

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/001/2.1

Feuillet n° 001



Département de la DORDOGNE – Arrondissement de SARLAT
Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir
58 avenue Jean Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

L'an deux mil vingt-quatre, le 16 février, à vingt heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle des fêtes de La Bachellerie, sous la présidence de M. Dominique BOUSQUET, Président.

Date de convocation : 9 février 2024

Nombre de Conseillers Communautaires	
En exercice	58
Présents	39
Votants :	45
Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0

PRÉSENTS :

Titulaires : Didier CLERJOUX, Josiane LEVISKI, Sylviane GRANDCHAMP, Bertrand CAGNIART, Lionel ARMAGHANIAN, Bernadette MERLIN, Jean-Marie CHANQUOI, Stéphane ROUDIER, Gaston GRAND, Jean-Louis PUJOLS, Nicolas DJERBI, Roland MOULINIER, Sébastien LUNEAU, Daniel BOUTOT, Daniel BARIL, Jean-Pierre VERDIER, Denis ADAMSKI, Francine BOURRA, Claude SAUTIER, Marie-Claire ADOUX, Edmond Claude DELPY, Bernard DURAND, Patrick DELAUGEAS, Claude TURBANT, Mattia TRENTEMONT, Régine ANGLARD, Bernard BEAUDRY, Dominique BOUSQUET, Coralie DAUBISSE, Claudine LIARSOU, Maud MANIERE, Stéphanie PORTE, Jean-Yves VERGNE, Nicole RAVIDAT Dominique DURAND, Laurent PELLERIN.

Suppléant : Dominique DURUY représentée par Gilles COZANET, Annie DELAGE représentée par Daniel DEVAUX, Jacques MIGNOT représenté par Maurice DUBREUIL,

Excusés : Gérard MERCIER, Patricia FLAGEAT, Patrick GAGNEPAIN, Jean-Michel LAGORSE, Élodie REBEYROL, Nadine PIERSON donne pouvoir à Denis ADAMSKI, Olivier ROUZIER, Alexandra DUMAS, Francis AUMETTRE, Jean-Jacques DUMONTET donne pouvoir à Daniel BARIL, Michel MEYNARD, Jean-Michel LAGORSE, Jean BOUSQUET donne pouvoir à Claudine LIARSOU, Isabelle DUPUY, Frédéric GAUTHIER, Fabien JAUBERT donne pouvoir à Coralie DAUBISSE, Roger LAROUQUIE, Caroline VIEIRA donne pouvoir à Bernard BEAUDRY, Jean-Luc BLANCHARD donne pouvoir à Nicole RAVIDAT.

SECRÉTAIRE : Mme Josiane LEVISKI.

OBJET : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) se compose de plusieurs pièces qui sont le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les annexes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est régi par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du Code Général des Collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du Plan local d'Urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 ;

En cas d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, l'étude de densification devra être réalisée avant l'arrêt du PLUi. Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Pour rappel, les textes n'apportent aucune précision sur le contenu du débat du PADD et que ce dernier est encore susceptible d'évoluer au gré de remarques formulées lors de la concertation publique. Le débat du PADD n'a donc pas un caractère décisionnel.

Le PADD constitue donc l'assise du futur PLUi et fixe les grandes actions que l'intercommunalité doit développer dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme, de la protection de son environnement et de son patrimoine naturel, culturel et bâti. Ce projet concerne l'évolution du territoire communautaire dans son ensemble. Il répond aux enjeux et aux besoins du territoire communautaire.

Vu, la délibération de la communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir prescrivant l'élaboration d'un Plan Local D'urbanisme intercommunal le 28 septembre 2021,

Vu, la délibération de la communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir du 28 septembre 2021 sur les objectifs poursuivis, la définition des modalités de collaboration avec les communes ainsi que les modalités de concertation,

Vu la présentation du projet de PADD aux personnes publiques associées lors de la réunion du 11 décembre 2023,

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/001/2.1

Feuillet n°002

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil communautaire et des conseils municipaux,

Après avoir pris connaissance du projet de PADD et des annexes, annexés à la présente délibération, le Conseil communautaire a débattu sur les orientations générales du PADD comme suit

Monsieur le Président informe le conseil, qu'il va y avoir le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce projet a déjà été présenté en commission Aménagement élargie aux Maires en Novembre puis soumis aux personnes publiques associées.

Le projet présenté prend en compte le calcul du Point Mort corrigé, selon la proposition de la Région.

Ce projet a également été présenté aux Personnes Publiques Associées qui ont émis les remarques suivantes :

- La consommation foncière sur la période précédente (2011-2020) est discordante dans les résultats ;
- La notion du Point Mort (PM) avec une évolution positive
- Le scénario démographique est trop élevé sur le territoire.

Un rendez-vous avec Madame la Sous-Préfète a été sollicité afin de faire le point sur les désaccords du projet présenté et entrevoir une possibilité de faire évoluer la position de l'Etat au regard de l'ambition et du projet de territoire, dans le cadre de la revitalisation.

[Le PADD décliné en 5 grandes ambitions et 14 orientations qui elles-mêmes sont déclinées sous la forme d'actions :](#)

- ❖ **Promouvoir la transition démographique du territoire en proposant une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs ;**
- ❖ **Assurer la transition économique du territoire afin de conforter son attractivité ;**
- ❖ **Impulser la transition environnementale du territoire ;**
- ❖ **Inscrire le territoire dans un démarche de transition écologique et énergétique volontaire ;**
- ❖ **Conforter l'offre en équipements dans un souci d'équilibre territorial.**

Pour rappel : afin de pouvoir traduire les perspectives d'aménagement poursuivis par les élus, ces dernières doivent être inscrite dans le PADD. En l'absence d'inscription dans ce document, il ne sera pas possible de les traduire au sein du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement écrit.

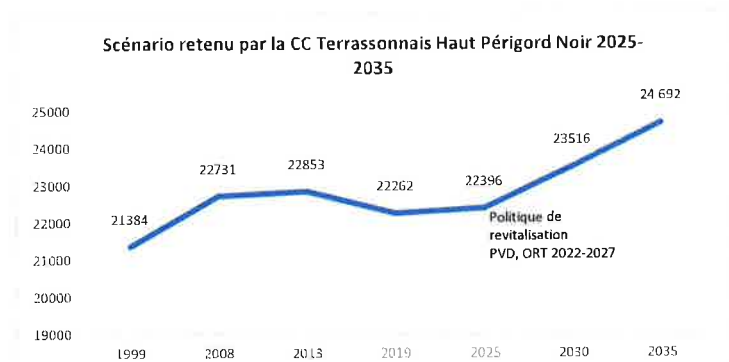
I Promouvoir la transition démographique du territoire en proposant une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs.

Scénario Démographique

Le projet communautaire prévoit une croissance annuelle moyenne de 1% pour atteindre 24 692 habitants à l'horizon 2035, soit l'accueil de 2 296 nouveaux habitants sur le territoire.

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024



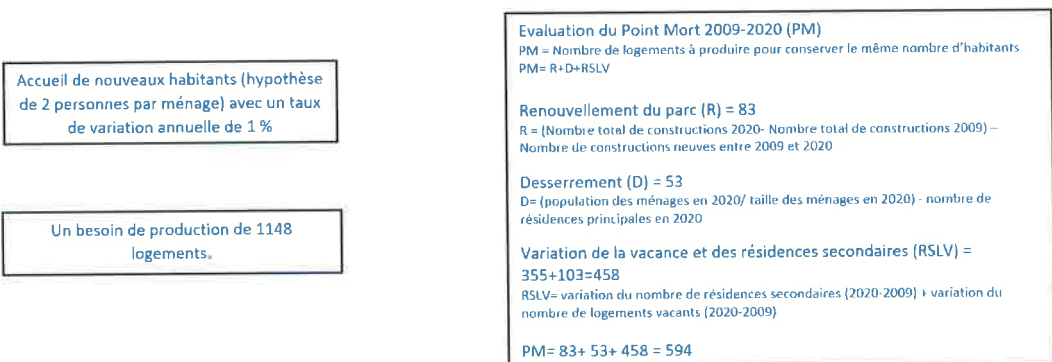
Ce scénario démographique s'appuie sur les politiques mises en œuvre par l'Etat : Petites Villes de Demain (PVD), Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Lors de la réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées, le scénario démographique proposé a été considéré comme trop ambitieux pour le territoire.

Point Mort

Afin de traduire ce scénario, il est nécessaire de produire des logements, tant pour les nouveaux habitants que pour maintenir la population actuelle. Afin de définir ce besoin, on calcule le Point Mort.

« Le Point Mort est la mesure de la production de logements qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. »



Lors de la présentation du projet de PADD aux Personnes Publiques Associées, il est apparu que la formule de calcul du Point Mort n'était pas satisfaisante. Plusieurs partenaires ont souligné ce point. Le Point Mort a été recalculé, sur la base d'une formule que les partenaires nous ont fait parvenir.

La première version présentée donnait un résultat de 134 logements à produire afin de stabiliser la population au seuil d'aujourd'hui. Avec la nouvelle formule, le résultat est de 594 logements à produire.

Afin de répondre au scénario démographique prévu, le territoire communautaire doit produire 1 742 logements sur la période 2025-2035.

Armature territoriale

Le projet communautaire prévoit une répartition des nouveaux habitants et la production de logements selon une armature territoriale en trois niveaux : les centralités (4), les pôles de proximité (15) et les communes rurales (18).

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/001/2.1

Feuillet n°003

Production de logements	Armature territoriale
40% de l'accueil de nouvelles populations et de la production de logements.	Centralités : Hautefort, Thenon, Le Lardin Saint-Lazare, Terrasson-Lavilledieu
35% de l'accueil de nouvelles populations et de la production de logements.	Pôles de proximité : La Feuillade, Pazayac, Les Coteaux Périgourdins, Condat sur-Vézère, Beauregard de Terrasson, La Bachellerie, Sainte-Orse, Badefols d'Ans, Tourtoirac, Azerat, Fossemagne, Saint-Rabier, Peyrignac, Limeyrat, Ladornac
25% de l'accueil de nouvelles populations et de la production de logements.	Communes rurales : Montagnac d'Auberoche, Ajat, Gabillou, Chourgnac, Sainte-Eulalie d'Ans, Boisseuilh, Sainte-Trie, Teillots, Coubjours, Villac, La Cassagne, La Chapelle Saint-Jean, Châtres, Bars, Granges d'Ans, Temple-Laguyon, Nailhac, Auriac du Périgord

Après la présentation du projet de PADD aux Personnes Publiques Associées, il est apparu que la commune de Ladornac relevait plus de la catégorie des pôles de proximité que des communes rurales.

Production des logements nécessaires

Dans le cadre de ce projet, il a été proposé que la production de logements s'appuie sur la reprise de logements vacants, le changement de destination d'anciens bâtiments en habitation et par de la construction neuve. La répartition ci-dessous est un minimum projeté.

	Centralités	Pôles de proximité	Communes rurales
Taux de reprise des logements vacants	20 % minimum du nombre total de logements à produire.	10% minimum du nombre total de logements à produire.	Non fixé.
Taux de changement de destination	Non fixé.	Non fixé.	10% minimum du nombre total de logements à produire.
Construction neuve	80% au maximum	90% au maximum	90% au maximum

Le territoire aurait donc à construire 1742 logements sur la période 2025-2035, pour lesquels il est nécessaire de prévoir du foncier constructible.

Superficie de foncier

Afin d'établir la consommation de foncier nécessaire, une densité minimale des constructions neuves a été définie selon l'armature territoriale :

- sur les centralités : 12 logements/ hectare, soit 833 m² pour un terrain ;
- sur les pôles de proximité : 10 logements /hectare, soit 1000 m² pour un terrain ;
- sur les communes rurales : 8 logements/hectare, soit 1 400 m² pour un terrain.

M. ARMAGHANIAN précise que sur un hectare, il n'y aura pas 10 constructions, mais plutôt 8, en prenant en compte les voiries, les espaces publics... Il faut donc prévoir plus de foncier, même si les terrains occupés par la voirie, c'est de l'artificialisation.

Cela veut dire que pour une commune rurale pour laquelle il reste à minima un hectare de terrain, c'est 8 logements, 8 terrains sur 10 ans. Il ne faut pas oublier que les prévisions de constructions sont sur 10 ans.

Calcul de la consommation foncière entre 2011 et 2020

Afin de traduire la trajectoire Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, inscrite dans la loi, il a été procédé au calcul de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sur le territoire, pour la période 2011-2020. C'est sur la base de cette consommation qu'il faudra réduire de 50% les surfaces d'ENAF qui seront consommées sur la période 2021-2031.

AR Prefecture

024-20004150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020

	Habitat	Economie	Equipement	Tourisme	Agricole	Consommation totale 2011-2020
TOTAL	378,94	23,22	12,076	10,25	78,91	503,396

L'analyse de la consommation foncière s'appuie sur le décret d'application n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme. Le projet a analysé les Permis d'Aménager, les Permis de Construire et les Déclarations Préalables qui ont été déposés sur le territoire et qui ont eu un avis favorable. Une corrélation a été faite entre ces autorisations d'urbanisme accordées et la photo aérienne jusqu'en 2017.

La dernière photo aérienne disponible étant celle de 2021 et qu'un permis de construire est valable trois ans, la corrélation n'est pas complète pour les autorisations d'urbanisme accordées depuis le 1^{er} janvier 2018.

Pour rappel sont comptabilisés :

- Pour les constructions neuves (habitation) : toute l'unité foncière, y compris le jardin d'agrément ;
- Pour les extensions d'habitations ou les annexes : la parcelle supportant le projet. Les vérandas et les appentis ont été exclus du calcul de la consommation foncière ;
- Pour les projets économiques neufs : toute l'unité foncière ;
- Pour les extensions des projets économiques : la parcelle supportant le projet ;
- Pour les infrastructures touristiques nouvelles : toute l'unité foncière ;
- Pour des projets de cabanes dans les arbres : une projection du bâtiment en emprise au sol est calculée ;
- Pour les projets agricoles : Seule l'emprise au sol du bâtiment et le chemin d'accès sont pris en compte. En cas d'extension d'un bâtiment où la création d'un second bâtiment, seule l'emprise au sol est comptabilisée.

Si un pétitionnaire réalise plusieurs projets de constructions successifs (habitation, garage, piscine), la parcelle est décomptée qu'une seule fois.

Par ailleurs, la consommation foncière a été calculée sur la base d'une tache urbaine avec des zones tampons de 20 m autour des habitations. Le territoire a connu souvent une urbanisation à partir d'anciens écarts agricoles, ce qui explique notamment la différence dans le résultat de la consommation foncière. Pour exemple, des constructions au sein des bourgs de La Bachellerie, Limeyrat ou Badefols-d'Ans, ou sur des hameaux bien constitués (Rafailac sur la commune de Badefols-d'Ans), n'ont pas été comptabilisées dans le calcul de la consommation foncière car relevant de la densification du tissu bâti.

Ainsi, la Communauté de Communes devrait prévoir une superficie de 207,08 hectares, toutes occupations du sol confondues (habitat, économie, tourisme, agriculture et équipements). Il s'agit d'une superficie brute afin de répondre aux besoins du territoire et à l'accueil de nouvelles populations. Il faut ensuite réaliser une étude sur les terrains en densification et ceux qui consomment réellement des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). Pour exemple, ce travail a été effectué sur une commune du territoire. Plus de 9+ hectares de terrains encore disponibles ont été identifiés dans la tâche urbaine. Ces terrains ne sont pas de la consommation d'ENAF.

L'objectif des partenaires est d'avoir une consommation minimale d'ENAF au profit de la densification des zones bâties denses. Ils ne souhaitent plus des extensions de hameaux le long des routes au bénéfice de terrains situés sur les centres-bourg ou des hameaux denses.

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024,

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/001/2.1

Feuillet n° 004

M. BOUSQUET précise que sur l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur, ce sont 1 500 hectares qui sont ouverts à l'urbanisation, et dans le cadre du projet de PADD, on en demande 174 hectares, ce qui est un effort important, une diminution par 7 des surfaces constructibles.

Il faut être strict et formel : selon l'analyse, on a consommé 503 hectares alors que l'Etat considère que l'on a consommé que 200 hectares, selon leur méthode de calcul. Si on se base sur une réduction de 50%, on pourrait consommer 250 hectares, alors que le projet proposé est de 207,08 hectares.

M. BOUSQUET ajoute qu'il est bien d'accord qu'on ne fera pas changer les critères de la Région ou de l'Etat, mais c'est quand même loin de la réalité. Il donne toujours comme exemple la commune de Nailhac qui est une commune où il y a les plus grosses exploitations agricoles et il y a des maisons partout sur les coteaux et cela n'a pas empêché d'avoir des fermes les plus belles.

M. VERGNE précise que lorsqu'une grange se rénove sur un terrain qui fait 2,5 hectares, la commune de Terrasson qui a également analysé sa consommation foncière a compté en gros 500 m². Il a pris des renseignements auprès de connaissances et la plupart des départements ne prennent pas en compte les 2.5 hectares de la parcelle.

La communauté de communes apporte la réponse que la grange est un bâtiment qui existe déjà, il n'y a donc pas de consommation foncière d'ENAF, comme indiqué par le décret du 29 avril 2022, sauf s'il y a une extension de ce bâti. C'est la même disposition qui a été appliquée en cas de reprise d'une friche économique ou d'un bâtiment vacant.

M. LUNEAU ajoute que la base SITADEL n'a pas pris en compte tous les permis déposés. Sur sa commune, plusieurs projets n'ont pas été pris en compte. L'adjointe effectue actuellement un travail de recensement afin de leur transmettre ces projets.

M. SAUTIER demande si à la suite de la nomination du nouveau Premier ministre, si le projet a pris en compte les nouvelles incitations à construire ?

La réponse est négative, la communauté de communes n'a pas encore eu le temps d'étudier ces nouvelles dispositions.

II Assurer la transition économique du territoire afin de conforter son attractivité.

L'économie sur le territoire s'appuie sur trois piliers que sont les zones économiques, l'agriculture et le tourisme.

Ainsi le projet prévoit l'accueil de nouvelles activités économiques par la création de nouvelles zones, l'optimisation et la requalification des zones existantes, la reprise des friches économiques ainsi que la préservation du linéaire commercial.

Le projet prend en compte également le devenir du site des papeteries de Condat et tends à réfléchir à la transition énergétique du pôle logistique du Lardin-Saint-Lazare. Le projet prévoit également l'encadrement des activités d'extraction de matériaux.

En matière d'agriculture, le projet envisage la préservation du foncier agricole et favoriser l'implantation de nouvelles exploitations. Le PADD souhaite également préserver la trame de noyeraie sur le territoire, puisque sur d'autres secteurs, cette production agricole aurait pour conséquence la fermeture des paysages. Le projet tend également à maintenir le développement du pastoralisme. A ce jour, trois associations foncières pastorales sont en activités sur le territoire.

AR Prefecture

024-20004150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

En matière de tourisme, le projet envisage le développement et la diversification de l'offre de logements touristiques, ainsi que le développement du maillage des voies vertes et chemins de randonnées. La promotion de nouvelles activités touristiques et notamment celles en faveur du cyclotourisme et de l'aménagement des espaces liés à la pratique du canoë, sont également des objectifs du projet.

Une superficie de 30 hectares est prévue pour le développement économique, 10 hectares pour la construction de nouveaux bâtiments agricoles et 10 hectares pour le développement touristique.

Mme BOURRA souhaite revenir sur l'évolution de la population et par rapport à ce que vient de dire M. VERGNE, il ne faut pas oublier que malheureusement, depuis la problématique de Condat, on est entré sur notre territoire dans une dynamique de revitalisation. Depuis 2 mois, il y a le cabinet d'études Ernst et Young qui a fait un grand travail sur notre territoire et qui a montré qu'à ce titre, il y aurait environ 159 emplois qui vont être générés pour près de 3 000 000 € d'investissement. Effectivement, on vient de perdre des emplois, mais 159 emplois créés, c'est quand même 159 familles qui sont susceptibles de venir, donc cela fait plus de 320 personnes supplémentaires, si on multiplie par la taille des ménages vue auparavant. Afin de leurs permettre de se loger, et sur la base de 1200 m² de terrain, il faudrait déjà 19.08 hectares.

En ce qui concerne l'économie, elle indique qu'on est pratiquement au bout avec 30 hectares. Elle pense qu'il ne faut pas se baser sur ce qui a eu lieu sur notre territoire par le passé, mais sur le projet porté aujourd'hui

- car il n'y avait pas cette dynamique économique que l'on a impulsé à la suite du préjudice de Condat,
- et par le fait que nous avons acquis depuis quelques années un certain nombre d'hectares que nous n'avions pas et nous sommes en mesure de le prouver que nous avons installé des entreprises.

Mme BOURRA n'est pas d'accord que l'on se base sur la politique du passé car c'est enterrer notre territoire. On pourra expliquer à Madame la Sous-Préfète que nous avons créé un certain nombre d'emplois et qu'on peut accueillir 320 nouvelles personnes, dans le cadre de la dynamique économique actuelle.

Or depuis quelques années, l'Etat nous aide d'un côté et de l'autre, il va nous démontrer qu'en fait, le plan de revitalisation ne va servir à rien, c'est un paradoxe.

C'est le même paradoxe qui dans la même journée, on nous demande de déposer un dossier au titre des 50 sites clés en main pour pouvoir créer des zones d'activités, et parallèlement, on reçoit la lettre qui indique que l'on consomme trop et qu'il est nécessaire de diminuer encore les surfaces à mobiliser. Elle indique qu'il est nécessaire de mettre ces personnes en face de cette réalité et de leur demander de clarifier ce paradoxe. Elle indique avoir ces chiffres et ce sont ceux du cabinet qui est missionné par l'Etat.

M. BOUSQUET ajoute un exemple précis : l'entreprise GARDAREIN a un projet de développement pour une chaîne de 100 m de longueur, avec à la clef la création de 34 emplois, et il faut donc bien définir du foncier pour permettre ce projet et c'est donc aller au-delà des 30 ha fléchés sur des Zones d'activités afin de permettre aux activités isolées de se développer : c'est dans l'étude du cabinet Ernst et Young.

Autre exemple démontré par M. BOUSQUET, la société Larue à Sainte-Trie a un gros projet, même si nous ne sommes pas sûr qu'il aboutisse, car ils n'auront peut-être pas toutes les aides auxquelles ils pouvaient prétendre.

De la même manière, la communauté de communes a toute une liste d'entreprises qui ont des projets d'investissement, mais pour cela, il nous faut du foncier et c'est écrit par le cabinet qui est missionné par l'Etat. M. BOUSQUET indique qu'il ne voit pas comment, l'Etat ne peut pas entendre ce développement ou alors cela ne sert à rien de mettre 3 000 000 d'euros sur la table.

M. BOUSQUET termine sur le volet économie par ce que la communauté de communes a déjà fait avec les permis d'aménager sur les Fauries (4 hectares) achetés à la ville de Terrasson, plus les 7 hectares acquis auprès de M. LABROUSSE, M. FROIDEFOND et Mme CHOUZENOUX, c'est 11 hectares qui ont déjà été consommées en 2022, plus les terrains sur Thenon, cela fait 11 hectares de plus, en espérant que les services de l'Archéologie nous laisseront continuer.

Les 30 ha dédiés au ZA son déjà insuffisants.

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/001/2.1

Feuillet n° 005

M. CHANQUOI fait remarquer que la consommation foncière au niveau de l'agriculture représente une superficie de 72 hectares sur la période 2011-2020 alors que le projet prévoit seulement 10 hectares. Il pense qu'ils sont déjà quasiment utilisés, aussi est-ce que l'on veut tuer l'agriculture ou est-ce que l'on veut l'empêcher de se développer ? Il demande que cette disposition soit revue.

III Impulser la transition environnementale du territoire.

Le projet proposé a pour objectif la protection des milieux naturels remarquables et de la biodiversité. Plusieurs espaces naturels remarquables sont présents sur le territoire communautaire (Natura 2000, ZNIEFF) ainsi que des corridors écologiques. Le projet de PADD prévoit la préservation des réservoirs de biodiversité, ainsi que la protection des espaces boisés, support des continuités écologiques.

Le projet prévoit de maintenir le maillage de haies qui joue un rôle écologique. Il y a eu une évolution de la part des partenaires à ce niveau, et il s'agit bien de maintenir et non plus de préserver toutes les haies. Le PADD envisage aussi le maintien de coupures d'urbanisation entre les hameaux et de lutter contre les espèces invasives.

En matière de paysage, il ambitionne de préserver les fenêtres visuelles, de maintenir les milieux ouverts de causses qui s'enrichissent actuellement et de limiter l'urbanisation sur les lignes de crêtes aux seuls bourgs existants.

En matière de qualité architecturale, il est prévu de définir des Périmètres Délimités des Abords (PDA) en lieu et place des rayons de 500 mètres autour des monuments historiques. Le travail est en cours avec l'Architecte des Bâtiments de France.

IV Inscrire le territoire dans une démarche de transition écologique et énergétique volontaire.

Cette ambition inscrit le territoire dans une démarche de transition écologique et énergétique volontaire. Ainsi, le projet prévoit la planification de zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables. Plusieurs communes ont déjà transmis leur projet, d'autres communes sont dans la procédure. L'ambition prévoit également l'extension du parc photovoltaïque de Thenon et l'accompagnement des projets d'agrivoltaïsme en cours de développement sur le territoire.

M. BOUSQUET sollicite des précisions sur la nécessité de définir des zones d'accélération pour les énergies renouvelables et sur la date du 31 mars 2024 évoquée par plusieurs intervenants extérieurs. De même, est-ce les communes une à une ou est-ce la communauté de communes, qui doit les définir ?

M. MALO indique que la définition des zones d'accélération s'effectue par les communes. Il n'y a pas d'obligation pour une commune de définir une ou plusieurs zones. Toutefois, il ne sera pas possible de définir des zones d'exclusion pour la production des énergies renouvelables si les objectifs régionaux de productions n'est pas atteint.

En ce qui concerne la date du 31 mars 2024, il s'agit de la date de réception des projets par le Sous-Préfet coordonnateur de la Dordogne, qui lui va transmettre les éléments au niveau régional. Pour les trois communes appartenant au périmètre du Grand Site de France de la Vallée de la Vézère (GSFVV), Condat sur Vézère, Le Lardin-Saint-Lazare et Terrasson-Lavilledieu, un avis du comité du Grand Site est obligatoire dans le cadre de la définition des zones d'accélération pour la production des énergies renouvelables. Les projets doivent passer en guichet unique du Grand Site dont le prochain aura lieu le 7 mars 2024. Si pour ces trois communes, des projets sont en cours de définition, il est nécessaire de leur faire parvenir au plus vite.

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

M. BOUSQUET ajoute qu'en l'absence de la définition de zone d'accélération et si un projet est contraire à la volonté municipale ou qui sème la révolution dans le pays, on ne pourra pas l'empêcher.

Si à l'analyse de l'ensemble des projets reçu à l'échelle de la Région Nouvelle-Aquitaine, les objectifs de production ne sont pas atteints, il sera demandé aux communes de la Région de définir de nouvelles zones, par le même canal de décision.

M. BOUSQUET indique que même si cela n'est pas obligatoire, mieux vaut le faire, même si cela n'empêchera pas une révolution de la part des voisins.

M. SAUTIER demande s'il est nécessaire d'inclure dans ces zones d'accélération, les projets d'agrivoltaïsme. La réponse est plutôt oui, car les projets définis à l'intérieur des zones seront favorisés. De plus, les délais d'instructions des projets seront réduits et il y aura plus d'avantages pour les porteurs de projets et les communes concernées.

V Conforter l'offre en équipements dans un souci d'équilibre territorial

Le projet souhaite accompagner l'accueil de nouvelles populations en développant de nouveaux équipements ainsi qu'en améliorant les services apportés aux habitants, notamment la desserte par les réseaux. Autre enjeu, l'aménagement d'espaces publics qualitatifs afin de permettre l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

Pas d'observation.

Observations diverses

M. VERGNE indique que si le PLUI est un acte politique, c'est aussi un acte règlementaire. Il indique avoir le PLUI de Toulouse Métropole qui a été cassé par la justice parce qu'ils ont été trop optimistes sur la projection de l'évolution de leur population. Ce n'est pas l'Etat qui est le méchant dans l'affaire, mais des requérants. Par ailleurs, il indique avoir entendu à la télévision, qu'une association de protection de l'environnement avait mandaté tous ses relais départementaux afin d'attaquer tous les PLUI qui auraient des objectifs de développement trop ambitieux. Il pense que c'est la première chose que nous devons avoir en tête.

M. BOUSQUET répond que quoi que l'on fasse, on ne pourra pas contenter toutes les associations environnementales, même si tu es sobre en conso foncière. Ce n'est pas parce que l'on sera raisonnable qu'un recours sera évité.

M. VERGNE indique que l'agglomération de Brive, dans le cadre de la révision de son SCoT, a différencié la dynamique démographique commune par commune. Mansac qui avait une trajectoire de +1.2%, seul 0.23% leur a été accordé. Cela veut donc dire qu'il va falloir privilégier les grosses villes telle que Brive. Lors de cette réunion, l'Etat a dit qu'il n'y a pas de corrélation entre le nombre d'hectares qui étaient destinés à la construction (autrement dit les zones en U) et l'évolution de la population. Il donne des exemples de communes qui ont une centaine d'hectares et qui ont vu leur population s'effondrer sur les dernières années. Il pense que l'on devrait le faire dans nos zonages et prendre en compte de façon plus précise l'évolution passée de nos communes. Je vais parler à la place du Maire qui n'est pas là et il m'en excuse, mais les communes qui ont eu une évolution très importante doivent être privilégiées par rapport aux autres communes qui ont eu une baisse très forte. Quand je prends La Bachellerie, c'est à peu près pareil mais je ne vais pas les citer toutes.

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/001/2.1

Feuillet n°006

M. BOUSQUET indique que si demain la théorie est du ruissellement et le confortement des bourgs centres, à les écouter, il faut privilégier les centralités selon les partenaires. Dans les éléments de remarques qui nous ont été adressés, c'est de renforcer les centralités par rapport aux petites et moyennes communes. C'est le fameux ruissellement de Petites Villes de demain, côté Etat et c'est Néo-Terra, côté Région. J'ai toujours pensé qu'il fallait trouver un équilibre, que les 4 centralités jouent leur rôle de centralité dans l'intérêt du territoire, mais il ne faut pas que ce soit les 4 seules qui aient un développement autour d'un territoire vide. C'est un équilibre à trouver.

M. CAGNIART souhaite revenir sur l'observation de M. VERGNE et indique qu'il ne partage pas du tout que l'on aborde la consommation foncière au niveau de chaque commune. Je pense qu'une communauté de communes, c'est d'avoir une solidarité entre toutes les communes et nous savons bien qu'il y a de la population qui baisse dans les communes rurales, mais aussi, notre objectif est de défendre le monde rural et de faire en sorte de se donner les moyens d'avoir une politique volontariste qui permette justement de maintenir l'exigence de bien vivre dans nos communes. Il pense que ce serait un piège de travailler comme cela, avec un fort risque de créer des tensions entre les communes. Si on ne se bat pas pour faire revenir les habitants pour profiter de la campagne en mettant les moyens développés auparavant.

M. COZANET indique que la dynamique rurale post-covid est bien présente et que les chiffres de l'INSEE nous le confirmeront avec ce regain d'installation d'urbains en milieu rural et le phénomène du télétravail grandissant.

M. CHANQUOI informe qu'on est en train de vivre quelque chose d'exceptionnel, puisqu'on a des gens qui ont aucune crédibilité et qui ont décidé d'appliquer les mêmes règles à nos communes rurales qu'aux grandes agglomérations. C'est quand même inconcevable et ne sais pas comment on va arriver à sortir de ce problème.

Il indique être dans une commune, identique aux communes de La Feuillade et de Pazayac, comme l'indiquait M. VERGNE, où nous avons quasiment une demande de location ou de permis de construire par semaine. On a tous les services, des écoles et on est en voie d'extinction. Nous avons quasiment utilisé tous nos terrains.

M. COZANET indique qu'il fait partie du syndicat pour la Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI) : il indique que l'on va pouvoir enlever le F dans les prochaines années, parce que chez nous, entre Thenon, Bars, Auriac du Périgord et un peu Montignac-Lascaux, il y a des dizaines d'hectares qui sont des friches. Il n'y a aucune plantation et il n'a plus un arbre qui pousse. Ce sont des territoires complètement dévastés.

M. ROUDIER répond que les besoins en bois, bois de plaquette ou bois de chauffage a augmenté. C'est vrai qu'il y a de plus en plus de chantiers, mais il y a une réglementation pour les secteurs de plus de 4 hectares. Il y a obligation de déclarer, de mettre en place un plan d'action : soit replanter s'il y a une coupe rase, donc tout cela est règlementé. Maintenant, si ce n'est pas règlementé, c'est le propriétaire qui en supportera les conséquences. Alors, il laisse souvent des baliveaux à l'écart, qui sont tenus d'être laissés sur la parcelle afin de régénérer la parcelle. C'est comme partout, il y a des exploitants qui le font consciencieusement et d'autres laissent des chantiers qui sont pitoyables. Mais de là à supposer que l'on pourrait basculer sur des énergies renouvelables, cela n'est pas possible automatiquement. Les services instructeurs prennent pour cadre l'existence d'un boisement depuis plus de 30 ans, cela doit rester boisé, donc cela va être à nouveau des futaies qui vont pousser dans un premier temps.

M. BOUSQUET demande si d'autres personnes souhaitent prendre la parole sur ce débat pour l'avenir de notre territoire.

AR Prefecture

024-200041150-20240216-DE2024001-DE
Reçu le 05/03/2024

Il conclut en indiquant que deux mois d'accompagnement par un bureau d'études missionné par l'Etat pour accompagner la revitalisation du territoire a permis de déceler les potentialités à très court terme du territoire en matière de développement.

Au vu de la souffrance du marché immobilier, tant en acquisition que les biens mis en location nous devons offrir les possibilités d'accueil de ces actifs afin de conforter nos communes, nos services, nos écoles, et éviter une fuite de ces nouveaux actifs dans les banlieues saturées des agglomérations voisines.

Cela passera nécessairement par de la consommation foncière. Regarder le passé dans le rétroviseur au vu de l'activité passée, c'est condamner le territoire à faire moins que sur le passé.

Défendre la position du territoire, c'est éviter de condamner les territoires qui, par le passé, n'ont pas eu de politique volontariste en matière d'attractivité, c'est condamner tous les projets à venir et l'ambition affichée de la CCTHPN.

Le territoire rural vit, il est l'avenir de la France, l'espace rural a toujours été le poumon de la France.

- PREND acte de la tenue du débat sans vote sur les orientations générales su PADD conformément à l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme
- La tenue de ce débat est formalisée par cette délibération. La délibération est transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes durant un mois.

Fait et délibéré au siège les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme, fait à Terrasson-Lavilledieu,
le 29/02/2024

Le Président,
Dominique BOUSQUET

Terrassonnais
Communauté de Communes
58 Avenue Jean Jaurès
24120 Terrasson-Lavilledieu
05 53 50 96 10
Haut Périgord Noir

AR Prefecture
024-200041150-20240216-DE2024001-58
Reçu le 05/03/2024
Terrassonnais
Communauté de Communes
58 Avenue Jean Jaurès
24120 Terrasson-Lavilledieu
05 53 50 96 10
Haut Périgord Noir