

PLU intercommunal – Communauté de communes Sarlat Périgord Noir (CCSPN)

Compte rendu de la présentation publique du diagnostic territorial

Sarlat la Canéda – 3 avril, Marcillac Saint Quentin – 4 avril, Vitrac – 5 avril, 2017

Présentation par le bureau d'étude CITTANOVA (M. ALBERT) en présence de M. de Peretti, (Président de la Communauté de communes), M. Perusin (Vice-Président en charge de l'urbanisme), A. Crouzille (Responsable service urbanisme et aménagement de l'espace).

Introduction de M. de Peretti : Présentation du calendrier, du PADD et de ses objectifs ainsi que du développement de l'enquête publique.

M. Perusin : Encourage chacun à aller consulter le site internet de la CCSPN ou les registres dans les communes pour avoir accès aux informations en temps et en heure sur le PLUI.

Présentation de la démarche PLUI, des phases d'élaboration, de ses acteurs ainsi que du calendrier d'avancement.

Présentation du diagnostic territorial en trois grandes parties :

- I) Un territoire remarquable et reconnu
- II) Un territoire attractif porté par le tourisme
- III) Un territoire soumis aux difficultés des petites villes rurales

RESUME PARTIE 1 :

Un territoire habité depuis le paléolithique, reconnu pour sa richesse en matière d'environnement, de biodiversité, de patrimoine bâti et par sa grande diversité de paysage avec 5 unités paysagères différentes sur un espace assez réduit. L'agriculture est diversifiée mais rencontre de grandes difficultés, notamment les secteurs de production de lait et de tabac, anciens piliers de l'agriculture Périgourdine. On assiste au recul des SAU et au vieillissement des exploitants agricoles (augmentation des exploitants de 55 ans et plus). Enfin, les énergies renouvelables sont inexploitées sur le territoire.

ECHANGES/DEBAT :

SARLAT – 3 avril

M. de Peretti : La communauté de communes est compétente depuis peu en matière d'aménagement et d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Trois gros projets vont être menés en parallèle, l'élaboration du PLUi, la révision du secteur sauvegardé de Sarlat, mais aussi un SCOT cette fois à l'échelle du Pays du Périgord Noir.

Le Calendrier prévoit de rendre le document exécutoire en 2019. Le SCOT prendra un peu plus de temps.

Une participante : Quand est ce que l'on pourra demander ce que l'on veut ?

M. de Peretti : Nous n'en sommes pas encore là, mais une enquête publique sera menée d'ici 2019. En attendant vous pouvez écrire au maire de votre commune pour faire part de vos doléances.

M. Aussedat : Peut-on rappeler ce qu'est un SCOT et le calendrier qui lui est associé ?

M. de Peretti : Nous n'avons pas encore tous les éléments du calendrier car il n'est pas encore lancé, et couvre un territoire de 6 communautés de communes puisqu'il sera mené à l'échelle du Pays du Périgord Noir.

M. Albert : Le SCOT est un document cadre stratégique, qui ne travaillera pas à la parcelle à la différence du PLUi. La concertation avec le public sera également soutenue dans la démarche du SCOT.

M. Cog : Les informations seront-elles en ligne ?

M. Perusin : Oui les éléments seront en ligne sur le site de la communauté de communes mais aussi dans vos mairies via le registre de concertation.

M. Cog : Il existe des formes d'éoliennes de tailles plus restreintes, 3 mètres maximum et qui s'intègrent mieux dans le paysage. Il faudrait que le règlement du futur PLUi ne bloque pas ce genre de projet.

M. Perusin : Effectivement, Il ne faudra pas se fermer aux nouvelles technologies.

MARCILLAC – 4 avril

Un participant : Pourquoi est-ce si difficile de développer l'énergie solaire et l'éolien ? En ces temps où l'on ne parle que de développement durable, ne peut-on pas imaginer des projets simples comme la pose de panneaux solaires sur les toits des bâtiments agricoles par exemple qui n'exigerait pas de mobiliser de la surface au sol.

M. Albert : Au Sud de la communauté de communes notamment, il est difficile de développer ce type d'énergie pour des raisons patrimoniales et paysagères, on se heurte dans les zones protégées à des refus des services de l'Etat.

Un participant : Il ne reste donc que la méthanisation et la biomasse ? Que prévoit le PLUi à ce propos ?

M. Albert : Le PLUi peut autoriser et encourager le développement de la méthanisation par exemple, dans son règlement et le zonage. La collectivité mène en parallèle du PLUi un Plan climat qui travaillera notamment au développement des énergies renouvelables.

M. Perusin : Concernant le solaire, la politique d'EDF a changé. Tout d'abord il y a eu des primes à l'installation, puis il a été possible de revendre les surplus d'électricité à EDF. Ce n'est plus le cas désormais. Ce type d'énergie est plus rentable pour les particuliers. Aujourd'hui peu de bâtiments fonctionnent au solaire. Sur la question de l'éolien, la réunion publique précédente a permis d'évoquer l'existence de plus petites éoliennes individuelles (3m de haut maximum) qui ont l'avantage de moins impacter le paysage.

VITRAC – 5 avril

Un participant : Votre constat concernant l'agriculture est très intéressant et important. On entend souvent qu'en superficie, c'est l'équivalent d'un département français de terres agricoles qui disparaît chaque année ?

M. Albert : Non, ici il s'agit de la surface agricole utile, c'est-à-dire la surface déclarée cultivée par les agriculteurs. Les chiffres de l'état estiment que c'est l'équivalent d'un département en SAU qui disparaît tous les dix ans en France. Sur la communauté de commune c'est 360 ha qui ont disparu en 14 années au profit de l'urbanisation.

M. de Peretti : Non seulement on fait face à un recul de la SAU, mais nous arrivons également à un moment charnière car la majorité des exploitants agricoles sur le territoire sont âgés de 55 ans et plus.

M. Perusin : Par rapport à l'agriculture, le constat qui a été fait est la diminution du nombre d'exploitations agricoles. Que va-t-il se passer une fois que la majorité des chefs d'exploitations partiront à la retraite ?

D'un autre côté, les jeunes exploitants qui voudraient s'installer, surtout en maraichage, font face à des difficultés pour trouver du foncier. Il y a pourtant un potentiel énorme en termes de débouchés en circuits courts. Nous avons un espace test à la communauté de communes (château de campagnac), qui aident les jeunes à s'installer.

Un participant : Nous sommes seulement deux agriculteurs sur Vitrac. J'ai personnellement 100 ha, un salarié et un apprenti qui m'aident. Le souci c'est que l'on n'arrive pas à valoriser suffisamment notre production, même les noix et la viande pour

payer les salariés et être concurrentiels face aux marchés étrangers. On manque également de main d'œuvre.

M. Perusin : Concernant la culture des asperges par exemple, on retrouve des fermes qui vont chercher de la main d'œuvre en Amérique Latine. Les exploitants forestiers également vont chercher de la main d'œuvre étrangère.

M. de Peretti : Le problème que posent les forêts est leur morcellement, elles ne sont pas suffisamment exploitées.

A propos du maraichage, on voudrait le développer sur le territoire, mais on n'y parvient pas, pourtant les établissements publics sont une source sûre de débouchés pour les maraichers, mais il faut être en mesure de pouvoir fournir en quantité suffisante.

Nous sommes le premier département en France concernant la vente à la ferme. La vente en circuits-courts représente un intérêt économique (ex : La Ferme de Vialard), il s'agit de l'organiser et de la valoriser.

Nous sommes en train de mettre en place un RLPI qui règlera la signalétique. Malgré le fait que 187 panneaux publicitaires aient déjà été retirés sur la commune, nous avons encore des efforts à faire. Les enseignes ou architectes qui les accompagnent doivent aussi connaître le règlement et le respecter.

Enfin et avec des réunions comme celle de ce soir, on demande à la population de participer afin de chercher avec nous des solutions à ces grandes problématiques.

RESUME PARTIE 2 :

Un territoire rural attractif qui se compose d'une ville centre (Sarlat) et de périphéries dynamiques. Un vieillissement de la population accentué par l'arrivée d'une population âgée. Un territoire d'accueil touristique possédant une offre de services et d'équipements exceptionnelle malgré une faible diversité commerciale, puisque orientée essentiellement vers l'hébergement, la restauration et l'alimentaire. Le tourisme est l'un des principaux moteurs de ce territoire, il représente 35% de l'économie locale.

ECHANGES/DEBAT :

SARLAT – 3 avril

M. Aussedat : En termes de progression des grandes et moyennes surfaces (GMS) en périphérie de ville, est-ce qu'il existe un seuil à ne pas dépasser afin de ne pas mettre en danger les commerces de proximité ?

M. Albert : Il n'existe pas de règles ou d'études permettant de définir ce seuil.

M. de Peretti : Sur la ville de Sarlat, nous avons bloqué le développement de ces GMS pendant plus de 10 ans. Pendant ce temps les villes de Gourdon ou Souillac se sont développés et les ont accueillis. Nous avons donc décidé de permettre à nouveau l'installation d'enseignes tout en restant vigilants ; en effet nous refusons également certains projets.

M. Coq : Voulons-nous d'une ville constituée seulement de grandes surfaces ; entraînant une pollution visuelle et ayant un impact fort sur l'attractivité du territoire et sur le tourisme.

M. de Peretti : Il y a un juste milieu car nous avons aussi des habitants qui vivent à l'année. Le chiffre de l'évasion commerciale représente toujours plus de 50%, c'est bien qu'il y a un besoin localement. Les gens partent faire leurs courses à Brive ou à Périgueux.

M. Coq : Nous observons un autre problème en lien avec ces zones commerciales de périphéries, c'est l'installation de matériels de climatisation ou autre sur les toits. Prenons l'exemple du Leclerc ou du nouveau bâtiment de Pôle Emploi. Ils ont un impact très fort sur le paysage et dénaturent les efforts faits par ailleurs d'intégration paysagère du bâtiment dans son ensemble. Il faudrait veiller à protéger les cônes de vue et encadrer l'aménagement des toitures, en imposant par exemple des toitures végétalisées qui en plus permettraient d'avoir des bâtiments plus respectueux de l'environnement.

M. de Peretti : Il est vrai que nous imposons des règles essentiellement d'un point de vue architectural et concernant les toitures pour le particulier. Jusque-là nous n'avons pas de contraintes sur les bâtiments professionnels.

Une participante : Les particuliers font des efforts, il est normal que les professionnels en fassent de même.

M. Coq : Les terrassements autorisés récemment avec de gros blocs de pierre, notamment pour le Bricorama ont également un impact très fort sur le paysage. Cela devrait être mieux intégré dans le futur PLUi. Ce serait interdit pour un particulier.

M. de Peretti : il est vrai qu'il faudrait d'avantage encadrer mais il ne faut pas non plus dissuader certaines entreprises qui aimeraient s'installer sur le secteur.

M. Coq : Il faudrait prévoir des zones propres à ce développement, des plus petites zones.

M. Perusin : le problème actuellement est qu'il n'y a pas eu suffisamment de zones bien définies et propre à l'installation de certaines activités. Dans le secteur de Madrazes on en vient à raser les maisons, alors que les terrains sont plus chers que s'ils étaient en zone propre aux activités commerciales.

MARCILLAC – 4 avril

Un participant : Comment est-ce possible d'avoir des projets commerciaux en cours alors que le PLUi est juste lancé ?

M. Albert et A.Crouzille : Ce sont les documents existants qui continuent d'encadrer les autorisations d'urbanisme jusqu'à ce que le PLUi devienne exécutoire, en 2019. Il sera possible de s'opposer éventuellement à un projet allant à l'encontre du futur PLUi via le « sursis à statuer », mais seulement une fois que le PADD aura été débattu (2018).

Un participant : Vous parlez de limiter le tourisme mais pour quelle raison puisqu'il génère 35% de l'économie locale. Comment voulez-vous faire de l'emploi ?

M. Albert : Il n'est pas question de limiter le tourisme, juste de prendre conscience de son impact sur le territoire et d'en limiter au maximum les effets négatifs notamment sur la population résidente.

M.Figeac: Nous apprenons via cette présentation que les nouveaux habitants venant s'installer sur le territoire sont des retraités en grande majorité. Vont-ils continuer à venir aux vues des grandes décisions politiques, notamment concernant les équipements de santé qui ne favorisent pas forcément leur bonne installation et sont de moins en moins adaptés aux personnes âgées.

M. Albert : Jusqu'en 2000, les politiques menées ont favorisé les petites villes et les villes moyennes ; aujourd'hui ce sont les métropoles qui sont au centre de la politique d'aménagement du territoire. Désormais, les grandes villes rejettent indirectement les personnes âgées ou retraités. Il faut être vigilant quant au niveau des équipements de santé qui jouent un rôle sur le tourisme et vice et versa, et qui permettraient de conforter cette nouvelle population.

VITRAC – 5 avril

Mme Decouleur : Il faut savoir que la population vieillissante induit des fermetures de classes et d'écoles. Ne faudrait-il pas essayer d'encourager les jeunes populations à venir s'installer chez nous, et conforter ainsi nos équipements scolaires ?

M. Albert : il existe des outils pour le mettre en œuvre mais pas de solutions miracles. Si on prend le thème du logement par exemple, il faudrait adapter l'offre qui n'est actuellement pas satisfaisante ni adaptée à ce type de population (majorité de grands logements type T5, T6).

M. de Peretti : Nous avons une population d'environ 4000 scolaires sur le territoire, mais nous n'arrivons pas à les garder après le secondaire. Nous avons par exemple créé la plateforme des métiers du bâtiment à Sarlat, permettant de fournir à tous les jeunes qui en sortent un emploi. Nous avons également le projet de construire un bâtiment dédié aux nouvelles technologies et au numérique, qui s'inscrit dans notre volonté de développer le haut débit à l'échelle du territoire et le développement du télétravail.

Aujourd'hui, les jeunes présents sur la Communauté de commune occupent principalement des emplois saisonniers, et ils font face à un problème de logement. Pour pallier à ce problème, 42 logements vont être créés en face du lycée pour les jeunes en formation et les saisonniers. Il faut néanmoins trouver de nouveaux outils pour attirer une population jeune ou de nouvelles formations pour la maintenir sur le territoire. Rappelons tout de même que les retraités ayant un certain pouvoir d'achat nous permettent de maintenir l'activité économique du territoire.

RESUME PARTIE 3 :

Une population vieillissante qui nécessite une adaptation de l'offre de services et d'équipements. Un territoire à l'économie diversifiée doté d'un bassin d'emplois qui attire les actifs extérieurs mais entravée par de faibles disponibilités foncières. Malgré cela, un taux de chômage croissant (11,1%), et des populations en difficultés, notamment dû à l'activité touristique et aux emplois saisonniers qui y sont liés. Des entrées de ville dégradées, et un phénomène de périurbanisation observable sur l'ensemble du territoire : les marqueurs sont une urbanisation diffuse avec une majorité d'habitats individuels. Cette urbanisation offre néanmoins un potentiel de densification non négligeable qu'il convient d'explorer. Le parc de logement est mal adapté à la demande et devrait s'orienter vers des biens plus petits (type T1, T2). Un taux de logements vacants préoccupant surtout à Sarlat mais aussi dans d'autres communes. Une ressource en eau très présente mais qui subit des pressions multiples (irrigations, industries, besoins domestiques en eau potable et assainissement...) et nécessite d'être sauvegardée. Une mobilité marquée principalement par la voiture et qui offre des possibilités de réseau de covoiturage à développer. Concernant le numérique, une couverture des réseaux de téléphonie mobile incomplète motivant des projets de déploiement du haut débit.

Enfin un Règlement Local de Publicité intercommunal sera mené en parallèle du PLUi, et permettra d'encadrer les démarches en termes d'enseignes et de publicité et de réduire l'impact et la pollution visuelle.

ECHANGES/DEBAT :

SARLAT – 3 avril

M.Coq : Concernant le covoiturage, est ce que le Conseil Départemental a concerté la population sur leur projet d'aires de covoiturage sur Sarlat?

M. de Peretti : Le Conseil Départemental l'a décidé dans son schéma départemental.

M.Coq : Il y a-t-il un réel lien entre l'urbanisme et le transport ?

M. Albert : Oui et nous pouvons inscrire des objectifs précis dans le PADD. Nous pouvons parfois aller plus loin, via notamment un plan de déplacement (Plan Global de Déplacement), mais ce n'est pas le cas pour le moment sur le sarladais.

M. de Peretti : Il est très urgent de conforter la liaison ferroviaire Sarlat – Bordeaux, pour réduire le temps de trajet à 2h.

M. Aussebat : Puisque le vieillissement de la population est avéré et amplifié par les nouveaux arrivants de plus de 60 ans, pourquoi n'avons-nous pas parlé des équipements de santé du territoire.

M. Albert : Les équipements de santé font partie des informations données sur les équipements en général. Dans le PLUi, on pourra réserver des zones et espaces adaptés aux services à la personne.

M. de Peretti : La chance pour l'hôpital de Sarlat est qu'il reste beaucoup de foncier lui appartenant qui ne sera donc pas nécessaire de trouver et d'acheter en cas de construction de nouveaux équipements.

La Démarche de Règlement Local de Publicité intercommunal qui sera menée en parallèle du PLUi, est également très importante. 167 panneaux ont été retirés sur la ville de Sarlat et actuellement bien des commerces ou activités de restauration ou hôtellerie ne respectent pas les règles, ce qui constitue une réelle pollution visuelle qui est de plus contreproductive. Le consommateur ne recherche pas ça, il faut de l'information visible mais lisible. Ce nouveau règlement permettra également d'harmoniser les règles sur l'ensemble de la communauté de communes.

MARCILLAC – 4 avril

Une participante : Vous parlez d'un certain nombre de logements vacants notamment à Sarlat, mais c'est normal puisqu'il est impossible de se garer !

M. Albert : Effectivement c'est une partie de l'explication, mais le problème vient également du fait que beaucoup de logements du centre historique nécessitent des rénovations onéreuses en matière d'isolation et que parfois ces travaux se heurtent aux règles patrimoniales et au refus des services de l'Etat (ABF).

Un participant : Pour pouvoir se déplacer, il faudrait aménager les routes déjà !

M. Albert : Là, ce n'est pas du ressort direct du PLUi...

M. Doursat : Mettons-nous dans l'idée que tout le monde ne pourra pas être satisfait de toute façon. Les services de l'état nous contraindront sur les zones constructibles. Nous avons besoin de la participation de tous pour travailler ensemble, pour notre avenir, celui de nos enfants et ne pas trop mettre en avant nos volontés personnelles.

M. Perusin : Toutes les informations seront mises à disposition dans les communes et sur le site internet.

Une participante : Pour intéresser les gens, il faudrait une meilleure communication à propos des réunions.

Mlle Crouzille : Il y a eu des communiqués de presse, un passage à la radio, des affiches, des relais sur internet, mais il n'est pas prévu de mettre des courriers dans toutes les boîtes aux lettres. Il faut que la presse joue également le jeu.

M. Doursat : Il existe également un relai à la Communauté de communes, le service urbanisme dont Mlle CROUZILLE est responsable, il ne faut pas hésiter à aller à leur rencontre.

Mlle Crouzille : Nous sommes 4 personnes au service en charge de l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, de l'instruction des autorisations d'urbanisme et du contentieux. Comme l'ont souhaité les élus, nous invitons chacun à venir à notre rencontre pour vos projets afin que vos demandes soient traitées du mieux possible dans le respect des règlements et des lois en vigueur cela va de soi.

VITRAC – 5 avril

Un participant : Ce fut une présentation fort intéressante où j'ai pu apprendre beaucoup de choses essentielles sur notre territoire. Merci à vous

M. de Peretti : Concernant les logements, nous travaillons désormais avec un établissement public foncier sur la région qui permet de réaliser des réserves foncières. Il s'agirait pour nous de pouvoir réserver des secteurs afin qu'ils soient disponibles pour des futurs projets comme des logements sociaux sur la commune de Sarlat qu'il est souhaitable de réaliser.

Concernant les grandes surfaces, nous avons évité pendant 10 ans qu'elles s'implantent sur le territoire, puis voyant que beaucoup étaient créées sur les villes alentours, nous avons autorisé leur construction. Aujourd'hui, avec l'élaboration de ce PLUi nous avons la volonté de réguler leur implantation.

M. Traverse : Il faut se mettre en tête que nous allons travailler à l'échelle de l'intercommunalité. Nous allons répartir les équipements ou zones sur l'ensemble des communes mais par exemple à Vitrac, il s'agira principalement de développer l'activité médicale puisqu'elle est déjà bien présente sur la commune. Il n'est pas prévu ni judicieux de créer des zones commerciales sur toutes les communes comme Vezac ou Sarlat. Il faut raisonner en termes de complémentarités. Jusque-là nous raisonnions à l'échelle d'une seule commune avec le PLU ou les cartes communales.

Un participant : Est-ce que les autres communautés de communes font elles aussi des PLUi ?

M. de Peretti : Oui le PLUI va devenir obligatoire pour toutes les communautés de communes dans les prochaines années. De plus, le SCOT à l'échelle du Pays permettra de les fédérer entre eux.

M. Perusin : Il est possible et nous vous encourageons à faire remonter vos remarques en mairie, sur les cahiers de concertation. Vous pouvez retrouver les informations sur les sites internet des communes et de la communauté de communes.

Un participant : En termes de calendrier, où en est le SCOT ? La logique voudrait qu'il soit lancé avant n'est-ce pas ?

M. de Peretti : Effectivement, mais ce n'est pas le cas. Le territoire est plus large et il a fallu convaincre 6 communautés de communes. Cette une procédure onéreuse comme les autres projets à mettre en œuvre en même temps, dont les PLUi. Il est financièrement difficile de porter ces projets en même temps pour des petites collectivités.

Un participant : Du coup, comment avoir une cohérence ?

M. Albert : Les grandes lignes directrices régissant les SCOT sont celles qui régissent les PLUi. Un SCOT n'a pas pour objet de travailler à la parcelle. Les PLUi devront être compatibles avec le SCOT.

M. Perusin : Nous n'avons pas eu le choix, notamment pour les collectivités comme la nôtre qui se sont trouvées dans l'obligation de mettre en œuvre le PLUi sans pouvoir attendre un accord éventuel à l'échelle du Pays pour lancer le SCOT.