

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE

Réunion publique de présentation du PLUi
9 SEPTEMBRE 2021
18h00 à 20h00

1. LISTE DES PRÉSENTS

Voir feuille de présence en annexe

2. OBJET DE LA REUNION

Introduction du Président de la Communauté de Communes

Monsieur De Peretti, Président de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir, introduit la réunion en précisant que le PLUi définit un projet de développement pour la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir et affiche la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire de demain. Il s'agit d'un outil réglementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager. Le PLUi est ancré dans un socle législatif et réglementaire à respecter (lois, documents supra-communales tels que le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ...). Le PLUi vise à harmoniser l'application des droits du sols à l'échelle des 13 communes. En cours d'élaboration depuis 2016, le dossier sera arrêté fin septembre afin d'entamer une phase de concertation auprès des Personnes Publiques Associées (durant 3 mois) puis auprès de la population au travers de l'enquête publique.

Monsieur Pérusin, Vice-Président de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir complète l'introduction du Président en insistant sur le besoin d'élaborer, à travers le PLUi, un langage commun.

La parole est laissée au bureau d'études.

Les points abordés lors de la présentation sont les suivants :

I - le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) : c'est quoi ?

II -Présentation du fonctionnement général du règlement du PLUi

III - Comment exprimer mon avis ou permettre mon projet individuel dans le PLUi?

IV - Qu'est-ce que le RLPI (règlement local de publicité intercommunal) ?

V - Place aux échanges

I - LE PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL) : C'EST QUOI ?

Un outil de projet pour dessiner le visage du territoire de demain

> Le PLUi définit un projet de développement pour la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir, affiche la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire de demain.

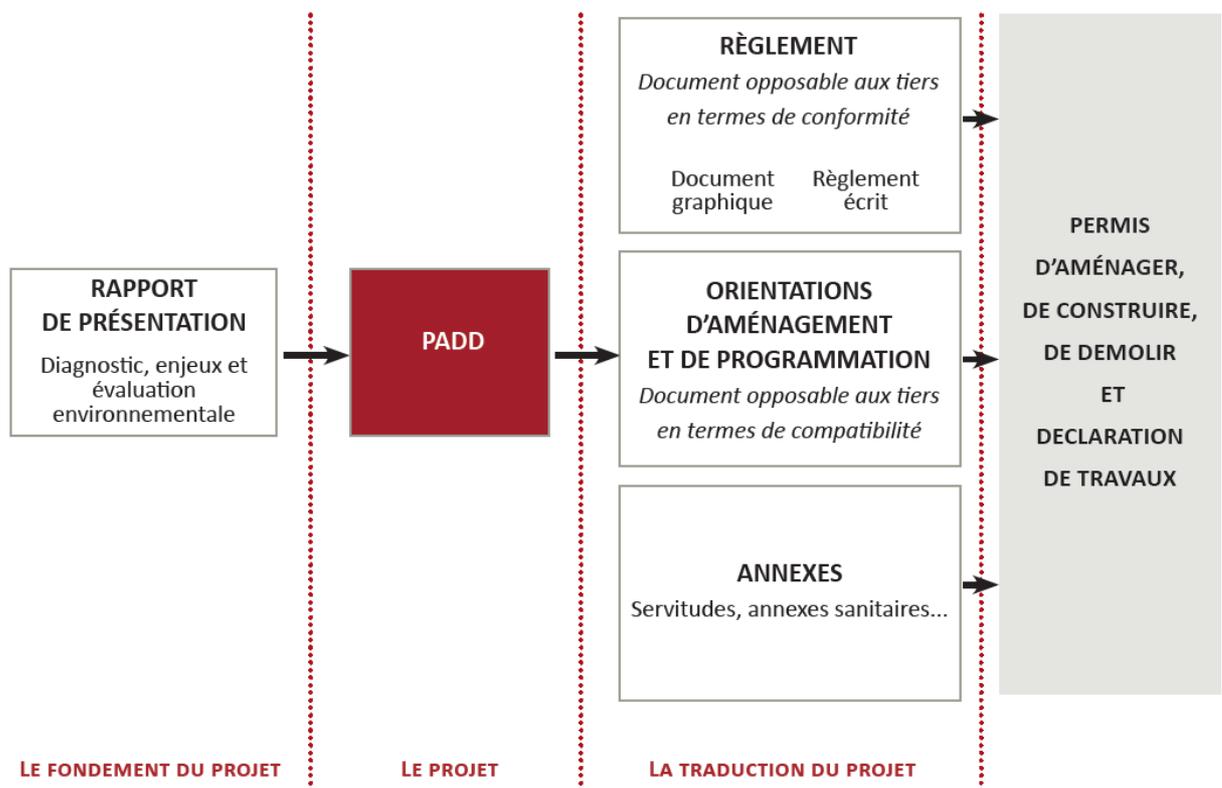
> **Un outil réglementaire** qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

> Le PLUi définit le projet urbain de la collectivité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport...

> C'est un **document juridique car opposable aux tiers**.

> Une fois approuvé, le **PLUi remplacera les documents d'urbanisme actuel** (PLU, POS, cartes communales...).

Les pièces composant le dossier de PLUi



II -PRÉSENTATION DU FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU RÈGLEMENT DU PLUI

4 types de zones composent les PLUi :

LES ZONES URBAINES

Les sites déjà urbanisés, constructions existantes

LES ZONES A URBANISER

Les sites de développement du territoire (habitat, activités...)

LES ZONES AGRICOLES

Les secteurs dédiés à l'activité agricole et son développement

LES ZONES NATURELLES

Les secteurs de protection du patrimoine naturel et des paysages

Comment lire le règlement du PLUi ?

SE REPORTER AU RÈGLEMENT ÉCRIT



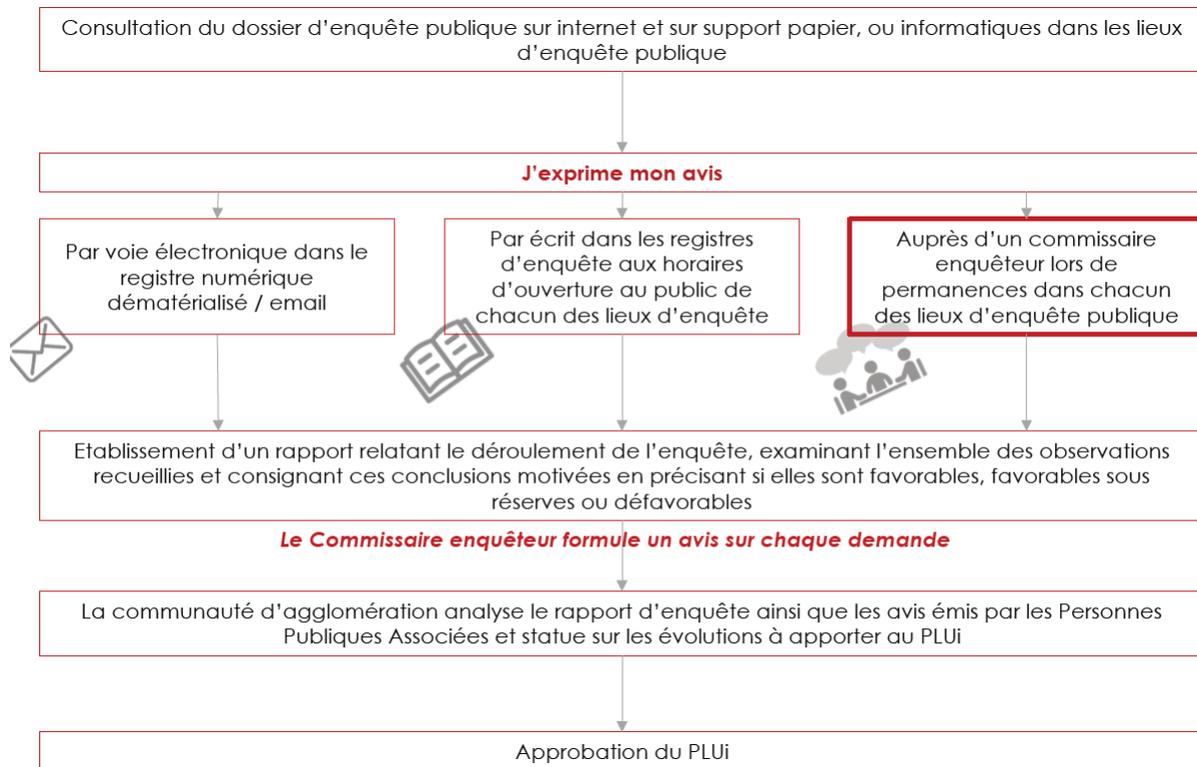
- >> je regarde les règles spécifiques à respecter en zone UH
- ARTICLE 1 Usage des sols et destination des constructions
- ARTICLE 2 Implantation et volumétrie
- ARTICLE 3 Qualité architecturale et paysagère
- ARTICLE 4 Qualité environnementale
- ARTICLE 5 Stationnement
- ARTICLE 6 Défense incendie
- ARTICLE 7 Les conditions de desserte des terrains
- ARTICLE 8 Les performances énergétiques et environnementales des constructions

... ET AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



- >> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- >> Surface imperméabilisée
- >> Implantation des constructions par rapport à la voie
- >> Hauteurs
- >> Aspect extérieur des constructions

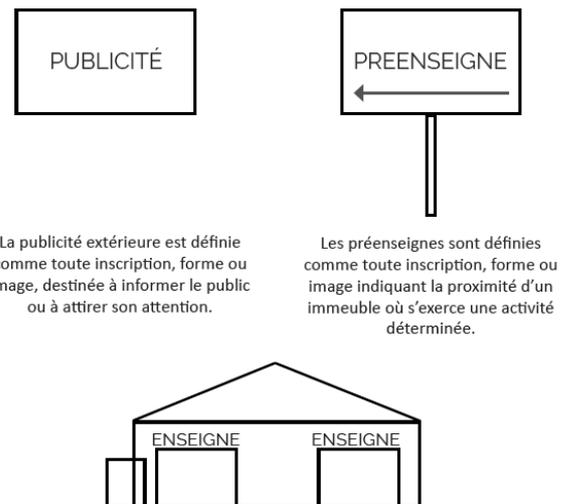
III - COMMENT EXPRIMER MON AVIS OU PERMETTRE MON PROJET INDIVIDUEL DANS LE PLUi?



IV - QU'EST-CE QUE LE RLPI (RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ INTERCOMMUNAL) ?

Le RLPI est un instrument de planification en matière d'affichage publicitaire.

La réglementation nationale ne permettant pas d'encadrer suffisamment l'installation des publicités, des enseignes et pré-enseignes sur notre territoire, l'élaboration d'un RLP intercommunal était nécessaire. En effet, ce document intercommunal se veut plus spécifique selon les secteurs, tout en instaurant une harmonisation entre ces différents dispositifs.



Trois familles de publicité sont différenciées dans la lég (l'environnement) parce que le message qu'elles transm extérieure, les enseignes et les préenseignes.

La loi distingue clairement ces familles de publicité même s'il est parfois difficile de les percevoir quand une préenseigne met en avant un slogan publicitaire par exemple, et non une localisation.

Les principes de la réglementation

Le RLPi, en tant qu'instrument de planification locale de publicité, permet d'adapter le Règlement National de Publicité (RNP) aux spécificités du territoire en adoptant des dispositions plus restrictives que ce dernier.

L'objectif est d'apporter une réponse adaptée au patrimoine architectural, paysager ou naturel qu'il convient de protéger et ce, pour des motifs de protection du cadre de vie.

Le RLPi s'applique à l'ensemble des communes comprises au sein de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir.

Il permet d'établir soit des prescriptions pour l'ensemble du territoire communal ou intercommunal, soit des prescriptions spécifiques selon un zonage qu'il définit. Les secteurs non couverts par une zone spécifique restent soumis aux prescriptions nationales.

La nécessité d'un règlement local de publicité intercommunal

La délibération du 29 Février 2016 du Conseil Communautaire fixe les objectifs de l'élaboration du RLPi :
OBJECTIF N°1 : Préserver les paysages et le cadre de vie du territoire communautaire, en limitant l'impact des dispositifs publicitaires notamment dans les périmètres bénéficiant de moyens de protections en place et à venir, qu'ils concernent le patrimoine bâti ou naturel.

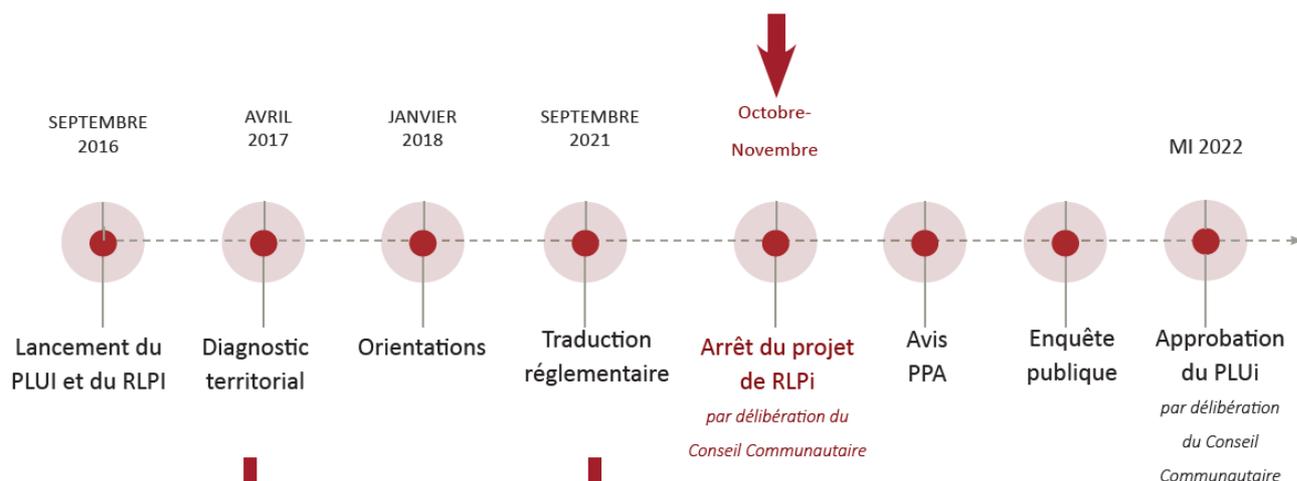
OBJECTIF N°2 : Donner une cohérence d'ensemble au traitement de la publicité, enseignes et préenseignes sur le territoire communautaire, afin d'éviter leur développement anarchique tout en établissant des règles adaptées aux zones caractéristiques que sont les zones rurales, les vallées protégées et le centre historique de Sarlat-la-Canéda.

OBJECTIF N°3 : Répondre de manière équitable en fonction des zones aux besoins des acteurs économiques locaux sans dénaturer l'environnement et les paysages : contribuer à la mise en valeur des entrées de villes, assurer une qualité visuelle et paysagère des principaux axes structurants, valoriser les centres historiques.

OBJECTIF N°4 : Prendre en compte les exigences en matière de développement durable en ce qui concerne les dispositifs consommateurs d'énergie ou source de pollution lumineuse.

OBJECTIF N°5 : Tenir compte des nouveaux procédés et des nouvelles technologies en matière de publicité.

Le calendrier du RLPi



3. REMARQUES DES PARTICIPANTS

1 – Le premier intervenant insiste sur le fait que le document est limitatif et contraignant mais que cela est nécessaire et va dans le bon sens. Le PLUi prend en compte notamment la question de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales qui vient d'affecter récemment le territoire. Il s'agit de mettre en place des règles pour le bien commun favorables à tous. Il est également essentiel d'appliquer ces règles à travers une politique d'aménagement active.

2 – La deuxième personne à intervenir s'interroge sur le RLPi (Règlement Local de Publicité Intercommunal) et demande ce que le RLPi va apporter comme réponses notamment aux irrégularités actuelles.

Monsieur Pérusin précise que le RLPi permettra d'harmoniser les règles en matière d'enseignes, de publicités et de pré-enseignes sur l'ensemble du territoire intercommunal tout en s'adaptant aux spécificités territoriales.

Monsieur De Peretti rajoute que sur Sarlat, la municipalité consacre beaucoup de temps à l'application des règles du RLP actuel. Par la suite, il présente les 4 types de zones ainsi que leurs objectifs prévus dans le cadre du RLPi.



ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3	ZONE 4
Le centre historique de la commune de Sarlat-la- Canéda	Les zones économiques commerciales et artisanales ou zone économiques mixtes situées en agglomération, notamment en entrées de ville de Sarlat-la-Canéda.	Les bourgs des communes et tissu urbain de la commune de Sarlat-la-Canéda, situés en agglomération	Reste du territoire intercommunal hors agglomération
Assurer une harmonie des règles dans le respect de la qualité architecturale des bâtiments (règles plus strictes que le RNP* sur l'aspect/ le format...)	Vigilance sur ces zones d'entrée de ville : règles plus strictes que le RNP* (Limitation forte de la publicité / limitation des enseignes)	Extension des prescriptions de la zone de réglementation spéciale des communes de la vallée (La Roque, St Vincent)	RNP* de manière générale

		de Cosse, Beynac, Vézac, Vitrac)	
--	--	-------------------------------------	--

** RNP : référence au règlement national de la publicité*

3 – Un troisième intervenant demande le devenir des règles existantes du règlement de lotissement.

Il est précisé que le règlement de lotissement est valide durant 10 ans. Si tel est le cas, il sera annexé au PLU.

4 – Un dernier intervenant souligne que le PLUi va dans le bon sens vis-à-vis de la protection des paysages et du patrimoine. Cependant, il demande qui a autorité pour autoriser un permis pour un enclos de chasse privé.

Le maire de la commune concernée précise que les élus n'ont aucun moyen : il s'agit d'un terrain privé, la commune n'est pas consultée. Ce qui étonne les élus c'est le vide juridique existant sur ce genre de pratique. Les élus ont sollicités les services de l'Etat sur ce sujet afin d'apporter toute la lumière nécessaire.

4. PROCHAINES ÉTAPES DU PLUI

Le projet de PLUi sera arrêté le 27 septembre prochain. S'en suivra une période de consultation des Personnes Publiques Associées durant 3 mois. L'enquête publique sera prévue après cette période soit début 2022. Une fois le rapport du commissaire enquêteur remis, le dossier sera complété au regard des diverses remarques et sera ensuite approuvé.

