

**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
SARLAT PERIGORD NOIR**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
COMMUNE DE SARLAT LA CANEDA  
RAPPORT**

**REFERENCES DU DOSSIER : E17000031/33**

**Objet:** révision à modalités simplifiées n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda

**A/ GENERALITES**

**A1 préambule**

La communauté de communes Sarlat Périgord noir, compétente en lieu et place des communes en matière d'urbanisme et de planification, a décidé, en réponse aux attentes de la commune de Sarlat la Canéda, d'engager par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2016, une procédure de révision à modalités simplifiées du plan local d'urbanisme de la commune de Sarlat La Canéda.

La commune de Sarlat la Canéda, siège de sous préfecture du département de la Dordogne se situe sur la rive nord de la Dordogne, à l'Est du département. elle compte 9127 habitants (INSEE 2014). La géographie générale de la commune est constituée de Talwegs orientés nord sud dont la vallée de la Cuze.

**A2 objet de l'enquête**

Le plan local d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda a été approuvé le 22 avril 2006. Il a fait l'objet de modifications simplifiées ou de révisions simplifiées depuis son approbation. Dans sa séance du 24 février 2014, le conseil municipal de Sarlat la Canéda a délibéré favorablement en vue de mettre en œuvre une révision simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme concernant un terrain situé au lieu-dit La croix d'Espit. Cette révision vise à permettre la création d'un lotissement à usage commercial, artisanal et industriel. Ce projet de modification est porté par la communauté de communes de Sarlat Périgord noir, autorité organisatrice. Cette modification doit permettre l'implantation d'une entreprise de salaisons sur ce terrain situé à l'entrée sud de l'agglomération.

### **A3 cadre juridique**

- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement
- le code des relations entre le public et l'administration

### **A4 composition du dossier**

1/Pièce 1 du PLU : Rapport de présentation

2/Pièces 2 du PLU : 2-A zonage avant révision  
2-B zonage après révision

3/Autorité environnementale : Décision de la MRAe

Dans sa décision du 17 février 2017, l'autorité environnementale indique que ce projet n'est pas soumis à enquête environnementale en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme.

4/Pièces administratives : Délibération de prescription  
Délibération bilan de la concertation et arrêt du projet  
Délibération avis du Conseil municipal  
Arrêté d'enquête publique  
Avis d'enquête

5/Informations préalables du public : Annonce légale de prescription Essor Sarladais  
Annonce légale de prescription Echo  
Annonce légale de prescription Sud-Ouest  
Article réunion de concertation Essor Sarladais  
Information réunion publique Sud-Ouest  
Compte-rendu de la réunion publique de concertation  
1<sup>ère</sup> Annonce légale avis d'enquête Sud-Ouest  
1<sup>ère</sup> Annonce légale avis d'enquête Essor Sarladais  
2<sup>ème</sup> Annonce légale avis d'enquête Sud-Ouest  
2<sup>ème</sup> Annonce légale avis d'enquête Essor Sarladais

6/Avis et compte-rendu :

Compte-rendu d'examen conjoint des personnes publiques associées  
ARS  
Conseil départemental  
Chambre des Métiers  
Défense ESID  
CDPENAF

7/Dérogation préfectorale à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT

Dossier  
Demande à la Préfecture

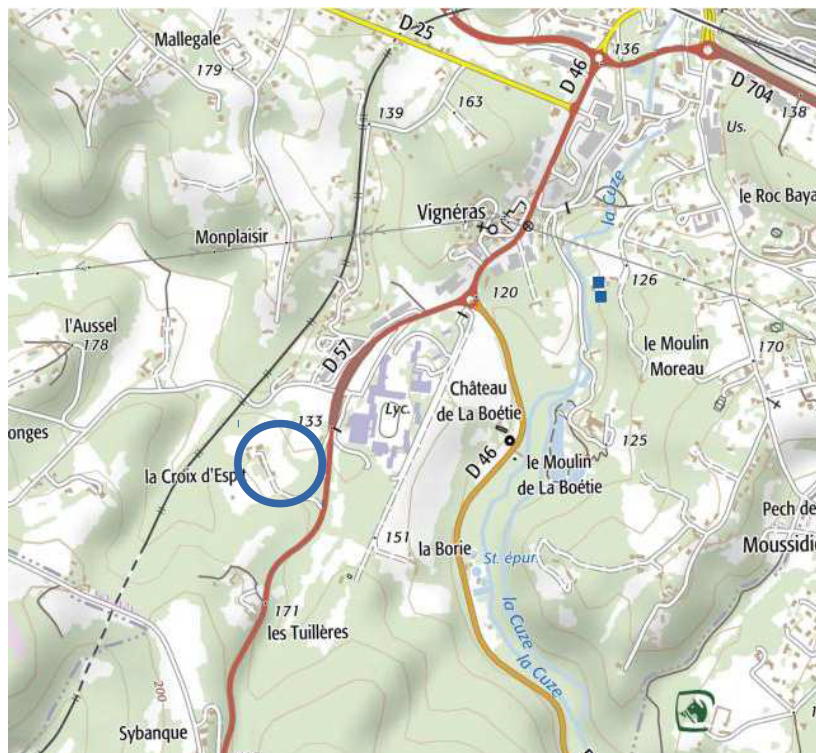
### A5 nature et caractéristiques du projet

La révision à modalités simplifiées s'inscrit dans une procédure engagée par le conseil municipal de Sarlat la Canéda en 2014 et 2015. 5 procédures ont été engagées afin de modifier la destination de zones pour permettre la réalisation de projets de constructions ou d'aménagements. La procédure RAMS1 concerne une zone classée N dont l'utilisation projetée nécessite le classement en zone UY (zone d'activité artisanale, commerciale ou industrielle, services publics). Les parcelles concernées sont numérotées BX 647 ET BX 648 au cadastre mis à jour en mai 2016.

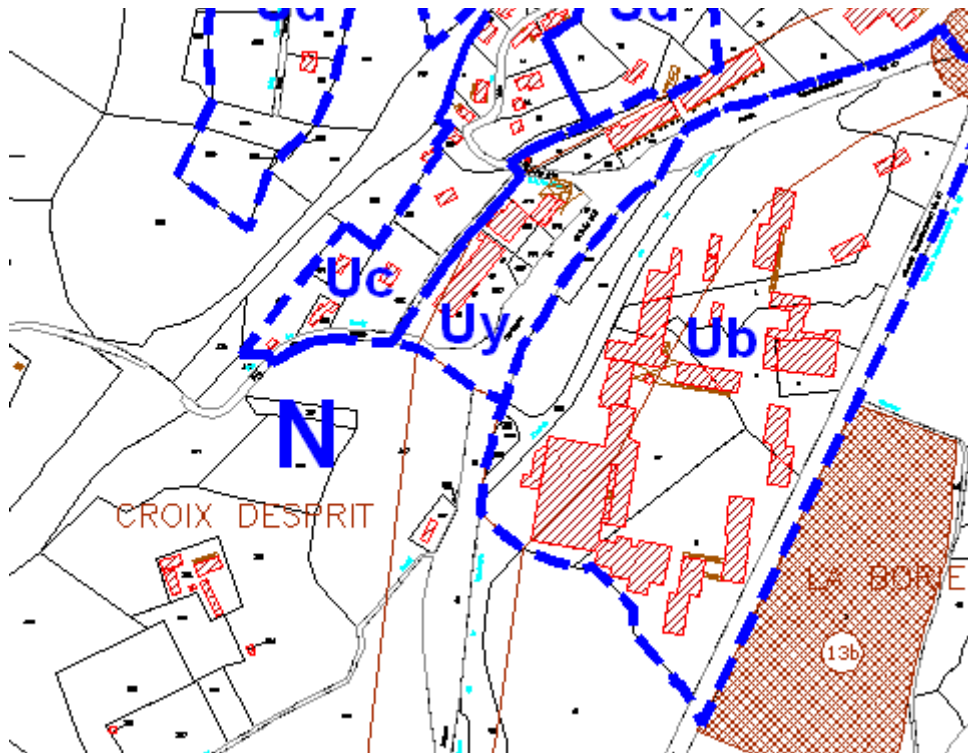
Cette modification doit permettre l'implantation d'un atelier de production (2278 m<sup>2</sup>) et d'une surface de vente (60 m<sup>2</sup>) sur un terrain de 13724 m<sup>2</sup>. Le projet doit faire l'objet d'une instruction au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le projet de construction est décrit dans le rapport de présentation réalisé par l'autorité organisatrice, [les éléments de présentation ci-dessous sont extraits de ce rapport.](#)

[Le terrain qui pourrait accueillir l'entreprise VAUX est situé avenue Joséphine BAKER, à l'intersection avec la rue de La Croix d'Espit, en face du lycée Pré de Cordy. Il est classé en zone naturelle \(N\) au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006.](#)



Au nord, une zone d'activité borde la voie principale. Cette zone est classée en zone Uy, elle a une vocation commerciale. La zone Uy est prolongée à l'ouest par une zone UC qui recouvre une urbanisation pavillonnaire ancienne sans extension.



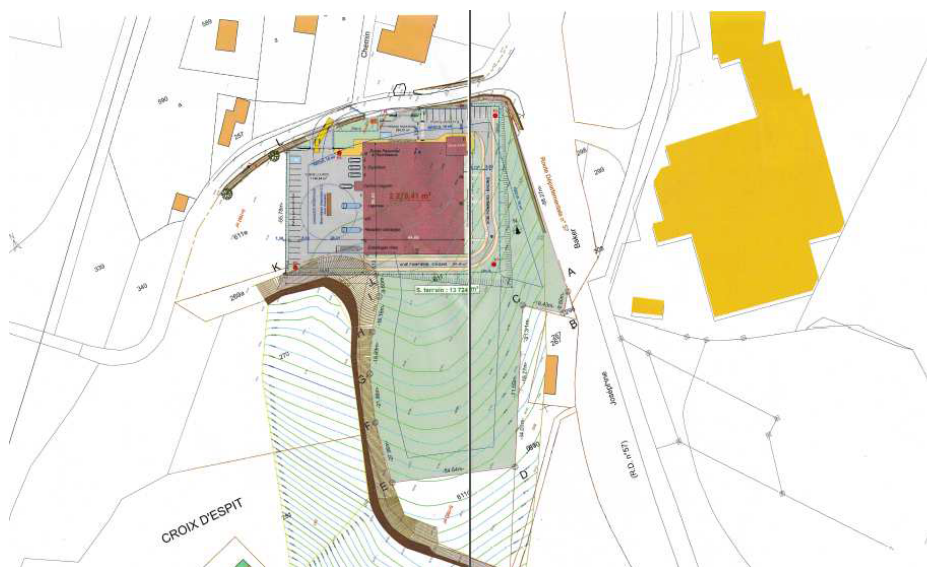
Zone concernée par le projet de modification

Le projet consiste dans la réalisation d'un bâtiment de 2 278 m<sup>2</sup> accueillant les ateliers de production et une surface de vente (60 m<sup>2</sup>) sur un terrain de 13 724 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol de 16,5 %.

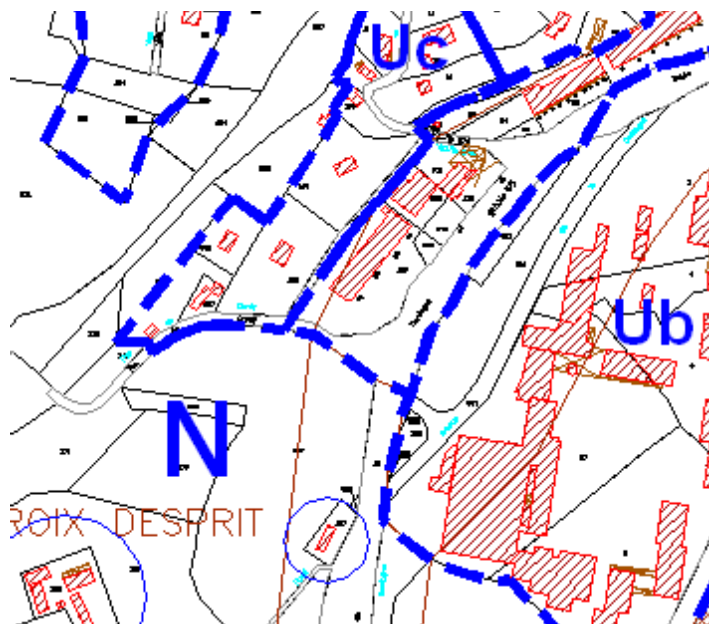
L'emprise non bâtie accueille pour partie les quais de chargement et le stationnement (salariés, visiteurs). Pour sa plus grande part, elle sera traitée en prairie (usage actuel). Les quelques arbres existant le long de la route de la Croix d'Espit seront conservés.

L'accès au site s'effectue depuis la voie communale (route de la croix d'Espit). Il est prévu un accès visiteurs et un accès ateliers et salariés. Ces accès ne posent pas de problème de sécurité compte tenu de leur situation et du trafic limité de la voie communale. Le raccordement sur l'avenue Joséphine BAKER est aisé.

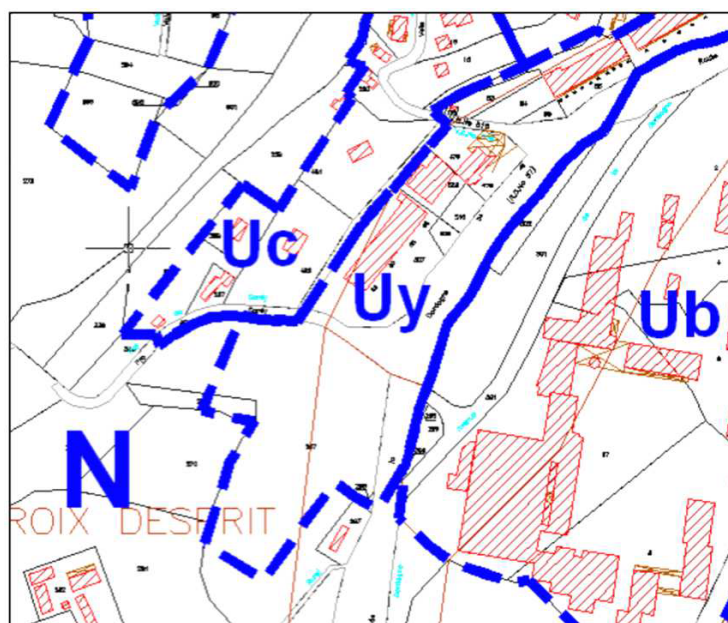
L'avenue dispose d'un terre-plein central qui pourra être reprofilé pour qu'un tourne à gauche sécurise l'accès depuis le sud. L'accès est situé en zone urbaine.



Implantation du projet sur la zone à modifier



Zonage actuel



Zonage projeté

**Il doit être noté que la parcelle concernée par le projet se situe en face du lycée « Pré de Cordy » dont elle est séparée par la RD 57.**

## **A6 relation des avis exprimés dans l'enquête et lors de la réunion publique**

Compte-rendu d'examen conjoint des personnes publiques associées et des services de l'état :

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et des services de l'état du 3 avril 2017 les services suivants étaient représentés :

- bureau d'étude
- Direction départementale des territoires (DDT24), études et planification (avis favorable assorti d'observations reprises ci-dessous)
- DDT24 mission de planification (avis favorable assorti d'observations reprises ci-dessous)
- chambre d'agriculture (avis favorable)
- mairie de Sarlat la canéda (avis favorable)
- Communauté de communes Sarlat Périgord noir (CCSPN) (avis favorable assorti d'observations reprises ci-dessous).

**Étaient absents, excusés et ont exprimés un avis écrit :**

- Agence régionale de santé, ARS (pas d'observations)
- Conseil départemental (avis favorable assorti d'observations reprises ci-dessous)
- Chambre des Métiers (avis favorable)
- Établissement du service de la défense, ESID (pas d'observations)

**De cette réunion et des avis transmis il ressort par thème :**

- Sécurité générale

La CCSPN attire l'attention sur la sécurité des piétons sur la voirie de la croix d'Espit.

Le conseil départemental (DGA des territoires et du développement) indique la nécessité de créer un tourne-à-gauche depuis la RD 57 pour accéder à la route de la croix d'Espit desservant le site à créer.

- traitement des eaux pluviales et usées

Le conseil départemental (DGA des territoires et du développement) indique les conditions de traitement des eaux et leurs conditions d'évacuation (CF courrier n°54 du 6 avril 2017).

- la DDT indique que le site retenu présente un enjeu hydraulique majeur du fait de la présence d'un fossé pluvial le long de la voie communale.

- intégration du bâtiment projeté

La CCSPN indique que le plan déposé devra montrer l'intégration des installations afin de diminuer leur impact paysager.

- la DDT indique que le volume du futur bâtiment devra s'intégrer de façon harmonieuse afin d'éviter toute banalisation, contribuant ainsi à la préservation de cette entrée de ville.

- cadre général

La DDT note que le dossier omet de préciser que le site projeté est frappé par la servitude d'utilité publique AC1 relative à la protection des monuments historiques. Cette servitude est liée à deux monuments inscrits, le château de La Boétie et le moulin de La Boétie situés sur la vallée de la

Cuze.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable lors de sa réunion du 1er février 2017.

### **réunion d'information publique du 15 novembre 2016.**

Lors de cette réunion d'information une question a été posée concernant le traitement des eaux pluviales stagnantes sur le site.

## **7 résumé de la première partie**

La communauté de communes Sarlat Perigord noir (CCSPN) porte le projet de révision à modalités simplifiées dénommée RAMS1 au profit de la commune de Sarlat la canéda. Cette révision vise à modifier le classement d'un terrain de 13724 m<sup>2</sup> situé au lieu-dit Croix d'Espit. Ce terrain classé en zone N du plan local d'urbanisme approuvé en 2006 pourrait être classé Uy afin de pouvoir accueillir une entreprise de salaisons. Ce terrain bordé au nord par la route de la croix d'Espit et à l'Est par la RD 57 se trouve en continuité d'une zone classée Uy qui accueille des commerces et de l'artisanat. L'entreprise pressentie pour occuper ce terrain envisage la construction d'un atelier de 2278 m<sup>2</sup> et d'une surface de vente de 60 m<sup>2</sup>. Le terrain est actuellement occupé par une prairie. La CCSPN a donc constitué le dossier d'enquête et consulté les services de l'état ainsi que les personnes publiques associées. Le projet n'est pas soumis à enquête environnementale. Les divers avis rendus sont favorables mais assortis de remarques et recommandations. Les points soulevés tiennent d'une part à la sécurité routière des accès et dessertes du site, d'autre part au traitement des eaux de pluie et usées. Une servitude d'utilité publique relative à la protection du patrimoine architectural applicable au terrain a également été signalée par la DDT. Une information préalable du public a été assurée en mairie de Sarlat la canéda au cours d'une réunion publique le 15 novembre 2016. Lors de cette réunion la question du traitement des eaux de pluie a été évoquée par le public.

## **B ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **B1 modalités de l'enquête**

L'enquête publique concerne un projet de révision à modalités simplifiées n°1 du plan d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda en Dordogne. Ce dossier est porté par la communauté de communes Sarlat Perigord noir (CCSPN) compétente en matière d'urbanisme. La CCSPN est l'autorité organisatrice de l'enquête. Le tribunal administratif de Bordeaux sollicité par l'autorité organisatrice, a désigné Monsieur Bernard Maumelle comme commissaire enquêteur (dossier E17000031/33 2017). L'enquête étant conjointe au dossier RAMS2 car il est porté par la même collectivité, deux rapports et avis distincts seront rendus.

### **B2 rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête**

L'arrêté de mise à l'enquête publique et l'avis d'enquête ont été préparés par le service de l'urbanisme de la CCSPN. Des échanges préalables ont eu lieu avec le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Bordeaux (dossier E17000031/33 2017).



### **B3 Questions préalables et compléments de dossier**

Lors de la réunion préalable du 14 mars 2017 le commissaire enquêteur a fait remarquer que la dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre des articles L142-4 et 5 code de l'urbanisme n'était pas présente dans le dossier. Les services de la CCSPN se sont renseignés auprès de la préfecture et ont engagé une demande de dérogation au titre de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme applicable en la matière. Cette demande, soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Chambre d'Agriculture, ne pouvait être instruite avant le début de l'enquête programmée par l'autorité organisatrice. Celle-ci a souhaité malgré tout conserver le calendrier arrêté. Le commissaire enquêteur a fait valoir que cette dérogation était indispensable avant la rédaction du rapport d'enquête et la remise de l'avis. Ce point a été signalé par mail au tribunal administratif. La dérogation a été transmise au commissaire enquêteur le 24 juillet 2017 (décision du 21 juillet 2017). Cette pièce n'était pas dans le dossier d'enquête publique durant la période de l'enquête publique mais les éléments de la demande de dérogation et la réponse préalable de la préfecture figuraient dans le dossier. Le public était donc informé que cette demande de dérogation était en cours d'instruction.

Lors de cette même réunion il a été demandé une harmonisation des plans du projet car les limites de la parcelle concernée n'étaient pas clairement établies.

### **B4 Contacts préalables et visite des lieux**

Une visite des lieux a été réalisée par le commissaire enquêteur. A cette occasion la présence d'un puits non signalé dans le rapport de présentation, a été constatée.

### **B5 Concertation préalable**

Le dossier d'enquête comporte notamment les comptes rendus de la réunion publique de concertation du 15 novembre 2016 ainsi que les copies des annonces légales concernant cette démarche. Lors de cette réunion préalable une seule remarque concernant le traitement des eaux pluviales a été faite par le public.

Deux réunions préparatoires ont eu lieu à la CCSPN le 14 mars et le 2 mai 2017. Lors de la réunion du 2 mai 2017 le calendrier a été définitivement arrêté par la CCSPN après avis de l'élue en charge de l'urbanisme. La forme des dossiers à soumettre à l'enquête a été concertée avec le commissaire enquêteur.

### **B6 Information effective du public**

Le public a été informé par voie de presse par annonce légale dans les journaux Sud-Ouest et l'essor Sarladais. Les périodicités, formes et délais de publication ont été conformes.

L'affichage réglementaire a été réalisé sur les panneaux d'affichage de la commune de Sarlat la Canéda et à proximité des sites concernés. Le commissaire enquêteur a pu constater cet affichage lors d'une visite des lieux pendant l'enquête.

Le public a été informé par ces deux canaux de la possibilité de consulter les dossiers sur les sites internet de la CCSPN et de la commune, les observations du public pouvaient être adressées de façon dématérialisée par mail à l'adresse du service de l'urbanisme de la CCSPN.

### **7 Mise à disposition des dossiers**

Les dossiers ont été transmis au commissaire enquêteur sous forme dématérialisée, puis éditée et tenus à la disposition du public à la mairie de Sarlat la Canéda, durant toute la durée de l'enquête publique. L'étude des dossiers très en amont a permis d'alerter l'autorité organisatrice .



### **B8 Action de contrôle de l'information du public**

Le dossier d'enquête comporte notamment les comptes rendus de la réunion publique de concertation du 15 novembre 2016 ainsi que les copies des annonces légales concernant cette démarche.

Le dossier comporte copie des articles de journaux concernant les modalités et dates de l'enquête publique.

La CCSPN a produit une attestation d'affichage et le commissaire enquêteur a pu en constater par lui-même la réalité lors de visites sur place.

### **B9 Organisation des permanences et des réunions**

Les permanences ont été tenues en mairie de Sarlat, salle du conseil municipal aux dates et heures suivantes :

- lundi 15 mai 2017 de 9h à 12h
- jeudi 18 mai 2017 de 14h à 16h
- mercredi 14 juin 2017 de 10h à 12h
- vendredi 16 juin 2017 de 15h à 17h

Les conditions matérielles et la collaboration des personnels de la commune et de la communauté de communes ont été excellentes.

### **B10 entretiens avec les élus**

Aucun entretien avec les élus n'a eu lieu de façon formelle avant, pendant et après l'enquête publique.

### **B11 Faits marquants**

Lors de la visite sur le terrain la présence d'un puits a été constatée. Le dossier de présentation et d'étude ne fait pas état de ce dispositif et de sa prise en compte. La question du traitement de cet ouvrage a donc été soulevée. Le bureau d'étude en charge du dossier a indiqué que cet élément était pris en compte et que les eaux de ruissellement feraient l'objet d'un traitement spécifique mais aucun élément technique précis n'a été transmis.

Le retard pris dans la production de la dérogation préfectorale a repoussé la rédaction du rapport et de l'avis sur ce dossier.

### **B12 Clôture de l'enquête**

L'enquête a été clôturée le 16 juin 2017 à 17h par le commissaire enquêteur qui a pris en charge les dossiers dans l'attente de transmission de la dérogation prévue par l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.

### **13 relation comptable des observations**

Deux questions verbales ont été posées lors des permanences :

- Mr Constant a souhaité connaître la délimitation exacte de la parcelle concernée, il a pu consulter le plan et n'a pas souhaité faire d'observation sur le registre.
- Mr Theil souhaitait savoir si ce projet concernait ses terrains situés aux « jardins de madame » . Il lui a été répondu par la négative et indiqué que la procédure de mise à l'étude du PLUI pouvait être pour lui l'occasion de traiter de cette question.

## **14 résumé de la deuxième partie**

L'enquête publique concernant la révision à modalités simplifiées n°1 (RAMS1) du PLU de la commune de Sarlat la canéda, a été conduite du 15 mai 2017 au 16 juin 2017 soit 33 jours. Le public était informé de la possibilité de consulter les dossiers sur les deux sites internet de la CCSPN et de la commune, ainsi que de la possibilité d'émettre ses observations par mail. Les conditions d'information du public ont été conformes aux dispositions en vigueur. Une réunion de concertation préalable avait été organisée en mairie de Sarlat le 15 novembre 2016. Deux observations ont été faites de façon verbale et ont trouvé réponse dans le dossier d'enquête. Aucune observation nécessitant des éléments de réponse complémentaires n'a été émise par le public en cours d'enquête.

### **ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEME**

Sans objet

### **BILAN SOUS FORME DE GRILLE**

Sans objet

**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
SARLAT PERIGORD NOIR**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
COMMUNE DE SARLAT LA CANEDA**

**CONCLUSION ET AVIS**

**REFERENCES DU DOSSIER : E17000031/33**

**Objet: révision à modalités simplifiées n°1 du plan local  
d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda**

## **ANALYSE ET MOTIVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **- SUR LE CHOIX DU TERRAIN :**

Le site se situe à l'entrée Sud de la commune de Sarlat la Canéda, à l'Ouest de la RD 57 dans une zone commerciale et artisanale. Il se situe dans la continuité de celle-ci et correspond aux besoins du porteur de projet.

Le site est frappé d'une servitude d'utilité publique qui ne fait pas obstacle au projet.

Le lycée pré de Cordy est situé à l'Est de la RD57 en face du terrain concerné par le projet. Le traitement du carrefour de la RD 57, de l'accès au lycée et de la route de la croix d'Espit est indispensable afin d'assurer la sécurité des utilisateurs de la voirie.

Ce terrain se situe en contrebas de la RD 57. Il ne constitue pas une zone d'intérêt particulier au plan écologique selon les avis des services compétents.

Le dossier ne fait pas l'objet d'une étude environnementale.

Sa situation géographique en fera le premier ensemble immobilier à l'entrée sud de l'agglomération.

L'accès à partir de la RD 57 se fait par la route de la croix d'Espit qui dispose d'une bande de roulement de 4 m environ.

Le taux d'occupation des sols projeté (16%) est raisonnable.

**Le choix du terrain est judicieux en regard des besoins, mais l'amélioration de la sécurité au niveau du carrefour est primordiale.**

### **- SUR LES RESSOURCES DE LA ZONE CONCERNEE :**

La voirie de desserte est limitée en gabarit et le débouché sur la RD 57 s'effectue en face de l'accès au parking du lycée « Pré de Cordy ». Le traitement des accès et débouchés sur la RD constitue un enjeu fort en matière de sécurité.

Les réseaux énergie sont dimensionnés dans le secteur.

Le traitement des réseaux d'eaux pluviales et usées doit faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas créer de nuisance en aval et d'éviter que des polluants n'atteignent les nappes souterraines. Ces réseaux sont à créer ou étendre.

**Les ressources de la zone doivent être améliorées en matière de voirie et dimensionnées en matière de traitement des eaux.**

### **- SUR L'IMPACT SUR LES RIVERAINS ET L'ENVIRONNEMENT :**

Le projet n'est pas générateur de nuisances particulières et fera l'objet d'une instruction au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le projet architectural s'inscrit dans la continuité de bâtiments artisanaux et commerciaux de la zone.

La zone concernée n'a pas été identifiée comme remarquable au plan écologique et n'a pas d'incidence sur la trame verte et bleue.

Il y aura lieu d'être particulièrement attentif sur le traitement des accès et débouchés des voies de circulation.

Le traitement des eaux de surface et des eaux usées devra être réalisé de manière à préserver l'aval et l'environnement.

**La zone concernée n'est pas sensible au plan environnemental. La sécurité routière de la desserte du site doit être améliorée et le traitement des eaux doit faire l'objet d'une attention particulière.**

**- SUR L'ASPECT SOCIAL ET ECONOMIQUE :**

L'entreprise porteur du projet de construction est implantée à Sarlat depuis 1975. Les bâtiments actuels ne permettent pas une extension nécessaire pour maintenir, voire augmenter la capacité de production et améliorer les conditions de travail. Une nouvelle implantation permettra également un meilleur accueil du public.

La zone projetée correspond par sa position à la zone de chalandise de la société.

La commune souhaite conserver cette entreprise sur son territoire car génératrice d'emploi.

**L'impact social et économique du projet est très positif.**

**Synthèse des motivations de l'avis**

Le choix du terrain est judicieux en regard des besoins du porteur de projet, de l'environnement immobilier et écologique de la zone.

Les ressources de la zone sont présentes mais doivent être adaptées en matière de sécurité routière et de traitement des eaux.

L'impact social et économique positif correspond aux attentes du porteur de projet et des autorités locales.

Le projet n'a pas fait l'objet d'avis défavorables des services de l'état, des personnes publiques associées et du public consulté.

**Mon avis favorable est assorti de deux recommandations :**

**- Améliorer la desserte routière du site et sécuriser le carrefour avec la RD57 en prenant en compte l'accès au parking du lycée « Pré de Cordy » .**

**- S'assurer du traitement des eaux pluviales et usées afin de ne pas créer de nuisances aux riverains en aval et de pollution des eaux des nappes souterraines.**

**J'émet un avis favorable à ce projet de révision à modalités simplifiées RAMS1**

Fait à VITRAC le 10 août 2017

Bernard Maumelle, commissaire enquêteur

**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
SARLAT PERIGORD NOIR**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
COMMUNE DE SARLAT LA CANEDA  
RAPPORT**

**REFERENCES DU DOSSIER : E17000031/33**

**Objet:** révision à modalités simplifiées n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda.

**A/ GENERALITES**

**A1 préambule**

La communauté de communes Sarlat Périgord noir, compétente en lieu et place des communes en matière d'urbanisme et de planification, a décidé, en réponse aux attentes de la commune de Sarlat la Canéda, d'engager par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2016, une procédure de révision à modalités simplifiées du plan local d'urbanisme de la commune de Sarlat La Canéda.

La commune de Sarlat la Canéda, siège de sous préfecture du département de la Dordogne se situe sur la rive nord de la Dordogne, à l'Est du département. elle compte 9127 habitants (INSEE 2014). La géographie générale de la commune est constituée de Talwegs orientés nord sud dont la vallée de la Cuze.

**A2 objet de l'enquête**

Le plan local d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda a été approuvé le 22 avril 2006. Il a fait l'objet de modifications simplifiées ou de révisions simplifiées depuis son approbation. Dans sa séance du 24 février 2014, le conseil municipal de Sarlat la Canéda a délibéré favorablement en vue de mettre en œuvre une révision simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme concernant un terrain situé au lieu-dit Le Pouget. Cette révision vise à permettre la création d'une activité commerciale ou de services. Ce projet de modification est porté par la communauté de communes de Sarlat Périgord noir, autorité organisatrice. Ce terrain est situé au Nord de l'agglomération à proximité du centre hospitalier.

### **A3 cadre juridique**

- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement
- le code des relations entre le public et l'administration

### **A4 composition du dossier**

- 1/Pièce 1 du PLU : Rapport de présentation
- 2/Pièces 2 du PLU : 2-A zonage avant révision  
2-B zonage après révision
- 3/Autorité environnementale : Décision de la MRAe
- 4/Pièces administratives : Délibération de prescription  
Délibération bilan de la concertation et arrêt du projet  
Délibération avis du Conseil municipal  
Arrêté d'enquête publique  
Avis d'enquête
- 5/Informations préalables du public : Annonce légale de prescription Essor Sarladais  
Annonce légale de prescription Echo  
Annonce légale de prescription Sud-Ouest  
Article réunion de concertation Essor Sarladais  
Information réunion publique Sud-Ouest  
Compte-rendu de la réunion publique de concertation  
1<sup>ère</sup> Annonce légale avis d'enquête Sud-Ouest  
1<sup>ère</sup> Annonce légale avis d'enquête Essor Sarladais  
2<sup>ème</sup> Annonce légale avis d'enquête Sud-Ouest  
2<sup>ème</sup> Annonce légale avis d'enquête Essor Sarladais
- 6/Avis et compte-rendu : Compte-rendu d'examen conjoint des personnes publiques associées  
ARS  
Conseil départemental  
Chambre des Métiers  
Défense ESID  
CDPENAF
- 7/Dérogation préfectorale à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT  
Dossier  
Demande à la Préfecture



## A5 nature et caractéristiques du projet

La révision à modalités simplifiées s'inscrit dans une procédure engagée par le conseil municipal de Sarlat la Canéda en 2014 et 2015. 5 procédures ont été engagées afin de modifier la destination de zones pour permettre la réalisation de projets de constructions ou d'aménagements. La procédure RAMS2 concerne une zone classée N dont l'utilisation projetée nécessite le classement en zone Ub (zone d'activité artisanale, commerciale, services, habitation). La parcelle concernée est numérotée EM25 au cadastre mis à jour en mai 2016.

Ce terrain, d'une contenance de 1999 m<sup>2</sup>, situé à proximité immédiate de la zone urbaine et du centre hospitalier et classé en zone naturelle, est occupé par un hangar.

Le projet d'aménagement est décrit dans le rapport de présentation réalisé par l'autorité organisatrice, [les éléments de présentation ci-dessous sont extraits de ce rapport.](#)



[Situation de la zone du projet](#)

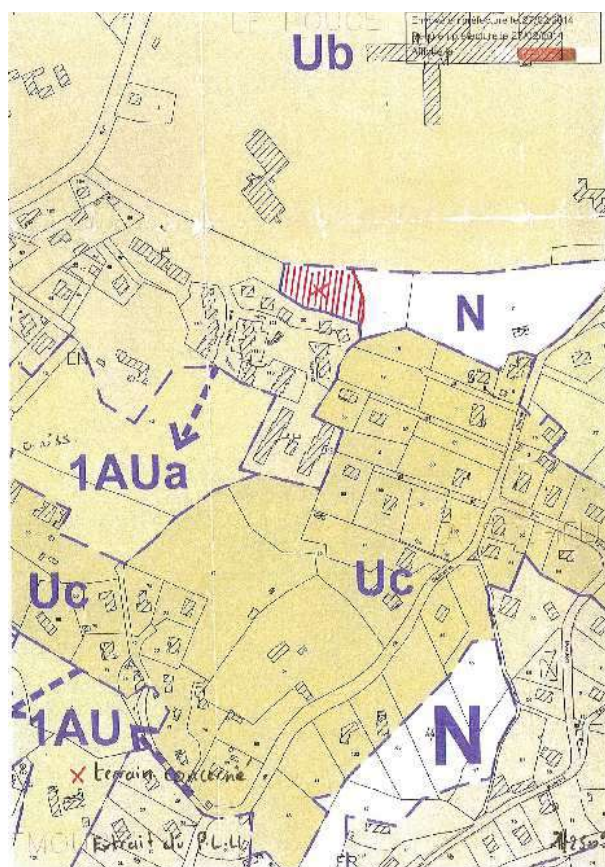
[La révision à modalités simplifiées n°2 du PLU de Sarlat-la-Canéda doit permettre la réalisation d'un projet participant au développement économique de la ville et favorisant l'équilibre entre les différentes fonctions présentes \(habitat, équipement, activités\) à Sarlat-la-Canéda.](#)

[Le projet concerne un terrain cadastré EM n°25 situé au lieu-dit « le Pouget »](#)

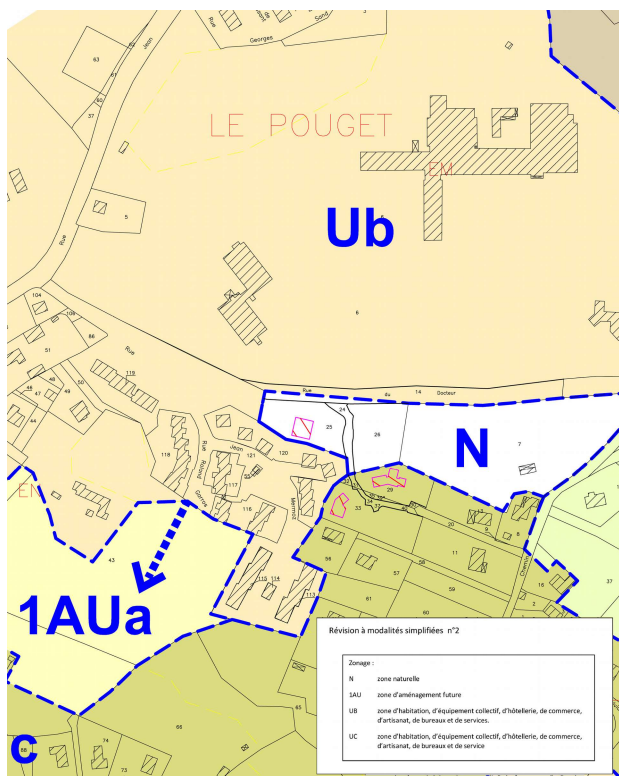
d'une contenance de 1999 m<sup>2</sup>. Ce terrain, situé à proximité directe de la zone urbaine et classé en zone naturelle est occupé par un hangar.

Afin de permettre l'évolution de cette construction et accueillir une activité commerciale ou de services, il est nécessaire de classer l'unité foncière en zone urbaine. En effet, ce classement permettrait l'installation d'un cabinet de kinésithérapie dont la localisation serait pertinente au regard de la proximité des équipements riverains dont l'hôpital de Sarlat.

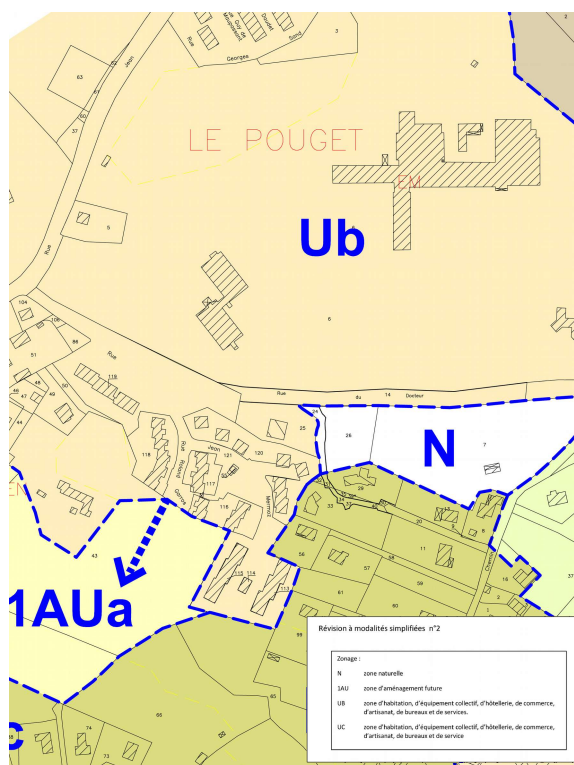
Dans le PLU approuvé en 2006, ce terrain avait été classé en zone naturelle (N) compte tenu de sa situation dans une combe et de la présence d'un ruisseau pouvant provoquer une inondation partielle du terrain. Ce ruisseau est aujourd'hui busé au droit de la parcelle EM n°25. Le terrain faisait partie d'une unité foncière comprenant une maison d'habitation située en zone UC. En 2008, le propriétaire a obtenu un permis de construire pour un hangar considérant qu'il s'agissait d'une construction annexe à sa maison d'habitation. Aujourd'hui, ce hangar n'est plus utilisé et pourrait être détaché de la construction d'habitation.



Terrain concerné par le projet



**zonage actuel**



**zonage projeté**

## **6 A relation des avis exprimés dans l'enquête**

- L'autorité environnementale (MRAe) dans sa décision du 17 février 2017 a indiqué que ce projet n'était pas soumis à évaluation environnementale,

-La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable lors de sa réunion du 1 février 2017.

## **Compte-rendu d'examen conjoint des personnes publiques associées et services de l'état**

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et services de l'état du 3 avril 2017 les services suivants étaient représentés :

- bureau d'étude
- Direction départementale des territoires (DDT24), études et planification (avis favorable)
- DDT24 mission de planification (avis favorable)
- chambre d'agriculture (avis favorable)
- mairie de Sarlat la canéda (avis favorable)
- Communauté de communes Sarlat Périgord noir (CCSPN) (avis favorable assorti d'observation reprise ci-dessous).

**Étaient absents, excusés et ont exprimés un avis écrit :**

- Agence régionale de santé, ARS (pas d'observations)
- Conseil départemental (pas d'observations)
- Chambre des Métiers (avis favorable)

**De cette réunion et des avis transmis il ressort par thème :**

- traitement des eaux pluviales

La CCSPN (vice président) demande la prise en considération du traitement des eaux pluviales avant rejet au réseau public dans le cas de création de surfaces imperméabilisées supplémentaires

## **7A résumé de la première partie**

La communauté de communes Sarlat Perigord noir (CCSPN) porte le projet de révision à modalités simplifiées dénommée RAMS2 au profit de la commune de Sarlat la canéda. Cette révision vise à modifier le classement d'un terrain de 1999 m<sup>2</sup> situé au lieu-dit Le Pouget. Ce terrain classé en zone N du plan local d'urbanisme approuvé en 2006 pourrait être classé Ub afin de pouvoir accueillir une zone d'activité artisanale, commerciale, services, habitation . Ce terrain est bordé au nord par la rue du docteur Pasquet. L'activité pressentie pour l'occupation du hangar existant sur ce terrain est un cabinet de kinésithérapie, dont l'implantation sur ce site est argumentée par la proximité du centre hospitalier et de la maison de retraite .

La CCSPN a donc constitué le dossier d'enquête et consulté les services de l'état ainsi que les personnes publiques associées. Le projet n'est pas soumis à enquête environnementale. Les divers avis rendus sont favorables, une remarque a été faite par la CCSPN concernant le traitement des eaux de surface.

## **B ORGANISATION DE L ENQUETE**

### **1B modalités de l'enquête**

L'enquête publique concerne un projet de révision à modalités simplifiées n°2 (RAMS2) du plan d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda en Dordogne. Ce dossier est porté par la communauté de communes Sarlat Perigord noir (CCSPN) compétente en matière d'urbanisme. La CCSPN est l'autorité organisatrice de l'enquête. Le tribunal administratif de Bordeaux sollicité par l'autorité organisatrice, a désigné Monsieur Bernard Maumelle comme commissaire enquêteur (dossier dossier E17000031/33 2017). L'enquête étant conjointe au dossier RAMS1, porté par la même collectivité, deux rapports et avis distincts seront rendus.

### **2B rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête**

L'arrêté de mise à l'enquête publique et l'avis d'enquête ont été préparés par le service de l'urbanisme de la CCSPN. Des échanges préalables ont eu lieu avec le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Bordeaux (dossier E17000031/33 2017).

### **3B Questions préalables et compléments de dossier**

Lors de la réunion préalable du 14 mars 2017 le commissaire enquêteur a fait remarquer que la dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre des articles L142-4 et 5 du code de l'urbanisme n'était pas présente dans le dossier. Les services de la CCSPN se sont renseignés auprès de la préfecture et ont engagé une demande de dérogation au titre de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme applicable en la matière. Cette demande soumise à l'avis de la la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Chambre d'Agriculture ne pouvait être instruite avant le début de l'enquête programmée par l'autorité organisatrice. Celle-ci a souhaité malgré tout conserver le calendrier arrêté. Le commissaire enquêteur a fait valoir que cette dérogation était indispensable avant la rédaction du rapport d'enquête et remise de l'avis. Ce point a été signalé par mail au tribunal administratif. La dérogation a été transmise au commissaire enquêteur le 24 juillet 2017 (décision du 21 juillet 2017). Cette pièce n'était pas dans le dossier d'enquête publique durant la période de l'enquête publique mais les éléments de la demande de dérogation et la réponse préalable de la préfecture y figuraient. Le public était donc informé que cette demande de dérogation était en cours d'instruction.

### **4B Contacts préalables et visite des lieux**

Une visite des lieux a été réalisée par le commissaire enquêteur.

### **5B Concertation préalable**

Le dossier d'enquête comporte notamment les comptes rendus de la réunion publique de concertation du 15 novembre 2016 ainsi que les copies des annonces légales concernant cette démarche. Lors de cette réunion préalable une seule demande concernant le calendrier de la procédure a été faite par le public.

Deux réunions préparatoires ont eu lieu à la CCSPN le 14 mars et le 2 mai 2017. Lors de la réunion



du 2 Mai 2017 le calendrier a été confirmé par la CCSPN après avis de l'élu en charge de l'urbanisme. La forme des dossiers à soumettre à l'enquête a été concertée avec le commissaire enquêteur.

### **6B Information effective du public**

Le public a été informé par voie de presse par annonce légale dans les journaux Sud-Ouest et l'essor Sarladais. Les périodicités, formes et délais de publication ont été conformes.

L'affichage réglementaire a été réalisé sur les panneaux d'affichage de la commune de Sarlat la Canéda et à proximité des sites concernés. Le commissaire enquêteur a pu constater cet affichage lors d'une visite des lieux pendant l'enquête.

Le public a été informé par ces deux canaux de la possibilité de consulter les dossiers sur les sites internet de la CCSPN et de la commune, les observations du public pouvaient être adressées de façon dématérialisée par mail à l'adresse du service de l'urbanisme de la CCSPN.

### **7B Mise à disposition des dossiers**

Les dossiers ont été transmis au commissaire enquêteur sous forme dématérialisée, puis éditée, et tenus à la disposition du public à la mairie de Sarlat la Canéda, durant toute la durée de l'enquête publique. L'étude des dossiers très en amont a permis d'alerter l'autorité organisatrice.

### **8B Action de contrôle de l'information du public**

Le dossier d'enquête comporte notamment les comptes rendus de la réunion publique de concertation du 15 novembre 2016 ainsi que les copies des annonces légales concernant cette démarche.

Le dossier comporte copie des articles de journaux concernant les modalités et dates de l'enquête publique.

La CCSPN a produit une attestation d'affichage et le commissaire enquêteur a pu en constater par lui-même la réalité lors de visites sur place.

### **9B Organisation des permanences et des réunions**

Les permanences ont été tenues en mairie de Sarlat, salle du conseil municipal aux dates et heures suivantes :

- lundi 15 mai 2017 de 9h à 12h
- jeudi 18 mai 2017 de 14h à 16h
- mercredi 14 juin 2017 de 10h à 12h
- vendredi 16 juin 2017 de 15h à 17h

Les conditions matérielles et la collaboration des personnels de la commune et de la communauté de communes ont été excellentes.

### **10B entretiens avec les élus**

Aucun entretien avec les élus n'a eu lieu de façon formelle avant, pendant et après l'enquête publique.

### **11B Faits marquants**

Le retard pris dans la demande de dérogation préfectorale a repoussé la rédaction du rapport et de l'avis sur ce dossier.

### **12B Clôture de l'enquête**

L'enquête a été clôturée le 16 juin 2017 à 17h par le commissaire enquêteur qui a pris en charge les dossiers dans l'attente de transmission de la dérogation prévue par l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.

### **13B relation comptable des observations**

Aucune observation écrite, orale, dématérialisée n'a été faite sur ce projet durant la période de l'enquête publique.

## **14 résumé de la deuxième partie**

L'enquête publique concernant la révision à modalités simplifiées n°2 (RAMS2) du PLU de la commune de Sarlat la canéda, a été conduite du 15 mai 2017 au 16 juin 2017 soit 33 jours. Le public était informé de la possibilité de consulter les dossiers sur les deux sites internet de la CCSPN et de la commune, ainsi que de la possibilité d'émettre ses observations par mail. Les conditions d'information du public ont été conformes aux dispositions en vigueur. Une réunion de concertation préalable avait été organisée en mairie de Sarlat le 15 novembre 2016. La seule question posée par le public portait sur la durée de la procédure. Aucune observation nécessitant des éléments de réponse complémentaires n'a été émise par le public en cours d'enquête.

ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEME  
Sans objet

BILAN SOUS FORME DE GRILLE  
Sans objet



**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
SARLAT PERIGORD NOIR**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
COMMUNE DE SARLAT LA CANEDA**

**CONCLUSION ET AVIS**

**REFERENCES DU DOSSIER : E17000031/33**

**Objet: révision à modalités simplifiées n°2 du plan local  
d'urbanisme de la commune de Sarlat la Canéda**

## **ANALYSE ET MOTIVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **- SUR LE CHOIX DU TERRAIN :**

- La modification de classement de la parcelle EM25 projetée est en continuité d'une zone Ub existante.
- La zone se situe à proximité immédiate du centre hospitalier, de la maison de retraite et du centre médico psychologique de Sarlat. L'activité projetée de kinésithérapie sur ce site est en concordance avec les activités citées.
- Le terrain comporte un bâtiment qui doit être réutilisé dans le projet. Ce hangar actuel sera ainsi réhabilité.
- La desserte de la parcelle EM25 se fait actuellement par les parcelles EM24 et EM31, si cet accès ne peut être maintenu un accès devra être aménagé rue du docteur Pasquet

**Le choix du terrain est judicieux en regard des besoins, le projet permettra la réhabilitation d'un bâtiment.**

### **- SUR LES RESSOURCES DE LA ZONE CONCERNEE :**

La zone concernée dispose de tous les équipements nécessaires .

**Les ressources de la zone sont suffisantes pour le projet.**

### **- SUR L IMPACT SUR LES RIVERAINS ET L ENVIRONNEMENT :**

- Le projet n'est pas générateur de nuisances particulières
- La zone concernée n'a pas été identifiée comme remarquable au plan écologique et n'a pas d'incidence sur la trame verte et bleue.
- Le traitement des eaux de surface et notamment des eaux drainées par le fossé situé en limite nord de la parcelle devra être réalisé de manière à préserver l'aval et l'environnement.

**La zone concernée n'est pas sensible au plan environnemental. Le traitement des eaux de ruissellement doit faire l'objet d'une attention particulière.**

### **- SUR L ASPECT SOCIAL ET ECONOMIQUE :**

- Le bâtiment existant doit être aménagé pour accueillir un cabinet de kinésithérapie.
- Cette activité n'est pas génératrice de nuisances pour les riverains et participera à l'amélioration de l'offre de soins.
- Aucune observation particulière concernant le projet n'a été formulée.
- L'impact économique positif est limité mais ne crée pas de charge particulière significative à la collectivité.

### **RESUME DES CONCLUSIONS**

- La zone concernée est adaptée au projet d'utilisation de la parcelle EM25.
- La cohérence de classement avec les zones riveraines est conservé,
- La zone concernée dispose des ressources nécessaires
- La zone concernée est déjà occupée par un bâtiment et le projet n'a pas d'impact environnemental significatif,
- Le projet peut améliorer l'offre de soins et se trouve en cohérence avec les activités de cette zone,
- le projet n'est pas générateur de nuisances pour les riverains et l'environnement,
- l'impact social est positif,
- l'impact économique est faiblement positif pour la collectivité,
- Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de l'ensemble des services consultés.

### **AVIS**

**Mon avis favorable n'est assorti d'aucune recommandation.**

Fait à VITRAC le 10 août 2017

Bernard Maumelle, commissaire enquêteur