

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

Compte rendu de la présentation du diagnostic territorial

Marcillac Saint Quentin – B120 – 3 avril 2017

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

Introduction par M. de Peretti : Présentation de la démarche PLUI, des phases d'élaboration, de acteurs ainsi que du calendrier d'avancement. Le Président insiste sur l'importance du PADD et de ses objectifs. Il rappelle qu'une démarche de SCOT à l'échelle du Pays du Périgord Noir va être mise en œuvre en parallèle.

M. Perusin : Remercie les élus pour leur mobilisation et précise que ces derniers devront s'approprier pleinement la démarche afin d'être un relai pour les habitants. Il encourage chacun à consulter le site internet de la CCSPN ou les registres dans les communes pour avoir accès aux informations en temps et en heure sur le PLUI. Il conclue en précisant que cette présentation officielle sera suivie de trois réunions publiques (3, 4 et 5 avril 2017.)

Déroulement de la réunion en trois parties :

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

RESUME PARTIE 1 :

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

ECHANGES/DEBAT :

M. de Peretti : Il faudra absolument préserver nos richesses qu'elles soient environnementales ou liées au patrimoine bâti. Nous allons devoir nous pencher sérieusement sur la question agricole et les circuits courts.

M. Delibie : Nous faisons face à un réel problème de main d'œuvre agricole, nous avons les terres mais il nous faut des d'hommes, et particulièrement dans le maraichage.

M. Perusin : Il existe une forte problématique concernant l'agriculture, entre le vieillissement des exploitants, le devenir des terres agricoles et le manque de main d'œuvre. Dans le cadre du PLUi, et avec l'aide de chaque commune, les agriculteurs vont être sollicités personnellement pour donner leur avis.

M. Delibie : La qualité des terres de la vallée de la Dordogne ou d'autres fonds de vallée, serait adaptée au maraichage. Pourtant, ce sont les noyeraies qui s'y sont installées car beaucoup d'agriculteurs en plantent pour leurs retraites.

M. Trouvé : Les exploitations essentiellement de type polyculture-élevage, laissent la place aux Noyeraies qui impactent fortement le paysage. Nous devons en prendre conscience. Pourrait-on les interdire dans certains secteurs ?

M. Albert : Non ce n'est pas possible, du moins l'outil PLUI n'est pas l'outil adapté.

Une participante : Les revenus ne sont pas assez attractifs pour faire venir la main d'œuvre. Comment les aider à s'installer ?

M. de Peretti : Il serait intéressant de recenser les organismes publics (hôpital, cuisine communale, collège, lycée...) qui permettraient de contractualiser avec les maraichers afin de leur assurer des revenus. Cela permettrait d'assurer un débouché stable pour les producteurs. Sur le territoire de la CCSPN nous avons déjà tenté l'expérience puisque nous sommes à l'origine du travail avec la chambre d'agriculture sur les circuits courts, et que nos cantines peuvent traiter en direct ou via la SCIC Mangeons 24. Nous rencontrons toujours des difficultés dans cette démarche pour des raisons financières et/ou par manque d'approvisionnement régulier localement.

M. Perusin : Aujourd'hui nous sommes dans l'incapacité de répondre aux besoins en fruits et légumes avec les circuits courts. Pourtant la culture maraichère est rentable.

M. Delibie : Il existe aussi la production d'asperges sur la vallée de la Dordogne qui est très rentable, et il existe tout de même des aides pour l'installation en général.

Une participante : Je veux prendre l'exemple d'un jeune couple qui a voulu s'installer en permaculture et qui n'a pas pu trouver de terres. Pour les nouveaux agriculteurs, la difficulté est d'obtenir un bail agricole.

M. Perusin : Il serait opportun de s'interroger sur le repérage des terres suffisamment riches pour le maraichage, afin de les protéger dans le PLUi. Sachant que 50% des exploitants vont bientôt partir à la retraite, nous pouvons espérer que des terres pourront se libérer pour le maraichage ?

M. Delibie : On fait face à un problème de confiance, les propriétaires ne veulent pas louer leurs terres cultivables. Il existe donc un problème de transmission, les baux agricoles ne sont plus adaptés.

M. de Peretti : Cette complexité concernant les baux pourrait être réglée si la collectivité se portait garante. Un exemple a déjà été mis en place par la CCSPN via l'espace test en maraichage biologique sur le site du château de Campagnac à Sarlat.

M. Michau : Il existe certes un engouement pour le maraichage, cependant nous observons aussi qu'une fois installés, ces nouveaux exploitants ont du mal à s'en sortir. D'autres exemples fonctionnent bien comme les associations de producteurs « la ferme de Vialard » par exemple, qui permettent la vente directe par des structures privées. Les zones pastorales et la démarche sur le pastoralisme mériteraient d'être plus approfondies dans le diagnostic de territoire. L'élevage est également fort présent notamment la filière gras et veau de boucherie qui représentent une tendance forte et ont un impact significatif sur le territoire.

M. Albert : Ces filières sont développées dans le rapport. La présentation de ce matin est synthétique et ne peut pas présenter tout le travail en détail.

M. de Peretti : La gestion des forêts doit aussi être au cœur des débats, car elle est compliquée en raison de leur morcellement et de leur statut privé.

RESUME PARTIE 2 :

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

ECHANGES/DEBAT :

M. de Peretti : A propos des grandes et moyennes surfaces, la ville de Sarlat a bloqué leur développement en périphérie pendant une dizaine d'années. Ces entreprises sont allées

s'implanter dans les villes alentours. Aujourd'hui c'est à nouveau possible mais il serait intéressant que le PLUi organise l'avenir sur ce point.

Dans le centre-ville certains commerces n'arrivent plus à tenir sur le long terme notamment à cause de ces grandes surfaces (ex : bouchers) et beaucoup d'autres sont saisonniers.

Enfin, sur Sarlat, les loyers des logements proposés en location sont onéreux. De plus, de nombreux logements en centre-ville ne sont pas restaurés ou sont loués de façon saisonnière. Pour pallier à la demande il est prévu de construire de nouveaux logements sociaux.

RESUME PARTIE 3 :

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

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

ECHANGES/DEBAT :

M. Droin: Des aires de covoiturage vont être créées par le Conseil Départemental.

M. de Peretti : Il serait intéressant de travailler sur la liaison Sarlat/Paris afin de diminuer le temps de trajet par Bordeaux.

M. de Peretti : Les anciennes entrées de villes (Sud-Ouest, Sud-Est, et Nord) ont beaucoup évoluées et notamment suite à la déviation. Cela reste un problème à gérer. De gros efforts ont été effectués sur la ville de Sarlat notamment en retirant 196 panneaux publicitaires illégaux. Grace à la réglementation du RLPI, nous aurons une politique claire et harmonisée pour toutes les communes.

Mme Mouneydier : Concernant les logements sociaux, il existe en plus des offices HLM, des logements communaux conventionnés (exemple : 7 logements à St Vincent de Cosse) ou non qui font office de logement social.

M. de Peretti : Concernant la mobilité, les autoroutes sont proches (Souillac à 30 mn) et Sarlat se désenclave de plus en plus.

Sur notre territoire, le logement individuel va perdurer c'est évident et cela correspond à la demande notamment sur les petites communes. Il s'agit cependant d'encadrer mieux l'urbanisation, en prenant en compte l'intégration paysagère et les réseaux en place.

Pour conclure, n'hésitez pas à bien lire les documents présentés pour faire remonter les remarques et les observations à Adeline Cruzille, au service urbanisme communautaire.