

BILAN DE LA CONCERTATION

Relative à la Révision à modalités simplifiées n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sarlat la Canéda

Le Conseil municipal de Sarlat-La Canéda a prescrit la révision à modalités simplifiées n°4 du PLU et a fixé les modalités de concertation par délibération communale (n°2015-54) en date du 24 avril 2015.

La Communauté de communes a poursuivi la démarche engagée par la ville après transfert de compétence relative à l'élaboration et la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

La délibération de prescription a fait l'objet d'une annonce légale dans la presse : « L'Essor Sarladais », « l'Echo de la Dordogne » et le « Sud-ouest » et d'un affichage au siège de la Communauté de communes et à la mairie.

La synthèse de la concertation est la suivante :

1- Les modalités de la concertation

Le Conseil municipal de Sarlat a défini les deux modalités suivantes :

- Organisation d'une réunion publique,
- Parution d'un article de presse,

2- La mise en œuvre des modalités de la concertation

L'application des deux moyens de concertation a été exécutée de la façon suivante :

- Publication dans la presse d'articles : Sud-ouest le 10 juin 2017, ainsi que dans L'Essor Sarladais, le 16 juin 2017, expliquant le projet et annonçant la réunion publique, Celui-ci explique le projet et annonce la réunion, ainsi qu'une information sur la réunion dans l'agenda du Sud-Ouest le 21 juin 2017
- Réunion de présentation du projet, le 22 juin 2017, 17 personnes étaient présentes.

3- Compte rendu de la réunion de concertation du 22 juin 2017 à 20h30

Sont présents :

- JJ de Peretti (Maire de Sarlat la Canéda et Président de la Communauté de communes), JM PERUSIN (Vice-président de la Communauté de communes en charge de l'urbanisme), Patrick ALDRIN (adjoint délégué à l'urbanisme mairie de Sarlat la Canéda), M Lionel LABBE (LL Consultant), Mme Adeline CROUZILLE (Communauté de communes).

PLU Sarlat la Canéda – RAM 4

17 personnes présentes dans le public

Introduction par M.ALDWIN

Présentation du projet par M.LABBE

Un projet de complexe hôtelier regroupant deux enseignes, dont un hôtel 4 étoiles de 56 chambres et un hôtel 2 étoiles de 74 chambres, souhaiterait s'installer au lieu-dit Pontet sud, à proximité directe du Vidaduc, entre l'ancienne station-service, le centre technique automobile et la déviation.

Le projet dans son ensemble constitue une surface de 7 405m², dont l'accès se fera par le nord, où l'ancienne station-service accueillera une zone de stationnement et un aménagement paysager.

La réalisation de ce complexe créateur d'emplois nécessite de faire évoluer le plan local d'urbanisme. Deux parcelles constructibles classées en zone UY d'une surface totale de 4 597m² devront bénéficier d'un nouveau classement en zone UYh permettant d'accueillir les constructions à vocation d'hôtel.

Le règlement écrit du PLU devra également être modifié en zone UY, notamment :

- l'article 2 : pour les secteurs UYh, les constructions à vocations hôtelières sont autorisées sous condition d'accès nord et non sur la RD, et de niveau de rez de chaussée.
- l'article 6 : pour les secteurs UYh, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques réduite à 5 mètres de la limite séparant le domaine public du domaine privé
- l'article 7 : pour les secteurs UYh, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives réduite à 5 mètres

Après avoir présenté le contexte géomorphologique, hydrologique, paysager et environnemental, M .LABBE synthétise les enjeux du projet sur le site concerné.

- enjeu potentiel en termes hydrologiques concernant la qualité de l'eau et de la gestion du pluvial.

Une étude hydraulique a été réalisée, et des aménagements concernant la gestion des eaux pluviales seront réalisés en conséquences (noues, bassin de stockage) afin de ne pas dégrader la qualité de l'eau ni d'augmenter le débit du réseau pluvial.

- enjeu faible en termes de milieu naturels, le site ne constituant pas un milieu réservoir de biodiversité, et ne reflétant pas la présence d'espèce de faune ou flore à préserver.

- enjeu fort en termes de paysages par la localisation du site en entrée de ville

L'aspect architectural a été étudié avec les services de l'Etat compétents en la matière et sera également soigné afin de ne pas constituer une dégradation de l'entrée de ville

Le recours à une architecture contemporaine permettra d'intégrer le projet dans son environnement côté sud, et le réaménagement du site côté nord constituera une réelle amélioration de la situation actuelle

PLU Sarlat la Canéda – RAM 4

- enjeu modéré en termes de risques et nuisances

La construction devra se prémunir contre le bruit par l'isolement acoustique du bâti, les accès se feront par les routes communales, et le bâtiment sera sur élevé d'un mètre étant en lit majeur de la CUZE, et les stationnements permettront la gestion d'un éventuel débordement du lit en période de crues exceptionnelles.

Cependant, même si le projet ne se situe pas au sein de la trame verte et bleue définie par le Schéma Régional, ni dans les périmètres Natura 2000, il est soumis à des contraintes règlementaires.

Afin d'assurer le respect et la protection de l'environnement, la communauté de communes a obligation de consulter l'autorité environnementale dans le cadre de ce projet. Cette dernière jugera si une évaluation environnementale est requise. Si tel est le cas, la collectivité devra se rapprocher d'un écologue pour définir plus précisément les éventuels impacts de la révision sur l'environnement et les moyens de prévention ou de compensation à mettre en œuvre.

La Communauté de communes doit également adresser le dossier au Préfet, ainsi qu'aux personnes publiques associées comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Cette procédure de révision à modalités simplifiées n°4 est en cours et sera prochainement mise à la disposition du public via une enquête publique.

M. De Peretti conclut la présentation en indiquant que ce projet s'inscrit dans un cadre plus large de restructuration de cette entrée de ville ainsi que de l'avenue de Madrazès vouée à devenir un secteur essentiellement commercial.

Echanges lors de la réunion publique

- Les personnes présentes, essentiellement représentant les hôteliers du sarladais, font part de leur inquiétude quant au projet. En effet, ils désirent savoir pour quelle raison la restructuration de cet espace se fait dans le cadre d'un projet hôtelier. Ils pensent que cela pourrait affaiblir les hôtels présents sur Sarlat et les communes alentours. Ces derniers souffrent d'une baisse de fréquentation constante depuis 2010 et craignent de ne plus pouvoir continuer à investir dans leur outil de travail. Ils évoquent la situation des chambres d'hôtes, gîtes ou locations en airbnb. Les charges ne sont pas identiques à celles des hôtels.

M. de Peretti indique que ce projet est le plus pertinent proposé à ce jour sur ce secteur et dans cette perspective de requalification. Il précise que l'intérêt n'est évidemment pas de mettre en difficulté les hôteliers en place, et que les porteurs de projets, via une étude de marché, répondent à une demande spécifique de tourisme de groupe qui nécessite un nombre de chambres conséquent ainsi que des salles de réunions sur un même lieu (séminaires...).

- Une question est posée ensuite sur les modifications du règlement du PLU, à savoir notamment le recul d'implantation du bâti qui n'est plus conditionné à sa hauteur et qui risque d'impacter fortement le voisinage.

Une remarque est ajoutée sur le fait que la zone Ua caractérisée comme une zone urbaine dense au PLU va être seulement occupée par des parkings.

PLU Sarlat la Canéda – RAM 4

S'agissant des règles d'implantation du bâti, M. de Peretti précise que le secteur est aujourd'hui une zone urbaine mixte pouvant accueillir notamment des commerces et non pas un secteur uniquement résidentiel. La zone 1AU riveraine du projet est vouée à évoluer dans le cadre de la revalorisation du sud de la ville, et à être densifiée selon ces mêmes règles.

En ce qui concerne la zone Ua, c'est une zone urbaine « générale » où les occupations du sol, admises sont les plus larges : elle permet l'implantation de parkings, et le projet propose d'installer un futur restaurant sur cette zone de stationnement.

La réflexion de densification ne doit pas porter sur quelques parcelles mais sur le secteur plus large que la réalisation de la déviation à rattacher au quartier urbain du Pontet.

- Les personnes présentes demandent au porteur de projet combien d'emplois seront créés suite à l'implantation des deux hôtels, et si le projet de restaurant sera également géré par leurs soins. Une remarque est faite sur la difficulté aujourd'hui de trouver des personnes qualifiées dans le domaine de la restauration.

Le porteur de projet indique que 20 CDI seront recrutés sur le sarladais et formés sur place. Il précise que la restauration n'est pas leur cœur de métier et qu'il sera donc mis en gérance. Concernant la difficulté de recruter du personnel, il rajoute qu'ils n'en ont pas rencontré à ce jour sur des postes d'accueil ou de ménage.

- Pour conclure, M. de Peretti rappelle à l'ensemble des personnes présentes qu'il est disponible notamment pour rencontrer les hôteliers et leurs représentants et qu'il s'engage à poursuivre la réflexion sur les difficultés que rencontre la profession hôtelière en sarladais. Il souhaite engager un travail de fond notamment avec l'office de tourisme sur la revalorisation commerciale et touristique avec les sites riverains : Vallée Vézère, Rocamadour, etc..

4- Documents disponibles

- Annonces légales
- Article et parution dans la presse

Le bilan de la concertation est présenté au Conseil communautaire en même temps que l'arrêt du projet.

Il s'agit d'une étape de la procédure.

Le dossier de révision à modalités simplifiées N°4 « arrêté » par délibération communautaire fera également l'objet des consultations légales et d'un examen conjoint des personnes publiques associées. La procédure fera ensuite l'objet d'une enquête publique, avant d'être soumise pour approbation finale au Conseil communautaire.

Le Président

Jean Jacques de Peretti