recouvertes de boisement.

Le sommet des plateaux placé au Nord Ouest du bourg est recouvert par une formation d'altération ayant subi des colluvionnements plus ou moins importants. Il s'agit d'altérites issues de l'altération sur place de la formation calcaire supérieure (Santonien supérieur). A ce matériel sont mêlés des sables fins résultant d'apport tertiaire, formant des terrains relativement sablonneux et pauvres. L'occupation agricole s'est implantée pour partie sur ces terrains sédimentaires sous la forme d'une polyculture élevage.

L'activité agricole se retrouve également dans les fonds de vallée. Les vallées de l'Auberoche et du Thonac offrent en effet un fond plat fertile dédié principalement aux prairies.

#### Calcaires crétacés



Un relief marqué, ponctué par un boisement dense et un replat cultivé

#### Altérites



Ligne de crête cultivée

#### Alluvions



Vallée du Thonac

## III.1.2 L'hydrographie

### III.1.2.1 Le réseau hydrographique

Fanlac se caractérise par une organisation hydrographique relativement dense composée de trois ruisseaux (le Thonac, le Gué et le Passadour) et de quelques étangs et lacs (Puy Durand, La Tuillière...). Ce réseau hydrographique appartient au bassin versant de la Dordogne. La Vézère, principal affluent de la Dordogne et ses vallées secondaires avec notamment le chainage des cours d'eau de Fanlac, structure profondément le territoire intercommunal et communal.

Fanlac est marqué par la présence du ruisseau le Thonac, d'une longueur de 11.5km classé en première catégorie (*Site eau France*), et de son affluent rive droite le Gué (longueur de 3.1km) lui-même alimenté par le Passadour (longueur 1.8km). Ces vallées découpent le territoire communal selon une orientation Nord-Sud et soulignent par ailleurs les pentes boisées sur leurs abords. Espaces propices à l'agriculture, ces vallées se révèlent comme l'élément structurant du territoire.





On retrouve quelques éléments patrimoniaux liés à l'eau avec le moulin d'Auberoche, le moulin de la Veyssière et quelques puits disséminés sur la commune.

Il apparaît nécessaire de préserver et de valoriser ces espaces, véritable clef de voute dans la perception de l'unité paysagère « vallées secondaires et lignes de crête » (cf. Album du territoire Communauté de Communes de la Vallée de la Vézère – CAUE 24).

### **III.1.2.2 Un cadre de référence ; le SDAGE Adour Garonne**

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains.

Ce document d'orientation stratégique a été révisé en 2009 et fixe un programme de mesures (PDM) pour les années 2010 à 2015. Six grandes orientations guident la révision du SDAGE de 1996. Elles intègrent les objectifs de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) et du SDAGE précédent qu'il est nécessaire de poursuivre ou de renforcer (*Source ; Agence de l'Eau Adour Garonne*).

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Il concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides.

Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin :

- sur 2808 masses d'eau superficielles : 60% seront en bon état écologique en 2015.
- sur 105 masses d'eau souterraines : 58% seront en bon état chimique en 2015.

**Trois axes** ont été identifiés **prioritaires** pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- réduire les **pollutions diffuses**,
- restaurer le **fonctionnement de tous les milieux aquatiques**,
- maintenir des **débits suffisants** dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

La commune de Fanlac est rattachée dans son ensemble à la circonscription du bassin Adour-Garonne. La zone hydrographique du Thonac (*Une zone hydrographique couvre, en partie ou en totalité, le territoire d'une ou plusieurs communes. Inversement, le territoire d'une commune est soit inclus en*

totalité au sein d'une zone hydrographique soit scindé entre plusieurs zones - Source SANDRE) est classée en zone de répartition des eaux, zone caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ce zonage est instauré par des textes réglementaires pris par l'état.

Le cours d'eau du Thonac est également soumis au zonage réglementaire de ;

- **Cours d'eau réservé** (Décret n°87-635 du 28 Juillet 1987) : cours d'eau sur lequel aucune autorisation ou concession ne sera donnée pour des entreprises hydrauliques nouvelles, en application de l'article 2 modifié de la loi du 16 octobre 1919 susvisée.
- **Cours d'eau classé** (Décret 89-415 du 20 Juin 1989 & Article 411 du code rural) : cours d'eau devant comporter des dispositifs assurant la circulation des poissons migrateurs.

Par ailleurs, deux zonages de programmation et de planification issus du SDAGE touchent les cours d'eau traversant la commune de Fanlac (Le Thonac, Le Gué & Le Passadour), à savoir.

- ÷ **Axe bleu** ; Les axes bleus ont été définis par le SDAGE Adour Garonne de 1996. Le classement d'un cours d'eau en Axe Bleu impose de rétablir les possibilités de franchissement des obstacles par les poissons dans les cinq ans suivant la publication de la liste d'espèces migratrices concernées par cet axe. La révision de janvier 2006 correspond à la traduction en liste de cours d'eau des zones en liste 3 du SDAGE de 1996 et sur lesquelles devaient porter des études de potentialités piscicoles. Seul le Thonac est répertorié comme axe bleu.
- ÷ **PGE (Plan de Gestion des Étiages)**; Le PGE est un protocole d'accord entre différents partenaires (État, agriculteurs, Agence de l'Eau, EDF) dans le domaine de la gestion quantitative de la ressource en période d'étiage. Il vise à retrouver une situation d'équilibre entre les usages de l'eau et le milieu naturel, traduite par le respect des débits d'objectif d'étiage.

Le Plan Local d'Urbanisme devra donc être rendu compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE Adour Garonne et les zonages en vigueur sur le territoire communal.

### III.1.3 Le climat

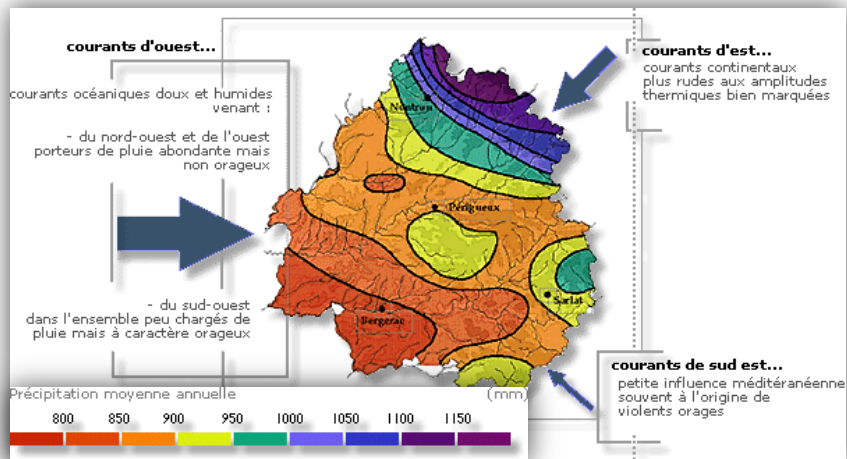
Le territoire de la Dordogne est une transition entre le climat océanique aquitain, avec de belles arrières saisons et le climat montagnard des marches occidentales du Massif Central. La douceur de l'hiver et des températures estivales peu élevées caractérisent un climat tempéré pour l'ensemble du Périgord. Le Sud Est du département est toutefois caractérisé par une influence océanique prépondérante, altérée par l'éloignement du littoral.

Aussi, les températures sont douces avec une moyenne annuelle de 12°C. Les précipitations sont de l'ordre en moyenne de 850 à 900mm.



## CARTE DES PRECIPITATIONS MOYENNES ANNUELLES

Source ; Météo France



La pluviométrie est principalement déterminée par les masses d'air en provenance de l'Atlantique, avec une période de fortes pluies qui s'étend de janvier à mai, tandis que la période sèche s'étale de juillet à octobre.

## III.1.4 Espaces naturels et milieux remarquables

### III.1.4.1 Espaces Naturels

Fanlac, territoire rural, se caractérise par une occupation des sols variée. On observe une véritable mosaïque où les terres à vocations agricoles, les boisements et les espaces urbanisés se côtoient et se répartissent sur l'ensemble du territoire. Les boisements couvrent 856 ha, soit près de 60% du territoire, et se localisent principalement sur les versants.

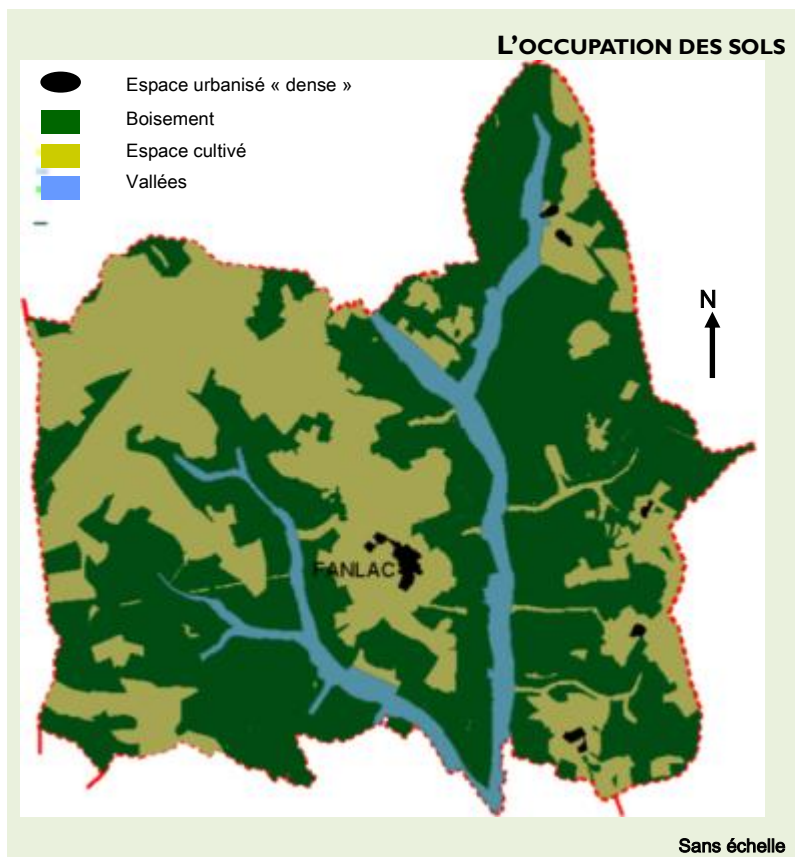
1. Le Château du Sablou au cœur d'un massif boisé mixte (chêne, résineux)



2. Les pentes boisées et la vallée, sillonnées par le cours d'eau « Thonac »



3. Les espaces cultivés sur le plateau



Les essences liées au chêne pubescent sont les plus représentées et se trouvent mélangées aux résineux et, sur les sols pauvres, aux châtaigniers.

Les fonds de vallée accueillent des formations boisées plus adaptées à la fraîcheur avec notamment l'aulne, le charme ou le chêne pédonculé. Ces mêmes essences associées aux peupliers forment une ripisylve relativement dense aux abords des cours d'eau (cf. photo ci-dessous). Siège d'une biodiversité remarquable, la ripisylve constitue un milieu complexe et fragile, aux utilités multiples (consolidation des berges, régulation des écoulements fluviaux lors de crue...). Celle-ci souligne les cours d'eau et rompt la monotonie des étendues de prairies.

Les lignes de crêtes, espace cultivé, demeurent relativement dégagées. On retrouve de grandes étendues cultivées ponctuées par des vergers et autres hameaux (ensemble bâti à usage agricole principalement - « La Galube », « Puy Durand », « La Brousse »...).

### III.1.4.2 Les milieux remarquables

Les milieux sont dits remarquables de par leur rareté et leur richesse. Ces milieux issus de facteurs naturels (sol, climat, exposition) et de facteurs humains (culture, élevage, urbanisation) constituent des espaces particulièrement sensibles.

Les habitats communaux les plus emblématiques peuvent se décliner ainsi ;

- ÷ *Les zones humides*, « milieux inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire, et dont la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles (c'est-à-dire qu'elles aiment l'eau) pendant au moins une partie de l'année » (*définition donnée par la loi sur l'eau de 1992*).

Le guide des zones humides de la basse Dordogne, édité par EPIDOR (Établissement public territorial du bassin de la Dordogne), rappelle que celles-ci sont d'intérêt général. Environ 100.1ha sont comptabilisées sur le territoire, soit environ 6.8% de la surface totale de la commune. Ces zones humides, de nature diverse, se développent sur les cours d'eau arrosant Fanlac (Auberoche, Gué, Thonac) et leurs annexes (cf. Cartographie communale des zones humides - EPIDOR / Octobre 2009, page ci-après). D'après les données de l'établissement public EPIDOR, près de 9.3% de ces zones humides sont aujourd'hui altérés.

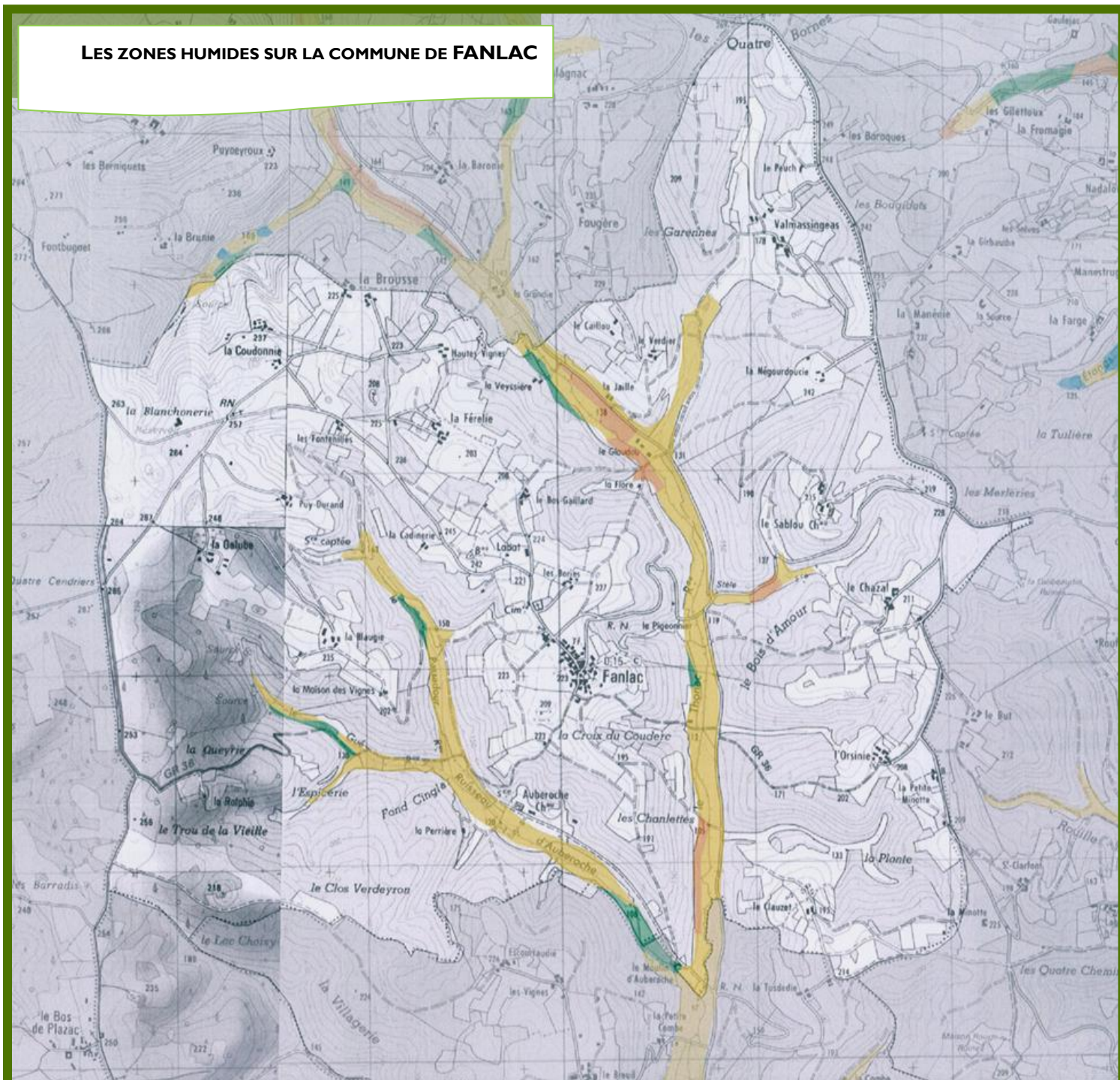
#### LES ZONES HUMIDES - COMMUNE DE FANLAC

Nature des zones humides	Nombre de zones humides cartographiées	Superficie (hectares)
Plans d'eau (étangs, gravières...)	0	0
Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies...	0	0
Prairies humides	6	83,8
Boisements humides	6	7
Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha	0	0
Plantations d'arbres en zone humide	0	0
Zones humides cultivées	3	9,3
Zones humides urbanisées	0	0
Zones humides altérées		
Surface totale		100,1



« Ces zones humides sont des milieux naturels essentiels et constituent un enjeu majeur de la gestion de l'eau et des territoires à l'échelle des bassins versants. Par les multiples fonctions qu'elles accomplissent, les zones humides constituent de véritables infrastructures naturelles qui rendent de nombreux services d'intérêt général (filtres naturels, patrimoine paysager, biodiversité...) » (Source ; Guide des zones humides du bassin de la Dordogne). La préservation de ces zones humides est donc un enjeu important sur la commune de Fanlac.

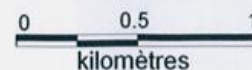
### LES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DE FANLAC



Cartographie communale des zones humides du bassin de la Dordogne – EPIDOR - octobre 2009

Scan25® © IGN - Paris - 2004. Copie et reproduction interdites. Licence N°2004/cubx/071

- Plans d'eau (étangs, gravières...)
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies...
- Prairies humides
- Boisements humides
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Plantations d'arbres en zone humide
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées
- Hors Bassin Versant



÷ *Le site inscrit du bourg de Fanlac (source ; DREAL Aquitaine)*. Le village composé d'un bâti homogène, d'une église du XII<sup>ème</sup> siècle reprise au XVII<sup>ème</sup> siècle et d'une place de village pittoresque avec un puits, se dessine à l'orée de la forêt Barade. Ce patrimoine urbain pittoresque et de qualité bénéficie d'un dispositif spécifique pour sa conservation et sa protection, avec l'inscription du site depuis un décret du 25/01/1971. Le site inscrit s'étend plus particulièrement sur une superficie de 14,0238 hectares.

Ce centre ancien présente encore l'intérêt qui avait prévalu à son inscription en 1971 :

- le bâti reste de qualité et les restaurations ont permis de lui conserver son attrait,
- les abords du village sont indemnes de constructions récentes et le bourg de Fanlac reste entouré d'un écrin de verdure qui le met en valeur,
- le traitement des espaces publics est en harmonie avec l'esprit du bourg et la place publique avec son vieux châtaignier et le puits a conservé sa qualité, déjà relevée en 1971 dans le dossier d'inscription.



**Le Bourg ; un patrimoine urbain inscrit** (photographies CAUE 24 & Cabinet Albrand)

« Comme pour le classement, l'inscription permet de mettre en valeur la qualité et la diversité des paysages. Ce patrimoine qui contribue à la qualité de la vie est aussi aujourd'hui un indéniable atout de promotion touristique qui joue un rôle positif dans le moteur économique local. L'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État. L'inscription constitue une garantie minimale de protection et impose au maître d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition. » (Source ; Fiche info DIREN).

La grande diversité des espaces naturels et la richesse de milieux particuliers sur le territoire communal constitue un enjeu essentiel dans la réflexion sur l'aménagement de Fanlac. En ce sens, la préservation des grands ensembles naturels doit faire l'objet d'une attention toute particulière. De même, les abords du centre ancien, site inscrit, devront être traités avec la plus grande vigilance afin de ne pas déséquilibrer cette entité « urbaine ».



## III.2 Paysages et patrimoine rural

### III.2.1 Élément d'inventaire du paysage

Fanlac, apparentée à l'entité paysagère du Périgord sarladais (*cf. Porter à connaissance*), s'identifie par la complexité et la diversité de ses paysages. En effet, la richesse des paysages communaux réside dans un équilibre entre espace « naturel » (couverture boisée) et espace produit issu de l'activité agricole et de l'urbanisation. Il en ressort une multiplicité des ambiances rencontrées, marque distinctive de l'ensemble du Périgord sarladais.

La vue aérienne ci-dessous en 3D met en valeur les espaces à vocation agricole placés en ligne de crête (polyculture élevage) et dans les vallons (prairie). Les pentes boisées viennent délimiter ces vallées contrastant fortement avec des lignes de crêtes dégagées. Ces dernières offrent des points de vue remarquables et concentrent par ailleurs un tissu bâti traditionnel composé du bourg centre, des hameaux et fermes isolées. Ces constructions, souvent en matériaux locaux (murs et murets en pierres calcaires, toiture en lauzes...), participent à la caractérisation de l'entité paysagère du sarladais.



Source : IGN - Géoportail

Les vallées secondaires de la vallée de la Vézère (le Thonac, le Gué, le Passadour) découpent le territoire communal et le structurent. Ces vallées étroites, sinuant entre des versants boisés, s'individualisent de par leur aspect verdoyant et uniforme. Les cours d'eau se dessinent avec le rideau végétal de la ripisylve et sont ponctués par la présence d'un patrimoine de qualité souvent lié à l'eau (moulin de la Veyssière, moulin d'Auberoche) mais pas seulement (château d'Auberoche).

De part et d'autre, les coteaux boisés soulignent ces vallées et s'impose en repères majeurs du paysage. Les boisements, d'essences liées au chêne pubescent mélangé au résineux voir au châtaignier, renforcent leur qualité de limite dans le paysage.

UN TISSU BATI, LOCALISE SUR LES PARTIES SUPERIEURES DES VERSANTS, PARTICULIEREMENT BIEN INTEGRE AUX PAYSAGES ;

. Une implantation et une forme « urbaine » caractéristique



1. Le Chazal



2. L'Orsinie



3. Le Bourg

. Des constructions traditionnelles issues de l'utilisation des ressources locales



L'utilisation de la pierre

*Mur au niveau du bourg*

*Partie de toitures en lauze sur l'Orsinie*



La perception de cet ensemble est largement positive et participe à la reconnaissance du Périgord Noir. Ce « patrimoine paysager » est particulièrement bien conservé en raison du maintien d'une agriculture notoirement extensive et d'une pression urbanistique faible. La diversité des panoramas et les ambiances variées qui se dégagent de ce territoire rural et agricole sont autant d'atouts pour la commune de Fanlac.



Des paysages variés;

1. Des lignes de crête cultivées. Panorama et point de vue remarquables
2. Vallée du Thonac qui serpente entre les versants boisés

## III.2.2 Le patrimoine bâti

### III.2.2.1 Les monuments protégés

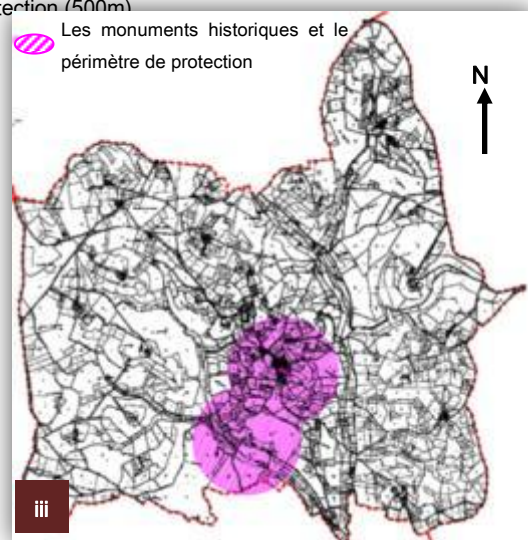
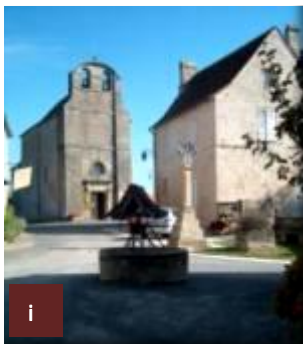
La législation relative aux monuments historiques concerne les immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. On dénombre 3 monuments inscrits aux monuments historiques :

- i. Le château d'Auberoche inscrit au titre des monuments historiques le 20/01/1962. Cette protection concerne la cour, la terrasse, le jardin, l'élévation, la toiture et le bâtiment. Ce château construit entre le 14<sup>e</sup> – 17<sup>e</sup> siècle appartient à une personne privée.
- ii. L'église romane fortifiée de Fanlac construite entre le 12<sup>e</sup> – 18<sup>e</sup> siècle est inscrite aux MH par un arrêté du 5 novembre 1970.
- iii. La croix érigée au 14<sup>e</sup> siècle sur la place du village, en face de l'église est inscrite par arrêté du 5 janvier 1948. Cette croix monumentale est la propriété de la commune.

#### LES MONUMENTS PROTEGES ;

- i. Photographie de Église romane devancée par la croix
- ii. Photographie du Château d'Auberoche
- iii. Carte des Monuments historiques et de leur périmètre de protection (500m)

(i. Source ; Site Internet Mairie de Fanlac)



L'inscription d'un monument historique, au même titre qu'un classement, constitue une servitude d'utilité publique dont le service gestionnaire en la matière est le service départemental de l'architecture et du patrimoine. Est considéré par la loi (article L621.30-1 du code du patrimoine) comme étant dans le champ de visibilité, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du monument ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre (en fait, un rayon selon la jurisprudence) n'excédant pas 500 mètres. Ainsi, les espaces concernés par ce périmètre de protection seront soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.

### **III.2.2.2 Les autres sites et monuments remarquables**

Fanlac, fort d'une histoire particulièrement riche, possède de nombreux éléments patrimoniaux remarquables qui contribuent à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.

Ces éléments non protégés présentent un intérêt historique, esthétique et culturel, car représentatif de l'architecture et du mode de vie en Montignacois et à une autre échelle du Périgord Noir. Aussi, cette richesse patrimoniale devra faire l'objet d'une attention toute particulière.

Il peut notamment être distingué sur le territoire communal, un petit patrimoine rural, d'édifices plus imposants.

Le petit patrimoine de proximité (ou petit patrimoine rural) est relativement riche. La présence de cabanes, de moulin ou autres calvaires sont autant de vestiges du passé communal. Ces éléments patrimoniaux, bien que de qualité diverse, constituent un élément fondamental du paysage. De même, les édifices plus conséquents tels que les moulins (Auberoche, La Veysière...), les vieilles demeures (la Coudonnie, le Sablou...), identifient le territoire et participent à la reconnaissance de celui-ci.

En outre, les unités « urbaines » traditionnelles en place (les « villages » tels que l'Orsinie), marqueurs forts du territoire, présentent un bâti homogène et typique, particulièrement remarquable.



**CORPS DE FERME « L'ORSINIE » ; une architecture rurale traditionnelle**

Il s'agit donc de préserver et valoriser ce potentiel bâti en profitant de situations opportunes comme le passage de sentiers de randonnée à proximité de certains sites pour présenter les caractéristiques et le rôle de ce patrimoine rural.



### III.2.3 Le patrimoine archéologique

La richesse patrimoniale de la commune se manifeste également par l'existence de vestiges archéologiques. En effet, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a répertorié 6 secteurs sensibles sur Fanlac, objet de prescriptions archéologiques (cf. *Tableau ci-dessous*). De fait, avant tous travaux entraînant des terrassements ou des enfouissements aux abords de ces sites, il sera nécessaire de prévenir la DRAC afin de lui permettre de réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou la protection du patrimoine archéologique.

#### LISTE DES ZONES SENSIBLES

N°	Lieu dit	Type	Époque
1	L'Epicierie	Chapelle (détruite)	Époque indéterminée
2	Le Bourg	Église, cimetière, habitat	Moyen-âge
3	Auberoche, La Peyrière	Occupation	Gallo-romaine
		Cimetière, chapelle	Haut Moyen-âge
		Four, château	Moyen-âge
4	Le Verdier	Souterrain	Moyen-âge
5	Puy Durand		
6	La Blanchonnerie	Occupations	Paléolithique, Néolithique

D'autre part, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (art. 322-1 & 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

### III.3 Nuisances et risques

La commune, touchée par des catastrophes naturelles à 6 occasions (Cf. *Tableau ci-dessous - Source ; Prim net*), est concernée par plusieurs risques naturels identifiés.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	03/05/1995	07/05/1995
Tempête	06/07/1989	06/07/1989	15/09/1989	16/09/1989
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et coulées de boue	25/05/2008	25/05/2008	07/08/2008	13/08/2008

### III.3.1 Les phénomènes souterrains

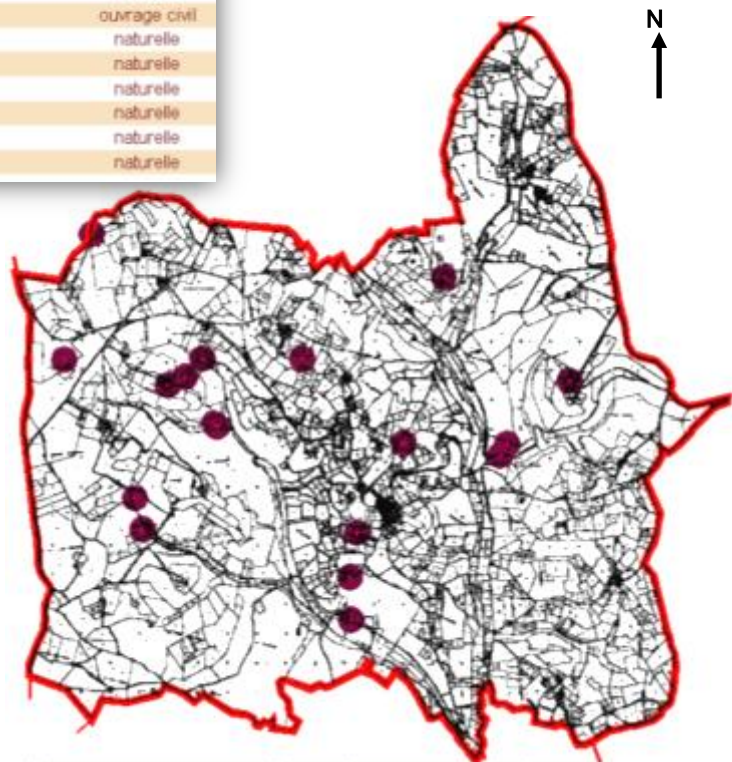
#### III.3.1.1 Les cavités souterraines

L'ensemble des dommages occasionnés par des mouvements de terrain liés à des cavités souterraines (effondrements..), ont des conséquences humaines et socio-économiques considérables. Aussi, il convient de porter à la connaissance de la commune tous les éléments liés aux cavités souterraines (localisation, caractérisation...) afin de prévenir tout risque.

Ces informations, issues de l'inventaire réalisé par le BRGM, font état d'un nombre particulièrement élevés de cavités souterraines sur le territoire communal. En effet, 20 cavités souterraines sont recensées sur Fanlac dont 3 qui ne sont repérées géographiquement.

N°	Identifiant	Nom	Type
1	AQIAA0003674	GOUFFRE DE FANLAC	naturelle
2	AQIAA0003680	TROU SOUFFLEUR DU SABLOU	naturelle
3	AQIAA0003678	GROTTE DE LA COTE GRISE	naturelle
4	AQIAA0003672	RUISSEAU SOUTERRAIN D'AUBEROCHE	naturelle
5	AQIAA0003661	DOLINE DE LA BLANCHONERIE	naturelle
6	AQIAA0003671	SOUPIRAIL D'AUBEROCHE	naturelle
7	AQIAA0003662	SOURCE VERS LA COUDONNIE	naturelle
8	AQIAA0003679	SOUTERRAIN DU CHATEAU DE SABLOU	ouvrage civil
9	AQIAA0003664	SOURCE DE LA QUEYRIE SUD	naturelle
10	AQIAA0003673	GROTTE DU CHATEAU D'AUBEROCHE	naturelle
11	AQIAA0003675	SOURCES DE LA VALLEE DU GUIE	naturelle
12	AQIAA0003667	SOURCE DU PASSADOUR	naturelle
13	AQIAA0003666	ABRI DE PUY DURAND	naturelle
14	AQIAA0003668	CLUZEAU DE PUY DURAND	ouvrage civil
15	AQIAA0003663	SOURCE DE LA QUEYRIE NORD	naturelle
16	AQIAA0003669	SOURCE CAPTEE DE FANLAC	naturelle
17	AQIAA0003665	BOYAU DE PUY DURAND	naturelle
18	AQIAA0003676	LE CANON DE FANLAC	naturelle
19	AQIAA0003677	GROTTE DU VERDIER	naturelle
20	AQIAA0003670	DOLINE DE LA FERELIE	naturelle

#### LES CAVITES SOUTERRAINES SUR LA COMMUNE DE FANLAC



#### Légende :

-  Les cavités souterraines localisées

### **III.3.1.2 Le retrait gonflement des argiles**

Le territoire communal est concerné par les aléas « retrait-gonflement » des sols argileux. Ces sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. Aussi, il est important de prendre en compte ce risque afin de mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour les nouvelles constructions mais également pour l'environnement immédiat des habitations récentes et anciennes.

Une note circulaire de la préfecture départementale, datée du 10 juillet 2002, informe la population départementale des risques résultant du retrait-gonflement des sols. Ce document expose plus particulièrement les précautions à prendre pour les espaces concernés. Ces dispositions ne sont pas obligatoires mais restent vivement recommandées dans l'intérêt des habitants.

### **Extrait Note circulaire départementale (10 juillet 2002)**



Ainsi pour les constructions nouvelles, différentes préconisations sont conseillées :

- i. Réalisation d'une étude préalable définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité.
- ii. Exécution d'un sous sol partiel à proscrire.
- iii. Un système d'aération doit être mis en place s'il est prévu une source de chaleur en sous sol.
- iv. A défaut de l'étude précitée les dispositions techniques suivantes minimales méritent d'être adoptées :
  - . Profondeur minimum des fondations : 0.80m en zone moyennement exposée et 1,20m en zone fortement exposée, sauf rencontre à une profondeur moindre, de sols durs non argileux.
  - . Sur terrains en pente, et pour des constructions réalisées sur plate formes en déblais ou déblais remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage.
  - . Les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
  - . Toutes parties du bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction.
  - . Les murs porteurs doivent comporter un chaînon vertical et horizontal liaisonné.
  - . A défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous sol total, le dallage sur terre plein doit faire l'objet de

dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction notamment sur les refends, cloisons doublage et canalisations.

La note d'information sensibilise également les habitants sur l'environnement immédiat des constructions nouvelles et anciennes notamment sur les points suivants :

ζ Toutes plantations d'arbres ou d'arbustes à une distance de la construction inférieure à la hauteur à maturité (1.5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) doit être proscrite. En zone très exposée un délai minimum de 1 an est conseillé entre l'arrachage des arbres préexistants et le démarrage des travaux.

Les arbres et arbustes existants à proximité d'une construction existante doivent être élagués ou dessouchés, s'ils ne respectent pas la distance ci-dessus sauf en cas de mise en place d'un écran anti racine d'une profondeur minimale de 2m.

ζ Le rejet des eaux pluviales ou usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe. En cas d'assainissement autonome les distances minimales d'éloignement des installations doivent être impérativement respectées.

ζ Vérifier périodiquement l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales et mettre en place des dispositifs garantissant cette étanchéité (joints souples).

ζ L'évacuation des eaux de ruissellement et d'infiltration des abords de la construction et leur récupération doivent être assurées par un dispositif d'évacuation de type caniveau éloigné de la construction d'au moins 1.50m.

ζ Est préconisé le captage des écoulements épidermiques, lorsqu'ils existent, par un drainage périphérique à une distance minimale de 2m du pied de la maison.

...»

### III.3.2 Le risque exposition au plomb

Depuis l'arrêté du 15 mars 2001, Fanlac, au même titre que l'ensemble du département, est classée en zone risque d'exposition au plomb. De fait, « un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948 » (*Source : Porter à connaissance*).

### III.3.3 Le risque termites

L'ensemble de la commune de Fanlac est considérée comme une zone contaminée ou susceptible de l'être à terme. En effet, l'espace communal, comme la totalité du département, est touché par le risque termites.

En conséquence, « toute transaction immobilière portant sur le foncier bâti devra être accompagnée d'un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de signature de l'acte authentique. A cette condition, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévu à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, peut être stipulée. En l'absence de cette clause, le vendeur n'est tenu à aucune obligation de réalisation d'un état parasitaire.

L'occupant d'un immeuble bâti contaminé par les termites, à défaut le propriétaire, a l'obligation d'en effectuer la déclaration en mairie, par pli recommandé avec accusé de réception ou déposer celle-ci contre décharge en mairie » (*Source : Porter à connaissance*).

### III.3.4 Installations classées

La notion d'activités classées s'applique aux usines, ateliers, élevages, abattoirs, installations de traitement des déchets, etc... Ces activités peuvent présenter des dangers ou des inconvénients divers tels que risques d'explosion, rejets toxiques, pollution de l'air, des eaux et du sol, problèmes de bruit, nuisances olfactives ...

On dénombre plusieurs élevages agricoles sur la commune. Ainsi, en application de l'article R111-2 Code de l'Urbanisme<sup>6</sup> et de l'article L111-3 du Code Rural<sup>7</sup>, l'implantation de constructions à proximité de ces installations est soumise à des conditions d'éloignement. Ainsi, un périmètre de 100 mètres autour de ces installations agricoles classées est requis. Il sera donc impossible de procéder à des constructions à usage d'habitation dans ce périmètre.

---

<sup>6</sup> Art. R111-2 Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

<sup>7</sup> Art. L111-3 Code Rural « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

La thématique concernant les **mouvements de terrain** est **sensible** pour l'environnement de Fanlac. Le territoire particulièrement exposé aux phénomènes souterrains est concerné sur une grande partie de son territoire, principalement sur les lignes de crête (siège de l'urbanisation). Cette exposition aux risques rend les zones concernées spécialement sensibles à toutes décisions d'aménagement du territoire. Dans la même mesure, les phénomènes d'exposition au plomb et le risque termites sont des paramètres à prendre en compte dans l'urbanisation et l'aménagement des secteurs constructibles. Les installations classées présentent des risques moindres pour le bien être et la santé de la population. Pour autant, il conviendra de prendre en compte l'existence de ces éléments pour assurer une cohabitation saine entre espaces urbanisés et installations classées.

## IV. LE PROJET COMMUNAL

## IV.1 Choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

---

Dans le cadre des travaux préparatoires à l'élaboration du PLU, la commune s'est évertuée à définir les objectifs initiaux et composer un projet de territoire. Cette ébauche a donc été l'occasion pour les élus de préfigurer les enjeux de développement sur son territoire, en s'inspirant, bien évidemment, des politiques communautaires et des programmes engagés (projet d'assainissement collectif).

Cette ébauche de projet et les choix opérés se sont nécessairement renforcés au regard des enjeux et besoins identifiés au cours du diagnostic de territoire et des réunions associant les différents acteurs du territoire. Une première réunion avec les gestionnaires de réseaux s'est ainsi tenue en mairie le 25/03/2009, suivie dès avril 2009 par deux réunions en présence de professionnels de l'architecture et du patrimoine (le CAUE 24 notamment) d'une part et des représentants et professionnels agricoles d'autre part. Cette concertation associée à la consultation des différentes personnes publiques associées a permis d'affiner l'écriture des orientations du PADD.

Des lors, les orientations générales du PADD regroupées dans un document support ont fait l'objet d'un débat au conseil municipal **en date du 16 février 2010**.



## IV.1.1 Les enjeux issus du diagnostic

### IV.1.1.1 Préserver le patrimoine ou le maintien des grands équilibres (urbain, paysager, agricole)

#### Atouts

- i. **Un patrimoine naturel riche** (du fait de ses caractéristiques physiques - géologie, relief, climat..) **et préservé**
- ii. **Des espaces naturels remarquables** caractérisés par des écosystèmes particulièrement sensibles qui font l'objet de dispositifs spécifiques pour leur gestion et leur protection (Site inscrit au niveau du Bourg)
- iii. **Un patrimoine bâti et paysager exceptionnel :**
  - . densité importante d'un petit patrimoine particulièrement remarquable (cabane, croix, moulin...)
  - . monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques (château d'Auberoche, église romane, croix)
  - . une identité paysagère représentative du Périgord Sarladais
- iv. **Une activité agricole diversifiée** qui favorise le maintien de paysages ouverts et colorés

#### Faiblesses

- i. Une urbanisation qui engendre l'étalement urbain et l'artificialisation des territoires au détriment principalement des espaces agricoles
- ii. De nouvelles constructions qui peuvent contraster avec le patrimoine naturel et bâti traditionnel

## Le patrimoine naturel

Étant donnée la richesse du site, l'espace naturel est une ressource à protéger, tant pour préserver la qualité environnementale de la commune (espaces naturels de proximité, rôle épurateur du milieu naturel par rapport aux pollutions liées à l'urbanisation - haies, talus, alignement d'arbres...), que pour maintenir la richesse de la biodiversité existante dans le milieu naturel.

La préservation peut se faire aussi bien pour les espaces naturels les plus exceptionnels (écran naturel enveloppant le bourg de Fanlac, les versants boisés), déjà préservés, que par une limitation de la consommation d'espace agricole par l'urbanisation (lignes de crête et vallées notamment).



## Les paysages

La complexité et la diversité du relief et des milieux naturels, le système cultural varié et le patrimoine « urbain » emblématique génèrent des paysages identitaires, répertoriés sous l'entité paysagère « Vallées secondaires et lignes de crêtes » par le CAUE24 (Cf. Album du territoire - Communauté de communes Vallée de la Vézère). Le site de Fanlac révèle ainsi un paysage contrasté. La préservation de cet écran paysager constitue un enjeu fort pour la municipalité.

## Le patrimoine bâti

Riche d'un bâti historique de grande qualité, la commune est déjà dotée des outils nécessaires pour assurer la protection du patrimoine emblématique (inscription du bourg, château d'Auberoche inscrit au titre des monuments historiques...), sa préservation, et l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles au sein des différents sites historiques. La commune dispose par ailleurs d'autres ensembles bâtis caractéristiques du Périgord (hameaux de Valmassingéas, Orsinie) qui comptent des réalisations architecturales de qualité, sur lesquelles il conviendrait de s'arrêter. De même, le petit patrimoine, représentatif du mode de vie passé (cabane, croix...), mérite une attention toute particulière. Le règlement du PLU permet de localiser, d'identifier et de préserver, ce patrimoine bâti remarquable.

#### IV.1.1.2 Favoriser le développement de l'offre de logement pour une population jeune et des familles

### Atouts

- i. **Une représentation des territoires ruraux toujours positive** et un **potentiel résidentiel attractif** (qualité du cadre de vie, image du bien vivre....)
- ii. **La proximité du chef lieu de canton, Montignac**, "pôle économique" de la communauté de communes.
- iii. **Une identité architecturale maintenue** jusqu'à présent
- iv. **Des coûts du foncier accessibles** pour les jeunes ménages et les familles

### Faiblesses

- i. Un tissu économique faible (absence de commerces et services de base entre autre)
- ii. Une fonction agricole dynamique (risque de cohabitation difficile; nuisances olfactives plans d'épandage, installation classée )
- iii. Un parc locatif social limité
- iv. Une dynamique démographique négative
- v. Un vieillissement de la population

## L'accueil de jeunes ménages

Devant le vieillissement actuel et à venir de la population (une part d'environ 20% de la population communale a + de 75ans), il est nécessaire de permettre aux jeunes et aux familles de s'installer durablement sur le territoire communal. L'accès à la propriété doit ainsi être possible pour les jeunes ménages ou les familles à travers l'ouverture à l'urbanisation d'espaces « favorables » (proximité de chef lieu de canton Montignacois, cœur « économique ») pour susciter la construction de maisons individuelles.



## Favoriser le développement de l'habitat sur la commune selon les références locales

Le développement de l'habitat représente un véritable levier pour le dynamisme et l'aménagement du territoire communal. Il s'agit pour Fanlac de renforcer l'attractivité de la commune et encourager la création de nouveaux logements selon les références locales. Confrontée à une dynamique modérée de son parc de logement, la commune vise à consolider la production de logements et encadrer, en outre, celle-ci.

## La promotion de produits immobiliers alternatifs

Les nouvelles constructions individuelles sur de grandes parcelles présentent l'inconvénient d'être fortement consommatrices d'espace, et de se déconnecter du tissu urbain en place (architecture inadaptée, implantation inadéquate...). La mise en œuvre d'un développement urbain durable par un aménagement du règlement des zones et un choix cohérent des espaces ouverts à l'urbanisation, permettraient l'émergence d'une structure urbaine adaptée et intégrée à l'environnement communal.



#### IV.1.1.3 Pérenniser l'économie agricole et permettre le développement du tissu économique local

### Atouts

- i. Une agriculture encore dynamique (SAU de 589 ha ...)
- ii. Une polyculture élevage qui participe à la qualité et la diversité des paysages
- iii. Des productions agricoles intégrées dans l'aire de plusieurs dénominations géographiques
- iv. Des espaces agricoles encore préservés d'un étalement de l'urbanisation
- v. Proximité du pôle économique cantonal, Montignac
- vi. Un nombre de chômeurs stable

### Faiblesses

- i. Une cohabitation agriculteurs / tiers qui peut être problématique (nuisances olfactives, nuisances sonores...)
- ii. Un tissu commercial et artisanal ténu (7 établissements actifs recensés au 31 -12-2007)
- iii. Un potentiel touristique sous exploité
- iv. Des infrastructures limitées (pas d'axe de communication d'importance, pas de réseau irrigation)
- v. Une forte part des actifs ont un emploi en dehors de la commune de Fanlac

## Soutenir l'activité agricole

L'économie agricole demeure l'activité principale sur le territoire communal. Son dynamisme, matérialisé par une SAU et un nombre d'exploitation important, est néanmoins grevé par un vieillissement des exploitants et coexploitant. Aussi, afin de maintenir une agriculture dynamique et productive les grands ilots agricoles doivent faire l'objet d'une attention toute particulière.



## Faiblesse de l'activité commerciale et artisanale

Le tissu commercial et artisanal sur le territoire communal est modeste. La proximité du pôle Montignacois permet cependant à la population de disposer de tous les commerces et services de base. Il s'agit pour la commune de mettre en œuvre des conditions favorables pour l'accueil de nouvelles activités.

## Une activité touristique « mince »

L'activité touristique de la commune semble dispersée et sous exploitée. En dépit d'un véritable potentiel (petit patrimoine remarquable, monuments historiques, paysages de qualité...) mis en scène dans des œuvres artistiques connues (« Jacquou le Croquant » d'Eugène Le Roy), et de la proximité d'un haut lieu de la préhistoire (Grotte de Lascaux - Commune de Montignac) l'économie du tourisme sur Fanlac reste mince.

Pourtant, l'œuvre monumentale de l'art pariétal qu'est Lascaux draine une fréquentation touristique d'ampleur. En effet, le site de Lascaux II représente le site le plus fréquenté à l'échelle du Périgord Noir et du département (Source ; CDT 2001). Aussi, Fanlac possède de véritable capacité quant au développement de l'économie du tourisme.



#### IV.1.1.4 Considérer les risques naturels et la présence de tous les réseaux et équipements

### Atouts

- i. Une desserte en réseaux satisfaisante pour une petite commune rurale
- ii. Un inventaire précis et complet des risques naturels sur la commune (localisation de la quasi totalité des cavités souterraines, définition des périmètres de retrait-gonflement des argiles...)
- iii. Une réflexion sur l'assainissement collectif de la commune engagée

### Faiblesses

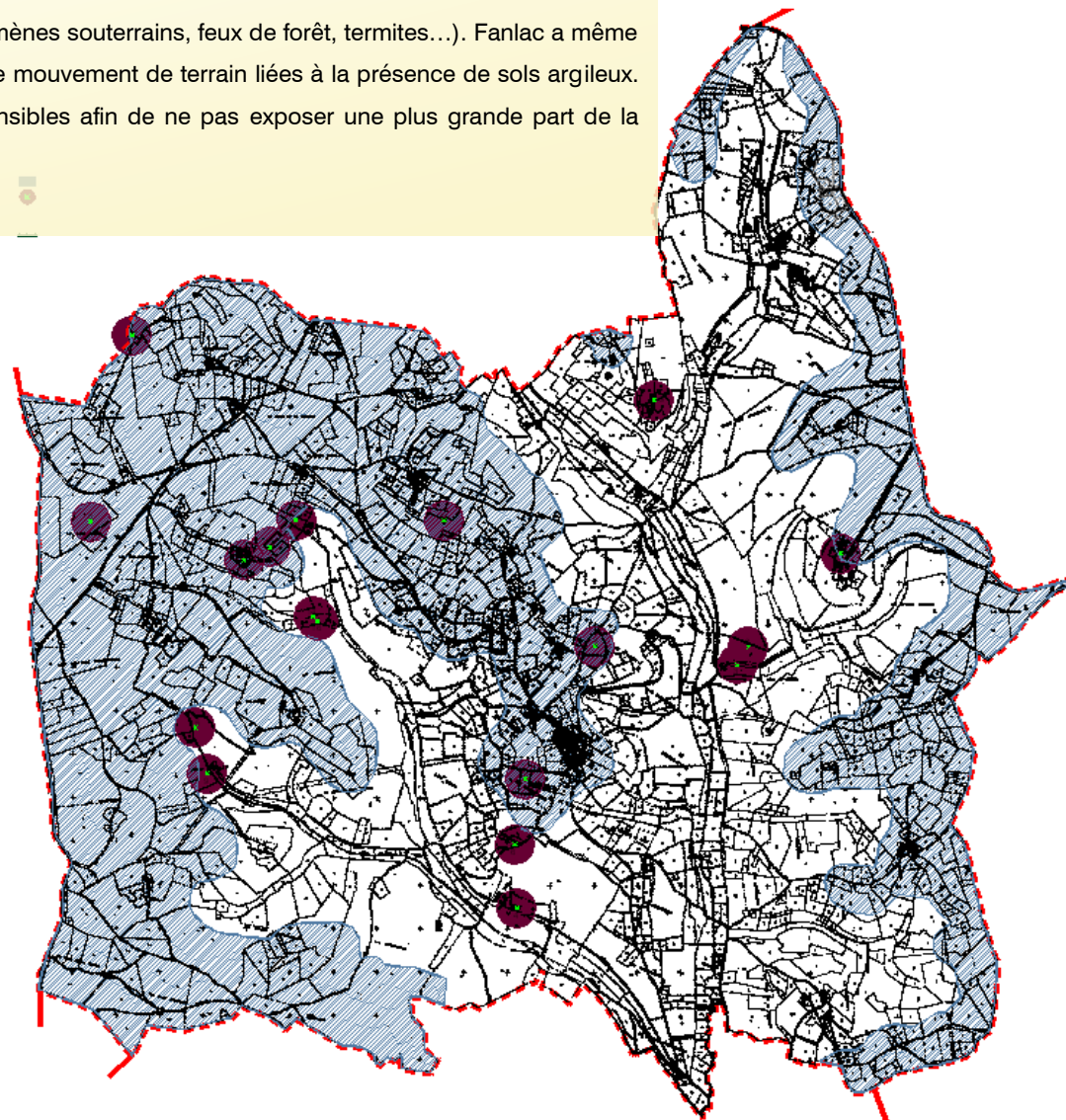
- i. Des risques naturels prégnants au territoire (retrait gonflement des argiles, nombreuses cavités souterraines, termites, feux de forêt...)
- ii. Des besoins en infrastructures pour l'assainissement
- iii. Un réseau routier "secondaire"
- iv. Une défense incendie insuffisante
- v. Manque d'équipements de toute nature (scolaire, services)

## Intégrer les risques naturels dans la réflexion d'aménagement communal

La commune est exposée à plusieurs risques naturels identifiés (phénomènes souterrains, feux de forêt, termites...). Fanlac a même été touchée à plusieurs reprises par des catastrophes naturelles de type mouvement de terrain liées à la présence de sols argileux. L'urbanisation de la commune doit de fait, incorporer ces secteurs sensibles afin de ne pas exposer une plus grande part de la population et de l'habitat à ces risques naturels.

## Consolider les infrastructures

La commune dispose d'infrastructures en réseaux satisfaisantes, relativement bien adaptées au contexte rural de Fanlac. Néanmoins, certains équipements sont à renforcer ou créer en vue de recevoir une population nouvelle, limiter les pollutions (domaine de l'assainissement notamment) et préserver la population de risques inhérents au territoire (feux de forêts). Les équipements d'assainissement des eaux usées et de lutte contre les incendies représentent ainsi des pistes d'actions pour l'optimisation des infrastructures.





## IV.1.2 Les grandes lignes du PADD

Aux vues du diagnostic et des enjeux d'urbanisation sur la commune, la nécessité d'encadrer le développement communal implique une vigilance sur la **préservation du patrimoine**, tant naturel que bâti, et une réflexion en amont des opérations de construction (respect de références locales en matière architecturale notamment). Ce développement territorial (économie, logement...) doit par ailleurs se faire en articulation avec l'intercommunalité et plus particulièrement le « pôle » cantonal, Montignac. Fanlac, limitrophe de cette « ville-centre », entend profiter de sa position géographique pour renforcer son attractivité auprès d'une nouvelle population et de nouveaux acteurs économiques.

Les perspectives que se fixe la commune pour l'horizon 2020 est d'environ dix habitants. Ce chiffre n'est pas un objectif à atteindre, mais un seuil possible et probable pour lequel il faudra prévoir les équipements nécessaires.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'efforce donc de répondre à ces exigences. Il se structure selon trois volets qui reprennent l'ensemble des problématiques liées à la préservation du patrimoine et au développement du territoire communal.

### 1. Favoriser le développement des tissus existants en respectant l'identité architecturale de la commune

#### - *Permettre le développement et l'aménagement du centre bourg*

La volonté du PLU est véritablement de redessiner le centre bourg en vue de permettre une densification dans les sites les plus favorables, tandis que les secteurs les plus sensibles en termes de paysages sont, au contraire, protégés. La volonté de conforter et d'étendre le centre-ville, à travers une réflexion sur la structure urbaine (gommer les dents creuses) et l'intégration des nouvelles constructions a prévalu.

#### - *Maîtriser l'urbanisation en s'orientant vers le « pôle cantonal » Montignacois*

Une réflexion sur le développement « urbain » communal a été menée au regard du contexte local. Aussi, la proximité du chef lieu de canton, Montignac, véritable cœur économique du canton et de la communauté de communes, ainsi que la qualité du patrimoine communal ont régi la définition des zones ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit par le biais du PLU d'encadrer l'urbanisation sur des espaces cohérents au regard des enjeux patrimoniaux (préservation des secteurs les plus sensibles) et de proximité du pôle d'emploi et de services.

### 2. Favoriser le développement des filières économiques identifiées sur notre territoire

#### - *Soutenir l'activité agricole*

La planification territoriale de Fanlac prend en compte, dans une large mesure, le dynamisme et l'importance de l'agriculture communale. Le maintien d'une « économie » agricole « active » constitue un enjeu de taille pour la commune (entretien de l'espace, production de paysages de qualité, emploi...). Ainsi, la préservation des grands ensembles agricoles, le respect des principes de réciprocités vis-à-vis

des installations classées, les possibilités de développement des structures agricoles sont autant d'éléments retenus pour l'élaboration du zonage.

- *Dynamiser le tissu économique local*

En dépit de la situation géographique peu favorable et d'un potentiel de développement économique mince le PLU est l'occasion de planifier l'emplacement des activités nouvelles. La définition d'espace dédié aux activités permet d'accompagner les évolutions dans le domaine artisanal, commercial, touristique et de service en milieu rural. Il s'agit par ce biais de dynamiser et diversifier le tissu économique local, jusqu'alors composé exclusivement par l'agriculture et quelques petits structures commerciales et artisanales.

### **3. Préserver l'environnement et les paysages**

- *Protéger l'environnement et les paysages*

Fanlac, dotée d'un cadre de vie particulièrement agréable et préservé, entend pérenniser les éléments « naturels » et paysagers remarquables. Il s'agit de protéger l'entité paysagère « Vallées secondaires et lignes de crêtes » (CAUE 24), système complexe et varié (pentes boisées, plateau agricole, vallée verdoyante) et les espaces naturels caractéristiques. Ainsi, la volonté du PLU est de sauvegarder les grands ensembles naturels et paysagers tel que le plateau agricole qui s'étend sur les lignes de crêtes ou encore les vallées qui découpent le territoire communal.

En complément, une démarche de classement des arbres remarquables est également prévue dans le cadre du P.L.U. Cet inventaire permet d'identifier les sujets participant à la définition du paysage. De même, le maintien des perspectives visuelles remarquables (le Chazal, l'Orsinie...) s'est imposé quant à la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation.

- *Intégrer les préoccupations environnementales dans les aménagements urbains*

Il s'agit de repenser les aménagements urbains sous l'angle du développement durable afin de mieux maîtriser mais également intégrer les projets dans leur environnement. L'objectif est de favoriser la prise en compte des facteurs environnementaux (mise en place d'un éco-hameau ou éco-lotissement, coupures visuelles...) et de réaliser à plus ou moins long terme les équipements nécessaires pour la protection et la mise en valeur de l'environnement communal (mise en œuvre d'un assainissement collectif ou semi-collectif sur le bourg, traitement paysager du parking...). La volonté du PLU est de mieux considérer les préoccupations environnementales dans tout projet urbain.

- *Promouvoir le patrimoine communal*

La qualité de la commune de Fanlac est aussi directement liée à la présence d'un patrimoine exceptionnel. Si le cœur du bourg a été protégé par le biais d'un site inscrit et la présence de deux monuments historiques, d'autres secteurs méritent aussi une attention, comme le petit patrimoine disséminé sur le territoire (cabane, moulin...). Une attention accrue à ce patrimoine est donc portée, avec un inventaire, des préconisations architecturales et un règlement adéquat. La sauvegarde des éléments patrimoniaux bâtis traditionnels correspond à cette volonté de conservation du cadre de vie.

Il s'agit par ailleurs de valoriser ces témoins de l'histoire communale (chemins de randonnée pédestre, permettre la réhabilitation des éléments bâtis remarquables...).

## **IV.2 L'exposé des motifs de délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur**

---

La cohérence des choix faits pour délimiter les zones, élaborer les règles et orientations est exposée dans ce chapitre pour l'ensemble des zones et règles présentes dans le PLU. Les orientations générales définies dans le PADD se traduisent par la mise en place :

- de zones (et secteurs de zone) et de règles d'urbanisme qui figurent dans le règlement et ses documents graphiques,
- de servitudes spécifiques que sont les emplacements réservés pour équipements publics. Ces servitudes sont repérées dans les documents graphiques du PLU.

A ces règles, orientations et servitudes spécifiques s'ajoutent les servitudes d'utilité publique et les espaces sensibles communiquées par les services de l'État et reportées dans les annexes du PLU.

### **IV.2.1 Principes retenus pour la délimitation des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement**

Le PLU classe l'ensemble du territoire communal en zones, selon les caractéristiques définies dans le code de l'urbanisme, elles-mêmes divisées en secteurs de zone pour prendre en compte des spécificités urbaines.

A ces zones et secteurs de zone correspondent des règles définies dans le règlement et dans les documents graphiques du règlement, ainsi que des orientations d'aménagement pour certaines zones où une opération d'aménagement d'ensemble est menée à l'initiative de la commune (secteurs où les enjeux d'aménagement sont importants compte tenu de la nature de l'opération et de son avancement).

Selon les dispositions du code de l'urbanisme, 4 grands types de zones sont institués :

- zone urbaine U
- zone à urbaniser AU
- zone à vocation agricole A
- zone naturelle N

#### **IV.2.1.1 Les zones urbaines (UA, UB)**

*Les zones urbaines sont celles qui disposent des équipements essentiels. Elles s'étoffent progressivement, donnant peu à peu sa physionomie au paysage urbain. Elles ont donc des règlements qui permettent d'envisager des formes urbaines diversifiées. Une réflexion sur une meilleure intégration et une meilleure lisibilité des nouveaux secteurs urbains a été privilégiée.*

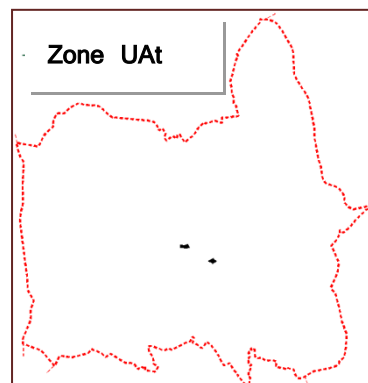
### ζ La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies. Cette zone s'étend sur le centre ancien historique de Fanlac et présente une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter. Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des activités et du tissu bâti existant. En raison de l'identité particulièrement remarquable de ce site, le PLU introduit en zone UA des prescriptions particulières sur l'aspect extérieur des constructions.



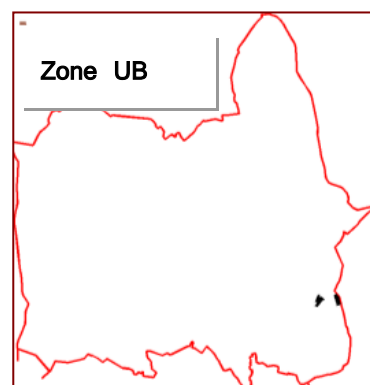
### ζ La zone UAt

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à la promotion du patrimoine historique et/ou culturel de Fanlac. Ces secteurs UAt s'agrègent au centre ancien de Fanlac et sont destinées à recevoir du public. L'objectif est de « faire vivre ce bourg », en accord avec l'enveloppe urbaine existante. En effet, face à l'apathie du centre ancien, il fallait trouver les moyens de dynamiser ce lieu unique en sollicitant les aspects patrimoniaux et culturels (œuvre littéraire « Jacquou le Croquant » notamment), sans pour autant altérer son patrimoine. Aussi, la constructibilité y est admise de façon très encadrée, et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation ou d'une valorisation du site. Les articles du règlement sont dans une large mesure identiques à la zone UA, garants d'une insertion réussie des constructions & aménagements dans ce lieu exceptionnel.



### ζ La zone UB

Il s'agit d'une zone actuellement urbanisée et équipée, extérieure au centre. Elle correspond à l'urbanisation villageoise, en hameaux pour lesquels l'architecture et le cadre de vie sont à préserver et conforter. Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont également identifiés sur un secteur au titre de l'article L.123-1-7 du code l'urbanisme. Le règlement vise à maintenir la morphologie et l'aspect architectural de ces secteurs.

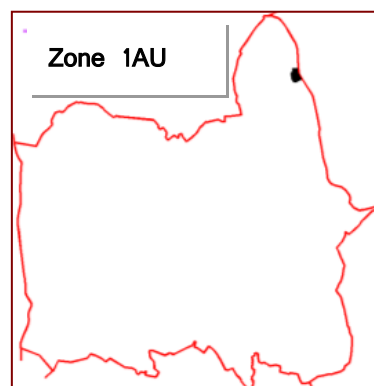


#### IV.2.1.2 Les zones à urbaniser (1AU, 2AU)

C'est dans ces zones AU que réside la capacité du PLU à accueillir les développements urbains futurs de la commune. Elles sont en conséquence dimensionnées pour répondre pour partie (avec les zones U) aux besoins en logements et activités pour le futur.

##### ζ La zone 1AU

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le respect des orientations d'aménagement prévues. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chacun des secteurs de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.



##### ζ L'orientation d'aménagement en zone 1AU

Conformément aux dispositions de l'article L.123.1 du code l'urbanisme, la définition d'orientations d'aménagement, sous forme écrite et/ou de schémas, vise à prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre afin notamment de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Une orientation d'aménagement a été arrêtée au lieu dit « Le Puech », traduction claire de la volonté municipale de mettre en œuvre les objectifs du projet urbain (Intégrer les préoccupations environnementales dans les aménagements urbains, maîtriser l'urbanisation en s'orientant vers le « pôle cantonal » Montignacois...)

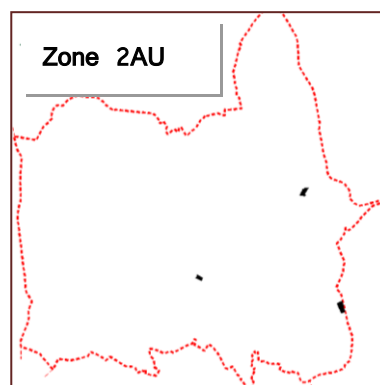
##### Secteur « Le Puech »

L'orientation concerne plus particulièrement la création d'un ensemble bâti qui représentera à terme un peu plus de 2ha d'urbanisation nouvelle en limite communale avec Montignac. Les enjeux retenus sont d'ordre patrimonial et paysager (Conserver les constructions existantes, préserver les écrans boisés existants et développer le type de paysagement recensé sur site, végétalisation d'essences locales...). La forme urbaine et les aménagements paysagers sont conçus pour permettre une insertion harmonieuse. Ce parti d'urbanisme correspond à une volonté forte de développer des ensembles urbains intégrés à leur environnement et répondant aux attentes de nouveaux ménages (proximité du bassin d'emploi de Montignac, qualité du site...). Le projet, placé en ligne de crête, est bordé d'une part d'un îlot boisé et d'autre part d'un ensemble agricole. Sa conception s'appuie sur les éléments en place (petite cabane, parcelles boisées, voirie...) et vise à rappeler la morphologie caractéristique des hameaux. Doté de magnifiques points de vue, le Puech constitue un espace attractif pour l'installation de nouveaux ménages soucieux d'un cadre de vie rural de qualité.

### ζ La zone 2AU

La zone 2AU recouvre des secteurs peu ou pas urbanisés et insuffisamment équipés qui ont vocation, à terme, à accueillir de nouvelles entités urbaines dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

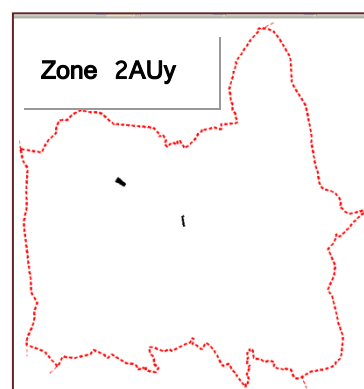
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée: par la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte suivant leur capacité potentielle d'accueil et par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU, par la collectivité publique.



### ζ La zone 2AUy

La zone 2AUy, non équipée et à caractère naturel, est spécifiquement affectée au développement, à court ou moyen terme, des activités économiques dont la présence est peu compatible avec celle de l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est également conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte suivant leur capacité potentielle d'accueil et par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU, par la collectivité publique.



#### IV.2.1.3 Les zones à usage agricole (A)

*La zone agricole A est relativement importante sur la commune. Localisé principalement sur les lignes de crête en partie Ouest, cet espace agricole constitue une activité encore dynamique que la commune entend préserver.*

### ζ La zone A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

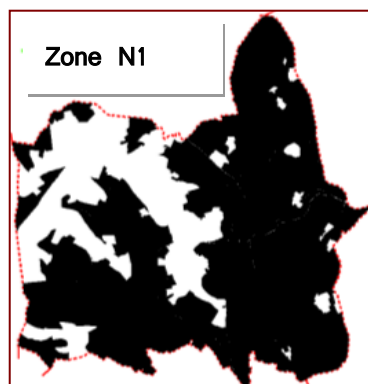


#### IV.2.1.4 Les zones à vocation naturelle (N)

Les zones naturelles **N** concernent une grande partie du territoire communal. Ces espaces remarquables et sensibles participent à la reconnaissance et à l'identité territoriale de Fanlac. Aussi, la conservation et le maintien de ces secteurs constituent un enjeu fort.

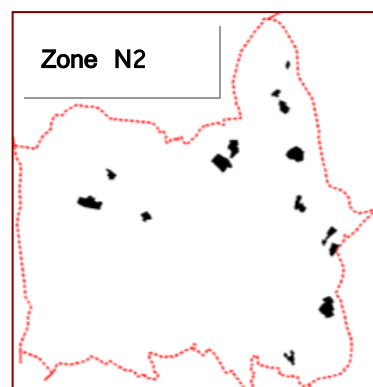
##### ζ La zone N1

Cette zone naturelle et forestière sensible comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



##### ζ La zone N2

Cette zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toutefois, les constructions à usage agricole peuvent être autorisées dans cette zone.



On retrouve trois secteurs spécifiques.

- Le zonage N2h permet, conformément à l'article R123-8 du code de l'urbanisme, d'édifier de nouvelles constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zonages N2h1 & N2h2 sont les classements qui concernent les espaces particulièrement sensibles d'un point de vue paysager et architectural nécessitant de fait des prescriptions strictes.

- Ainsi, en zone N2h1, aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Seuls le changement de destination, la réhabilitation et l'extension des éléments bâtis existants sont autorisés.
- En zone N2h2, secteur marqué par la qualité des éléments bâti existant et par une localisation préférentielle, les règles édictées encadrent rigoureusement l'évolution de ceux-ci. Les nouvelles constructions sont proscrites, tout comme l'extension des constructions existantes. A contrario, la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée sous réserve de reprendre les volumes initiaux des constructions et de respecter les règles architecturales édictées en zone UA.

## IV.2.2 Les dispositions réglementaires

Le règlement définit les règles applicables à chacune des zones, opposables à tout projet de construction. Il est structuré en deux parties :

- i. Les dispositions générales qui précisent la portée du présent PLU, et ses relations avec les différents textes de loi relatifs à l'occupation du sol.
- ii. Les règles spécifiques à chacune des zones, en termes d'implantation, de hauteurs des bâtiments et d'aspect extérieur des constructions. Cette partie expose par ailleurs les règles imposées en matière d'accès et voirie, de desserte par les réseaux, de règles architecturales et de boisements, et le stationnement

### Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones (articles 1 et 2)

Les principes de mixité, de diversité urbaine ayant guidé l'élaboration du PLU dans les zones Ua, Ub, 1AU et 2AU, ne sont exclues ou soumises à conditions que certaines occupations du sol susceptibles d'entraîner des nuisances peu compatibles avec le milieu environnant de ces espaces.

A contrario, en zone 2AUy, la diversité urbaine ne peut s'exprimer pleinement, en raison des difficultés de cohabitation entre habitat et activités économiques. En effet favoriser l'implantation d'activités (commerce, artisanat, bureaux...) dans les quartiers d'habitation est une nécessité et le PLU, nous l'avons vu, y pourvoit quasiment partout. A l'inverse il y a des secteurs de l'activité économique qui nécessitent des implantations dans des parcs spécifiques où la proximité avec l'habitat n'est pas souhaitable (à la fois d'ailleurs dans l'intérêt des habitants que dans celui du bon développement des entreprises).

Les zones à vocation agricole (A) sont quant elles strictement réservées à l'agriculture. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité ou de la conditionner afin de soutenir l'économie agricole. Par ailleurs, deux bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone A. Aussi en accord avec l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme le changement de destination de ces éléments est autorisé dans la mesure où ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les zones N1 et N2 possèdent un caractère strict de protection des espaces naturels et forestiers. Si la constructibilité est fortement encadrée en zone N1 (seule la restauration et l'extension des constructions existantes sont autorisées), les zones N2 peuvent recevoir de nouvelles constructions. Ainsi, en secteur N2 des constructions à usage agricole peuvent être autorisées. De même en secteur N2h des constructions nouvelles à vocation d'habitation peuvent être acceptées sous conditions.

En outre, conformément à l'objectif énoncé dans le PADD « *Intégrer les préoccupations environnementales dans les aménagements urbains* », une attention toute particulière a été apportée, sur chaque secteur, à la mise en œuvre des énergies renouvelables (solaire, éolien).



### **Les critères nécessaires à la viabilisation (articles 3, 4 et 5)**

Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés. Pour les zones AU, leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone. En matière d'assainissement, dans les secteurs Ua, un réseau collectif d'assainissement est prévu pour l'ensemble des constructions. Dans les zones non raccordées, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.

### **Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente (articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13)**

Elles sont fonction de la localisation des constructions sur la commune, dans le but d'assurer:

- ÷ une trame urbaine cohérente au sein de la commune
- ÷ l'intégration des constructions dans le milieu naturel pour les secteurs périphériques et sur les points sensibles en matière de paysage.

Dans la zone centrale Ua, un paysage de voie urbaine structurée par le bâti est recherché. Ainsi, le PLU a privilégié des règles permettant d'harmoniser les volumétries des constructions et pérenniser de fait la morphologie « urbaine » du bourg ; alignement sur voie, règles architecturales, hauteur maximum des constructions, mais aussi nécessité de tenir compte de la hauteur des constructions avoisinantes (en évitant, en particulier des constructions trop basses qui détruiraient l'harmonie d'un front bâti...). L'Architecte des Bâtiments de France intervient d'ailleurs pour donner un visa conforme sur toutes les constructions qui trouvent place dans le périmètre de protection des monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Un certain nombre de règles ont été reprises pour des secteurs périphériques organisés en petits villages, où une trame urbaine cohérente existe et est à préserver : il s'agit des secteurs Ub, N2h, N2h1 et N2h2.

Les zones 1AU et 2AU, possèdent un règlement plus souple. Néanmoins, les règles dans le secteur 1AU visent à protéger d'une urbanisation déconnectée de son environnement naturel et paysager. En ce sens, des règles en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (1AU6) et de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux & loisirs et de plantations (1AU13) ont été définies pour assurer l'intégration de l'ensemble urbain 1AU du Puech, conformément aux orientations d'aménagement.

Dans les zones d'activités 2AUy, des formes plus libres sont évidemment autorisées, dans le respect de leur intégration paysagère, afin de permettre aux entreprises de répondre à des besoins diversifiés, notamment en terme de volume des bâtiments.

### **Les règles pour limiter la densité : le Coefficient d'occupation des sols (article 14)**

Cette règle est par nature déterminée zone par zone, secteur de zone par secteur de zone, totalement liée à un parti architectural et urbanistique ou aux caractéristiques urbaines existantes

d'un espace déjà bâti. Dans le bourg où les densités existantes sont très fortes pour des raisons qui tiennent à l'histoire, le choix a été de ne pas réglementer le COS. La forme urbaine est tenue par les autres articles (6, 7, 8, 10, 11) qui ont dans ce cas fait l'objet d'une attention particulière.

### IV.2.3 Les servitudes d'urbanisme particulières ; les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été mis en place pour chaque projet d'équipement public (voirie ou autres) suffisamment étudié pour être localisé avec précision et pour lesquels le foncier n'est pas totalement acquis par la collectivité bénéficiaire ou les travaux d'aménagement non encore complètement réalisés.

La vocation des emplacements réservés est explicitée ci-après ;

- emplacement réservé n°1-1 : la commune souhaite garantir la capacité d'extension du cimetière, dans le prolongement du site existant. Parallèlement, cet emplacement permet de réaliser une aire de stationnement ainsi qu'une plate forme de conteneur pour les déchets ménagers.
- emplacement réservé n°1-2 : des dysfonctionnements quant au réseau de défense incendie ont été identifiés sur la commune. Aussi, cet emplacement vise à mettre en œuvre un dispositif de protection incendie sur le site de « Bois Rouge ».
- emplacement réservé n°1-3 : en vue de la réalisation, à plus ou moins long terme, d'un équipement complémentaire de défense contre les incendie, la commune établit un emplacement réservé sur partie de la parcelle AN198. Il s'agit ainsi de renforcer la défense incendie sur le bourg.
- emplacement réservé n°1-4 : partie du bourg de Fanlac s'inscrit dans la zone d'assainissement collectif définie par le schéma d'assainissement communal. Aussi, la collectivité a instauré un emplacement réservé sur les parcelles AB65, 66, 55p (p. partie) et 64p. en vue de la réalisation d'une station d'épuration au lieu dit "Le Pigeonnier".
- emplacement réservé n°1-5 : la commune entend mettre en place, à plus ou moins long terme, un équipement de défense contre les incendies aux abords du hameau de « l'Orsinie ». Aussi, un emplacement réservé est sur partie de la parcelle A162p.

### IV.2.4 La préservation des espaces naturels et des sites sensibles

#### IV.2.4.1 Site inscrit

- ✚ **Le site du bourg** constitue un élément capital du patrimoine naturel et culturel de la commune de Fanlac. Répertoire comme « **Site de caractère pittoresque ou paysager** », cet espace fait l'objet d'une servitude d'utilité publique et d'un zonage spécifique (Cf. Annexe n°1) assurant la préservation de l'intérêt naturel et paysager de ce lieu.

De taille étendue (14,0238 hectares), modelé par l'homme, le bourg présente des caractéristiques bâties et paysagères affirmées qui sont reconnaissables par tous. Aussi, ce site fait l'objet d'une prise en compte toute particulière dans le PLU. Le bourg, de par son classement en zone UA, bénéficie de possibilités de constructions pour conforter, de façon raisonnée et adaptée sa vocation « urbaine » centrale. Ce zonage restrictif est accompagné de dispositions d'encadrement appropriées aux enjeux paysagers et architecturaux. A noter que l'écrin de verdure bordant le village est préservé au travers du zonage A et N1.

✚ **L'église et la croix** inscrites à l'inventaire des monuments historiques génèrent un périmètre de 500 mètres dans lequel l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France est requis. Ces éléments bâtis bénéficient de surcroît d'un classement protecteur en UA.

✚ **Le château d'Auberoche** inscrit à l'inventaire des monuments historiques se localise à flanc de coteau dans la vallée de l'Auberoche. Ce lieu pittoresque constitue un site paysager remarquable qu'il convient de protéger. Ainsi, la vallée de l'Auberoche et partie du coteau sont classés en zone naturelle N1.

#### **IV.2.4.2 Les zones archéologiques sensibles**

Plusieurs sites archéologiques sont répertoriés par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) sur la commune de Fanlac. Ces zones sensibles font l'objet d'un zonage particulier (Cf. Annexe n°2) afin d'assurer la protection de ce patrimoine archéologique communal.

Ces espaces sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques, conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine.

#### **IV.2.4.3 Les protections particulières au titre de l'article L. 123-1.7**

Conformément aux orientations du PADD relatives à la valorisation du patrimoine et le paysage urbain, le règlement donne des prescriptions spécifiques sur des éléments bâtis ou paysagers afin de conserver les caractéristiques identitaires de la commune. Pour cela, l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.»

- **Le patrimoine paysager** ; La préservation et la mise en valeur d'un alignement d'arbre au lieu dit « Le Sablou » constituent un enjeu important pour conforter la qualité de ce site. Il s'agit d'assurer le maintien des éléments arborés qui bordent la voie menant au château du Sablou.

De même, un alignement d'arbres au niveau du hameau de l'Orsinie, village localisé sur les coteaux est inscrit sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1.7. La commune, conformément aux orientations définies dans le PADD (« maîtriser l'urbanisation vers le pôle cantonal Montignacois » & « protéger l'environnement et les paysages ») s'appuie sur le maintien de l'alignement d'arbres pour minimiser l'impact visuel des constructions futures et conserver les perspectives paysagères remarquables.

N°	Type	Lieu dit	Référence cadastrale (à titre informatif)  Parcelles incluses (ou touchées ; suffixe « p »)
1	Alignement d'arbres	L'Orsinie	AI 68p
2	Alignement d'arbres	Le Sablou	AE 20p, 21p, 26p, 27p, 32p, 37p, 38p

- **Le patrimoine bâti** ; S'agissant du patrimoine bâti, un repérage, non exhaustif, a permis d'identifier un ensemble d'édifices devant faire l'objet d'une protection au titre du L. 123-1 7° car représentatifs de la culture et de l'histoire de la « région » (cf. Tableau ci-dessous). Ils sont aussi, pour certains, le reflet d'un art de vivre dans le passé. Ainsi, la liste des éléments ou ensembles bâtis identifiés, qui ne font aujourd'hui l'objet d'aucune protection (inventaire des Monuments historiques etc.), correspond à un premier état des lieux et pourra évoluer dans le temps.

On retrouve notamment un patrimoine vernaculaire bâti remarquable comprenant des moulins (moulin d'Auberoche, moulin de la Veyssière) liés à la présence de cours d'eau, des cabanes (les Chabannes) ou encore des calvaires.

Il s'agit d'affirmer une véritable politique de préservation de son histoire à travers le patrimoine bâti.

N°	Type	Lieu dit	Référence cadastrale (à titre informatif)  Parcelles incluses (ou touchées ; suffixe « p »)
1	Calvaire	Croix du Couderc	AK 9p
2	Métairie	La Peyrière	AL 58
3	Chapelle (détruite)	L'Epicierie	AL 33p
4	Cabane	Les Chabannes	AK 120p
5	Moulin & Four	Le Moulin d'Auberoche	AK 135p
6	Puits	L'Orsinie	AI 28
7	Cabane	Fonchalpre	AB 36

8	Cabane	Le Bourg	AR 47p
9	Cabane	Le Pigeonnier	AB 58
10	Cabane	Les Fages	AB 68
11	Grange	La Flore	AB 137p
12	Moulin	La Veyssière	AC 38p
13	Lavoir	Les Costes	AN 127
14	Calvaire	Le Bourg	AR 71
15	Puits	Le Bourg	AR 109
16	Calvaire	Les Sudries	AN 67

#### IV.2.4.4 Les périmètres spécifiques au titre de l'article L. 123-3.1

Au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, "dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole".

En accord avec les orientations du PADD relatives à la préservation de l'environnement et des paysages, la commune a décidé de permettre la réhabilitation et le changement de destination de deux éléments bâtis agricoles de qualité.

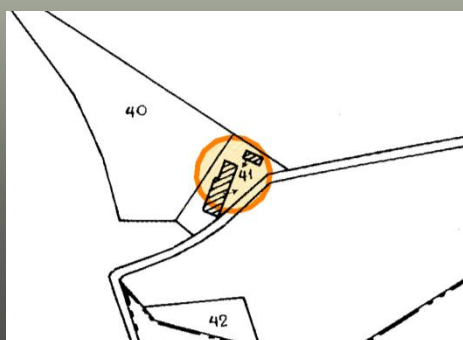
### LA BLAUGIE

**Identification** ; Éléments bâtis agricoles

**Type** ; Architecture rurale traditionnelle

**Localisation** ; La Blaugie à proximité d'un siège d'exploitation agricole- Parcelle AM41p

Ce bâtiment d'exploitation est construit avec des matériaux locaux prélevés probablement au sein même de la propriété. Une petite annexe (une remise) complète harmonieusement le bâtiment principal. Ces constructions sont représentatives d'une époque révolue et donnent du charme au lieu.



## LA MAISON DES VIGNES

**Identification** ; Éléments bâtis agricoles

**Type** ; Architecture rurale traditionnelle

**Localisation** ; La Maison des Vignes - Parcelle AM 71p

Il s'agit d'un bâtiment agricole aux caractéristiques architecturales traditionnelles accompagné d'une petite annexe. L'implantation du bâti et sa forme générale participent à la qualité du site.



### IV.2.5 La prise en compte des risques et nuisances

En tant qu'instrument de synthèse de l'utilisation des sols, le PLU n'a pas pour seul objet de gérer la constructibilité des terrains mais également de prévenir les différents risques selon le principe contenu à l'article L.121-1 3° du Code de l'urbanisme. En ce sens, l'article R.123.11 b précise que le PLU doit délimiter les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosions, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

#### IV.2.5.1 La prise en compte des risques naturels

##### > *Les risques liés aux cavités souterraines*

Un grand nombre de cavités souterraines est répertorié sur le territoire communal (données BRGM - cf. III-3.1.). Aussi, afin de limiter les risques d'affaissement ou d'éboulement sur ces secteurs, une attention toute particulière a été apportée à la localisation des secteurs constructibles.

### > **Les risques liés au retrait gonflement des argiles**

Les catastrophes naturelles liées aux mouvements de terrain (cf. III.3.1.2) survenues ces 20 dernières années, ont remis à l'ordre du jour la question de la maîtrise de l'urbanisation sur les zones exposées au retrait gonflement des argiles.

L'ensemble des dispositions relatives à ce risque a été transmis par la préfecture. Elles s'appuient sur une cartographie établie par la DIREN, où sont recensés les espaces soumis au risque.

Cet inventaire cartographique met en relief l'emprise importante des zones concernées par les aléas retrait gonflement des argiles. Ces espaces sont classés de surcroît dans la catégorie B1, matérialisant leur forte exposition. En ce sens, la commune a décidé de limiter les zones effectivement ouvertes à l'urbanisation. En outre, le caractère de chaque zone inscrite au règlement précise si un secteur est concerné par le risque retrait gonflement des argiles. Ainsi, l'attention des constructeurs est attirée sur ce phénomène naturel (cf. III.3.1.2 ; préconisations de la préfecture de la Dordogne).

### > **La gestion de l'urbanisation en forêt**

Le code forestier (*Article L321-6 du code forestier*) identifie 32 départements à risque incendie dont le département de la Dordogne. Néanmoins, Fanlac ne dispose pas d'un plan de prévention des risques d'incendie en forêt. Quoiqu'il en soit, la commune s'est évertuée à maîtriser l'urbanisation aux franges des massifs boisés. Il est d'ailleurs rappelé, conformément à l'article L322-3 du code forestier<sup>8</sup>, que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires. Le débroussaillage permet de créer une discontinuité du couvert végétal et constitue ainsi une protection contre les feux de forêt.

---

<sup>8</sup> **Art. L322-3** : Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L. 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ; dans le cas des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les zones d'urbanisation diffuse, le représentant de l'Etat dans le département peut porter, après avis du conseil municipal et de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et après information du public, l'obligation mentionnée au a au-delà de 50 mètres sans toutefois excéder 200 mètres ;
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme ;
- d) Terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;
- e) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droit.

Dans les cas mentionnés au a ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b, c et d ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

En outre, le maire peut :

- 1° Porter de cinquante à cent mètres l'obligation mentionnée au a ci-dessus ;
- 2° Décider qu'après une exploitation forestière le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages ;
- 3° Décider qu'après un chablis précédant une période à risque dans le massif forestier le propriétaire ou ses ayants droit doivent nettoyer les parcelles des chicots, volis, chablis, rémanents et branchages en précisant les aides publiques auxquelles, le cas échéant, ils peuvent prétendre. En cas de carence du propriétaire, le maire peut exécuter les travaux d'office aux frais de celui-ci. Les aides financières auxquelles le propriétaire peut prétendre sont dans ce cas plafonnées à 50 % de la dépense éligible ; les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret en Conseil d'État après avis du Conseil supérieur de la forêt, des produits forestiers et de la transformation du bois.

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 2212-1 du code général des collectivités territoriales, le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations du présent article.

Le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé des terrains concernés par les obligations résultant du présent article et de l'article L. 322-1 peuvent être confiés à une association syndicale constituée conformément à l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.

#### **IV.2.5.2 La prise en compte des risques industriels et technologiques**

##### **> La protection contre les pollutions**

L'ensemble du Département de la Dordogne a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral en date du 15 mars 2001 (protection contre le saturnisme) (cf. III.3.2).

De même, la commune de Fanlac est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à terme (cf. III.3.3).

##### **> La gestion de l'urbanisation en milieu agricole**

La prise en considération de l'activité agricole communale s'appuie sur un examen approfondi des structures et des espaces agricoles répartis sur le territoire. Les périmètres agricoles les plus sensibles ont été ainsi préservés par le classement en zone A. L'ensemble des dispositions de ce secteur encadre fortement l'urbanisation.

#### **IV.2.6 Les annexes du PLU**

Elles ont une fonction d'information. La liste exhaustive des éléments devant figurer en annexe est fixée par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme. Les annexes du PLU comprennent (Au regard des annexes à titre informatif de l'article R 123.14) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

Les annexes peuvent faire l'objet de modifications selon des procédures qui leur sont propres. Ces évolutions sont alors introduites par une procédure de mise à jour du PLU.



### IV.3 Le Plan Local d'urbanisme ; récapitulatif des surfaces

LES ZONES	SECTEURS DE ZONES	SURFACE DES ZONES Superficie en Hectares <i>(Valeur indicative)</i>	SURFACE DISPONIBLE POUR L'HABITAT Superficie en Hectares <i>(Valeur indicative)</i>
<b>ZONE UA</b>		5.77	<b>1.62</b>
	Secteur UA <sub>t</sub>	0.85	<b>0.85</b>
<b>ZONE UB</b>		1.59	<b>1.12</b>
<b>ZONE 1AU</b>		2.13	<b>2.00</b>
<b>ZONE 2AU</b>		1.81	<b>1.76</b>
	Secteur 2AU <sub>y</sub>	1.11	<b>0.91</b>
<b>ZONE A</b>		346.03	
<b>ZONE N1</b>		1051.50	
<b>ZONE N2</b>		24.88	
	Secteur N2 <sub>h</sub>	0.73	<b>0.34</b>
	Secteur N2 <sub>h1</sub>	0.21	
	Secteur N2 <sub>h2</sub>	0.39	
<b>TOTAL</b>		<b>1437</b>	<b>8.60</b>

Comme le confirme le tableau ci-dessus, les zones d'extension urbaine sont peu nombreuses et peu étendues. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation et de favoriser des formes urbaines cohérentes et de qualité s'intégrant à l'environnement et aux paysages communaux. En outre, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont « dirigés » vers le chef lieu de canton, Montignac, afin de limiter la mobilité des habitants vers le cœur économique et renforcer l'attractivité de Fanlac. Les secteurs les plus significatifs sont situés aux lieux dits « Le Puech » et la « Petite Minotte ».

## IV.4 L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement

---

L'article R. 123-2 4° du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation «évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Dans la mesure où le PADD constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, il est donc important d'évaluer, en amont, les incidences de ses orientations sur l'environnement. L'impact du PADD est, par conséquent, évalué au regard de la situation et des tendances actuelles issues du diagnostic et des effets attendus. C'est pourquoi, il ne s'agit en aucun cas d'une identification exhaustive des effets.

A travers les tableaux qui suivent, chacune des orientations du PADD a fait l'objet d'une évaluation de ses impacts positifs et, le cas échéant, négatifs. Les mesures de préservation et de mise en valeur retenues sont encadrées par les dispositions réglementaires du PLU mais aussi par d'autres législations issues des Codes de l'urbanisme et de l'environnement.

### IV.4.1 Favoriser le développement des tissus existants en respectant l'identité architecturale de la commune ; les effets envisagés

#### > *La situation et les tendances actuelles*

Le diagnostic a mis en évidence une commune bénéficiant de nombreux atouts paysagers, patrimoniaux et identitaires, « menacés » à plus ou moins long terme par un étalement de l'urbanisation.

- une urbanisation peu dynamique malgré la proximité du chef lieu de canton
- un bourg dont l'identité architecturale, la cohérence et la lisibilité sont de grande qualité
- des ensembles de construction particuliers de qualité, qui ont façonné l'identité et la valeur patrimoniale de la commune : les fermes, les granges, les annexes (hangar, muret...)
- un patrimoine naturel (forêt, plateau agricole, milieu humide -les vallées) qui demeure encore préservé de l'urbanisation
- des abords qui offrent un cachet certain au cadre bâti (jeux de murets, arbres remarquables....)
- l'existence de lieux protégés, éléments patrimoniaux fort
- l'obligation d'utiliser la voiture, vecteur de nuisances : stationnement, bruit, pollution de l'air...

#### **Les orientations retenues**

- . encadrer l'évolution « urbaine » sur les noyaux bâtis remarquables (le bourg, le hameau de « l'Orsinie » notamment)

- mise en œuvre d'une urbanisation cohérente et structurée en direction du « pôle » cantonal (« le Puech »)
- valoriser le patrimoine et le paysage « urbain »
- préserver la qualité de vie de nos espaces,
- améliorer la qualité architecturale et paysagère des espaces publics (stationnement, espaces verts...)
- travailler qualitativement les entrées de bourg

> ***Les effets attendus de ces orientations***

Ces orientations devraient développer l'attractivité et le dynamisme de la commune ainsi que le confort des habitants, grâce à:

- un maintien de la diversité et de l'identité du territoire
- un cadre de vie, un patrimoine existant, tant naturel que bâti, préservés mais également valorisés, reconquis,
- des déplacements minimisés pour les nouveaux secteurs urbains en direction de Montignac
- une meilleure intégration du patrimoine naturel à l'urbanisation, améliorant la qualité et le confort des espaces ouverts,
- une urbanisation cohérente et structurée autour des équipements existants, rentabilisant ainsi les investissements consentis par la collectivité, et permettant une maîtrise des dépenses publiques d'aménagement et d'équipement

## En résumé :

Les dispositions du PLU peuvent largement contribuer à une augmentation de l'attractivité résidentielle actuelle. A contrario, l'encadrement des constructions (« respecter l'identité architecturale communale ») dans les secteurs à forte valeur patrimoniale peut également constituer un risque, celui d'une limitation des possibilités de développement urbain.

Effets attendus	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions du PLU Autres législations
<b>Préservation de la qualité patrimoniale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Maintien de l'identité, de la cohérence « urbaine » communale</li> <li>&gt; Contribution à l'attractivité territoriale de Fanlac</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Limitation des possibilités d'urbanisation des secteurs à forte valeur patrimoniale (réglementation stricte &amp; contraignante)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Valorisation des caractéristiques architecturales de la commune (Article L123-1 7 du code l'urbanisme)</li> </ul>
<b>Mise en place d'une nouvelle dynamique urbaine tournée vers le pôle cantonal, Montignac</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Maîtrise des déplacements vers Montignac</li> <li>&gt; Mener des opérations conjointes avec Montignac</li> </ul>		
<b>Favoriser une forme urbaine et cohérente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Maîtrise des dépenses publiques d'aménagement et d'équipement</li> <li>&gt; Limitation de l'extension urbaine</li> <li>&gt; Préservation des espaces naturels</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur du Puech (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme)</li> </ul>
<b>Création d'espaces publics de qualité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Recomposition et amélioration de ces lieux de référence</li> </ul>		

## IV.4.2 Favoriser le développement des filières économiques identifiées sur notre territoire ; les effets envisagés

### > *La situation et les tendances actuelles*

Le diagnostic a mis en évidence une commune rurale dont « l'armature économique » se résume à une activité agricole dynamique et un tissu clairsemé de petites entreprises artisanales. Néanmoins, le potentiel économique doit être conforté et développé ;

- une activité agricole en perte de vitesse (vieillesse de ces actifs notamment) mais qui dispose d'un véritable potentiel (des espaces agricoles homogènes et préservés de l'urbanisation)
- une commune dénuée d'équipements spécifiques pour l'implantation de nouvelles activités
- un territoire qui comporte des handicaps fonctionnels : voie de communication secondaire, pas de couverture ADSL sur une grande partie du territoire
- un patrimoine de qualité et de grande renommée (roman d'Eugène Le Roy « Jacquou le Croquant, œuvres cinématographiques...)
- un potentiel touristique inexploité ou sous exploité
- l'absence de commerces de proximité sur la commune

### **Les orientations retenues**

- . conforter et soutenir l'activité agricole (maintien des espaces agricoles)
- . dynamiser le tissu économique local dans le strict respect de l'environnement communal (définitions de deux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques adossés à des bâtiments d'activités ou des artisans existants)
- . optimiser le tourisme et l'accueil de visiteurs, avec la mise en place de deux secteurs à vocation touristique aux abords du bourg (unité architecturale d'exception)

### > *Les effets attendus de ces orientations*

Ces orientations devraient permettre un développement modéré mais rationnel de l'activité économique sur le territoire communal ;

- . une structuration et une amélioration de l'accueil des activités économiques autour d'un site principal, localisé au « Bois rouge » et d'un site existant placé à « Labat »
- . une activité agricole confortée (espace à forte potentialité préservé)
- . créer une offre touristique spécifique sur le site emblématique du bourg de Fanlac pour faire de ce centre ancien une destination alternative et attractive.

### **En résumé :**

L'identification de grandes zones spécifiques dédiées au développement économique (définition de secteurs destinés à la promotion patrimoniale et/ou culturelle, préservation des espaces à

forte potentialité –lignes de crêtes & vallées, mise en place d’espaces destinés à l’accueil d’activités artisanales et/ou commerciales) permet de créer des conditions d’accueil satisfaisantes pour les nouvelles activités. Cette démarche a pour objet d’améliorer l’accueil des entreprises et autres porteurs de projet, et de renforcer le dynamisme économique communal.

Effets attendus	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions du PLU Autres législations
<b>Structuration de l’offre économique sur la commune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Cohérence économique et territoriale maintenue (future zone d’activité éloignée des secteurs denses d’habitation)</li> <li>&gt; Création d’emplois</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définition et localisation cohérente de secteurs 2AUy destinés à être ouvert à l’urbanisation en vue d’implantation de nouvelles activités (effet d’agglomération)</li> </ul>
<b>Conforter l’activité agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Maintien des paysages emblématiques de la commune</li> <li>&gt; Conservation des possibilités de développement ou de reprise des exploitations agricoles</li> <li>&gt; Préservation des terroirs agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Une urbanisation repoussée des plateaux agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Valorisation des bâtiments agricoles dont l’architecture rurale est caractéristique (Article R123-12 2 du code l’urbanisme)</li> </ul>
<b>Développer le potentiel touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Identification du petit patrimoine remarquable de la commune</li> <li>&gt; Valorisation du patrimoine communal</li> <li>&gt; Préservation des espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Augmentation des déplacements sur le territoire communal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définition d’un zonage UAat permettant la réalisation de projet touristique aux abords du centre historique remarquable du bourg</li> </ul>

### IV.4.3 Préserver l'environnement et les paysages ; les effets envisagés

#### > *La situation et les tendances actuelles*

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une commune, dont le patrimoine naturel et les ressources doivent être valorisés et préservés, caractérisée par :

- l'ampleur et la diversité du patrimoine naturel encore préservé (boisements, ripisylve, vallonnements, terroirs agricoles) mais sous la menace d'un développement urbain mal maîtrisé (le mitage)
- une unité paysagère remarquable et des continuités paysagères qui participent à l'identité de la commune et permettent une articulation graduelle entre les territoires habités et les espaces naturels et agricoles qui les ceinturent
- un bourg dont l'identité architecturale, la cohérence et la lisibilité sont de grande qualité
- une trame verte « urbaine » quasi inexistante
- des cultures agricoles situées en général en ligne de crête qui favorisent le maintien de panoramas exceptionnels
- des paysages urbains traditionnels dont la cohérence et la lisibilité sont de grande qualité ; la diversité, la qualité et l'identité de ce tissu urbain demeure préservé grâce en particulier à une pression foncière extrêmement faible
- une grande partie des espaces communaux soumis aux risques naturels (retrait gonflement des argiles)

#### **Les orientations retenues**

- . affirmer la présence de l'élément naturel dans le paysage urbain,
- . protéger les espaces naturels et les ambiances végétales,
- . valoriser les éléments du paysage urbain communal,
- . préserver et gérer les ressources naturelles,
- . limiter les pollutions sur l'environnement (mise en place d'un assainissement collectif sur le bourg)
- . préserver les biens et les personnes contre les risques naturels notamment les risques de retrait gonflement des argiles.

#### > *Les effets attendus de ces orientations*

Ces orientations devraient conforter la qualité du cadre de vie et affirmer la place de la nature dans le développement communal grâce notamment à ;

- une meilleure intégration du patrimoine naturel à l'urbanisation
- un cadre de vie, un patrimoine existant, tant naturel que bâti, préservés mais également valorisés, reconquis,
- une gestion des eaux usées plus efficace sur le bourg
- une préservation des terroirs agricoles,
- développement urbain délimité pour certains secteurs par une trame verte (l'Orsinie et le Sablou)
- une préservation de la santé publique et de la sécurité des personnes et des biens (des secteurs ouverts à l'urbanisation restreints)

## En résumé

Les atouts naturels et agricoles du territoire fanlacois permettent de contenir l'urbanisation et de qualifier le territoire tout en se prémunissant des risques naturels et technologiques.

Effets attendus	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions du PLU Autres législations
<b>Conforter le végétal et la nature dans les aménagements urbains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Garantie d'une diversité écologique et paysagère du territoire</li> <li>&gt; Contribution à une meilleure qualité paysagère</li> <li>&gt; Mise en œuvre de nouvelles formes de constructions (bâtiments HQE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Des coûts d'entretien pour la collectivité amplifiés</li> </ul>	
<b>Préservation et valorisation du patrimoine architectural et paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Limitation de l'urbanisation</li> <li>&gt; Conservation de l'activité agricole</li> <li>&gt; Préservation des terroirs agricoles</li> <li>&gt; Maintien des points de vue remarquables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Limitation des possibilités d'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Identification d'un petit patrimoine bâti et paysager emblématique (Article L123-1 7 du code l'urbanisme)</li> <li>&gt; Gel et sanctuarisation des grands espaces naturels par des zonages adaptés et plus contraignants.</li> </ul>
<b>Préserver les biens et personnes contre les risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Limitation de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques naturels (affaissement, éboulement...)</li> <li>&gt; Maîtrise des coûts de l'étalement urbain et de la construction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Limitation des disponibilités foncières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prise en compte de l'atlas retrait gonflement des argiles</li> <li>&gt; Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements de lutte contre les incendies</li> </ul>



## V. ANNEXES

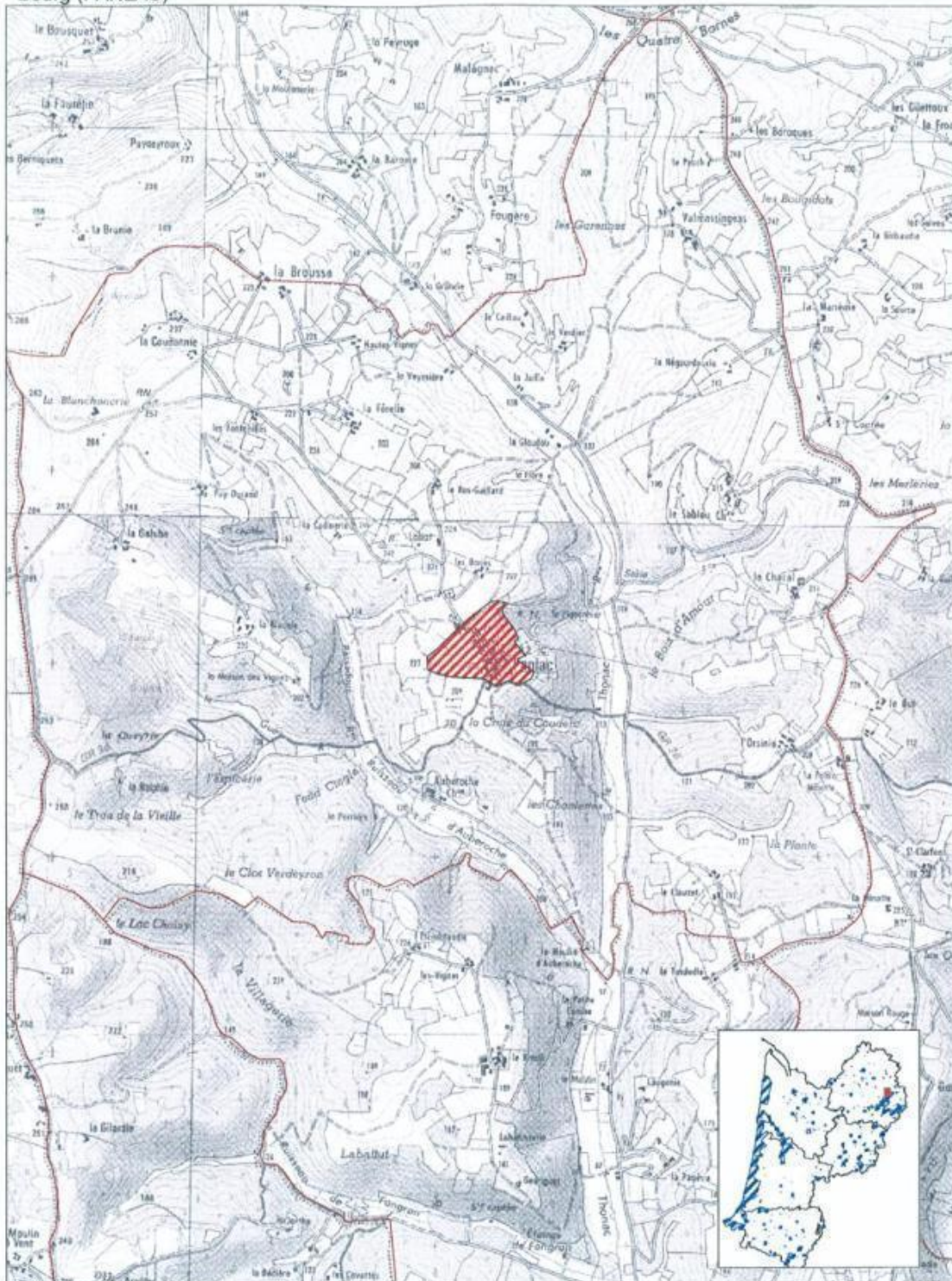
- **Pièce N°1** : Carte de localisation du site inscrit du bourg
  
- **Pièce N°2** : Carte de localisation de zones archéologiques sensibles
  
- **Pièce N°3** : Résumé statistique – Recensement INSEE 2006

**PIECE N°1 :**

CARTE DE LOCALISATION DU SITE INSCRIT – BOURG DE FANLAC

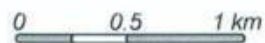
(SOURCE : DIREN AQUITAINE)

Intitulé du site inscrit :  
Bourg (FANLAC)



DIREN Aquitaine

Date d'impression : 08/02/2005



Numéro de la planche : 1 sur 1

**PIECE N°2 :**

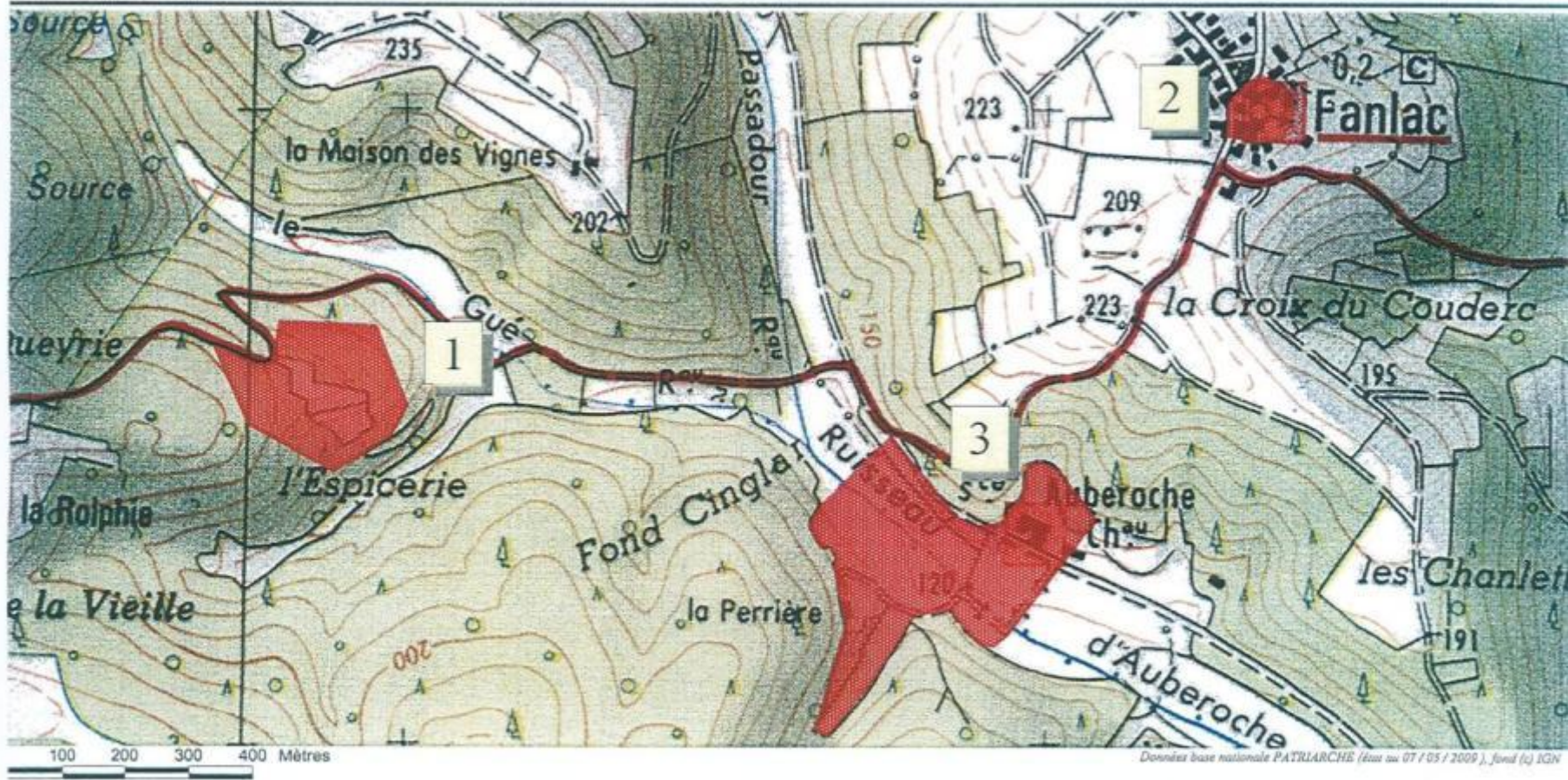
CARTE DE LOCALISATION DES ZONES ARCHEOLOGIQUES – COMMUNE DE FANLAC

(SOURCE : DRAC AQUITAINE)





PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE  
Direction régionale des affaires culturelles

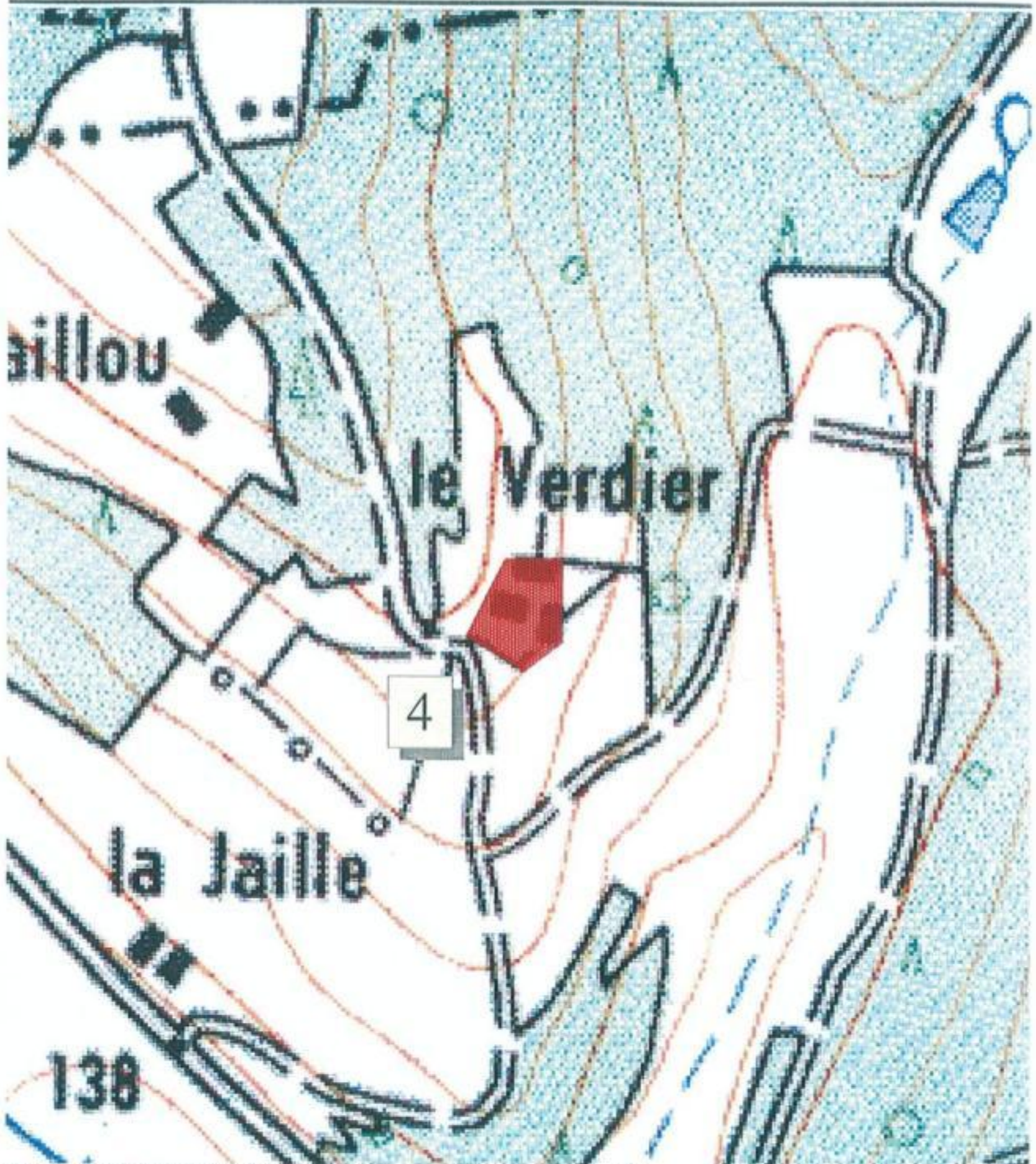


P.L.U.  
FANLAC  
Zones archéologiques





PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE  
Direction régionale des affaires culturelles

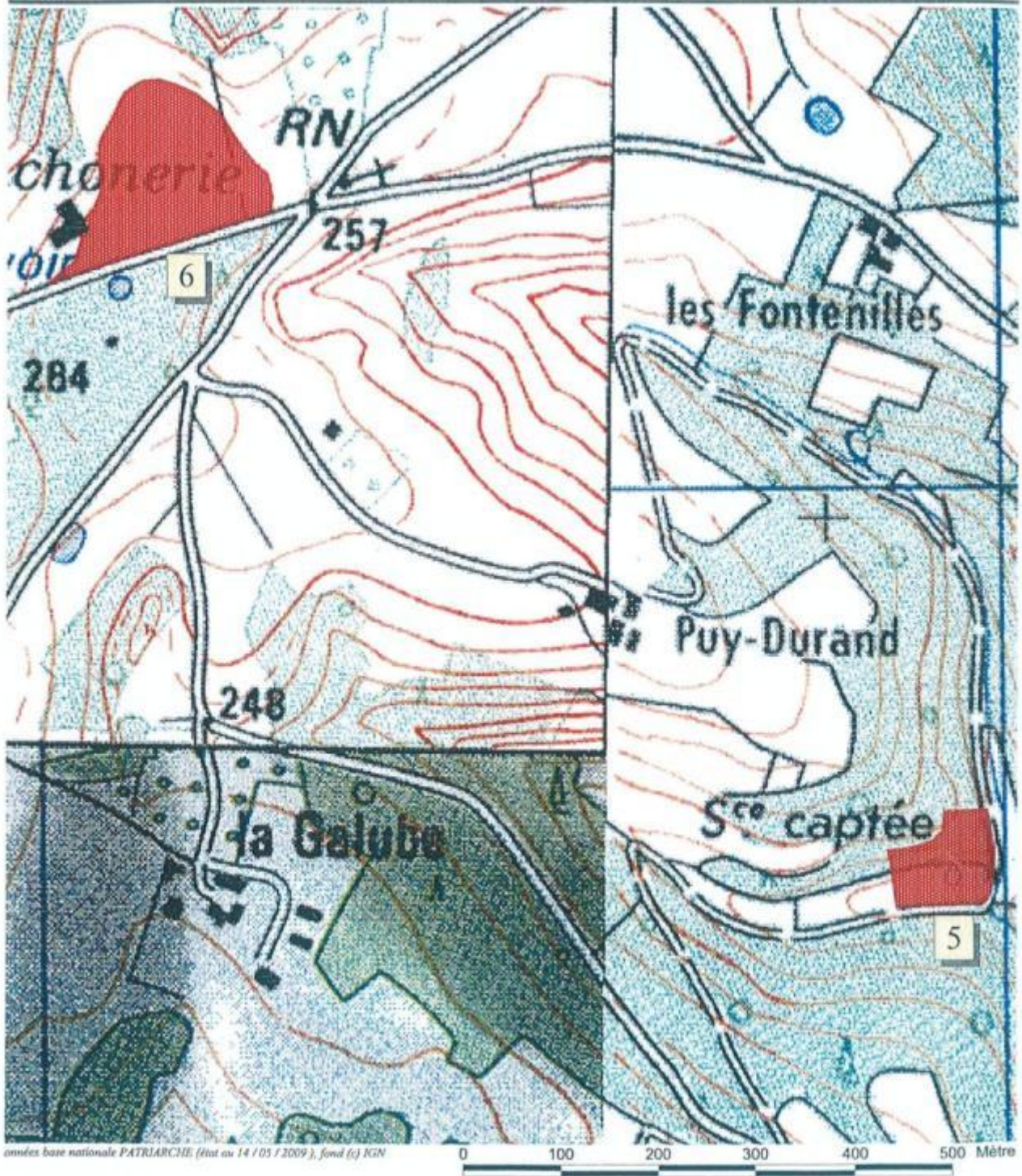


données base nationale PADDIARCHIE (état au 07 / 05 / 2000 fond (c) IGN

P.L.U.  
FANLAC  
Zones archéologiques







P.L.U.  
FANLAC  
Zones archéologiques





**PIECE N°3 :**

RESUME STATISTIQUE - RECENSEMENT INSEE 2006

(SOURCE : INSEE)



Population	Territoire	Zone de comparaison
Population en 2006	142	404 051
Densité de la population (nombre d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2006	9,9	44,6
Superficie (en km <sup>2</sup> )	14,4	9 060,0
Variation de la population : taux annuel moyen entre 1999 et 2006, en %	0,0	0,6
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2006, en %	0,5	-0,3
dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2006, en %	-0,5	0,9
Nombre de ménages en 2006	59	178 375

Sources : Insee, RP2006 et RP1999 exploitations principales.

Logement	Territoire	Zone de comparaison
Nombre total de logements en 2006	101	230 721
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2006, en %	34,0	14,9

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Revenus	Territoire	Zone de comparaison
Revenu net imposable moyen par foyer fiscal en 2007, en euros (1)	15 790	19 029
Foyers fiscaux imposés en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2007 (1)	38,8	47,1
Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2007, en euros (2)	13 204	15 892

Sources : (1) DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

(2) Insee, Revenus fiscaux localisés des ménages.

Emploi - Chômage	Territoire	Zone de comparaison
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2006 (1)	18	149 850
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2006, en %	33,3	81,2
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 1999 et 2006, en % (1)	-7,5	1,2
Nombre de demandeurs d'emploi (catégories 1, 2, 3 hors activité réduite) au 31 décembre 2008 (2)	c	13 887

Note

c : information soumise au secret statistique

Sources : (1) Insee, RP2006 et RP1999 exploitations principales.

(2) Dares, Statistiques du marché du travail.

Établissements	Territoire	Zone de comparaison
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2007	9	28 077
Part de l'industrie, en %	22,2	9,2
de la construction, en %	33,3	15,3
du commerce et des réparations, en %	11,1	20,9
des services, en %	33,3	54,6
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	22,2	38,0
de 10 salariés ou plus, en %	0,0	7,9

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim.

Source : Insee, CLAP.