

DEPARTEMENT de la DORDOGNE

**Communauté de communes
Sarlat Périgord Noir**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du 16 mars au 21 avril 2022

concernant

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

L'abrogation des cartes communales de 9 communes

**L'élaboration des périmètres délimités des abords pour 77
monuments historiques**

L'élaboration du règlement local de publicité intercommunal

**RAPPORT
DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

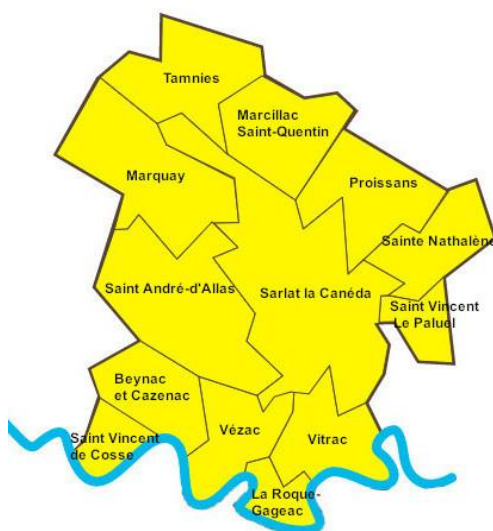


TABLE DES MATIERES

1 - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE	3
2 - CADRE JURIDIQUE.....	3
3 - COMPOSITION DU DOSSIER	5
3-1 Le dossier du projet du PLUi.....	5
3-2 Le dossier d'abrogation des 9 cartes communales	7
3-3 Le dossier du projet du RLPi	7
3-4 Le dossier du projet des PDA des monuments historiques	8
4 – PRESENTATION DU TERRITOIRE	9
4.1 - Diagnostics.....	9
4.1.1 – Préambule.....	9
4.1.2 - Etat initial démographique et socio-économique	9
4.1.3 - Etat initial de l'environnement	11
4.2 - Stratégies du projet.....	13
4.2.1 – Objectifs : le PADD	13
4.2.2 – La traduction sur le projet appliquée au champ du facteur humain.....	14
4.2.3 - La traduction sur le projet appliquée au facteur environnemental	16
4.3 – Règlement	16
4.4. Bilan de la concertation :.....	18
4.5. Les avis de l'Autorité Environnementale (MRAe), des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées et des communes	19
4.6 - Compatibilité du P.L.U.i avec les documents de rang supérieur :.....	26
5 - PROJET DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL	28
5.1 - Le contexte.....	28
5.2 - Caractéristiques principales du projet	29
5.3 - Le bilan de la concertation.....	29
5.4 - Les avis émis sur le projet	30
5.5 - Les arrêts du RLPi	32
6 - PROPOSITION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES	33
6.1 - Cadre réglementaire	33
6.2 - Les enjeux de la mise en œuvre des PDA.....	34
6.3 - Propositions des PDA	34
6.4 - Liste des monuments historiques concernés par le projet.....	34
6.5 - Les avis émis, sur les PDA, par les conseils municipaux des communes concernées	36
6.6 - Rappel, par l'UDAP, des propositions de justification des tracés des PDA	36
6.7 - La consultation des propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques	36
7 - ABOGATION DES CARTES COMMUNALES	37
8. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	38
8.1 - Désignation de la Commission d'enquête :	38
8.2. Modalités de l'enquête :	38
9 - SYNTHÈSE ET ANALYSES DES OBSERVATIONS	41
9.1 - Analyse quantitative	41
9.2 – Analyse qualitative.....	43
9.3 – Détail des observations et avis et commentaires.....	60

RAPPORT

1 - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

La présente enquête publique unique prescrite par l'arrêté, en date du 15 février 2022, de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir (C.C.S.P.N) a porté sur :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble des communes membres
- Le projet de Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPI) sur l'ensemble des communes membres
- Les Périmètres Délimités des Abords de 77 monuments historiques(PDA) sur les communes de Sarlat la Canéda, Sainte Nathalène, Saint André Allas
- L'abrogation des 9 cartes communales en vigueur sur le territoire intercommunal (Proissans, Saint André Allas, Sainte Nathalène, Tamniès, Marquay, Marcillac Saint Quentin, La Roque Gageac, Saint Vincent le Paluel, Saint Vincent de Cosse).

Cette enquête s'est déroulée du mercredi 16 mars, 9h00, au jeudi 21 avril, 12h00, soit sur 37 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à la C.C.S.P.N, Place Marc Busson 24200 SARLAT-LA CANEDA.

2 - CADRE JURIDIQUE

L'enquête publique concerne quatre projets distincts cités ci-dessus.

- L'enquête unique est prévue à l'article L. 123-6 du code de l'environnement. L'article L 581-14-1 du code de l'environnement stipule que : « L'élaboration, la révision ou la modification du Règlement Local de Publicité et l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies par le chapitre III du titre II du livre Ier du présent code ».
- Le déroulement de l'enquête publique est défini dans le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- Le projet de PLUi relève du titre 5 du livre premier du code de l'urbanisme. L'article L 153-19 stipule que « Le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire ». De plus, le territoire de cette Collectivité comptant 4 espaces NATURA 2000 , ce projet de PLUi est soumis à évaluation environnementale.
- L'élaboration du projet de Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) fait l'objet des articles L 581-14 et suivants du code de l'environnement. L'article L 581-14-1 stipule que « Le règlement Local de Publicité est élaboré, révisé ou modifié conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme définies au titre V du livre Ier du code de l'urbanisme ».

- Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques relève des articles L 621-30 à L 621-32, R 621-92 à R 621-95 du code du patrimoine. L'article L 621-31 stipule par ailleurs : « Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du Plan Local d'Urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimitée des abords ».
- L'abrogation des cartes communales n'est pas prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme. Il est rappelé par la jurisprudence, constante en la matière, que doit s'appliquer, dans un tel cas, la règle de parallélisme des formes, selon laquelle un acte pris selon une certaine procédure ne peut être modifié ou abrogé qu'en suivant la même procédure. Ainsi, c'est en suivant la règle prescrite par l'article L 163-5 du code de l'urbanisme qui impose que « La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement », que les projets d'abrogation des cartes communales sont soumis à enquête publique. Les dates d'approbation et de révision sont indiquées au tableau du paragraphe « Abrogation des cartes communales ».

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, après approbation, s'appliquera sur l'ensemble du territoire, se substituant automatiquement aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le territoire de la C.C.S.P.N n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T). En conséquence, le projet de PLUi est soumis au principe d'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme). A ce titre, la CCSPN devra constituer un dossier de dérogation et saisir l'autorité préfectorale et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le PLUi doit respecter les orientations et objectifs définis dans les documents de rang supérieur. De plus, il devra veiller à être cohérent et compatible avec les actions menées dans le cadre des 3 démarches complémentaires suivantes :

- un Agenda 21,
- un programme national des Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte (T.E.P.C.V),
- un Plan Climat Air Energie Territorial (P.C.A.E.T).

Enfin, il n'existe pas de P.L.H (Plan Local Habitat) ou de P.D.U (Plan Déplacement Urbain), à l'échelle intercommunale.

3 - COMPOSITION DU DOSSIER

La composition, des dossiers soumis à l'enquête publique unique, résulte notamment des dispositions des articles L. 123-6 et R. 123-8 du Code de l'environnement.

Les articles suivants y font référence :

- Article R. 153-8 du Code de l'urbanisme, relatif au plan local d'urbanisme ;
- Article R.581-72 du code de l'environnement, relatif au règlement local de publicité ;
- Article L 621-31 et R 621-93 du Code du patrimoine, relatifs à la délimitation des périmètres de protection des abords de monuments historiques ;
- Article L 163-5 du Code de l'urbanisme relatif, aux cartes communales.

3-1 Le dossier du projet du PLUi

Il comprend :

1 Le rapport de présentation. Ce document se décline en cinq tomes :

- 1.1 Diagnostic territorial (141 pages) ;
- 1.2 Justification du projet (227 pages) ;
- 1.3 Évaluation environnementale (398 pages) ;
- 1.4 Résumé non technique (40 pages) ;
- 1.5 Dossier de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT (73 pages).

2 Le projet d'aménagement et de développement durable - PADD (59 pages).

3 Les orientations d'aménagement et de programmation – OAP

Elles sont réparties en deux tomes :

- 3.1 OAP sectorielles (244 pages) ;
- 3.2 OAP thématiques (23 pages).

4 Le règlement

4.1 Plans de zonage (36) relatifs aux 13 communes et quatre zoom du centre-ville de Sarlat. Pour chaque commune, il est joint un plan d'assemblage qui permet de visualiser l'imbrication des plans de zonage lorsqu'ils sont présentés sur plusieurs planches.

4.2 Règles écrites (273 pages).

4.3 Les règles graphiques :

- Plans d'assemblage par commune ;
- Aspect des constructions ;
- Typologie d'espace et destination des constructions ;
- Hauteur des constructions ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Surface imperméabilisée.

4.4 Annexes :

- 4.4.1 Liste des emplacements réservés sous forme de tableaux (6 pages) ;
- 4.4.2 Liste des changements de destination de 452 bâtiments (29 pages) ;
- 4.4.3 Liste de 870 éléments de patrimoine bâti à préserver (119 pages) ;
- 4.4.4 Guide de coloration du bâti : maisons habitations, commerces, activités, agricoles (7 pages) ;
- 4.4.5 Livret "Le confort thermique dans la maison" – CAUE 24 (60 pages).

5 Les annexes :

5.1 Servitudes d'utilité publique :

- 5.1.1 Listes des servitudes d'utilité publique (44 pages)
- 5.1.2 Carte des servitudes d'utilité publique à l'échelle du 1/25000^{ème}

5.2 Annexes sanitaires

- 5.2.1 Notice sanitaire relative à l'eau, l'assainissement, la gestion des déchets, au saturnisme (41 pages).

Cette pièce est accompagnée du plan du réseau des canalisations eau potable (échelle 1/25000^{ème}) et du plan, également à échelle 1/25000^{ème}, du réseau d'assainissement et stations d'épuration dans l'ensemble de l'intercommunalité.

- 5.3 Périmètre du droit de préemption urbain (2 pages). Cette pièce précise que le droit de préemption urbain (PDU) et le PDU renforcé (PDUR) s'appliqueront sur les zones U et AU du PLUi, dès l'entrée en vigueur de ce dernier, et que ces périmètres seront intégrés dans les annexes du PLUi lors de son approbation.

- 5.4 Les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement (28 pages) : 16 délibérations des conseils municipaux des communes concernées.

- 5.5 Risques et pollutions (25 pages).

- 5.6 Schéma des carrières composé de 7 plans.

- 5.7 Régime forestier. Ce document, qui concerne la « forêt communale de SARLAT-LA-CANEDA », comprend :

- Une étude d'aménagement forestier sur 15 ans -2009-2023- (19 pages) ;

- Un arrêté d'aménagement forestier du Préfet de la région Aquitaine (29 octobre 2009) ;

- Une délibération du conseil de la communauté de communes du Sarladais (12 décembre 2008) ;

- Cinq plans.

- 5.8 Zones de bruit des infrastructures routières :

- Arrêté du 6 novembre 2015 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne (4 pages) ;

- Annexes sous forme de tableau (6 pages) ;

- Carte concernant la commune de MONTIGNAC ;

- Carte concernant la commune de AUBAS ;

Résumé non technique relatif à une étude réalisée pour le compte de la DDT de la Dordogne (28 pages).

5.9 Participation pour voirie et réseaux (PVR) : 9 délibérations des conseils municipaux, avec pièces jointes, des communes concernées : MACILLAC-SAINTE-QUENTIN, MARQUAY, PROISSANS (2 délibérations), SAINT VINCENT DE PALUEL, SAINTE-NATHALENE, TAMNIES (2 délibérations), VITRAC.

6 Les pièces administratives

6.1 Délibérations :

- Conseil communautaire du 14 décembre 2015 (prescription du PLUi et définition des modalités de concertation à destination de la population et entre les communes et la CCSN) ;
- Conseil communautaire du 29 février 2016 (restructuration du contenu du règlement d'un PLUi) ;
- Conseil communautaire du 16 décembre 2019 (présentation du PADD et débat ...) ;
- Conseil communautaire du 27 septembre 2021 (1^{er} arrêt du projet du PLUi) et bilan de la concertation) ;
- Conseil communautaire du 17 février 2022 (2^{ème} arrêt du projet du PLUi).

6-2 Bilan de concertation (48 pages).

7 Les avis et réponses

7.1 Les avis des PPA consultées y compris l'avis de la MRAe (voir § 4.5 ci-après)

7.2 Réponses de la CCSPN à l'avis de la MRAe.

7.3 Réponses de la CCSPN aux avis des PPA y compris synthèse de tous les avis.

Les avis, des communes membres de la CCSPN, exprimés par chaque conseil municipal

Avis par délibération de la CC Pays de Fénelon (rapport joint).

Dossier « allégé » : chaque commune disposait, pour mise à disposition du public, d'un dossier papier comprenant les pièces suivantes :

- Le résumé non technique ;
- Le zonage et les OAP propres à la commune concernée ;
- Le règlement écrit.

3-2 Le dossier d'abrogation des 9 cartes communales

Il comprend : **Une note de présentation** (6 pages). Elle se réfère à l'article R123-8 du code de l'environnement.

3-3 Le dossier du projet du RLPi

Il comprend :

0.2 Le bilan de concertation (17 pages).

La délibération du conseil communautaire de la CCSPN, en date du 29 février 2016 (prescription du PLPi et modalités de la concertation).

La délibération du conseil communautaire de la CCSPN, en date du 25 octobre 2021 (1^{er} arrêt du projet du RLPi).

La délibération du conseil communautaire de la CCSPN, en date du 17 février 2022 (2^{ème} arrêt du projet du RLPi).

1.1 Le diagnostic territorial (108 pages).

1.2 Les orientations et justifications (27 pages)

2 Le règlement écrit (65 pages). Annexe : Guide de coloration du bâti (bâtiments d'activités agricoles, commerces) non numéroté (4 pages)

3 Le plan de zonage

- Vue d'ensemble ;
- Zoom sur les agglomérations reconnues par le RLPi.

4 Les limites d'agglomération (plan des limites d'agglomérations présenté à l'échelle 1/22500^{ème})

5 Les avis des Personnes Publiques Associées y compris celui de la CDNPS.

Les avis des conseils municipaux de chaque commune membre de la CCSPN.

Un tableau de synthèse de tous les avis.

Dossier « allégé » : chaque commune disposait, pour mise à disposition du public, d'un dossier papier comprenant les pièces suivantes :

- Les plans de zonage ;
- Le règlement écrit.

3-4 Le dossier du projet des PDA des monuments historiques

Il comprend :

Une note de présentation générale (64 pages). Elle se subdivise en deux parties :

- Partie 1 : procédure et cadre réglementaire.
- Partie 2 : propositions des périmètres délimités des abords sur les communes de Sarlat la Canéda, Saint André Allas, Sainte Nathalène.

Les délibérations des conseils municipaux des trois communes concernées
(avec cartes des propositions des PDA)

La délibération du conseil communautaire de la CCSPN.

L'ensemble de ces 4 projets représente environ 3000 pages.

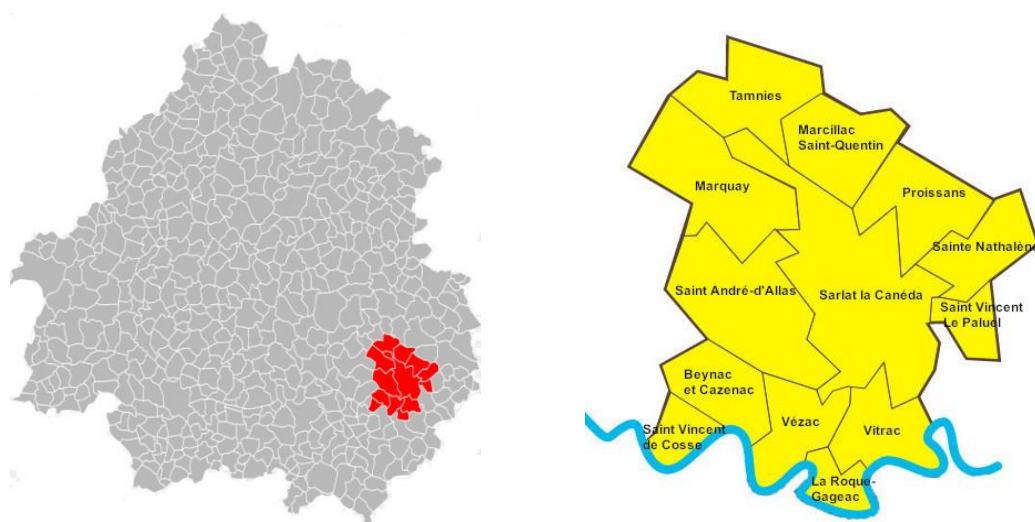
4 – PRESENTATION DU TERRITOIRE

4.1 - Diagnostics

4.1.1 – Préambule

- Population actuelle : environ 16 000 habitants
- Surface de 228 km²
- 13 communes
- 4% de la population du département de la Dordogne

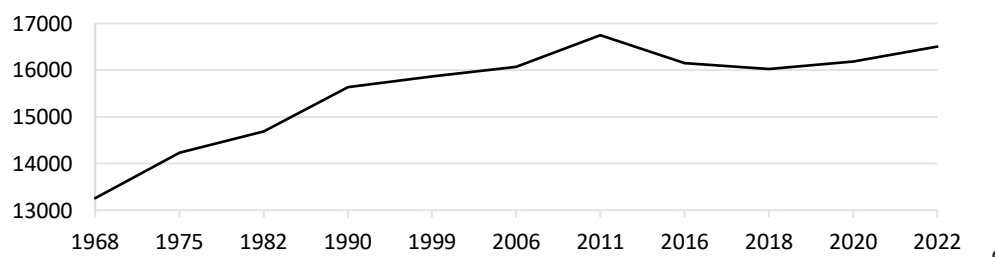
La Communauté de communes Sarlat–Périgord Noir est née le 1er janvier 2011, issue de la fusion de deux Communautés de communes, celle du Périgord Noir et celle du Sarladais.



4.1.2 - Etat initial démographique et socio-économique

Démographie

La CCSPN, avec ses 13 communes, comptait 16 184 habitants en 2020. Il semblerait qu'elle compte actuellement 16 500 habitants en 2022. Après une croissance régulière sa population semble stagner depuis une dizaine d'années :



Plus de la moitié de cette population est située sur la commune de Sarlat, petite ville d'environ 10 000 habitants. Le reste est réparti sur l'ensemble du territoire avec une très faible densité.

Ce territoire fait face à un vieillissement de la population supérieur à la moyenne nationale. 1/3 des personnes sont des retraités.

Beaucoup de ménages du territoire du Sarladais sont des ménages composés soit d'une seule personne, soit de couples sans enfant, avec des revenus relativement faibles.

Habitat

Le nombre de logements (de l'ordre de 11 000 actuellement) est en constante augmentation depuis une cinquantaine d'année Il est composé essentiellement de maisons individuelles. Seul Sarlat présente un nombre relativement important de logements collectifs (de l'ordre de 30%).

La part des résidences secondaire est importante (17% sur l'ensemble du territoire avec un taux pouvant atteindre 30% dans le sud du territoire).

Le parc des logements sociaux est concentré quasiment uniquement sur Sarlat où il représente 10% des logements.

Avec un taux de vacance de 10% sur l'ensemble du territoire, soit un millier de logements, la ville de Sarlat regroupe la majorité des logements vacants. Le taux spécifique de Sarlat atteint 13%, à comparer à la moyenne française de 8%.

La diminution de la taille des ménages se poursuit. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'évolution de la société et par la part importante d'habitants âgés. Elle est passée de 3,3 personnes/ménage en 1968 à 2,01 en 2014.

On constate que la création de logements continue alors que la population stagne depuis une dizaine d'année. Ce phénomène s'explique par le desserrement des ménages, l'augmentation de la vacance et l'évolution du parc des résidences secondaires.

Emplois

Le Sarladais offre plus d'emplois qu'il ne compte d'actifs occupés. Il est un bassin d'emploi polarisant une partie importante du sud-est de la Dordogne. Ces emplois sont très inégalement répartis sur le territoire puisque 80% des emplois se situent sur la commune de Sarlat-La-Canéda.

On constate une précarité devant un chômage grandissant avec un taux supérieur au taux national. Des variations saisonnières importantes, du fait de l'importance du tourisme, créent de la précarité. Ces variations génèrent un nombre considérable d'emplois saisonniers (1 emploi sur 3). D'autre part la tendance au raccourcissement de la durée des saisons entraîne une baisse de revenu pour les travailleurs saisonniers du territoire.

Activité économique

Le secteur tertiaire (commerce, transport, services divers, services publics) représente près de 80% de l'emploi. Plus de 1/3 des salariés travaillent dans l'administration publique.

L'activité commerciale se concentre essentiellement à Sarlat qui apparaît comme une petite ville singulière ; une petite ville où les dynamiques commerciales du centre-ville et de la périphérie se côtoient.

L'activité liée au tourisme, avec 2 millions de visiteurs chaque année, représente 1/3 de l'économie locale et la moitié des emplois. La capacité d'accueil représente près de 20 % de l'hébergement touristique marchand du Département

La quasi-totalité des services sont concentré sur Sarlat. Cette ville dispose d'un taux d'équipements (services publics, écoles, commerces ...) supérieur à la moyenne nationale.

L'industrie, peu visible est bien présente sur le territoire. Elle représente 14% de l'économie. Elle inclue l'industrie agro-alimentaire destinée notamment au tourisme.

L'économie locale se compose également d'un tissu artisanal important. Cette économie a l'avantage d'être disséminée sur l'ensemble du territoire.

L'agriculture, fortement présente sur ce territoire rural, voit son poids économique se restreindre au fil du temps. Elle a perdu 20% de sa SAU (surface agricole utilisée) en 20 ans et le nombre d'exploitations agricoles a baissé de près de la moitié au cours de ces dernières années. Toutes les communes sont touchées. En 2017, il ne restait plus que 116 exploitations sur le territoire dont 1 sur 2 est tenue par un chef d'exploitation de plus de 55 ans. Elle a permis cependant le développement d'une industrie agro-alimentaire.

Mobilité

La voiture est le moyen de transport le plus utilisé sur le territoire. L'usage de la voiture se situe à hauteur de 80% pour la Communauté de commune (70% au niveau national).

Deux réseaux de bus sont à la disposition des habitants :

- un bus urbain interne à la ville de Sarlat comportant 2 lignes,
- les bus interurbain du Conseil Départemental comportant 2 lignes (essentiellement utilisés par les scolaires)

Le covoiturage est très en retard mais commence à s'organiser.

Les mobilités douces (marche, vélo) sont très faibles.

4.1.3 - Etat initial de l'environnement

La géomorphologie

Le territoire est marqué par une succession de vallées, de coteaux et de plateaux, situés entre les vallées de la Dordogne et de la Vézère. Le relief est peu élevé mais contrasté. Le sol est principalement composé de calcaires, d'argiles, et de sables.

Le climat

Les influences océaniques créent des conditions favorables à la diversité des milieux.

Les paysages

Ce territoire est marqué par une grande richesse paysagère avec notamment :

- Un territoire rural avec une prédominance d'espaces naturels de qualité ;
- La vallée de la Dordogne, principale continuité aquatique sur le territoire, jalonnée par de nombreux villages patrimoniaux, hameaux, châteaux et constructions isolées très visibles en raison de l'ouverture du paysage;
- Les vallées des Beunes, de l'Enéa, cours d'eau secondaires, moins fréquentés et plus préservés ;
- Une alternance d'espaces ouverts de cultures, prairies, pelouses sèches, haies et des massifs boisés qui créent une diversité de paysages et de milieux ;
- Le paysage marqué par de la polyculture et des noyeraies.

Mais des paysages altérés par un étalement urbain avec une forte urbanisation autour de la ville de Sarlat ainsi qu'une urbanisation diffuse le long des axes de circulation.

Le milieu naturel

Le territoire de la CCSPN est caractérisé par un couvert arboré remarquable relayés par un maillage important d'espaces ouverts de cultures, prairies, pelouses sèches qui créent

une diversité paysagère et de milieux permettant à un grand nombre d'espèces de s'installer et se reproduire.

Le patrimoine naturel

Plusieurs périmètres remarquables sont répertoriés sur le territoire

- 4 espaces classés Natura 2000 ;
- 7 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEF) ;
- 1 arrêté de biotope sur la vallée de la Dordogne ;
- Répertoriée comme patrimoine mondiale de l'UNESCO en réserve de biosphère pour la vallée de la Dordogne.

Le patrimoine architectural

La richesse du patrimoine se caractérise par 111 monuments historiques dans le centre historique de Sarlat, 12 monuments classés et 25 inscrits sur les autres communes ; ainsi qu'un très nombreux petit patrimoine réparti sur l'ensemble du territoire.

La Trame Verte et Bleue

Ce territoire représente un secteur de réservoirs et de corridors de biodiversité majeur pour la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Les nombreuses vallées, vallons, coteaux et falaises calcaires offrent des ambiances variées mais aussi des zones d'habitats diversifiées, constituant des surfaces écologiques d'importance majeure.

Les ressources en eau

Le territoire accueille un important réseau de cours d'eau avec la Dordogne au sud et ses nombreux petits affluents et la Grande Beune et Petite Beune au nord

Du point de vue quantitatif, ces rivières présentent une sensibilité au déficit de la ressource en eau en période d'étiage. La dégradation de la ressource concerne la quasi-totalité des cours d'eau qui traversent le territoire.

Du point de vue qualitatif, les masses d'eau présentent un bon état écologique, excepté la Cuze, rivière qui traverse Sarlat.

La ressource en eau potable du territoire est assurée par 16 points de captage (sources, forages et puits), répartis sur l'ensemble du territoire.

Le traitement des eaux usées relève pour moitié d'assainissement collectif et pour moitié d'assainissement individuel. Toutefois l'essentiel de l'assainissement collectif se situe à Sarlat qui dispose d'une station d'épuration d'une capacité de plus de 20 000 équivalent-habitants.

Sur les autres communes le traitement des eaux usées est assuré essentiellement par un assainissement individuel du fait de la grande dispersion des constructions. 8 petites stations d'épurations desservent les bourgs des communes rurales. 4 communes n'ont aucune unité de traitement.

Les risques et les nuisances

Le territoire de la Communauté de communes est impacté par plusieurs risques naturels, parmi lesquels on peut citer : le risque inondation, le risque feux de forêt et le risque mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, éboulement, glissement de terrain, effondrement de cavités); mais également par des risques technologiques (rupture de barrage, industriel, sites et sols pollués, transport de matières dangereuses, exposition au plomb).

Infrastructure de transports

Le territoire est à l'écart des grands axes de communication :

- à 40 km de l'autoroute A89
- à 30 km de l'autoroute A20
- terminus de la ligne TER Bordeaux-Bergerac-Sarlat
- à 70 km de l'aéroport de Bergerac
- à 40 km de l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne.

Le territoire se situe au cœur d'un maillage comportant de nombreuses voies départementales

Stationnement

Avec 3500 places à Sarlat le stationnement en période creuse répond largement à la demande, en revanche en saison touristique il s'avère difficile.

Télécommunication

De nombreuses zones blanches sont présentes sur l'ensemble du territoire pour la téléphonie mobile. La couverture en très haut débit se poursuit avec l'extension de la fibre.

Electricité

Il n'existe pas de production d'électricité sur le territoire.

Déchets

Ils sont collectés par le SICTOM du Périgord Noir et triés à la borne 120 à Marcillac.

Les ordures ménagères sont transférées au centre d'enfouissement départemental de Milhac d'Auberoche situé à 45 km.

Documents directeurs

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), approuvé en 2020, est le support de la stratégie régionale pour un aménagement durable et équilibré des territoires de la région.

Le territoire ne dispose pas de SCOT (schéma de cohérence territorial)

4.1.4 - Consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espaces montre une consommation foncière de plus de 500 ha au cours des 20 dernières années. Sur les 10 dernières années (2011-2021), toutes vocations confondues, dans un contexte de très faible croissance démographique, elle a été de 280 ha.

4.2 - Stratégies du projet

4.2.1 – Objectifs : le PADD

Les enjeux

Les enjeux et les objectifs du PLUi sont présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document constitue la pierre angulaire de ce document de planification. Il exprime la vision politique de la Collectivité pour le territoire à l'horizon 2030.

L'ambition intercommunale est avant tout de :

- consolider sa démographie en créant sur le territoire les conditions favorables pour attirer et retenir de nouveaux habitants ;
- consolider son pilier économique principal, le tourisme, et accompagner l'évolution de l'activité traditionnelle du territoire, l'agriculture, pour lutter contre le déclin et la précarisation du secteur.

Les défis

La traduction de cette ambition doit répondre à une double exigence :

- préserver une identité territoriale forte et singulière ;
- respecter les équilibres du territoire.

Les 3 axes du PADD

Ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire. Elles sont organisées en trois grands axes stratégiques qui reflètent la vision prospective du projet de territoire et fixe les objectifs pour les dix prochaines années:

Axe 1 – Favoriser la vitalité de l'économie sarladaise

- Conforter la dynamique touristique du territoire en diversifiant l'offre actuelle
- Assurer la pérennité de l'activité agricole, économie traditionnelle du territoire et facteur d'attractivité touristique
- Diversifier l'économie locale en assurant une offre foncière adaptée et une complémentarité entre les communes

Axe 2 - Le paysage, l'eau et le patrimoine naturel : fondements de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire

- Pérenniser un paysage local emblématique, composante à part entière du projet communautaire et atout de la qualité de vie du territoire (lutter contre le mitage)
- Assurer une gestion durable de l'Eau en préservant la ressource et les milieux aquatiques
- Préserver la biodiversité locale et les espaces naturels sensibles du territoire, vecteurs du cadre de vie Sarladais
- Prendre en compte et gérer les risques et nuisances dans le projet de territoire

Axe 3 - Concilier développement projeté, qualité du cadre de vie, et patrimoine à préserver

- Organiser un développement mesuré et structuré du territoire en intégrant ses spécificités
- Répondre aux besoins des populations en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures
- Promouvoir un cadre de vie de qualité et un développement urbain durable
- Assurer un équilibre entre la préservation patrimoniale d'un territoire remarquable et le développement urbain

4.2.2 – La traduction sur le projet appliquée au champ du facteur humain

Projection et besoins

La projection démographique à l'horizon 2030 est de 17 000 habitants, correspondant à une croissance annuelle de 0,5%.

Sur cette base le besoin en logements nouveaux est estimé à 925.

Ce nombre correspond à 320 logements pour maintenir la population compte tenu de l'évolution des modes de vie (desserrement des ménages et logements vacants), 429 destinés aux nouveaux arrivants (800 habitants), 176 pour répondre à la demande de résidences secondaires.

Consommation d'espace

La nouvelle consommation foncière, toutes vocations confondues, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers est de 129 hectares, dont 78 ha en extension et 51 en densification ; soit environ la moitié de la consommation des 10 années précédentes.

Habitat

La démarche pour limiter la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain consiste à densifier les espaces bâtis existants, resserrer l'urbanisation et stopper la dispersion de l'habitat par la mobilisation d'ensembles fonciers importants au sein des tissus bâtis existants.

Ainsi de nombreux secteurs qui sont déjà partiellement bâtis et qui étaient antérieurement constructibles sont désormais gelés. Toute nouvelle construction est interdite, par un classement en zone agricole ou naturelle (excepté les bâtiments agricoles).

Un taux de rétention de 20% est pris en compte pour traduire les besoins en surfaces.

La densité retenue est de 10 logements/hectare dans l'enveloppe urbaine de Sarlat, 7 dans les bourgs et 6 dans les hameaux.

Le nombre de logements provenant des logements vacants pris en compte pour répondre à la demande est marginal dans ce projet (seulement 5 logements). Toutefois ce PLUI affiche clairement son objectif de lutte contre la vacance des logements (qui représente actuellement de l'ordre de 10% du parc de logements) avec plusieurs programmes comme le programme « petites villes de demain » pour Sarlat, une étude « cœur d'îlot » et une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour l'ensemble du territoire.

La création de logements au sein du parc existant, par un phénomène de renouvellement, que le projet de territoire estime voir se poursuivre est estimé à 10 logements par an, soit une centaine de logements.

Développement économique

Les nouvelles activités économiques se poursuivront dans les zones d'activités existantes (108 ha) avec quelques extensions d'une surface de 9 ha ; ainsi qu'une dizaine de STECAL pour des activités déjà existantes représentant 30 ha.

Développement touristique

La traduction est de conforter une offre existante, fournie et diversifiée, et permettre l'émergence de nouveaux projets ; avec notamment la diversification des exploitations agricoles vers le tourisme. Le PLUI prévoit plus d'une centaine d'espaces classés en STECAL dédiés au tourisme représentant 20 ha en extension sur le milieu agricole et naturel portant la surface globale à 246 ha.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLUI compte 45 OAP. Ces dernières sont un des principaux outils d'aménagement du territoire.

En matière d'habitat, elles représenteraient, en effet, un potentiel de 640 logements, soit plus des 2/3 de l'ensemble des logements prévus.

En matière d'activités économiques, 6 OAP à vocation économique sont prévues.

La centaine de logements sociaux prévus dans ce projet sont tous situés dans des OAP.

Bilan sur les surfaces constructives

L'évolution entre les documents d'urbanisme actuels et le projet de PLUi au niveau des surfaces urbanisées et urbanisables (en hectares) est la suivante :

Les espaces	Documents actuels	PLUI	Bilan
Zones urbanisées U	2 623	1 552	-948 -33%
Zones à urbanisées AU	233	80	
STECAL		276	
Total	2 856	1 908	

Mobilité

L'essentiel des déplacements est assuré par la voiture (80%) et continuera de l'être malgré un effort pour continuer à favoriser les développements des mobilités douces (vélo, marche). Des emplacements réservés sont définis au plan de zonage afin de réaliser de nouveaux cheminements ou déplacer des cheminements existants afin de garantir leur pérennité.

4.2.3 - La traduction sur le projet appliquée au facteur environnemental

Incidences sur les paysages

Près de 75% du territoire est préservé par un zonage réglementaire strict (zone Ap, Np, Ntvb)

Incidences sur les habitats naturels

Les sites sensibles (zones humides, corridors écologiques) sont préservés par les zones Ap, Np, Ntvb). Pour les STECAL qui pourraient empiéter sur ces espaces, il s'agit, en fait, d'une reconnaissance de l'existant (plus de 95%) et aucun aménagement ne sera autorisé sur ces sites remarquables. Il s'agit de la stabilisation de la situation actuelle.

Incidences sur les sites Natura 2000

Le positionnement de secteur de projet d'urbanisation, en retrait des sites Natura 2000, ne devaient pas présenter d'effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces.

Incidences sur la ressource en eau et sur la qualité des eaux

Les ressources en eau du territoire sont suffisantes pour assurer la desserte de l'ensemble des secteurs de développement prévus par le PLUI.

Energies renouvelables

Les constructions disposant d'une emprise au sol supérieur à 500 m² pourront équiper leurs toitures de panneaux photovoltaïques.

4.3 – Règlement

Le règlement écrit et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLUI. Le document graphique comporte quatre grands types de

zones: les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Au zonage se superposent des prescriptions spécifiques:

- les emplacements réservés, les bâtiments susceptibles de changer de destination, les espaces boisés classés, les secteurs concernés par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées);
- les servitudes d'utilité publiques, les zones inondables et autres risques naturels.

Le règlement écrit regroupe les règles des dispositions spécifiques à chaque type de zone.

Zones urbaines (U). Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante.

4 zones urbaines couvrent l'ensemble du territoire:

- La zone **UH**, destinés à l'habitat ;
- La zone **UE**, destinés aux équipements publics ;
- La zone **UX**, destinés aux activités économiques ;
- La zone **UT**, destinés aux hébergements et activités touristiques.

Zones à urbaniser (AU). Elles correspondent aux espaces identifiés pour le développement urbain du territoire, et donc destinées à être urbanisés, caractérisé par la desserte existante ou la proximité des réseaux.

Elles se déclinent en trois zones différentes, selon la vocation des constructions et les fonctions urbaines autorisées :

- La zone **AUH**, destinés à accueillir le développement résidentiel ;
- La zone **AUE**, destinés au développement d'équipement publics et d'intérêt collectifs ;
- La zone **AUX**, destinés au développement économique ;
- La zone **2AUX**, zone à urbaniser différée, correspondant à la future zone économique de La Borne 120 sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin, dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du présent PLUi ;
- La zone **AUT**, destinés au développement touristique.

Zone A (A). Elle correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle englobe également des espaces non cultivés tels que les friches agricoles, les abords de bâtiments existants, les petits boisements ponctuels insérés dans l'espace agricole.

Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole du territoire.

Elle comprend 3 espaces différents :

- Une zone **A** « agricole », qui correspond aux espaces agricoles à moindres enjeux environnementaux ;
- Un secteur **Ap** « agricole paysager », qui correspond aux espaces à vocation agricole sensibles sur le plan environnemental, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;

- Un secteur **Ae** « agricole exploitation », secteur de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) correspondant aux ensembles bâtis d'une exploitation où se regroupent et s'agrègent, en plus de l'activité agricole, des activités complémentaires liées au tourisme.

Zone N (N). Elle correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend 4 espaces différents :

- Une zone **N** « naturelle », qui correspond aux espaces naturels et forestiers à moindre enjeux environnementaux ;
- Un secteur **Np** « naturel paysager », qui correspond aux espaces à vocation naturelle ou forestière sensibles sur le plan environnemental, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur **Ntvb** « naturel trame verte et bleue » correspondant aux espaces cultivés, pastoraux, naturels, boisements et forêt dont le caractère naturel est à préserver, à protéger strictement car structurants de la trame bleue du territoire
- Les zones **NS**

Les zones **NS** correspondent aux STECAL autorisant des activités et constructions spécifiques.

Elle comprend six secteurs : **NSI**, à vocation récréative, sportive, culturelle et de loisirs ; **NSht** pour l'hébergement touristique, hôtelier, gîtes ; **NSx**, qui correspond aux activités économiques existantes isolées pour assurer leur pérennité ; **NScl**, pour les campings verts et à aménagements légers ; **NScd**, pour les grosses structures de camping fortement aménagées et aux parcs résidentiels de loisirs ; et **NSca**, pour les carrières.

4.4. Bilan de la concertation :

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Communautaire de la C.C.S.P.N en date du 14 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi.

Son bilan a été exposé et approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2021 en même temps que l'arrêt du projet du PLUi, conformément à l'article L.103-6 et R.153-3 du code de l'urbanisme.

(Il convient de noter que le projet du PLUi a été arrêté, à nouveau, lors de la séance en date du 27 février 2022 tel qu'il avait été voté lors du Conseil du 27 septembre 2021).

Par le document 6.2 du dossier d'enquête, le Maître d'ouvrage tire le bilan de cette concertation sur le projet du PLUi.

A) Concertation à l'attention du public :

- Plusieurs réunions publiques se sont tenues au moment des étapes importantes :
 - les 3, 4 et 5 avril 2017, portant sur le diagnostic ;
 - les 13 février, 1^{er} et 2 mars 2018, sur le P.A.D.D ;
 - le 9 septembre 2021, relatif au règlement, plans de zonage et O.A.P.
- De plus, se sont déroulés des ateliers thématiques :
 - le 9 novembre 2017, sur le P.A.D.D ;

- les 1^{er} et 8 avril 2019, sur les O.A.P.

La concertation publique s'est, également, traduite par La mise en place d'un dossier de consultation sur le projet de PLUi accompagné d'un registre, au sein de l'ensemble des mairies ainsi qu'au siège de la Collectivité.

De plus, le site internet de la C.C.S.P.N. a été régulièrement alimenté d'informations

Tous ces outils mis en œuvre, tout au long de la procédure ont été complétés par d'autres moyens de concertation :

- un projet pédagogique avec les scolaires,
- l'élaboration et distribution à la population d'une plaquette « guide du PLUi »,
- une vidéo réalisée dans le cadre du projet,
- des séminaires de l'urbanisme, plus particulièrement, au profit des élus et des acteurs socio-économiques,
- parutions régulières d'articles de presse sur l'état d'avancement du projet.

B) Concertation à l'attention des élus :

- une conférence intercommunale, tenue le 30 novembre 2015, a validé les moyens de collaboration entre les communes et la C.C.S.P.N :
 - une cellule de pilotage,
 - une commission urbanisme,
 - des conseils communautaires.
- autres moyens de collaboration :
 - une conférence intercommunale annuelle,
 - des réunions d'informations et de travail par groupe de 4 communes,
 - des visites de terrain,
 - des séminaires thématiques.

Il ressort de ce document que les modalités de la concertation mis en œuvre sont conformes à la délibération de prescription permettant ainsi, à la fois, l'information et l'expression de la population.

4.5. Les avis de l'Autorité Environnementale (MRAe), des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées et des communes

Les différents services de l'Etat ont été consultés, selon les prescriptions réglementaires de forme et de délais. Pour la plupart, ils ont émis des avis favorables, parfois assortis de réserves ou recommandations.

Avis de la MRAe en date du 12 janvier 2022 :

Dans cet avis particulièrement fourni et argumenté, la MRAe soulève un certain nombre de critiques sur le projet présenté à l'enquête publique.

Le rapport de présentation ne présente pas les informations suffisantes pour comprendre les choix et leurs incidences potentielles sur l'environnement. La présentation de la méthodologie utilisée pour conduire la démarche ERC mérite d'être précisée. Le résumé non technique nécessite des compléments pour favoriser la compréhension du dossier par le public.

En l'état du dossier présenté, la projection démographique à l'échéance du plan et les besoins en termes de logements apparaissent clairement surestimés. Un réexamen des hypothèses d'accueil de population et de développement économique est indispensable au regard de la dynamique du territoire.

A cet égard, le projet de PLUi devrait revoir ses perspectives d'ouverture à l'urbanisation en extension dans les communes les plus rurales qui ne disposent pas d'équipements, de commerces et de transports collectifs suffisants.

Le dossier fait apparaître de fortes incidences potentielles du PLUi sur le milieu naturel, incidences qu'il convient de préciser sur la base d'investigations complémentaires pour mieux caractériser les habitats, la faune et la flore et renforcer la démarche d'évitement.

La MRAe recommande, aussi, de porter une attention particulière à la faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal au regard de la capacité des ouvrages d'assainissement des eaux usées et de l'exposition au risque feu de forêt.

Globalement, le projet de PLUi doit être revu dans le sens d'un effort significatif de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la préservation des nombreux milieux sensibles du territoire.

Ainsi, le PLUi n'encadre pas suffisamment le développement des STECAL et contribue à une aggravation de l'étalement urbain.

Par le document 7.2, faisant partie du dossier mis à l'enquête publique, le maître d'ouvrage répond, point par point, aux observations émises par la MRAe.

Avis du Préfet de la Dordogne en date du 31 décembre 2022 :

Compte tenu des observations formulées par les services de la D.D.T, le Préfet tient à faire savoir qu'il émettra un avis favorable définitif sur le projet de PLUi arrêté par la C.C.S.P.N une fois que les réserves suivantes auront été levées :

- inscrire le projet de PLUi dans un rapport de conformité avec les dispositions de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 et compléter les manquements constatés opérés en méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur ;
- revoir la partie du diagnostic territorial et de justification des choix dédiée à l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en y intégrant une analyse objectivée menée sur la période de référence exigée par l'article L.151-4 du code de l'urbanisme ;
- inscrire le projet de PLUi dans un rapport de compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne en complétant et déclinant les mesures relatives à la gestion et la préservation de la ressource en eau ;
- apporter les compléments nécessaires à l'évaluation environnementale du projet de PLUi ;
- reconsidérer les choix de zonage qui portent atteinte aux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Enfin, il invite à compléter les servitudes d'utilité publique manquantes.

Avis du Conseil Départemental en date du 3 février 2022 :

Par ce courrier, le Département tient à rappeler qu'il avait été précédemment consulté sur les O.A.P du PLUi et avait émis, par les courriers en date du 13 juillet 2020 et du 26 janvier 2021, des prescriptions non encore prises en compte.

De plus, le Département tient à formuler les recommandations suivantes :

1. Prescriptions d'ordre général

D'un point de vue général, il est fortement préconisé de limiter, au maximum, le nombre d'accès sur les routes départementales. Aussi, par principe, la desserte des zones constructibles doit être recherchée sur les voies secondaires moins circulées. Afin de limiter les accès sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière sera autorisé. Aussi, toute division foncière impactant le réseau routier départemental devra préalablement faire l'objet d'un avis de l'Unité d'Aménagement concernée. Par ailleurs, dans la mesure du possible, les accès sur les routes départementales devront être regroupés.

Un seul accès par lotissement ou zone d'activités devra être privilégié. Selon l'évolution des zones d'activités et plus précisément en fonction de l'intensité et la nature du trafic généré par les futures activités, un aménagement spécifique pourrait être sollicité à la charge et aux frais des propriétaires concernés, des aménageurs, de la Commune ou EPCI en charge de l'urbanisme dans le cadre des dispositifs légaux de financement des équipements publics (TA, PUP, équipements publics exceptionnels, ...).

Les changements de destination des bâtiments devront faire l'objet d'une étude de desserte au cas par cas selon l'intensité du trafic généré par les futures activités.

2. Concernant le projet de déviation de Beynac

Malgré les difficultés rencontrées, une volonté locale forte de réaliser le projet de contournement Beynac perdure. La possibilité de réaliser ce projet doit donc être maintenue dans les documents d'orientations en matière d'urbanisme.

Or, le PLUi, tel que projeté, est incompatible avec la réalisation du contournement de Beynac.

En effet :

- d'une part, sur le plan de zonage, ne figure plus l'Emplacement Réservé (E.R) du contournement sur les communes de St Vincent de Cosse et de Vézac ;
- et, d'autre part, les dispositions du règlement sur les zones Np et Ntvb concernées ne sont pas compatibles avec la réalisation de l'infrastructure.

Le règlement doit préciser, de manière explicite, que sont autorisés « les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêts collectifs » sinon, par défaut, ils ne seront pas autorisés (cf. art 1 de la zone N page 232).

Par ailleurs, s'agissant des pièces graphiques, un Emplacement Réservé doit, donc, être mis en place au bénéfice du Département, sur les emprises propriété départementale, sur les communes de St Vincent de Cosse et de Vézac. Dans ces conditions, il devra figurer sur les plans de zonage des Communes de St Vincent de Cosse et de Vézac et sur la liste des Emplacements Réservés (pièce 4.4.1). (plan de la déviation fourni).

Remarques de la commission d'enquête :

Il est demandé de modifier le règlement et les autres pièces, tel qu'exposé précédemment, afin de les rendre compatibles avec la réalisation du projet routier du contournement de Beynac.

3. Concernant le projet de déviation Nord de Sarlat

Le PLUi, tel que projeté, est incompatible avec la réalisation du projet de déviation Nord de Sarlat. En effet, il se situe sur les zones UX, UT, UH, A, N, Np et Ap. Or, les dispositions

du règlement sur ces zones ne sont pas compatibles avec la réalisation de l'infrastructure. (plan de la déviation fourni).

Aussi, bien qu'un Emplacement Réservé (ER 17) ait été prévu sur le plan de zonage et sur la liste des ER, il conviendrait de modifier les règlements des zones précitées afin de les rendre compatibles avec la réalisation du projet routier.

4. Mesures diverses : OAP 45 secteur Le Vialard: avis défavorable en raison des conditions de desserte du projet ; E.R: supprimer ER7 devenu ER86; l'ER et la bande d'étude concernant Madrazés- Vialard est à reporter dans le dossier avec le plan joint; les ER concernant la déviation Sud de Sarlat peuvent être supprimés car projet réalisé; secteur de Madrazés, prévoir un ER pour réalisation d'un giratoire (plan joint) "

Remarques de la commission d'enquête :

De la même manière que précédemment, le règlement des zones concernées doit préciser de manière explicite que sont autorisés « les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêts collectifs ».

Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 12 janvier 2022 :

Après étude du dossier, la Chambre d'Agriculture fait part, de ses observations sur le projet de PLUi de la C.C.S.P.N par ce courrier accompagné de deux annexes :

- Annexe 1 : Analyse de zonage,
- Annexe 2 : Analyse des changements de destinations ;

En substance, elle formule les observations suivantes :

Le PLUi de la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir permet de réduire sensiblement les espaces urbanisables dans les documents d'urbanismes actuellement opposables.

Les objectifs affichés du PADD, tiennent compte de l'activité agricole et de sa préservation, avec notamment :

- « La volonté d'une reconquête des espaces potentiellement exploitables par une activité agricole »
- « La notion de limitation du développement des hameaux tournés vers l'activité agricole (présence de bâtiments d'élevage, projet d'extension d'exploitation existante ou d'implantation de nouvelles exploitations) »
- « Il est aussi question de veiller « à stopper le mitage des terres agricoles par l'habitat et à ne pas contribuer à la création d'enclaves agricoles ».

Concernant les objectifs de réhabilitation des logements vacants (un logement tous les deux ans sur le territoire), ces derniers semblent faibles et pas suffisamment ambitieux au regard du taux de vacances relativement important sur le territoire de la communauté de communes (1 logement sur 10).

Aussi, de nombreux secteurs notamment en extension des hameaux et notamment ceux « tournés vers l'activité agricole », empiètent sur des espaces agricoles à fort potentiel (réseaux d'irrigation, noyeraies, plans d'épandages, ...). Aussi, est-il demandé, en cohérence avec les objectifs affichés du PADD, de réduire les zones constructibles pour l'ensemble des secteurs précités.

Concernant les changements de destination, ces derniers devront être compatibles avec l'activité agricole avoisinante et ce travail de vérification n'a pas été réalisé.

Il est demandé que l'ensemble des bâtis identifiés pour un changement de destination et pour lesquels un avis défavorable a été émis soit retiré, à moins de démontrer dans le document, qu'il n'y a aucun risque de conflit d'usage.

Concernant le règlement écrit, certains points du règlement sont trop restrictifs et doivent être adaptés aux contraintes techniques particulières, afin de ne pas compromettre l'activité agricole.

En conformité avec la motion de la Chambre d'Agriculture, les champs ou fermes photovoltaïques ne sont pas autorisés en zone Agricole afin de préserver le potentiel nourricier du territoire.

Avis de la Région Nouvelle Aquitaine en date du 13 décembre 2021 :

En premier lieu, la Région tient à préciser, qu'en l'absence de S.C.O.T, c'est le PLUi qui exerce le rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs régionaux définis par le SRADDET.

Elle reconnaît que le projet de PLUi porte des ambitions fortes pour concilier la vitalité économique et démographique de Sarlat et des communes alentour, la préservation d'un environnement de qualité et la transition énergétique.

Pour autant, elle estime que ce projet ne permet pas, en l'état, d'infléchir avec suffisamment de force les phénomènes de dévitalisation des centralités, de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de mitage urbain de la campagne.

Aussi, elle émet un **avis réservé** sur ce projet au fait notamment des choix de développement urbains retenus.

Avis du Préfet de la Dordogne suite aux demandes de dérogation aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme :

Par lettre en date du 10 février 2022, le Préfet rend sa décision suite à la demande de dérogation formulée par C.C.S.P.N en date du 7 octobre 2021.

Deux annexes la précisent :

- Annexe 1 : liste exhaustive des secteurs pour lesquels l'ouverture à l'urbanisation est refusée ; (Concerne 34 secteurs),
- Annexe 2 : liste exhaustive des secteurs pour lesquels l'ouverture est accordée sous réserves ;(Concerne 27 secteurs).

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) en date du 12 janvier 2022 :

Après avoir justifié les tracés des P.D.A des monuments historiques (*annexe 1*) et fourni une proposition de rédaction pour un règlement concernant les éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (*annexe 3*), l'U.D.A.P formule une analyse critique sur certains monuments et sur le zonage d'urbanisme :

- Il convient de repérer, au titre de l'article L.151-19 une maison récemment labellisée au titre de l'Architecture Contemporaine Remarquable, sur la commune de Vézac ; inversement, la tour du manoir de Langlade (commune de Proissans) fait l'objet d'une radiation de son inscription au titre des monuments historiques,
- Il convient de modifier les zonages d'urbanisme envisagés en espace protégé :

- **Commune de Marquay** : l'OAP (Ouest du bourg) devra être limitée aux parcelles AE 191 et 192,
- **Commune de Sarlat** : l'OAP au Nord-Ouest de l'église et du château de TEMNIAC, sur parcelles AV 01 et 02 devra être limitée afin que soit conservé un glacis.
- **Commune de Saint Vincent le Paluel** : la zone Nsht entourant le château de Paluel devra se limiter à la parcelle OA 183 (déjà bâtie).
- **Commune de Vézac** : les parcelles OB 1642 et 1610 ainsi que la parcelle OA 742 sont identifiées dans le Site Patrimonial Remarquable. Dans ces secteurs, la servitude doit exclure toute nouvelle construction.
- **Commune de Vitrac** : les parcelles faisant l'objet d'un projet de zonage lié aux grosses structures de camping sont classées dans le Site Patrimonial Remarquable de Vitrac interdisant toute nouvelle construction.

Avis du Ministère des Armées, par courrier à destination de la DDT en date du 22 octobre 2021 :

Il est créé la servitude PT1, protection centre de réception radioélectrique, au centre radioélectrique de Domme. Cette servitude grève la commune de LA ROQUE GAGEAC. Il y a lieu de le mentionner dans l'annexe 5.1.1 du dossier PLUi (liste des Servitudes d'Utilité Publiques S.U.P).

Avis de l'ARS, par courrier à destination de la D.D.T en date du 22 décembre 2021 :

Après examen des documents transmis, l'A.R.S formule les observations suivantes dans le domaine de l'eau potable :

- Captage de Sarlat : il est souhaitable de modifier le zonage de la parcelle DW43 et de la partie boisée de la parcelle CE 107. Le PLUi doit être complété par une O.A.P concernant l'intersection du secteur Uh du bourg de Sarlat et du périmètre de protection rapprochée des captages du bourg.
 - Captage de Commarque : certains secteurs de la commune de Marquay chevauchent le périmètre de protection éloigné du captage :
 - Hameaux du Verdier, Croix d'Alix et la Grande Vigne nécessitant l'avis de l'ARS pour chaque autorisation administrative. A rappeler dans le règlement du PLUi.
 - Captage de Bulide sur la commune de Vezac : il sera nécessaire de rappeler, dans le règlement du PLUi qu'à l'intérieur du périmètre de protection éloignée sont 3 secteurs : NSx (le long de la RD57), NScd (camping La Plage) et le lieu-dit Les Courrèges, que :
- Chaque autorisation administrative sera soumise à l'avis de l'A.R.S.

Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en date du 8 mars 2022 :

Cet avis de la CDPENAF a été transmis par lettre émanant de la DDT.

Il est favorable au projet de PLUi arrêté (article L.153-16 du code de l'urbanisme).

Cependant, il est souligné qu'il convient de préciser dans le règlement :

- La hauteur des bâtiments d'habitation existants, en zone A et N, pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes,
- Le nombre total d'annexes pouvant être rattachées à un seul et même bâtiment.

Cet avis regroupe également une annexe comportant 57 STECAL, non liés à des demandes de dérogation aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 3 janvier 2022 :

Après étude du dossier, et malgré les observations relevées, l'I.N.A.O considère que le projet de PLUi n'a pas d'incidence directe majeure sur les A.O.C et I.G.P et ne s'opposera pas à ce projet.

Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), par courrier à destination de la D.D.T en date du 12 octobre 2021 :

Cet avis informe que les servitudes T7, PT1 et PT2 doivent être mentionnées dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique du PLUi.

Avis du SDIS 24 en date du 20 décembre 2021 :

Le SDIS 24, par courriel en date du 12 janvier 2022, tient à préciser que le PLUi doit tenir compte du respect des prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2018.

Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine en date du 14 janvier 2022 :

Au vu des éléments fournis, cet organisme émet un avis favorable accompagné d'une réserve en raison de la prise en compte insuffisante de l'activité forestière dans le P.A.D.D.

Avis de GRTgaz Centre-Atlantique en date du 13 janvier 2022 :

Cet avis rappelle l'existence d'un réseau de transport de gaz naturel haute pression sur le territoire de la C.C.S.P.N et l'exigence d'en tenir compte à plusieurs niveaux du PLUi (rapport de présentation, PADD, règlement, plans de zonage, changement de destination, O.A.P, E.R, E.B.C).

La représentation de la servitude d'implantation et de passage 13 et SUP.1 doit être matérialisée dans le plan des S.U.P.

Avis de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon en date du 1^{er} décembre 2021 :

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré, à l'unanimité, émettent un avis favorable au projet de PLUi de la C.C.S.P.N.

Avis des communes :

COMMUNE	RECEPTION DE L'AVIS	AVIS
Commune de Tamniès	Délibération en date du 15 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations
Commune de Marcillac Saint Quentin	Délibération en date du 21 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations
Commune de Marquay	Délibération en date du 20 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations
Commune de Sarlat -la Canéda	Délibération en date du 13 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations et sous réserves de modifications
Commune de Beynac et Cazenac	Délibération en date du 9 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations
Commune de Saint Vincent de Cosse	Délibération en date du 12 décembre 2021	Défavorable
Commune de Saint Vincent le Paluel	Délibération en date du 16 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations et sous réserves de modifications
Commune de Saint André Allas	Délibération en date du 15 décembre 2021	Favorable
Commune de Sainte Nathalie	Délibération en date du 14 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations
Commune de Vézac	Délibération en date du 6 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations
Commune de Vitrac	Délibération en date du 20 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations et sous réserves de modifications
Commune de Proissans	Délibération en date du 6 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations
Commune de la Roque Gageac	Délibération en date du 21 décembre 2021	Favorable assorti de recommandations et sous réserves de modifications

Les recommandations des communes portent généralement sur des demandes de constructibilité.

Par le document 7.3, faisant partie du dossier mis à l'enquête, le maître d'ouvrage répond, point par point aux observations émises par les Personnes Publiques Associées et Consultées.

4.6 - Compatibilité du P.L.U.i avec les documents de rang supérieur :

Le P.L.U.i doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme. En l'absence de SCOT, il doit également être compatible avec les documents énumérés du 1^o au 18^o de l'article L 131-1 du code de l'urbanisme.

4.6.1 - La compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur :

Documents traités au titre de l'Art L.131-4	Contexte PLUi
Les schémas de cohérence territoriale	Il n'existe pas de SCOT couvrant le territoire
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet
Les plans de déplacements urbains	La CC n'est pas autorité organisatrice des transports urbains
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Le PLUi n'est pas concerné
Les programmes locaux de l'habitat	La CC présente moins de 30 000 habitants. Le PLUi ne vaut pas PLH.
Documents traités au titre de l'Art L.131-1	Contexte PLUi
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L.425-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.	Le SRADDET de la région Nouvelle Aquitaine est approuvé. Le PLUi doit être compatible avec les règles générales du SRADDET
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	Le PLUi est concerné par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021
Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	Le PLUi est concerné par le SAGE Dordogne Amont
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation... ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	Le PLUi est concerné par le PGRI Adour-Garonne

4.6.2 - La prise en compte des documents de rang supérieur :

Documents traités au titre de l'Art L.131-5	Contexte PLUi
Le plan climat-air-énergie territorial	Le PLUi est concerné
Documents traités au titre de l'Art L.131-2	Contexte PLUi
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoriales.	Le PLUi est concerné par le SRADDET
Le schéma régional de cohérence écologique	Le SRCE approuvé le 24 décembre 2015, a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 13 juin 2017
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Le PLUi est concerné
Le schéma régional des carrières	Le PLUi est concerné

5 - PROJET DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL

5.1 - Le contexte

Actuellement, il existe plusieurs documents qui régissent la publicité au sein de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir :

- a) Un règlement local de publicité (RLP) à l'échelle de Sarlat-la-Canéda ;
- b) Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du centre historique de Sarlat-la-Canéda ;
- c) Des zones de réglementation spéciale (ZRS) sur quatre communes (Vitrac, La Roque-Gageac, Vézac et Beynac et Cazenac) ;
- d) Une charte départementale de micro-signalisation d'indication et de jalonnement complémentaire.

Par délibération du 29 février 2016, le conseil communautaire de la CCSPN a prescrit l'élaboration d'un RLPi sur l'ensemble de son territoire.

Dans un souci de cohérence des documents produits, il avait été acté que les étapes de cette élaboration devaient suivre, autant que possible, celles du PLUi prescrit le 14 décembre 2015.

Conformément à l'article L153.11 du code de l'urbanisme, la délibération précitée définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Les objectifs, au nombre de cinq, visent à :

- Préserver les paysages et le cadre de vie...
- Donner une cohérence d'ensemble au traitement de la publicité, enseignes et pré enseignes...
- Répondre de manière équitable en fonction des zones aux besoins des acteurs économiques locaux sans dénaturer l'environnement et les paysages...
- Prendre en compte les exigences en matière de développement durable en ce qui concerne les dispositifs consommateurs d'énergie ou source de pollution lumineuse.
- Tenir compte des nouveaux procédés et des nouvelles technologies en matière de publicité.

Quant aux modalités de la concertation, selon les termes de la délibération du conseil communautaire, en date du 29 février 2016, elles devaient être liées avec celles prévues dans le cadre de l'élaboration du PLUi et mises en œuvre de façon concomitante.

Elles se déclinent comme suit :

Celles à destination de la population : tenue de réunions publiques et d'ateliers thématiques, dossier de consultation mis à disposition dans les communes et au siège de la CCSPN ainsi que sur le site internet de la CCSPN, parution d'articles de presse.

Celles relatives à la collaboration entre les communes et la CCSPN : il est précisé que le RLPi bénéficiera de la même gouvernance que celle du PLUi sous la forme suivante :

- Cellule de pilotage ;
- Commission d'urbanisme ;

- Conseil communautaire.

5.2 - Caractéristiques principales du projet

A l'issue du diagnostic territorial, des orientations ont été définies pour répondre aux objectifs retenus par le conseil communautaire dans sa délibération du 29 février 2016.

C'est ainsi, qu'au regard des spécificités du territoire intercommunal, ces orientations ont été déclinées selon un "découpage" en quatre zones, en tenant compte des typologies suivantes :

- **Zone 1** : Le centre historique de la commune de Sarlat-la-Canéda.
- **Zone 2** : Les zones économiques commerciales et artisanales ou zones économiques mixtes situées en agglomération, notamment en entrées de ville de Sarlat-la-Canéda.
- **Zone 3** : Les bourgs des communes et tissu urbain, de la commune de Sarlat-la-Canéda, situé en agglomération.
- **Zone 4** : Reste du territoire intercommunal.

Les limites d'agglomération sont identifiées sur un plan à l'échelle du 1/22500^{ème} sur la base de trois marqueurs :

- Panneaux de limite d'agglomération (EB 10 et/ou EB 20) ;
- Autres panneaux indice de limite d'agglomération (zone 50, panneaux de lieux-dits, etc.) ;
- Enveloppe des agglomérations reconnues au titre du RLPi.

Les quatre zones et l'enveloppe des agglomérations, reconnues au titre du RLPi, sont représentées sur un plan de zonage (vue d'ensemble). Le fond de plan fait apparaître le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Sarlat-la-Canéda et des zones Natura 2000, le bâti cadastré, les parcelles cadastrales et les limites de communes.

Un deuxième plan de zonage assure un zoom sur les agglomérations reconnues par le RLPi.

Le règlement écrit, qui s'applique à l'ensemble du territoire de la CCSPN, précise qu'il restreint, dans un souci de protection du cadre de vie, les dispositions nationales applicables à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes visibles de toutes voies ouvertes à la circulation publique.

Ce document regroupe notamment :

- Dans sa partie dispositions générales, les règles propres qui s'appliquent aux enseignes, à la publicité, aux pré-enseignes et aux pré-enseignes dérogatoires.
- Dans sa partie dispositions spécifiques, les règles applicables à chaque zone (zones 1 à 4).

5.3 - Le bilan de la concertation

Selon la pièce 0.2 du dossier du RLPi, plusieurs formes de communication ont été mises en œuvre autour de la concertation :

- Registre au siège de la CCSPN et dans les mairies dès le début de la procédure ;
- Articles dans les bulletins municipaux des communes et lettre de la CCSPN ;

- Informations sur le site Internet de l'intercommunalité et des communes ;
- 4 réunions publiques : 3, 4 et 5 avril 2017 sur le diagnostic du PLUi et RLPI et le 9 septembre 2021 sur la phase règlementaire ;
- 3 ateliers de concertation thématiques avec les professionnels : le 29 mai 2017 sur le diagnostic, le 25 septembre 2017 sur les objectifs et enjeux, et le 9 septembre 2021 sur le règlement ;
- Articles publiés dans la presse ;
- Panneaux d'exposition.

Concernant les moyens de collaboration entre les communes et la CCSPN, ils ont suivi les mêmes principes que ceux du PLUi. Ainsi une dizaine de réunions de la commission d'urbanisme ont été organisées spécialement pour le RLPI tout au long des phases d'élaboration.

Les enjeux du RLPI ont été évoqués dans le cadre des nombreuses réunions sur le PLUi qui ont eu lieu sur le territoire communautaire depuis 2015.

Remarques de la commission d'enquête :

- Dans son avis sur le projet du RLPI, la DDT indique « *qu'une concertation plus large et des réunions plus techniques avec les PPA, entre 2017 et 2021, auraient permis de travailler sur les choix retenus du règlement et les observations auraient pu être prises en compte avant l'arrêt du projet RLPI CCSPN* ».
- Le bilan de la concertation ne détaille pas les remarques ou propositions, de la population et des acteurs locaux, qui ont été prises en compte pour amender le projet.

5.4 - Les avis émis sur le projet

5.4.1 - Avis de la CDNPS

Cette commission a émis le 4/02/2022 (lettre des services de l'ÉTAT-DDT) un avis défavorable en l'état, au motif que le projet comporte certaines dispositions illégales au regard de la réglementation nationale issue du Code de l'environnement.

Remarque de la commission d'enquête :

Dans son rapport du 20 janvier 2022, la CDNPS fait remarquer que les arrêtés municipaux fixant les limites d'agglomération doivent être annexés au RLPI (absents dans le dossier).

5-4-2 - Avis des PPA

Ces avis sont résumés dans le tableau qui suit.

Nom de l'organisme	Date de l'avis	Avis
Chambre d'agriculture	27/01/2022	Pas d'observation à formuler
Service d'infrastructure de la défense (ESID de Bordeaux)	9/12/2021	Aucune observation
Paysages de France	29/01/2022	Défavorable avec de nombreuses préconisations, dont une qui porte sur le respect des dispositions du Code de l'environnement.
Services de l'Etat- DDT	1/02/2022	Défavorable à ce stade. Au regard des avis rapportés ci-dessous par la DRAC-UDAP, la DDT (service Aménagement et Développement Durable) et la DREAL Nouvelle- Aquitaine.
DDT	Rapport du 13 /01/2022	Défavorable à ce stade. La DDT demande la prise en considération des remarques formulées. Au rapport est jointe une annexe qui liste les observations relevées dans le règlement. Elles sont identifiées sous les vocables suivants : recommandation, correction et obligation.
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC-UDAP)	12/01/2022	Document non recevable en l'état. L'UDAP suggère que les clarifications et corrections nécessaires (selon les remarques formulées par la DDT) soient apportées au document avant passage en enquête publique.
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine	26/01/2022	Défavorable selon la lettre de la DDT du 1/02/2022. Pas d'avis joint de la DREAL à ce courrier.

Remarque de la commission d'enquête :

Dans un considérant de la délibération du conseil communautaire, en date du 17/02/2022, (2^{ème} arrêt du RLPi) il est indiqué :

*Considérant que des erreurs règlementaires ont été constatées au projet de RLPi, et suite aux avis défavorables des services de l'Etat et de la CDNPS, **la collectivité s'engage à proposer un document épuré de toutes irrégularités règlementaires avant approbation finale et ce en concertation étroite avec les services de l'État.***

5.4.3 - Avis des communes membres de la CCSPN

Communes	Date des délibérations des CM	Avis
Beynac et Cazenac	9 décembre 2021	Favorable
La Roque Gageac	21 décembre 2021	Favorable
Marcillac Saint Quentin	21 décembre 2021	Favorable
Marquay	20 décembre 2021	Favorable
Proissans	20 janvier 2022	Relève une erreur règlementaire. Avis favorable
Saint André Allas	15 décembre 2021	Favorable
Saint Vincent de Cosse	12 janvier 2022	Défavorable
Saint Vincent le Paluel	16 décembre 2021	Favorable
Sainte Nathalène	22 février 2022	Favorable sous réserve des modifications pour la mise en conformité avec la réglementation en vigueur.
Sarlat-la-Canéda	13 janvier 2022	Favorable assorti de recommandations sur le règlement écrit et le zonage
Tamniès	15 décembre 2021	Favorable
Vezac	6 décembre 2021	Favorable
Vitrac	20 décembre 2021	Favorable sous réserve

5.5 - Les arrêts du RLPi

Lors de sa séance du 25 octobre 2021, le conseil communautaire de la CCSPN, après avoir entendu l'exposé de son Président et délibéré, a, entre autres :

- arrêté le projet du RLPi ;
- tiré le bilan de la concertation.

Un deuxième arrêt a été prononcé par le même conseil le 17 février 2022.

Cette décision a fait suite à l'avis défavorable rendu par le conseil municipal de la commune de Saint Vincent de Cosse le 12 janvier 2022 sur le projet du RLPi arrêté par le conseil communautaire le 25 octobre 2021.

Au regard du parallélisme des formes prévu pour l'élaboration d'un RLPi et d'un PLUi, la CCSPN a décidé, en application des dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme¹, de soumettre à nouveau à délibération le projet du RLPi tel qu'il avait été voté lors du conseil communautaire du 25 octobre 2021.

6 - PROPOSITION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

6.1 - Cadre réglementaire

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine « loi LCAP » prévoit des nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural urbain et paysager.

Selon le dossier d'enquête, l'article 75 de ladite loi redéfinit les dispositions applicables aux abords des monuments historiques pour en faire un véritable outil de politique en faveur du patrimoine culturel.

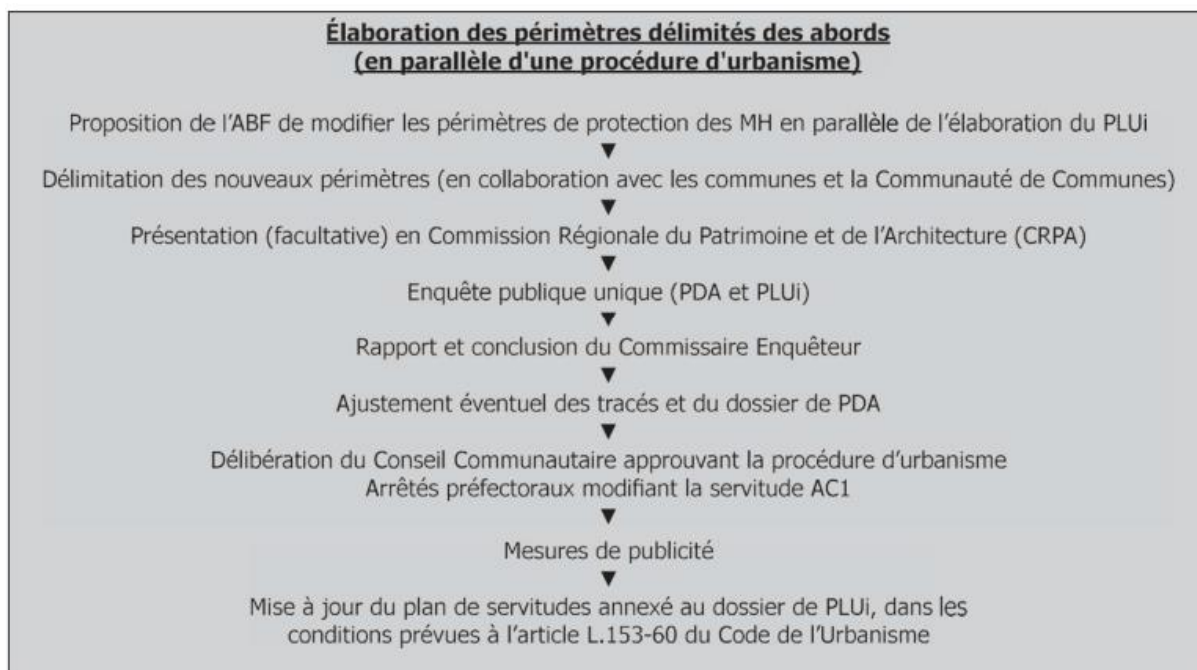
Le périmètre par défaut, d'un rayon de 500 m, est remplacé par un mécanisme de protection au titre des « abords » dont la mise en œuvre et l'application sont régies par les articles L 621-30 à L 621-32 du code du Patrimoine.

Quant à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique « loi ELAN », elle a intégré, dans son article 56, la possibilité pour l'autorité compétente en matière de PLU d'être à l'origine de la proposition de PDA, prérogative réservée jusqu'alors à l'ÉTAT, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France.

Les formalités liées à l'élaboration des PDA, menées concomitamment avec une procédure d'urbanisme, sont résumées ci-dessous. Elles sont extraites du dossier d'enquête.

¹ : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés ».



6.2 - Les enjeux de la mise en œuvre des PDA

L'objectif visé est de définir pour chaque monument historique un nouveau périmètre de protection mieux adapté au bassin visuel réel (covisibilité) et tenant compte du relief, des masses boisées et des limites parcellaires...

Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique AC1, relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits, qui sera annexée au PLUi dans les conditions prévues à l'article L 153-60² du code de l'urbanisme.

6.3 - Propositions des PDA

Afin d'adapter une protection spécifique à chaque monument historique ou groupe de monuments historiques, les nouvelles propositions de PDA s'appuient, selon le dossier d'enquête, sur les prises en compte des analyses portant sur :

- la description du monument historique protégé et de ses abords ;
- le plan généré à partir du rayon de 500 m autour du monument historique ;
- la justification du nouveau périmètre.

6.4 - Liste des monuments historiques concernés par le projet

Ils sont identifiés, ci-après, selon leur localisation par commune :

77 monuments historiques sont concernés

² : « Les servitudes mentionnées à l'article L. 151-43 sont notifiées par l'autorité administrative compétente de l'Etat au président de l'établissement public ou au maire. Ceux-ci les annexent sans délai par arrêté au plan local d'urbanisme. A défaut, l'autorité administrative compétente de l'Etat est tenue de mettre le président de l'établissement public compétent ou le maire en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées au premier alinéa. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, l'autorité administrative compétente de l'Etat y procède d'office ».

Sarlat-la-Canéda :

- Château de la Boétie inscrit par arrêté le 6 décembre 1948
- Eglise inscrite par arrêté le 10 août 1920 et château de Temniac inscrit par arrêté le 11 décembre 1969
- Tour de la croix des pechs inscrite par arrêté le 19 avril 1961
- Eglise de la Canéda inscrite par arrêté le 1er mars 1962

Le centre historique de Sarlat-la-Canéda comprenant 67 Monuments historiques, à savoir :

- Couvent de Saint Claire inscrit par arrêté le 25 février 1944
- Maison 9 rue de la Boétie inscrit par arrêté le 12 janvier 1931
- Immeuble 2 rue Lakanal inscrit par arrêté le 29 novembre 1948
- Maison 4 rue Lakanal inscrit par arrêté 19 novembre 1976
- Hôtel de ville place de la Liberté inscrit par arrêté le 11 avril 1947
- Maison 1 place de la Liberté inscrit par arrêté 11 septembre 1963
- Maison 7 place de la Liberté inscrit par arrêté 17 avril 1944
- Maison 8 place de la Liberté inscrit par arrêté le 29 mai 1962
- Maison 9 place de la Liberté inscrit par arrêté le 15 février 1944
- Maison 2 rue de la Liberté inscrit par arrêté le 13 avril 1944
- Maison 4 rue de la Liberté inscrit par arrêté le 23 août 1946
- Porte 5 rue de la Liberté inscrit par arrêté le 23 août 1946
- Maison 8 rue de la Liberté inscrit par arrêté le 29 mai 1962
- Hôtel de Gisson 1 rue Magnanat inscrit par arrêté le 26 septembre 1969
- Maison 4 rue Magnanat inscrit par arrêté le 24 février 1944
- Ancien hôtel dieu 2 rue du Minage inscrit par arrêté le 15 février 1977
- Hôtel de Maleville 3 rue du Minage inscrit par classement par liste de 1889
- Maison 7 rue Montaigne inscrit par arrêté le 14 janvier 1977
- Maison 9 rue Montaigne inscrit par arrêté le 23 août 1946
- Ancien hôtel de Ville Place du Peyrou inscrit par arrêté le 6 janvier 1904
- Maison 28 rue de Cahors inscrit par arrêté le 4 décembre 1945
- Maison de la Boétie Place du Peyrou inscrit par arrêté le 7 décembre 1970
- Chapelle Notre Dame de Bonne Rencontre inscrit par arrêté le 22 août 1949
- Maison Ancien 8 Place du Peyrou inscrit par arrêté le 20 décembre 1963
- Hôtel d'Anglars inscrit par arrêté le 24 juin 1948
- Maison 6 Place du Peyrou, rue de la Boétie inscrit par arrêté le 16 décembre 1963
- Couvent de Notre Dame (gendarmerie) inscrit par arrêté le 16 novembre 1949
- Hôtel de Genis inscrit par arrêté le 24 avril 1961
- Croix place de la Bouquerie inscrit par arrêté le 23 août 1946
- Maison du Présidial inscrit par arrêté le 24 février 1944
- Hôpital 30 rue Gambetta inscrit par arrêté le 21 septembre 1961
- Maison 1 rue Rousset inscrit par arrêté le 26 février 1944
- Hôtel de Grezel 1 rue de la Salamandre inscrit par arrêté le 30 mai 1944
- Maison 6 rue du siège inscrit par arrêté le 2 mai 1944
- Maison 8 rue du siège, rue Turenne inscrit par arrêté le 28 avril 1944
- Immeuble 13 rue du siège inscrit par arrêté le 25 février 1944
- Ancien Evêché inscrit par arrêté le 6 janvier 1927
- Maison 2 rue Tourny inscrit par arrêté le 23 août 1946
- Maison 6 rue des Trois conils inscrit par arrêté le 25 février 1944
- Maison 4 rue Victor Hugo inscrit par arrêté le 15 février 1944
- Maison 2 Cote de Toulouse inscrit par arrêté le 13 mars 1944
- Immeuble impasse des violettes inscrit par arrêté le 1er mars 1977
- Vestiges de l'enceinte inscrit par arrêté le 26 octobre 1944
- Ancienne cathédrale inscrit par classement par liste de 1840
- Chapelle des pénitents bleus inscrit par arrêté le 14 mars 1944
- Ancienne Eglise Sainte Marie inscrit par arrêté le 12 octobre 1905
- Cimetière Saint Benoit, Lanterne des morts inscrit par arrêté le 22 novembre 1981
- Maison 5 rue d'Albusse inscrit par arrêté le 13 mars 1944
- Maison 2 rue des Armes inscrit par arrêté le 3 janvier 1944
- Maison 5 rue des Armes inscrit par arrêté le 6 décembre 1963
- Maison 7 rue des Armes inscrit par arrêté le 8 mars 1944
- Maison 1 Place de la Bouquerie inscrit par arrêté le 25 février 1944
- Porte 1 rue Peyrats inscrit par arrêté le 23 août 1946
- Hôtel de Plamont inscrit par classement par liste de 1889
- Maison 7 rue des Consuls inscrit par arrêté le 18 septembre 1946

- Maison 9 rue des Consuls inscrit par arrêté le 18 août 1944
- Maison 12 rue des Consuls inscrit par arrêté le 6 juin 1962
- Maison 14 rue des Consuls inscrit par arrêté le 6 juin 1962
- Hôtel de Gérard inscrit par arrêté le 25 février 1944
- Maison 6 rue Fénelon inscrit par arrêté le 25 février 1944
- Maison 10,12 rue Fénelon inscrit par arrêté le 24 février 1944
- Hôtel des Mirepoises inscrit par arrêté le 5 février 1962
- Ancienne Chapelle des Dames de la foi inscrit par arrêté le 29 juillet 1963
- Maison 16 rue Fénelon inscrit par arrêté le 12 novembre 1963
- Chapelle des pénitents blancs inscrit par arrêté le 14 mars 1944
- Chapelle des Recollets inscrit par arrêté le 8 décembre 1937
- Hôtel de Montmejat inscrit par arrêté le 8 mars 1944

Saint André-Allas :

- Eglise de Saint André d'allas inscrit par arrêté le 17 mars 1926.
- Autel en plein air dit aussi croix de Lassagne inscrit par arrêté le 11 avril 1931.
- Château du roc inscrit par arrêté le 6 décembre 1948.
- Eglise et hameau d'allas inscrit par arrêté le 4 février 1926.

Sainte-Nathalène :

- Manoir de la Tour inscrit par arrêté le 27 mai 1952.

6.5 - Les avis émis, sur les PDA, par les conseils municipaux des communes concernées

Communes	Date de la délibération	Avis
Saint André-Allas	11-10-2021	Favorable
Sainte-Nathalène	26-10-2021	Favorable
Sarlat-la-Canéda	27-10-2021	Favorable

La CCSPN a également donné un avis favorable, le 25-10-2021, par délibération de son conseil communautaire.

6.6 - Rappel, par l'UDAP, des propositions de justification des tracés des PDA

Dans le cadre de la consultation des PPA, sur le projet du PLUi, l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine a, entre autres, rappelé, dans son courrier du 12 janvier 2022, les propositions de justification des tracés de Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques présentés conjointement à l'enquête publique relative aux projets du PLUi, du RLPi et d'abrogation des cartes communales.

6.7 - La consultation des propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques

Conformément au 4^{ème} alinéa de l'article R621-93 du code du patrimoine, le président de la commission d'enquête a consulté les propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques.

Un courrier, du 23 février 2022, préparé et signé par le président susnommé a été envoyé, par lettres simples pour les propriétaires locaux et du département de la Dordogne et par lettres recommandées avec AR pour les propriétaires résidant dans les autres départements ou à l'étranger, par les soins de la CCSPN, à partir d'une liste des propriétaires des monuments historiques, établie par cette dernière sur la base de la documentation cadastrale.

Parmi les lettres recommandées, dix ont été renvoyées au siège de la CCSPN, aux motifs :

- Pli avisé et non réclamé (6 lettres) :
- Destinataire inconnu à l'adresse (2 lettres) ;
- Défaut d'accès ou d'adressage (2 lettres).

Quant aux lettres simples, six ne sont pas parvenues à leur destinataire pour les raisons suivantes :

- Défaut d'accès ou d'adressage (1 lettre) ;
- Destinataire inconnu à l'adresse (5 lettres).

Il est à noter que deux monuments historiques concernés par le projet se situent dans le domaine public communal. Il s'agit de la croix située place de la Bouquerie à Sarlat et de l'autel en plein air dit aussi croix de Lassagne, sur la commune de Saint André-Allas.

Pour ces deux monuments, les communes concernées ont été consultées, le 13 avril 2022, par mails transmis par le président de la commission d'enquête.

7 - ABOGATION DES CARTES COMMUNALES

Actuellement, en termes de documents d'urbanisme, le territoire de la CCSPN est couvert par :

- deux plans locaux d'urbanisme (communes de Sarlat-la-Canéda et Vitrac) ;
- neuf cartes communales dont la liste est rapportée dans le tableau ci-dessous.

Les communes de « Beynac et Cazenac » et « Vézac » disposaient, chacune, d'un plan d'occupation des sols devenu caduc le 1 janvier 2020. Depuis cette date, elles sont soumises aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU).

Communes concernées	Date d'approbations des cartes par arrêté préfectoral	Dates d'approbations préfectorales des révisions ou des modifications
Marcillac Saint Quentin	20/05/2005	Révision : 01/04/2010
Marquay	03/05/2007	
La Roque Gageac	11/10/2006	
Proissans	11/08/2006	Révision : 23/09/2010
Saint André Allas	19/05/2009	Modification : 06/07/2009
Sainte Nathalène	01/03/2006	Révision : 09/12/2013
Saint Vincent De Cosse	03/02/2006	
Saint Vincent Le Paluel	04/11/2004	Révision : 03/04/2012 et révision simplifiée : 07/11/2015
Tamniès	30/04/2004	Révision : 11/03/2010 et révision partielle : 04/01/2018

Source : CCSPN

Une carte communale n'a pas de règlement spécifique, ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'applique (RNU). Ce document d'urbanisme a une portée limitée en matière de gestion des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol. IL ne prévoit que deux options : une zone U, constructible et une zone N, non constructible hormis pour quelques exceptions. Il est à noter qu'il ne permet pas de distinguer la

vocation des divers espaces naturels ni d'assurer une protection spécifique des boisements.

En prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sur les 13 communes qui forment le territoire de la CCSPN, le conseil communautaire a fait le choix de se doter d'un document d'urbanisme unique permettant d'instaurer une réglementation commune, en adéquation avec le contexte législatif actuel et adaptée en termes de planification.

La note de présentation, qui constitue le dossier d'enquête relatif à l'abrogation des cartes communales, souligne que « Le PLUi est porteur d'une vision d'ensemble cohérente, tout en préservant suffisamment de souplesse pour s'adapter dans le temps aux besoins de la collectivité et de ses habitants ». Elle rappelle également les objectifs du PLUi qui portent sur :

- Le développement économique ;
- La maîtrise et consommation foncière ;
- Le patrimoine bâti et paysager :
- Le patrimoine naturel et risques ;
- L'habitat ;
- Les équipements et infrastructures ;
- Les déplacements et transports.

In fine, le PLUi, s'il est approuvé, est destiné à remplacer tous les documents d'urbanisme communaux actuels des communes comprises dans le périmètre de la CCSPN.

8. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

8.1 - Désignation de la Commission d'enquête :

Une commission d'enquête, composée de 3 membres, a été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux suivant l'ordonnance : E22000006/33, en date du 18 janvier 2022, pour conduire la présente enquête publique, suite à une demande formulée par Monsieur le Président de la Communauté des Communes Sarlat Périgord Noir en date du 10 janvier 2022.

Aux termes de cette ordonnance, la Commission d'enquête est composée :

Président : Mr Christian BARASCUD, retraité du Ministère de la Défense,

Membres :

- Mr Jean-Louis EYMARD, retraité du Ministère de l'Équipement,
- Mr René COUSY, cadre géomètre à la retraite.

8.2. Modalités de l'enquête :

Dès réception de l'ordonnance de désignation, la Commission d'enquête a rencontré Mr Jean-Michel PERUSIN Vice-Président de la C.C.S.P.N et Mme Adeline CROUZILLE, Chef du service urbanisme et aménagement à la C.C.S.P.N, le vendredi 28 janvier 2022, au siège de la Collectivité.

Cette réunion a permis de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique unique.

Monsieur le Président de la CCSPN, a alors pris l'arrêté en date du 15 février 2022 prescrivant la mise à l'enquête publique unique portant sur l'élaboration :

- du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi),
- des Périmètres Délimités des Abords de 77 monuments historiques (PDA),
- et l'abrogation de 9 cartes communales en vigueur sur le territoire de la CCSPN.

Cet arrêté établissant les dispositions suivantes :

- **Durée de l'enquête** : du 16 mars 2022, 9h00, au 21 avril 2022, 12h00, soit sur 37 jours consécutifs.
- **Siège de l'enquête** : CCSPN
- **Consultations des dossiers d'enquête** :

- o Version papier :

Pendant la durée de l'enquête, les dossiers d'enquête publique, y compris les avis des communes et des Personnes Publiques Associées (P.P.A), le bilan de la concertation ainsi que le présent arrêté étaient disponibles au siège de la C.C.S.P.N, aux jours et heures d'ouverture de celui-ci. Ce dossier a été paraphé par le Président de la Commission d'enquête.

Un poste informatique contenant l'ensemble des dossiers mis à l'enquête, a été tenu à la disposition du public au service urbanisme de la CCSPN.

Le dossier du PLUi comprenait notamment l'évaluation environnementale avec l'avis de la MRAe ainsi que la réponse de la Collectivité à cet avis.

La totalité du dossier d'enquête était par ailleurs consultable lors des permanences des commissaires enquêteurs.

De plus, des dossiers allégés d'enquête publique étaient consultables aux jours et heures d'ouverture de chaque mairie comprenant :

- Pour le PLUi : le résumé non technique, le zonage et les O.A.P propres à la commune concernée ainsi que le règlement écrit,
- Pour le RLPi : les plans de zonage et le règlement écrit,
- Le dossier relatif aux P.D.A et aux cartes communales étant consultable aux jours et heures d'ouverture de chaque mairie concernée.

- o Version numérique :

Pendant la durée de l'enquête, les dossiers d'enquête y compris : avis des communes et des P.P.A, bilan de la concertation et évaluation environnementale, notamment était disponible sur le lien suivant : <https://registre.agrn.fr/>

De plus le site internet de la CCSPN renvoyait sur le site précité.

Le prestataire de service choisi par le maître d'ouvrage était l'ATD24 (Agence Technique Départementale de la Dordogne).

- **Dépôt des observations** et propositions (entre le 16 mars 2022, 9h00 et le 21 avril, 12h00) :
 - o sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Président de la Commission d'enquête mis à disposition du public, dans les 13 communes membres ainsi qu'au siège de la Collectivité ;
 - o sur le registre d'enquête dématérialisé dédié : <https://registre.agrn.fr/>;
 - o par courrier postal adressé au Président de la Commission d'enquête à la C.C.S.P.N ;
 - o par courrier électronique à l'adresse : urbanisme.ccspn@sarlat.fr.

Toutes les observations et /ou propositions reçues étaient intégrées par le maître d'ouvrage, au sein du registre dématérialisé afin de pouvoir être consultées « au fil de l'eau », par la Commission d'enquête et le public.

- **Permanences** : elles ont été programmées selon le tableau suivant :

Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir	Mercredi 16 mars de 9h à 12h Mercredi 20 avril de 14h à 17h	La Roque Gageac	Mardi 29 mars de 9h à 12h Vendredi 15 avril de 9h à 12h
Mairie de Beynac et Cazenac	Jeudi 24 avril de 14h à 17h Samedi 9 avril de 9h à 12h	Saint André Allas	Lundi 4 avril de 14h à 17h Vendredi 15 avril de 14h à 17h
Marcillac Saint Quentin	Mercredi 30 mars de 14h à 17h Vendredi 8 avril de 9h à 12h	Sainte Nathalène	Vendredi 18 mars de 14h à 17h Mercredi 30 mars de 9h à 12h
Marquay	Lundi 4 avril de 9h à 12h Mercredi 12 avril de 9h à 12h	Saint Vincent de Cosse	Jeudi 24 mars de 9h à 12h Mercredi 13 avril de 9h à 12h
Proissans	Vendredi 25 mars de 14h à 17h Mercredi 19 avril de 14h à 17h	Saint Vincent le Paluel	Lundi 28 mars de 14h à 17h Jeudi 14 avril de 14h à 17h
Tamniès	Vendredi 18 mars de 9h à 12h Mercredi 6 avril de 9h à 12h	Sarlat la Canéda	Mercredi 23 mars de 9h à 12h Lundi 28 mars de 9h à 12h Samedi 2 avril de 9h à 12h Mercredi 13 avril de 14h à 17h
Vézac	Lundi 21 mars de 9h à 12h Jeudi 7 avril de 9h à 12h	Vitrac	Lundi 21 mars de 14h à 17h Mercredi 20 avril de 9h à 12h

Un secteur géographique a été affecté à chaque commissaire enquêteur pour la tenue des permanences ainsi que celle des observations.

Lors des permanences, la commission a veillé à adapter le nombre de ses membres à l'affluence, fluctuante, du public.

En effet, si ces permanences étaient toutes, initialement, programmées pour une durée de 3 heures chacune, certaines ont nécessité une durée supérieure.

Le recours, par les commissaires enquêteurs, à l'utilisation de leurs outils informatique personnels a permis de faciliter la réception du public. Cette enquête publique s'est déroulée dans un bon climat général ; aucun incident n'est à signaler.

La commission d'enquête tient, également, à souligner les excellentes conditions d'accueil et d'organisation fournies par l'ensemble des mairies et la CCSPN., lors de permanences, et ce, dans le strict respect du protocole sanitaire COVID19.

Publicité de l'enquête publique :

- insertion de l'avis d'enquête, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après :
 - L'ESSOR SARLADAIS (les 25 février et 18 mars 2022),
 - SUD-OUEST (les 1^{er} et 17 mars 2022).
- l'affichage de l'avis d'enquête (sur papier jaune en format A2), quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci dans les 13 communes et au siège de la C.C.S.P.N.

Les commissaires enquêteurs ont vérifié sur place, lors des permanences, la réalité de cet affichage, certifié par chaque maire, par la production d'un certificat d'affichage.

L'avis a été également diffusé sur le site de la Collectivité : <https://www.cc-sarlatperigordnoir.fr/>.

En information complémentaire il est à noter, la diffusion par certaines communes de l'avis d'enquête, par parution sur PanneauPocket, sur les sites internet et bulletins municipaux, voire même l'envoi de lettres individuelles à chaque habitant...

Clôture de l'enquête:

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 21 avril à 12H00. Le service urbanisme de la C.C.S.P.N. s'est chargé de la récupération de l'ensemble des registres papier ainsi que documents joints pour les remettre à la commission, le lundi 25 avril après-midi. Les 14 registres ont été clos par le Président.

Notification du P.V de synthèse :

La commission a dressé le Procès-Verbal des observations du public ainsi que la synthèse des points particuliers soulevant question et les a remis à Mr Jean- Michel PERUSIN, Vice-Président de la collectivité, lors d'une réunion à la C.C.S.P.N., le mardi 3 mai 2022.

Prolongation du délai de remise du rapport et des conclusions :

Compte-tenu du nombre des contributions et de leur diversité, le Président de la commission a sollicité, ce même jour, conformément aux dispositions de l'article L.123-15 du code de l'environnement, par écrit, une prolongation du délai de remise du rapport et de ses conclusions, et ce, jusqu'au 9 juin 2022.

Par lettre en date du 17 mai 2022, le Vice-Président, a accordé la prolongation du délai de remise du rapport et de ses conclusions jusqu'au 9 juin 2022.

Mémoire en réponse de la CCSPN :

Mr PERUSIN, Vice-Président a remis à la commission, le mercredi 18 mai, le mémoire en réponse en portant un avis aux observations par l'intermédiaire d'un tableau en format papier et numérique. Il a été, par ailleurs, répondu à l'ensemble des questions posées par la commission, dans le P.V de synthèse.

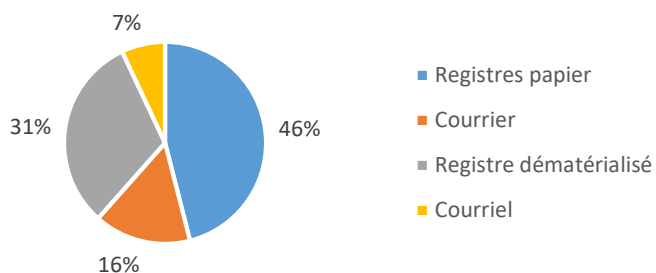
9 - SYNTHÈSE ET ANALYSES DES OBSERVATIONS

9.1 - Analyse quantitative

515 contributions ont été formulées par le public. Leur synthèse est la suivante :

REPARTITION ENTRE LES SUPPORTS UTILISES

Registres papier	236
Courrier	81
Registre dématérialisé	162
Courriel	36
Total	515



REPARTITION PAR ENQUETE

PLUi	509
LRPI	2
Abrogation des cartes communales	0
PDA des monuments historiques	4
Total	515

NOMBRE EFFECTIF DES CONTRIBUTIONS

La même contribution a parfois été présentée plusieurs fois. Elles sont intitulées doublon. Leur nombre est de 75.

Aussi sur les 515 contributions, le nombre réel de contributions est ainsi de 440.

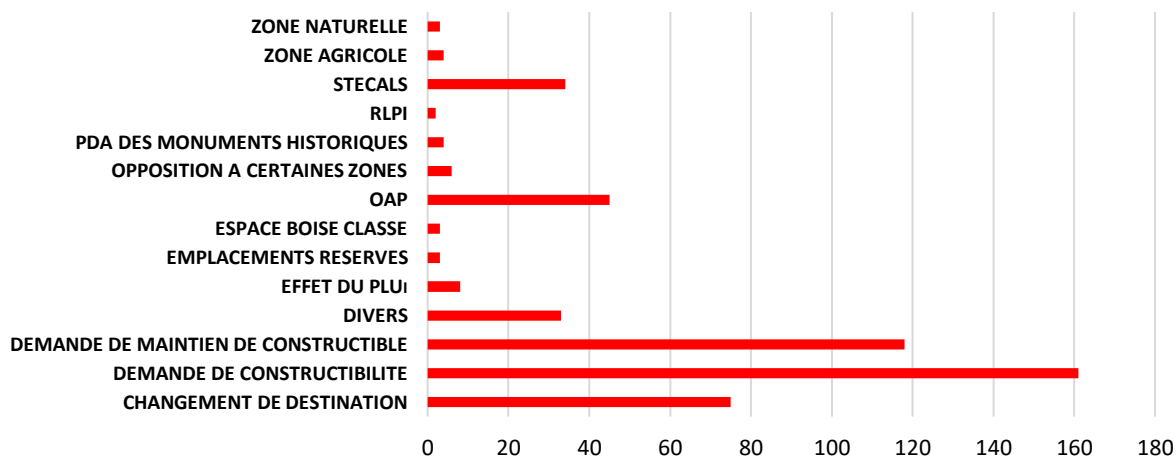
Toutefois, 4 contributions ont été considérées irrecevables du fait d'un envoi ne respectant pas le délai imparti.

REPARTITION PAR THEME

14 thèmes ont été retenus.

Ces 440 observations, classées par thème se répartissent ainsi :

Le nombre total répertorié pour l'ensemble des thèmes est supérieur au nombre des contributions car une contribution pouvait comporter plusieurs observations et faire référence à plusieurs thèmes.



La répartition par commune est la suivante :

Commune	CHANGEMENT DE DESTINATION	DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	DEMANDE DE MAINTIEN DE CONSTRUCTIBLE	DIVERS	EFFET DU PLUI	EMPLACEMENTS RESERVES	ESPACE BOISE CLASSE	OAP	OPPOSITION A CERTAINES ZONES	PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES	RLPI	STECALS	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE	Total
Beynac-et-Cazenac	3	4	2	1	1	1									12
CC Sarlat-Périgord Noir	1	2	4	1	1		1			1	1	1			13
La Roque-Gageac	2	12	10	2		1		3				1			31
Marcillac-Saint-Quentin		16	5		1							2	1		25
Marquay	3	7	4			1						1	1		17
Proissans	6	12	6	1				1				3			29
Saint-André-Allas	8	12	5	2					1			4			32
Saint-Vincent-de-Cosse	3	2	5	8	1			7	2			2			30
Saint-Vincent-le-Paluel	3	3	1	1				7				5		1	21
Sainte-Nathalène	2	5	2					18		2		2	1		32
Sarlat-la-Canéda	25	42	58	9	2		2		1	1	1	3			144
Tamniès	9	7	5					3				3			27
Vézac	6	12	6	6				5				2		1	38
Vitrac	4	25	5	2	2			1	2			5	1	1	48
Total	75	161	118	33	8	3	3	45	6	4	2	34	4	3	499

9.2 – Analyse qualitative

9.2.1 – Analyse par thèmes

Notice explicative

Les résumés des thèmes sont extraits du procès-verbal de synthèse des observations.

Les questions de la commission d'enquête, fond bleu, et les réponses du maître d'ouvrage, sont tirées respectivement du procès-verbal précité et du mémoire en réponse de la collectivité.

Les commentaires de la commission d'enquête :

- aux réponses du maître d'ouvrage, figurent en fond rose ;
- aux observations du public, sont regroupés dans un document annexe au présent rapport intitulé : Observations du public – Réponses CCSPN – Commentaires de la commission d'enquête.

Changement de destination (75 demandes)

Les demandes visent des bâtiments qui n'ont plus la fonction qui leur était dévolue (séchoirs à tabac, granges...)

Dans le cadre du PLUi, 452 bâtiments ont déjà fait l'objet d'un recensement lié au thème susvisé. Ils sont identifiés, sur les plans de zonage, par une étoile couleur grenat. Au vu des requêtes déposées, ce recensement témoigne d'un attrait pour une mutation de ces anciens bâtiments, majoritairement en habitation.

Question de la commission d'enquête

Pouvez-vous rappeler sur quels critères ces bâtiments ont été repérés ?

Réponse de la collectivité

Le PADD fixe les principes suivants :

- Permettre le changement de destination de constructions existantes vers de l'habitat, sous conditions, afin d'atteindre les objectifs de renouvellement urbain du bâti agricole que le projet de développement s'est fixé. (page 52)
- Développer les possibilités de ventes directes et d'accueil pédagogique, sous réserve que ces activités soient complémentaires avec l'activité agricole: permettre, sous condition, le changement de destination de bâtiments agricoles à des fins de vente directe de la production agricole locale, mais aussi de regroupement ou de coopération entre les exploitants.

Le règlement graphique identifie les bâtiments pouvant changer de destination selon les critères suivants (page 203 du rapport de présentation).

Dans les zones Agricoles (A), Naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés pour les constructions repérées sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone. Les changements de destination autorisés sont listés en annexe du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

Plusieurs critères ont été établis pour reconnaître les changements de destination :

- Les bâtiments doivent présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural
- Ne pas concerner des bâtiments pouvant être caractérisés de ruines. Un bâtiment peut être caractérisé de «construction existante» dès lors qu'il conserve «l'essentiel des murs porteurs» (L111-23 du CU). La jurisprudence tend à considérer « l'essentiel des murs porteurs» comme la présence d'au moins trois murs intacts.
- Ne pas être des constructions annexes de petites dimensions inférieures à 40 m² et des constructions dans un état précaire
- Être un bâtiment accessible : nécessité d'un accès existant.
- Être un bâtiment desservi par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité.

Ainsi, les bâtiments trop petits (<40m²), en ruines, non desservis par une voirie et réseaux suffisants ou encore présentant des nuisances à l'activité agricole ou à la qualité environnementale des sites ne sont pas éligibles à la possibilité de changement de destination.

Pour rappel, la Loi interdit de rénover un bâtiment ne pouvant être caractérisé de «construction existante». Un bâtiment peut être caractérisé de «construction existante» dès lors qu'il conserve «l'essentiel des murs porteurs» (L111-23 du CU).

La jurisprudence tend à considérer «l'essentiel des murs porteurs» comme la présence d'au moins trois murs intacts.

Commentaire de la commission d'enquête

Réponse satisfaisante.

Question de la commission d'enquête

Dans son avis, la MRAe demande de réévaluer l'objectif de reconquête du parc vacant *et de prendre en compte le parc de bâtiments susceptibles de changer de destination* afin d'estimer le besoin en logements neufs.

Pouvez-vous préciser, sur ce point, votre réponse portée sur la pièce 7-2 du dossier d'enquête ?

Réponse de la collectivité

La reconquête de la vacance est un objectif qui peut être inscrit au PLUi, cependant, ce n'est pas l'outil opérationnel qui permet de véritablement y répondre. En effet, le Programme Local de l'Habitat ou bien le programme « Petites Villes de Demain » proposent de vrais outils coercitifs.

Le PLUi fixe un objectif global de reconquête de la vacance en intégrant au sein des hypothèses de développement un objectif minimal à atteindre.

Par ailleurs, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination permet juste de permettre l'éventualité d'un projet futur.

Une demande de changement de destination ne pourra être autorisée que si le PLUi identifie le bâtiment comme autorisé à changer de destination. Cependant, l'autorisation finale est délivrée, a posteriori, à la demande du pétitionnaire, par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en zone agricole) ou la CDNPS (Commission Départementale de la Nature du Patrimoine et des Sites en zone naturelle).

Cette étape garantie la faisabilité du projet au regard des critères déjà fixés.

Par ailleurs, l'hypothèse de développement retenue pour établir les projections du PADD prend en compte le renouvellement du parc notamment par le changement de destination. Le rapport de présentation explique ce phénomène page 10 du rapport de présentation. Le renouvellement a eu un impact sur la dernière décennie sur le territoire. Cette dynamique s'explique par le développement des réhabilitations au sein du territoire ces dernières années. Le développement des réhabilitations de bâtis isolés, anciennement agricoles, en habitations, en forte progression sur le territoire, explique également le phénomène observé. Le renouvellement du parc a engendré la création de logements, déduits du point mort : ces logements ont eu un effet démographique. Il a été projeté au PLUi un maintien de ce phénomène permettant un renouvellement moyen habituel de 10 logements par an soit une centaine de réhabilitations sur le pas de temps du PLUi. A l'arrêt du PLUi, 309 changements de destination ont été pris inscrit en potentiels. Ainsi, près d'1/3 de ces changements de destination ont été intégrés dans la prospective du PLUi dont la réalisation devrait voir le jour dans les 10 prochaines années. Cette prospective se

base sur ce qui s'est réalisé sur la CCSPN cette dernière décennie et ainsi sur une réalité territoriale.

Commentaire de la commission d'enquête

Au regard de la pièce 4.4.2 le nombre de changement de destination est de 452 et non 309, auquel se rajoutera une partie des 75 demandes formulées lors de l'enquête.

Demandes de constructibilité (161 demandes)

En nombre de demandes, ce thème arrive en tête des sollicitations des propriétaires fonciers.

Très majoritairement, les terrains concernés sont classés en zones agricoles ou naturelles du projet du PLUi. Leur typologie est diverse (proche d'une zone U, d'un habitat ancien ou récent, parfois isolé ou situé dans un espace bâti formant une « dent creuse ». Très souvent le choix entre les surfaces constructibles et les secteurs déjà partiellement construits est ressenti comme arbitraire. Le public ne comprend pas toujours la justification des choix opérés.

Question de la commission d'enquête

Sur quels critères la CCSPN envisage-t-elle de répondre aux demandes ?

Réponse de la collectivité synthétisée par la commission d'enquête

Le PADD, notamment au sein de l'axe 3, fixe les conditions d'accueil du PLUi et du développement projeté :

- dynamiser la croissance du territoire et viser un objectif de 17 000 habitants à l'horizon 2030
- fixer une stratégie intercommunale du développement résidentiel
- Garantir un développement urbain raisonné

Enfin, l'équilibre général du projet devra être respecté et chaque demande sera analysée selon les principes de constructibilité, de répartition entre les communes et d'objectif de réduction de la consommation de l'espace.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte mais cette réponse se limite à reprendre les dispositions du PADD.

Question de la commission d'enquête

Quelle est la justification du classement, en zone agricole, des maisons d'habitation qui n'ont aucun lien avec l'agriculture ?

Réponse de la collectivité

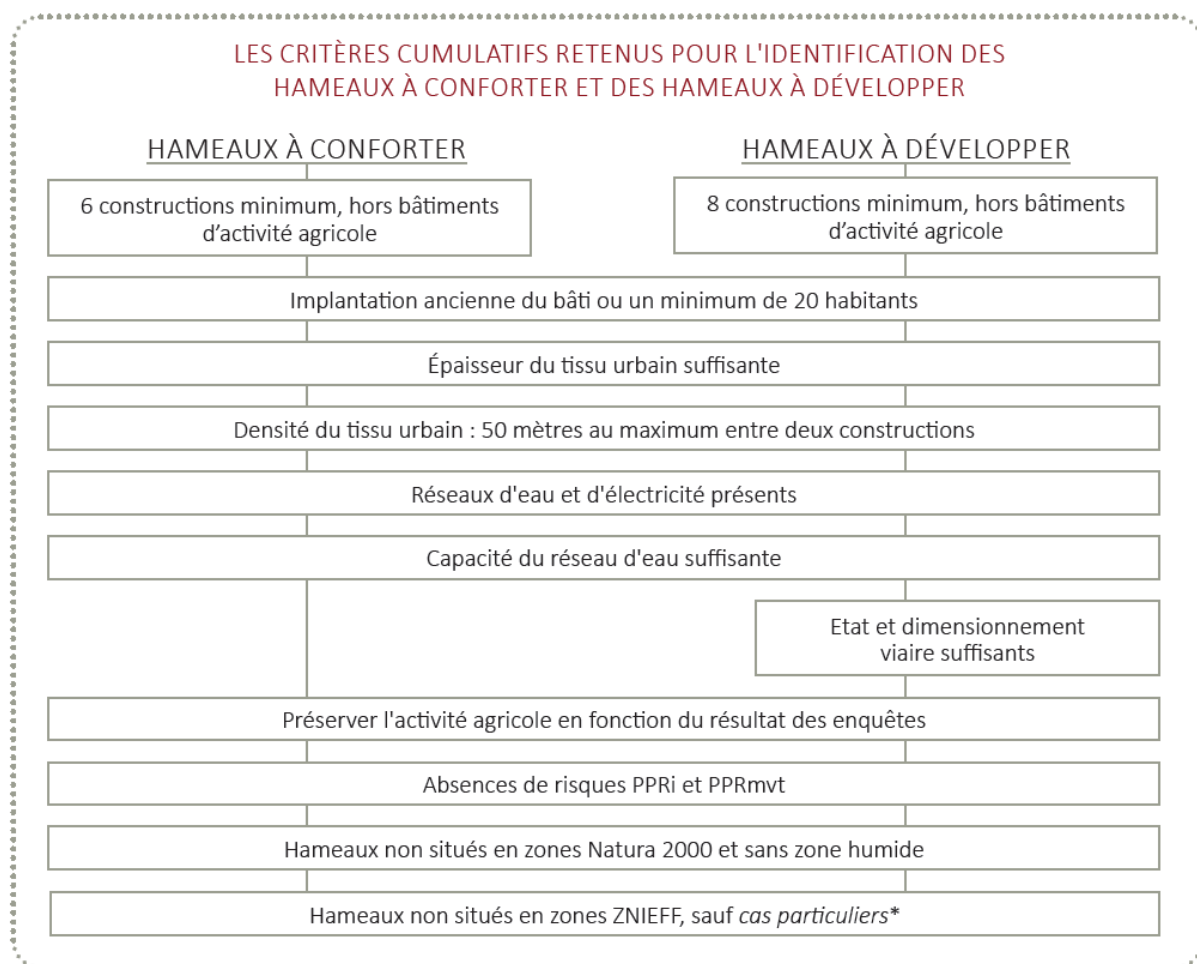
Depuis le décret du 28 décembre 2015 (article R 151-23 et article R 151-24), peuvent être autorisés en zones A et N notamment :

« ... - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ... »

Par ailleurs, le PADD fixe les conditions de constructibilité des hameaux page 50 du PADD.

« Reconnaître la réalité de l'urbanisation passée du territoire en intégrant les hameaux aux choix de développement urbain :

- autoriser, sous conditions, le développement des hameaux structurants qui répondent aux critères définis ci-dessous ;
- conforter sous conditions certains hameaux en reconnaissant leur caractère urbain et en permettant de nouvelles constructions uniquement au sein de l'enveloppe bâtie existante
- permettre des ajustements ponctuels aux critères définis, sous réserve de justification et pour répondre à des enjeux spécifiques, et dans les conditions définies ci-dessous.



Critères cumulatifs, à valeur d'orientation

**Cas particulier.*

Un hameau situé en zone ZNIEFF pourra être identifié lorsque que son urbanisation répond :

- à l'objectif de prioriser dans les choix spatiaux de développement les secteurs concernés par des aménagements et investissements déjà réalisés et à amortir (*Participation pour Voirie et Réseaux, viabilisation et défrichement réalisés... liste non exhaustive à valeur d'explication*)
- à une situation trop contrainte du bourg ou des autres hameaux éligibles imposant d'étudier les possibilités autres pour assurer un développement résidentiel communal (*espaces sensibles d'un point de vue écologique et/ou paysager, problématique sur les réseaux ne permettant pas d'assurer la*

desserte de nouvelles constructions... liste non exhaustive à valeur d'explication).

Aussi les habitations existantes ne remplissant pas les critères ci-dessus n'ont pas été reconnues en zone U.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte mais le classement en zone A reste incompréhensible pour le public

Question de la commission d'enquête

Depuis le début de l'étude du projet du PLUi, des espaces constructibles ont été consommés. Est-il possible d'évaluer la surface ?

Réponse de la collectivité

Le tableau ci-dessous représente la mise à jour des constructions (PC/PA) depuis l'arrêt du PLUi. Ainsi, ce sont 5.81 ha qui ont été consommés depuis l'arrêt du projet.

	Densification		Extension				STECAL	TOTAL
	Résidentiel et mixte	Activité économique	Résidentiel et mixte	Activité économique	Equipement public	Tourisme		
Beynac-et-Cazenac	0	0	0	0	0	0	0	0
La Roque-Gageac	0,396	0	0	0	0	0	0	0,39
Marcillac-Saint-Quentin	0	0	0	0,96	0	0	0,05	1,12
Marquay	0	0	0,36	0	0	0	0	0,36
Proissans	0,68	0	0,28	0	0	0	0	0,96
Saint-Andre-Allas	0	0	0,79	0	0	0	0	0,78
Sainte-Nathalene	0,06	0	0	0	0	0	0	0,05
Saint-Vincent-de-Cosse	0	0	0	0	0	0	0,19	0,2
Saint-Vincent-le-Paluel	0	0	0,17	0	0	0	0	0,16
Sarlat-la-Caneda	0,76	0	0,26	0,01	0	0	0	0,93
Tamnies	0,41	0	0,12	0	0	0	0,04	0,57
Vezac	0	0	0,14	0	0	0	0	0,13
Vitrac	0,16	0	0	0	0	0	0	0,16
Total général	2,466	0	2,12	0,97	0	0	0,28	5,81

Par ailleurs, conformément à la loi dite « Climat et Résilience », la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la CCSPN a été recalculée sur la période 2011-2021.

L'ambition du PADD de « Définir un objectif volontariste et vertueux de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée ces dix dernières

années en fixant une consommation maximale de 130 hectares, toutes vocations confondues » est largement respectée (cf tableau ci-après).

Consommation des 10 dernières années

RESULTATS PAR OCCUPATION DES SOLS		
OCCUPATION	SUPERFICIE HA	PROPORTION
Logements	213,11	76,1%
Activités	40,11	14,3%
Tourisme	13,83	4,9%
Agriculture	5,18	1,8%
Equipements publics	7,45	2,7%
Dépendances	0,43	0,2%
Inconnu	0,11	0,0%
Total général	280,22	100,0%

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que 6 ha ont été consommés en plus du projet de PLUi

Question de la commission d'enquête

La réglementation permet-elle, au maître d'ouvrage, la dépose d'une seconde demande de dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme pour les terrains ayant fait l'objet d'une requête durant l'enquête et situés en zones non constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ?

Si oui, sur quels principes seront retenus les terrains ?

Réponse de la collectivité

Rappel de l'article L142-5 du code de l'urbanisme :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

Le texte ne précise pas de temporalité de saisine de la CDPENAF. Ainsi, dès lors que l'on consomme de nouveaux espaces agricoles ou naturels, il est nécessaire de ressaisir cette commission afin de pouvoir obtenir la dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

Demande de maintien constructibilité (118 demandes)

En majorité, les terrains concernés, constructibles dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur, ont été reclassés en zones agricoles ou naturelles du projet du PLUi.

Cette situation est mal vécue par les intervenants. Certains ont indiqué subir une perte financière au regard de leur achat au prix tenant compte de la constructibilité. Il en est de même pour ceux qui ont hérité, dans le cadre d'un partage successoral.

D'autres regrettent de ne plus avoir la possibilité de léguer à leurs enfants des terrains familiaux pour y construire leur habitation, ou simplement de ne plus disposer d'une source de revenus pour faire face à des imprévus de la vie.

Question de la commission d'enquête

Lors des permanences, des propriétaires ont signalé qu'ils comptent déposer des demandes de CU. Au stade de la procédure quelle suite compte donner la CCSPN quant à ces demandes ?

Réponse de la collectivité

Le sursis à statuer permet à l'autorité compétente de différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme soient compromis.

L'intercommunalité n'a pas institué sur le territoire le sursis à statuer.

De ce fait, les demandes seront instruites selon les documents en vigueur.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que la nouvelle surface correspondante s'ajoutera au 6 ha indiqué précédemment. Ce qui fausse la présentation de la consommation d'espace.

Divers (33 demandes)

Les requêtes regroupées dans ce thème expriment, notamment, des demandes sur des sujets variés et soulèvent des questions.

Les demandes :

- Révision du périmètre inondable sur une propriété ;
- Revoir le classement de certains secteurs ou même l'intégralité du PLUi pour diverses raisons ;
- Attirent l'attention sur la dangerosité de certains axes routiers ;
- Non prise en compte, dans le projet du PLUi, des éléments fournis par un représentant d'un site touristique à la CCSPN ;
- Mise à jour du bâti sur les plans de zonage, erreur ou absence de représentation de servitudes (par exemple absence du périmètre immédiat de la source Ayguevive) ;

- Risque de nuisances aggravées en raison d'une extension de STECAL (Nsx) ;
- Question d'ordre architectural ;
- Changement de zonage afin de laisser plus de souplesse à différents aménagements ;
- Détournement des règles d'urbanisme (activités commerciales sur une propriété agricole sans relation avec les activités agricoles).

Effets du PLUi (8 demandes)

Les demandes :

- Protection des jardins potagers et vergers au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Protection des plans d'épandage ;
- Nuisances apportées par des projets touristiques ;
- Risque de disparition de champs de noyers par le nouveau zonage (protection de l'environnement et du paysage local) ;
- Classement en zone N qui pourrait être pénalisant pour l'agriculture ;
- Protection de la ressource en eau.

Emplacements réservés (3 demandes)

Les remarques formulées :

- Erreur signalée de discordance entre les pièces du projet (ER15) ;
- Problème de situation d'un ER par rapport à la protection d'un captage d'eau ;
- Refus du propriétaire de la parcelle concernée par un ER.

Espace boisé classé (3 demandes)

Question de la commission d'enquête

Pourquoi un EBC est-il classé Uh alors que cet emplacement ne peut pas être construit ?
Ne serait-il pas plus opportun d'attribuer un classement Np ?

Réponse de la collectivité

Les espaces boisés classés peuvent être inscrits en zone Urbaine s'il s'agit de protéger un parc paysager dont la qualité paysagère est remarquable. La logique urbaine (donc le classement en zone U) prévaut lorsque l'on a une continuité bâtie.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

OAP (45 demandes)

Plusieurs OAP sont très contestées par des habitants des secteurs concernés, qui ne veulent pas se retrouver au milieu de nombreuses maisons (le terme « dans une nouvelle cité » a été employé). Ces habitants se sont concertés et ont présenté chacun une observation en reprenant les mêmes termes.

D'autre part des personnes qui se sont exprimées individuellement lors des permanences sur ce sujet, ne semblaient pas connaître cette procédure d'aménagement et de programmation.

Elles se sont montrées très critiques aux motifs :

- qu'elles s'estiment privées de liberté ;
- qu'elles ne veulent pas être tributaires de tierces personnes pour réaliser la vente de leur terrain ;
- que ce procédé d'urbanisation ne leur convient pas, elles le jugent inadapté en milieu rural ;
- qu'elles veulent rester libres de gérer leur projet, notamment lorsqu'il s'agit de transmission à leurs enfants.

Les observations recueillies portent, entre autres, sur :

- des demandes du retrait de leur terrain des OAP ;
- des oppositions à des dessertes prévues (refus de céder l'emprise) ou sur le principe d'une OAP ;
- des remarques liées à la création d'une OAP à vocation touristique ;
- une proposition d'une nouvelle desserte.

Néanmoins, il est à noter une demande de constructibilité avec la création d'une OAP.

Question de la commission d'enquête

Une OAP englobée dans le Périmètre des Abords Délimités d'un monument historique a-t-elle lieu d'être ?

Réponse de la collectivité

Le fait d'être compris dans un périmètre de Monuments historiques de sites patrimoniaux remarquables n'interdit pas la constructibilité cependant, l'avis de l'ABF est requis.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

La commission d'enquête prend acte de la réponse et attire l'attention sur l'observation de l'UDAP, relative à la zone AUh (OAP 37) envisagée sur les parcelles AV1 et 2, qui demande sa limitation afin de conserver la lecture du glacis, actuellement à l'état de prairie.

Question de la commission d'enquête

La pièce 3-1 du dossier d'enquête stipule, page 7, « afin de respecter le cadre réglementaire exposé par le code de l'urbanisme, chaque secteur en zone à urbaniser (AU) doit faire l'objet d'une OAP (obligatoire) afin d'encadrer les aménagements futurs et d'orienter la mise en œuvre des projets urbains ». Pour quelles raisons, la CCSPN a décidé d'intégrer des zones UH dans les périmètres OAP ?

Réponse de la collectivité

Les lois cadres en matière d'urbanisme ainsi que la SRADDET Nouvelle Aquitaine préconisent d'encadrer les secteurs de projet d'importance qu'ils soient en densification

ou en extension. Par ailleurs, pour l'atteinte des objectifs en réduction de la consommation de l'espace, il est nécessaire de maîtriser la densité de toutes les opérations.

De plus, cela permet de créer une cohérence entre la nouvelle zone à aménager et l'existante à densifier.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

Question de la commission d'enquête

Les pages 6 et 7, de la pièce 7-3 du dossier d'enquête, font état d'un tableau dont une colonne, non renseignée, est dédiée à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP. Pouvez-vous préciser les dates si elles sont connues ?

Réponse de la collectivité

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP est une nouvelle donnée à intégrer de façon obligatoire depuis la loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021, soit un mois avant l'arrêt du PLUi. Ainsi, certaines dispositions de cette loi méritent une réflexion complémentaire afin de programmer les OAP dans le temps et de les prioriser comme demandé dans la loi. Le travail est en cours de réalisation avec les élus.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

Question de la commission d'enquête

Les propriétaires des terrains concernés par les OAP sont très réticents à faire appel à un promoteur et se sentent incapables de gérer eux même une telle opération. Ne serait-il pas plus opportun que l'opération soit menée par la commune ?

Réponse de la collectivité

Le PLUi gère le droit des sols et ce n'est pas un outil de gestion et de maîtrise foncière. D'autres outils indépendamment du PLUi, sont à la disposition des élus pour garantir la faisabilité des projets.

Le service instructeur communautaire a un rôle de conseil et accompagnera les porteurs de projets désireux d'aménager leur zone.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

Opposition à certaines zones (6 demandes)

Les remarques :

- Certaines zones ne respectent pas l'activité agricole ;
- Manque de cohérence avec d'autres classements correspondant à des situations identiques ;
- L'absence de droit d'accès concernant un terrain classé en zone Uh ;
- Proposition de transformer tout un secteur de zone Uh en zone N pour maintenir une zone verte dans l'urbanisation (Sarlat) ou l'inverse suivant les propriétaires concernés.

Question de la commission d'enquête

Pourquoi une forêt ancienne est-elle classée N et non Np ?

Réponse de la collectivité

La notion d'ancienneté de la forêt n'a pas été intégrée dans les critères de classification en zone N ou Np.

La zone N et ses secteurs ont été créés en fonction des critères mis en valeur par le diagnostic du territoire et en particulier de son état initial de l'environnement, des caractéristiques physiques de l'occupation des sols (présence de forêts, cours d'eau, etc.), des connaissances précises de leurs territoires de la part des communes de l'EPCI, et de données publiques relatives à la protection de l'environnement.

Les zones Naturelles et Forestières du PLUi correspondent d'une part à tout secteur à dominante naturelle et non-agricole. Elles sont notamment constituées des espaces boisés du territoire, mais englobent également les milieux ouverts non cultivés, les milieux humides, ou encore les milieux rocheux. De manière générale, il s'agit des espaces dont le caractère naturel est à préserver. En l'absence d'occupation des sols contradictoire, elles respectent, le cas échéant, la délimitation de secteurs d'intérêt biologique ou environnemental tels que les zones Natura 2000, les zones humides, ZNIEFF, etc. A l'inverse, les zones inconstructibles des PPRi n'ont pas été systématiquement classées en zone naturelle : la prise en compte des secteurs potentiellement soumis à un risque sera traitée au cas par cas des demandes d'autorisation d'urbanisme en cohérence avec le statut des PPRi et des règles qu'ils imposent (documents s'imposant aux autorisations d'urbanisme et aux documents d'urbanisme, Servitude d'Utilité Publique).

Les zones N intègrent également des bâtiments et groupes de bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques naturelles. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés.

Une zone N « naturelle », qui correspond aux espaces naturels et forestiers les moins sensibles ;

Un secteur Np « naturel paysager », qui correspond aux espaces à vocation naturelle ou forestière sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

PDA des monuments historiques (4 demandes)

Seuls 4 intervenants ont déposé, durant l'enquête, des observations sur les PDA des monuments historiques.

Elles concernent :

- Le manoir de la Tour, sur la commune de Sainte Nathalène (1 avis favorable et une contestation liée à l'intégration, dans le PDA, de deux parcelles qui n'auraient pas de vue directe sur le manoir).

Réponse de la collectivité

Selon l'ABF saisi sur le sujet, la co-visibilité n'est pas le seul critère à prendre en compte dans la délimitation des périmètres. La limite définie ici est cohérente d'un point de vue paysager et de la topographie.

- Le château de la Boétie, sur la commune de Sarlat-la-Canéda (demande que les mesures du PDA garantissent les abords du château de la Boétie, surtout du côté du lycée et de la vallée de la Cuze).

Réponse de la collectivité

Selon l'ABF saisi sur le sujet, la délimitation du périmètre est cohérente d'un point de vue paysager, le monument se situant au sein de la vallée de la Cuze.

- L'institution Saint Joseph s'estime pénalisée pour faire les travaux qu'elle envisage.

Réponse de la collectivité

Selon l'ABF saisi sur le sujet, les bâtiments en question étaient d'ores et déjà repérés aux titres des éléments remarquables et au sein des périmètres de MH au PLU de Sarlat. Il est important de maintenir cet état de fait au PLUi.

- Un intervenant s'étonne de l'évolution favorable du zonage constructible dans le secteur de sa parcelle. En effet, le nouveau PDA (Eglise et château de Temniac) admet l'aménagement d'une OAP (37) dans ce même secteur.

Réponse de la collectivité

Selon l'ABF saisi sur le sujet, l'OAP proposé sur ce secteur prend en compte cet état de fait dans la mesure où une grande partie de la surface de l'OAP est préservée de toute constructibilité. Les OAP permettent de cadrer le développement des secteurs en tenant compte des servitudes et protections réglementaires.

Commentaire de la commission d'enquête

Il est pris acte des commentaires de l'ABF qui ne remettent pas en cause les PDA présentés à l'enquête publique.

RLPi (1 demande)

Une seule contribution (en doublon) émane d'un professionnel de la publicité.

Elle met en exergue des recommandations, préconisations et remarques visant à limiter les risques juridiques liés à l'application du RLPi.

Il est à noter que des Personnes Publiques Associées (PPA) et la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ont émis, en l'état du dossier, un avis défavorable au projet du RLPi. Certaines de leurs observations soulignent, entre autres, des dispositions non conformes au regard de la réglementation issue du code de l'environnement.

Question de la commission d'enquête

Quelles suites la CCSPN entend-elle donner ?

Réponse de la collectivité

Le travail est en cours et les échanges avec la DDT sont lancés.

La collectivité a d'ores et déjà pris en compte les observations de la CDPNS et de la DDT dans la rédaction du document final qui sera approuvé.

Commentaire de la commission d'enquête

Il est pris acte de la réponse qui confirme l'engagement, de proposer un document épuré de toute irrégularité réglementaire, avant approbation finale, pris par le Conseil Communautaire lors de sa séance du 17 février 2022.

STECALS (34 demandes)

Les requêtes portent principalement sur des STECALs à vocation touristique ou d'activités.

- Ces contributions ont trait à des demandes de renseignements, de classements, et généralement à un agrandissement ou redéfinition du périmètre ;
- L'une d'elles indique une opposition ;
- Un ensemble touristique existant semble avoir été oublié et classé en zone N.

Zone agricole (4 demandes)

Les demandes :

- Quelques demandes de classement de parcelles en N et non en A.
- Quelques demandes de classement de parcelles en A et non en N

Zone naturelle (3 demandes)

Il est demandé, sur des parcelles, le remplacement d'un zonage Ntvb par une zone agricole.

Question de la commission d'enquête

Est-il possible de construire en zone Np, des cabanes dans les arbres ?

Réponse de la collectivité

Les cabanes dans les arbres sont éligibles au régime juridique des habitations légères de loisirs (HLL), dans la mesure où elles sont installées dans l'un des quatre lieux d'implantations prévus par la réglementation pour accueillir ce type d'infrastructures (terrains de campings aménagés, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances)

En cas d'implantation en dehors de l'un de ces cadres d'accueil, les cabanes dans les arbres sont assimilées à des constructions et sont soumises au droit commun des constructions.

Selon l'administration, est soumise à permis de construire toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations. (RM Bocquet JOAN 27/12/2005, n° 76456)

En zone Np, dans la destination hébergement hôtelier et touristique, sont seuls autorisés les changements de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, les cabanes dans les arbres ne sont pas autorisées en zone Np.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte.

9.2.2 – Autres questions de la commission

1 - Question de la commission d'enquête

L'UDAP, dans son avis sur le projet du PLUi, indique que les parcelles B 1642 et 1610 partie sises sur la commune de Vézac sont identifiées dans le Site Patrimonial Remarquable comme relevant du patrimoine naturel non boisé, qui demande d'exclure toute nouvelle construction, à l'exception d'équipements techniques justifiés.

Faut-il en déduire, que les autres parcelles comprises dans l'OAP N°39 et classées majoritairement en zone Uh, resteraient constructibles pour permettre éventuellement des nouvelles constructions ?

Dans l'affirmative, quel serait le devenir des parcelles, B 1908 et le reliquat de la parcelle B 1610, non visées par l'observation de l'UDAP ?

Réponse de la collectivité

Les parcelles 1908 et 1910 (pour partie) peuvent rester constructibles au PLUi selon le retour de l'ABF.

Par ailleurs, les parcelles situées au Sud en limite de la parcelle 1912 sont également situées dans le Site Patrimonial Remarquable.

Commentaire de la commission d'enquête

Réponse partielle à la question.

2 - Question de la commission d'enquête

Parmi les secteurs qui ont été soumis à la dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, certains ont reçu un accord avec réserves. L'une d'elles demande le respect de la charte de constructibilité en milieux forestiers.

Quelles sont les incidences liées à cette charte ?

Réponse de la collectivité

Contrairement au règlement et lois en vigueur, les chartes n'ont aucune valeur juridique. Pour autant une réflexion est engagée par la collectivité pour intégrer au mieux la charte de constructibilité.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission attendait une réponse plus précise.

3 - Question de la commission d'enquête

Secteurs pour lesquels la dérogation, au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, a été refusée : La page 35, du dossier d'enquête, référencé 7-3, indique qu'un certain nombre de secteurs feront l'objet d'un recours de la CCSPN auprès du Préfet de la Dordogne.

La commission d'enquête pourrait-elle avoir connaissance des secteurs concernés ?

Réponse de la collectivité

Le recours a été lancé en date du 4 avril 2022.

Les pages suivantes précisent les secteurs dont l'avis du préfet sera suivi et qui ne seront pas ouverts à l'urbanisation et les secteurs dont l'avis du préfet est contesté et pour lesquels la collectivité demande un réexamen.

Secteurs dont l'avis du préfet sera suivi et qui ne seront pas ouverts à l'urbanisation

N° de secteur	Commune	Projet de zonage	Motif de refus	Recours
Adaptations parcellaires				
9	Marquay	NSx	Atteinte aux espaces agricoles	Absence
56	Sarlat-la-Canéda	NSx	Aucune justification – Risque d'atteinte au massif forestier	Absence
136	Proissans	Uh	Atteinte à des espaces agricoles	Absence
328	Tamniès	Uh	Refus uniquement sur les parcelles ZO138 et 137 – Urbanisation linéaire au coeur d'un espace naturel identifié	Absence
Secteurs ouverts à l'urbanisation mais inconstructibles (EBC, PPRI...)				
442	Vitrac	Uh	Exploitation de noyers en place – Atteinte activité agricole	Absence
Reconnaissance d'une urbanisation existante				
40	Vitrac	NScl	Risque d'atteinte au massif forestier	Absence
49	Sarlat-la-Canéda	NSx	Atteinte à un espace agricole	Absence
51	Sarlat-la-Canéda	NScd	Uniquement sur parcelle AV470 – Atteinte à un espace agricole	Absence
82	La Roque-Gageac	Uh	Atteinte à des espaces agricoles	Absence
107	Vitrac	Uh	Uniquement sur parcelle C0928 – Compartiment non bâti – Atteinte à l'espace agricole	Absence
284	Sarlat-la-Canéda	Uh	Parcelle non bâtie au milieu d'un espace forestier à préserver	Absence
366	Marcillac-Saint-Quentin	NSht	Uniquement sur parcelles AK104 et AK105 – Consommation excessive d'espaces	Absence
347	Saint-André-Allas	NScd	Uniquement sur parcelle OA 1266 – Atteinte à un espace agricole	Absence
483	Tamniès	Uh	Uniquement sur parcelle ZD0116 – Espace agricole	Absence
Nouvelles ouvertures à l'urbanisation				
38	Vitrac	NScl	Enjeux environnementaux liés à la présence d'espèces et au milieu Trame Verte et Bleue	Absence
39	Vitrac	NScl	Enjeux environnementaux liés à la présence d'espèces et au milieu Trame Verte et Bleue	Absence
315	Vézac	AUh	Mitage espace agricole + zone humide	Absence
345	Saint-André-Allas	NScd	Très forte aggravation du risque incendie + défrichement obligatoire	Absence
408	Sarlat-la-Canéda	NScl	Impact agricole – Avis défavorable unanime CDPENAF	Absence
474	Tamniès	Uh	Aggravation risque incendie (entre 2 EBC)	Absence

Secteurs dont l'avis du préfet est contesté et pour lesquels la collectivité demande un réexamen

RECOURS sur les Secteurs pour les lesquels la dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est REFUSEE					
N° de secteur	Commune	Projet de zonage	Motif de refus	Motif de recours	pièce jointe
Adaptations parcellaires					
81	Saint-Vincent-de-Cosse	Uh	Atteinte à des espaces de prairie et milieux boisés	1. Sur la parcelle A 526 qui est située en dehors de zones contraintes (PPR) et qui permet de densifier un peu plus le bourg du village (réseaux et accès présents). 2. Petits ajustements nécessaires et qui pourraient rendre l'instruction des ADS difficile demain 3. Pas de recours sur l'extension au nord de la parcelle A 814 qui peut être retirée, la collectivité ne conteste pas ce secteur les secteurs ne sont pas déclarés à la PAC.	
130	Proissans	Uh	Atteinte à l'activité agricole – présence d'un réseau d'irrigation	Le propriétaire agriculteur de la parcelle AC 454 est depuis parti en retraite et ne souhaite plus déclarer cette parcelle à la PAC. Il souhaite qu'elle soit constructible comme le souhaite la commune ce qui permettrait de densifier un hameau déjà dense. Le réseau d'irrigation en bord de route ne gêne absolument pas l'urbanisation future de la zone. De plus des aménagements sont en cours sur ce lotissement afin de relier le hameau au bourg par des cheminements doux.	Courrier du propriétaire
Reconnaissance d'une urbanisation existante					
41	Vitrac	NSht	Risque d'atteinte au massif forestier	Le classement d'une partie de la parcelle B 67 permet la reconnaissance d'une activité existante de gîte et accueil de classe verte, le gîte étant adapté aux PMR. Le bâtiment est adapté à la topographie du site et dépend directement de l'étrier de Vitrac. Cette activité permet d'assurer en partie la viabilité économique de l'étrier. Le propriétaire ne souhaite pas étendre le bâtiment, le zonage proposé est au plus près du bâti afin d'éviter l'atteinte au boisement en place.	proposition de nouveau périmètre (secteur 41 et 42)
42	Vitrac	NSI	Risque d'atteinte au massif forestier	Ce secteur correspond à l'étrier de Vitrac, activité existante qui a des projets d'extension. Ce secteur est à relier au secteur précédent le N° 41. Il est impératif de pouvoir le reconnaître en Stecal loisirs à minima sur l'existant. La parcelle B 62 nécessite également un classement afin de permettre la couverture d'un manège et autres aménagements légers nécessaires à l'activité du site. Le classement en NScl n'ouvre pas les mêmes droits qu'en stecal NSht, il ne permet pas l'hébergement hôtelier et touristique mais juste les aménagements ou activités connexes à l'activité de loisirs déjà en place. La Collectivité propose une délimitation du site revue à la baisse afin d'éviter l'atteinte au boisement existant.	proposition de nouveau périmètre (secteur 41 et 42)
55	Sarlat-la-Canéda	NSht	Risque d'atteinte au massif forestier	Ce secteur correspond au site GORODKA. Le classement en stecal permet de reconnaître cette activité culturelle existante depuis plus de 40 ans, permettant les résidences d'artistes et donc la présence de logements associés. L'activité peut être classée en NSL (loisirs) et une partie en NSht (hébergement) comme proposé sur la pièce jointe. le secteur ne fait pas l'objet aujourd'hui de servitude ou de protection. Il est proposé de revoir la délimitation du site à la stricte reconnaissance des bâtis existants, afin d'éviter l'atteinte au boisement existant.	proposition de nouveau périmètre + documents explicatifs sur GORODKA
403	Vitrac	NSI	Parcelle non bâtie au milieu d'un espace forestier à préserver	Ce projet concerne la cabane des chasseurs existante qui doit être reconstruite et étendue. Un permis vient d'être délivré. Une nouvelle délimitation est proposée pour s'approcher au maximum du bâti et ne pas entamer l'espace boisé.	proposition de nouveau périmètre + plan masse du permis accordé
510	Sarlat-la-Canéda	Uh	Espace boisé à proximité d'un EBC à préserver	Au vu de la topographie il est effectivement préférable de retirer le boisement de la zone U sur la parcelle CH0009 et d'y apposer un Espace boisé classé comme c'était le cas auparavant. Il est plus difficile de retirer la parcelle EY 57 étant dans la continuité de la zone constructible et qui peut permettre au particulier de faire évoluer son bâti. La parcelle n'est pas concernée actuellement par un EBC. Le recours ne concerne donc uniquement la parcelle EY 57.	
Nouvelles ouvertures à l'urbanisation					
68	Sarlat-la-Canéda	AUx	Attente espace agricole	Cette parcelle représente la seule extension possible de la zone d'activité de VIALARD sur le territoire communal. Dans la mesure où la zone 2AU de la Borne 120 est également remise en cause, cette parcelle est une des seules restantes ayant une vocation économique.	
122	Sainte-Nathalène	AUh	Enjeux environnementaux + massif boisé	Cette zone correspond à l'extension d'un lotissement existant, encadrée strictement par une OAP n°19 qui préserve une grande partie des boisements. Le secteur n'est pas recensé en ZNIEFF, ne fait pas l'objet de protection Natura 2000, ni de prescription paysagère (hors SPR, hors site inscrit). Le réseau de sécurité incendie est en directe proximité et des zones tampons ont été mises en œuvre au sein de l'OAP. Dans le choix d'ouverture à l'urbanisation, il a été privilégié de s'étendre sur des boisements ne faisant pas l'objet de recensement ou de protection plutôt que sur des terrains agricoles. Le territoire communal étant bien plus largement concerné par les boisements et le PADD affichant une stricte protection des zones agricoles. De plus, et en terme d'équité d'ouverture à l'urbanisation entre les communes, la commune de Sainte Nathalène se verrait fortement impactée par ce refus d'urbanisation.	
205	Marquay	Auh	Impact agricole + faible densités + aménagement en impasse (surconsommation)	Ce secteur, encadré par une OAP (N°10), est un terrain plat qui représente une des seules zones d'urbanisation future de la commune, rattachée directement au bourg de village dans l'esprit de la loi, c'est-à-dire la densification des bourgs. Les terrains sont concernés par les mêmes prescriptions paysagères que le bourg de la commune ce qui assure une certaine continuité dans le paysage urbain. En termes de densité, les lots seront en moyenne de 1278m², densité minimum dans le cas d'un terrain plat non alimenté par le réseau d'assainissement collectif. La desserte sera revue en concertation avec la commune et le service voirie comme le demande la CDPENAF.	proposition de nouveau périmètre
251	Sainte-Nathalène	Uh	Mitage en milieu boisé	Le secteur n'est pas identifié en ZNIEFF, ne fait pas l'objet de protection Natura 2000, ni de prescription paysagère (hors SPR, hors site inscrit). Les parcelles ne sont pas inscrites à la PAC. Il est proposé de ne garder qu'une partie de cette future zone, celle non boisée, en continuité de la future zone U (jaune).	
270	Sainte-Nathalène	AUh	Enjeux environnementaux + massif boisé (en lien avec secteur 122)	idem au secteur 122	proposition de nouveau périmètre
453	Sainte-Nathalène	Uh	Enjeux environnementaux + massif boisé	Il est proposé de réduire la zone Uh à une extension de 500m² au nord de la maison sur la parcelle B 2146, afin de permettre à la maison de pouvoir évoluer correctement notamment pour son projet piscine. Le classement de l'entiereté du secteur en zone Uh est une erreur manifeste dans la mesure où il n'y a aucune volonté de la commune d'urbaniser, bien au contraire, la conservation des boisements existants étant souhaitée par la commune.	Courrier du propriétaire
461	Saint-Vincent-le-Paluel	Uh	Attente espace agricole	Le secteur n'est pas identifié en ZNIEFF, ne fait pas l'objet de protection Natura 2000, ni de prescription paysagère (hors SPR, hors site inscrit). La propriétaire n'a pas signé de bail agricole, et a expressément demandé à l'agriculteur qui cultivait les parcelles en question de bien vouloir cesser depuis 2021. La propriétaire n'était pas au courant que ces parcelles étaient inscrites à la PAC au recensement 2019.	

La commission d'enquête prend acte.

9.3 – Détail des observations et avis et commentaires

Les observations, les avis de la CCSPN et commentaires de la Commission d'Enquête font l'objet d'un fascicule séparé intitulé :

OBSERVATIONS DU PUBLIC – AVIS CCSPN – COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Périgueux le 8 juin 2022

Jean-Louis EYMARD	Christian BARASCUD	René COUSY
Membre de la commission	Président de la commission	Membre de la commission
		