



## Philippe Lagarde, Président de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme, nous présente le «Projet PLUi»



« Si nous prenons la géographie du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme, cela représente 28 communes aujourd'hui ; en fait, elle est née de la fusion des anciennes Communautés de communes Terre de Cro-magnon et Vallée Vézère. Du côté de Terre de Cro-magnon, il y avait déjà la compétence de révision et d'élaboration des documents d'urbanisme. En revanche, cela n'était pas le cas côté montignacois. Nous sommes arrivés en 2014 dans une situation où certaines communes avaient déjà des documents d'urbanisme et d'autres en était dépourvues. Le premier travail a été de mettre à niveau les documents déjà existants et de finaliser ceux qui étaient en cours. Entre temps, la loi a suggéré aux communautés de communes de partir sur une démarche de PLU Intercommunal, ce que nous avons anticipé un peu plus tôt que ce que la loi nous imposait. Nous nous sommes donc investis dans l'instruction d'un PLUi, c'est-à-dire un document d'urbanisme qui régira les règles d'urbanisme sur l'ensemble des territoires des

28 communes. C'est une instruction longue parce que cela entend d'entreprendre, pour chaque commune, une phase de diagnostic, qui a duré à peu près un an. C'est le « Cabinet Noël » de Bordeaux qui conduit cette étude. Le plan d'action de développement durable est la deuxième phase ; elle vient juste de s'achever. C'est toujours un peu compliqué pour les élus et pour le public de comprendre pourquoi il faut en passer par ces phases préliminaires avant d'arriver à ce qu'ils attendent tous, c'est-à-dire : « est-ce que mon terrain va être d'une zone constructible ou pas ?... ; est-ce que mon projet, je vais pouvoir le mener à bien ou pas ?... » Il n'empêche qu'un certain nombre de préalables sont nécessaires ; c'est-à-dire comprendre comment est organisé le territoire. Mais dans le cas présent, on ne peut pas se déconnecter. On est sur un document intercommunal donc cela veut dire que les limites parcellaires de paysages et de bâtis, de communication et de réseaux, ne s'arrêtent pas aux limites d'une commune. Certains secteurs sont plus urbanisés, d'autres sont plus ruraux. Il y a de grosses communes, des moyennes et des petites. Donc l'approche n'est pas forcément la même partout, puisque dans le PLUi on doit analyser ce qui se passe sur le territoire en terme d'évolution, par exemple démographique. Parce qu'avant même d'arriver à définir telle ou telle parcelle, il faut que nous ayons une approche par

rapport à ce que permet la réglementation, mais en même temps avoir une idée de ce que va être le territoire dans une projection de 3ans, 5ans ou 10ans. Il faut qu'il y ait une cohérence entre ce que l'on met à disposition en termes de constructibilité et les évolutions de population. Il y a tout une série de contraintes à prendre en compte. Il y a des arrêtés de protection, des arrêtés par rapport aux risques, par exemple d'inondation sur la vallée de la Vézère. Il y a des protections paysagères, de zones agricoles. Il y a donc d'abord un travail d'inventaire qu'il faut conduire avant tout. D'où les deux années qui ont été consacrées à cette étape. Et effectivement, maintenant on arrive sur la notion de parcellaire ou là, à l'échelle des communes et donc à l'échelle du territoire au sens cadastral, on va regarder secteur par secteur, commune par commune, afin de faire des propositions aux services de l'Etat. On ne part pas de rien, parce qu'il existait des documents qui avaient déjà travaillé le sujet, mais il convient de les affiner pour envisager, pour chaque secteur, de les conserver, les agrandir ou les réduire en restant cohérent avec toutes ces réglementations. C'est donc la phase qui commence, la définition des zonages. Il y a des définitions étagées puisqu'il y a des zones constructibles, des zones qui peuvent devenir constructibles, des zones naturelles, des zones agricoles, etc... C'est ce travail de définition

à l'échelle du cadastre qui va être instruit dans les mois qui viennent, au cours de l'hiver 2017-2018, pour ensuite le soumettre aux personnes publiques associées, c'est-à-dire aux services de l'Etat, afin d'arriver au bout du bout à une enquête publique sur l'ensemble du territoire et qu'au final, nous obtenions l'arrêté préfectoral définitif, si tout se passe comme prévu, en 2019 ; le but étant de disposer d'un document opposable aux tiers. C'est une procédure qui peut paraître longue, parce qu'en plus, on y rajoute un certain nombre de volets sur des études économiques, sur des études agricoles, sur un règlement local de publicité, sur une étude de l'habitat. Nous avons également complété le document de base par un certain nombre d'options au afin d'avoir un ensemble d'éléments qui nous permettent de répondre à différents scénarios. Suivant la loi, nous avons jusqu'en 2018 pour lancer le PLUi, mais on l'a entrepris tout de suite pour deux raisons. D'abord, nous étions éligibles à des subventions qui n'auraient pas été maintenues plus tard. L'instruction d'un PLUi sur 3 à 4 ans, imposant le recours à des bureaux d'études,

est relativement onéreuse ; c'est, pour l'ensemble des communes, de l'ordre de 200 000 € et on a bénéficié d'à peu près 80 000 € de subvention. Ensuite, il me paraissait pertinent de démarrer dès le début de mandat. On ne peut pas faire un PLUi en moins de 3 à 4 ans ; il est donc préférable qu'il aboutisse pendant la durée d'un seul mandat. En effet, on s'est rendu compte par le passé que lorsque que l'établissement d'un document d'urbanisme se prolongeait à cheval sur deux mandats électifs, invariablement l'équipe arrivante y consacrait une approche souvent différente et donc repartait sur le projet pour une nouvelle période de 3 à 5 ans. Nous avons donc opté pour l'aboutissement du document avant l'échéance d'un nouveau mandat ; ce qui n'empêche pas qu'il soit révisable dans le temps. On s'est donc donné jusqu'en 2018, 2019 pour que le document soit achevé. Ça paraît long, mais le temps des phases de l'élaboration est incompressible. Il y a beaucoup de travail ; il y a un territoire très vaste : 550 km<sup>2</sup> (60 km<sup>2</sup> pour la seule commune de Rouffignac !), et deux communes y ont été intégrées : Audrix et Limeuil. C'est

un grand territoire avec une mosaïque très différente ; l'approche n'est pas la même au Bugue qu'à Fanlac ou aux Eyzies. On s'est attelé à un travail de fond ; il ne suffit pas de définir un document, mais savoir comment construire le territoire de demain. On a un exemple : on travaille actuellement sur un projet à Rouffignac de création de logements conventionnés parce que l'analyse démographique et le paysage du territoire et de la commune fait ressortir qu'il y a des tranches d'âges et des catégories sociales pour lesquels on ne répond pas convenablement aux besoins locatifs. Ça, c'est l'une des résultantes du PLUi. Il n'est pas encore achevé, mais on commence à avoir des marqueurs qui nous disent qu'il faudrait orienter le curseur un peu plus vers là ou vers là. C'est le bénéfice de cette étude qui prend en compte une évolution démographique, non pas seulement sur Rouffignac, mais sur des bassins de vie. C'est l'intérêt du document intercommunal : on ne raisonne plus à l'échelle d'une commune isolée, mais on regarde ce qui se passe autour... »

## Le PADD, étape du PLUi...

L'élaboration du PLUi (**Plan Local d'Urbanisme intercommunaire**) progresse, il répond à un processus parfaitement défini, qui comporte une phase essentielle : la définition du PADD (**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**).

Les orientations du PADD correspondent au projet de territoire issu du diagnostic territorial ; projet politique des élus présenté en réunions publiques et débattu à l'échelle de chaque commune, puis en Conseil communautaire. Il permet de territorialiser les grands enjeux du Territoire par grands principes, qui serviront d'orientation pour le zonage et le règlement d'urbanisme collectif.

Le PADD, qui s'appuie sur un **Diagnostic territorial**, définit :

- >>> les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques ;
- >>> 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.

Il doit fixer des objectifs chiffrés, pour lesquels la loi impose la modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain.

### Les grandes lignes du Diagnostic territorial :

Confié à un Cabinet spécialisé, le Diagnostic territorial a mis en évidence les caractéristiques déterminantes de notre collectivité ; elles ont été établies en dissociant trois zones principales représentatives :

- >>> le **Secteur Ouest**, communes du bassin de vie de Rouffignac (# 3000 hab.) ;
- >>> le **Secteur Sud**, autour du Bugue et des Eyzies (# 6500 hab.) ;
- >>> et le **Secteur Est**, axé sur Montignac (# 6200 ha) ;

et a permis d'identifier, pour les cinq grands domaines étudiés, les principaux enjeux à prendre en compte dans le PADD :

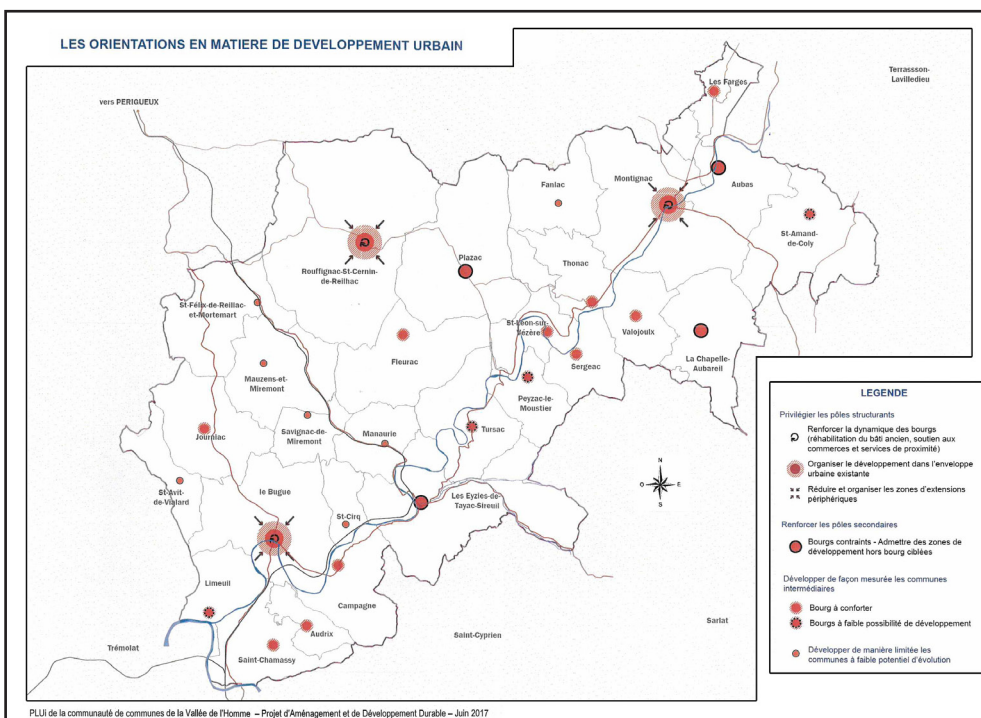
## 1 – Domaine « Démographie, Habitat » :

Secteurs	Evolution Population 2008 / 2013	Ages		Composition Ménages				Types Logements			Taux Permis Construct. 2008/2014
		< 20 a.	> 65 a.	Pers. Seule	Couple sans Enf.	Couple avec Enf.	Famille. Monopar.	Social	Locat	Propri	
Rouffignac	+ 0,3%		32%	33%	37%	20%	7%	2%	19%	75%	21%
Le Bugue	- 0,7%		35%	35%	37%	19%	6%	4%	24%	68%	41%
Montignac	- 0,3%		30%	33%	34%	22%	8%	4%	26%	67%	38%
<b>CCVH</b>	<b>+ 0,2%</b>	<b>18%</b>	<b>28%</b>	<b>33%</b>	<b>36%</b>	<b>20%</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>24%</b>	<b>69%</b>	<b>100%</b>
<b>Dordogne</b>	<b>+ 0,4%</b>			<b>34%</b>	<b>34%</b>	<b>22%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>27%</b>	<b>64%</b>	

De l'analyse de ce constat, découlent les principaux enjeux en matière d'habitat :

- >>> produire une offre de logements permettant l'accueil de nouveaux habitants,
- >>> mettre en place une politique de requalification du bâti existant (amélioration du parc privé, réponse à la précarité énergétique, création de logements sociaux ou conventionnés,...),
- >>> prendre en compte les évolutions socio-démographiques et développer les réponses aux demandes des petits ménages : production de logements petits ou moyens, dont des logements pour seniors,
- >>> envisager une part de logements sociaux,
- >>> et répondre au besoin des publics jeunes dans leur diversité.

## 2 – Domaine « Développement urbain et déplacements » :

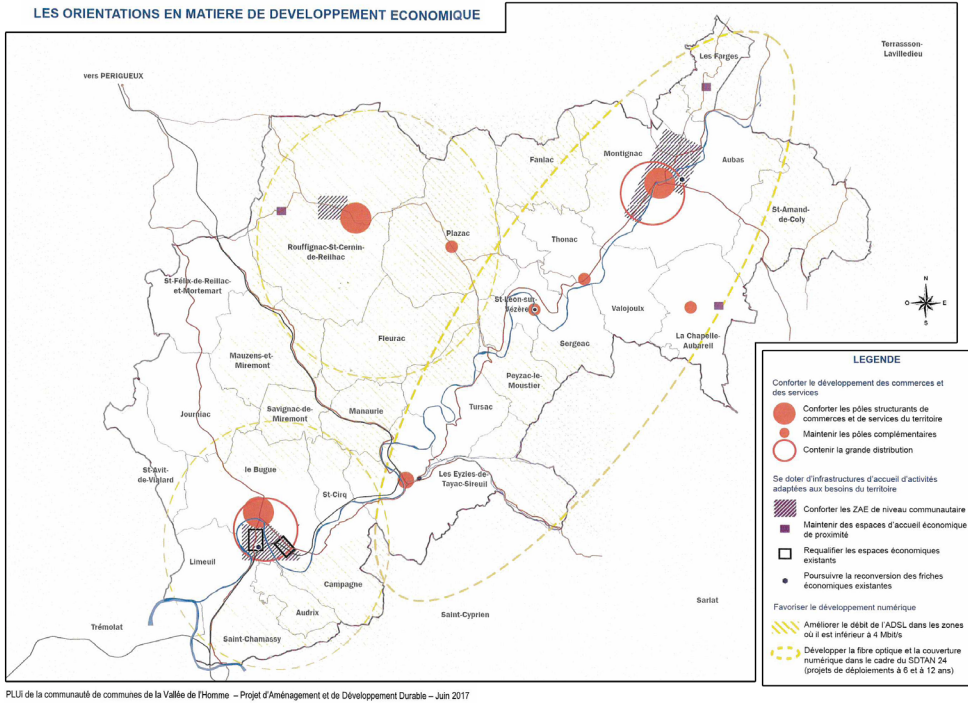


inégalement répartis.  
D'où les enjeux suivants :

- >>> réimplanter l'urbanisation dans un contexte local, en lien avec le tissu bâti existant et son environnement immédiat,
- >>> encourager une meilleure organisation des développements futurs (articulation des projets de construction en cohérence, en définissant les limites des extensions bâties, dans le respect des parcelles agricole, des espaces naturels de qualité, des paysages perçus,...),
- >>> favoriser un développement des bourgs respectueux des sites d'implantation,
- >>> éviter les développements bâtis diffus ou linéaires le long des voies,
- >>> contribuer à une moindre consommation foncière tout en répondant à l'adéquation entre le potentiel et le besoin,
- >>> poursuivre les efforts de sécurité routière, notamment au niveau des bourgs et de leurs entrées,
- >>> permettre des liaisons sécurisées pour les « cheminements doux », piétonniers et cyclables,
- >>> à défaut de transport en commun, pour les « usagers captifs », optimiser le co-voiturage.

Le territoire affiche un habitat, souvent ancien, traditionnellement dispersé, lié à la diversification des reliefs. Il abrite une grande diversité de bourgs et hameaux qui animent trois principaux bassins de vie. Le développement urbain récent est « diffus et consommateur d'espace » : les constructions se développent sous forme pavillonnaire, soit isolés, soit en construction des îlots bâtis discontinus.

La mobilité est essentiellement assurée par la voiture, que favorise un réseau de voies principales et secondaires relativement dense, qui dessert convenablement l'ensemble du territoire, mais qui souffre de la traversée des « bourgs-rues », notamment en périodes touristiques, et les reliefs appuyés rendent difficiles les aménagements de certains axes. Les transports en communs sont insuffisamment développés et



PLU de la communauté de communes de la Vallée de l'Homme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Juin 2017

### 3 – Domaine « Economie – Emplois » :

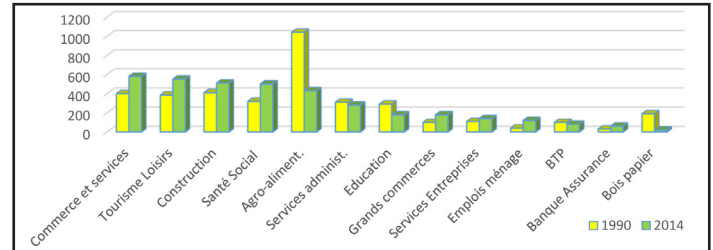
Les principaux enjeux, en matière économique, s'établissent comme suit :

- >>> soutien des activités productives traditionnelles, y compris de la filière bois et de l'agriculture, en facilitant les actions de l'agroalimentaire et le développement des circuits courts,
- >>> soutien des filières commerciales et des offres liées au tourisme (sites, hébergements et produits gastronomiques), dans l'impulsion attendue par l'ouverture de Lascaux 4,
- >>> développement des technologies de l'informatique et de la télécommunication,
- >>> développement des espaces d'accueil d'activités (ZAE) pour les TPE,
- >>> accompagner les services à la personne, notamment en réponse aux besoins croissants liés au vieillissement de la population.

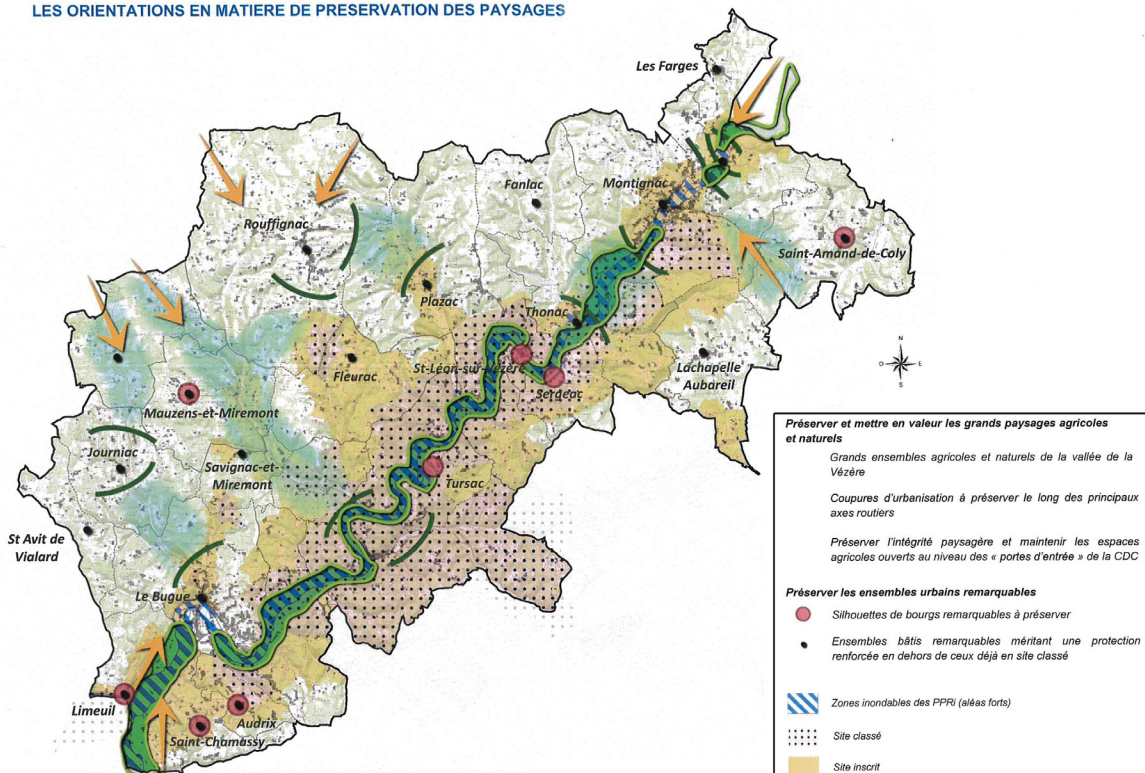
Le développement du territoire doit s'appuyer sur une économie locale dynamique, pas uniquement portée par le secteur du Tourisme, qui demeure toutefois essentiel. Avec une croissance de 5% entre 2007 et 2014, la communauté offre environ 5100 emplois ; elle est principalement due à la dynamique de l'emploi dit « présentiel ou résidentiel ». Les commerces et services, notamment le service à la personne, compensent les pertes qu'accusent le secteur agricole et la filière bois ; l'activité touristique

consomme le quart des emplois locaux, mais, les « gros » employeurs sont plutôt publics ou parapublics. Le tissu industriel et artisanal est constitué, en grande majorité, de TPE de moins de 10 emplois, et le territoire se distingue avec le poids conséquent de l'emploi non salarié (32% des emplois locaux).

#### L'Emploi selon les grands secteurs d'activité en 1990 et 2014



### 4 – Domaine « Environnement » :



PLU de la communauté de communes de la Vallée de l'Homme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Juin 2017

Le territoire de la CCVH a été reconnu pour son exceptionnelle qualité paysagère et environnementale. Outre son pilier économique en matière de développement touristique, ce patrimoine doit rester le garant de la qualité de vie très enviable pour ses habitants ; il impose que le PLUi s'inscrive dans le concept du développement durable.

Les enjeux sont répertoriés en fonction de la mise en évidence de certains constats :

- >>> en matière de ressources en eau souterraine, jugée sensible et fortement sollicitée, il convient :
  - > de finaliser la protection des captages des secteurs stratégiques pour la ressource,
  - > de porter une attention particulière aux pressions d'origine agricole et domestique ;
- >>> s'agissant du réseau hydrographique, développé et également soumis à des pressions, il sera nécessaire :
  - > d'améliorer la capacité des réseaux par la maîtrise de ces pressions,
  - > de préserver la qualité biologique et écologique des cours d'eau et leur ripisylve (végétation bordant les milieux aquatiques) ;
- >>> le recueil et le traitement des eaux usées doivent être structurés ; sur les 19 stations d'épuration du territoire, seules 4 dépassent une capacité de 1000 EH, et le taux de conformité des installations contrôlées par le SPANC atteint tout juste 60% ; il faut donc :
  - > rationaliser et mutualiser la gestion des stations et des réseaux d'assainissement ;
- >>> concernant l'agriculture et la sylviculture, le territoire s'avère bien équilibré ; les espaces agricoles en couvrent 40%, et les formations boisées 50% ; cette stabilité doit être maintenue :
  - > par la préservation des surfaces agricoles,
  - > et par la poursuite des efforts engagés dans la protection et la gestion durable du massif forestier, et le développement du pastoralisme ;
- >>> la pérennité du patrimoine naturel de qualité, reconnu, dont plusieurs corridors et réservoirs biologiques ont été identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine, passe par :
  - > la préservation des éléments de ce patrimoine naturel remarquable, et la prise en compte, dans les orientations de développement urbain, des continuités écologiques,
  - > l'attention particulière à porter aux zones humides identifiées, qui doivent être exclues de toute destruction, sauf à prévoir leur compensation ;
- >>> enfin, les risques naturels doivent être pris en compte en amont de tout projet ; ils concernent essentiellement les feux de forêts et les risques d'inondation (deux PPRI – *Plan de Prévention du Risque Inondation* – sont en vigueur, ceux de la Vézère et de la Dordogne).

## 5 – Domaine « Patrimoine bâti et paysager » :

Notre Communauté de communes se caractérise, à la fois par une alternance d'espaces ouverts et fermés, que lui confère la répartition des zones boisées et de cultures, et par des reliefs marqués qui offrent des points de vue remarquables où les bourgs et villages forment des effets silhouettes spécifiques. Cette dynamique paysagère en constitue l'un des attraits majeurs, que complète un patrimoine urbain et architectural varié, voire particulièrement riche : le territoire compte 56 immeubles « Classés Monuments Historiques », et 50 autres sont « Inscrits » à son inventaire.

Aussi, les enjeux, dans ce domaine, sont également fondamentaux :

- >>> la protection des paysages remarquables de la vallée de la Vézère, comme ceux du territoire qui contribuent à l'attrait touristique, notamment les lignes de crêtes,
- >>> la pérennisation des espaces agricoles ouverts aux abords des lieux de vie, afin de maintenir les effets clairières, et les structures paysagères caractéristiques (alignements des plantations fruitières, par exemple),
- >>> le traitement des zones non protégées, mais qui présentent un intérêt de qualité,
- >>> la gestion de l'identité patrimoniale, dont la restauration de l'ancien et l'intégration cohérente des constructions neuves,
- >>> la vigilance vis-à-vis des constructions spécifiques d'intérêt historique et architectural,
- >>> la recherche de mise en valeur des Sites Patrimoniaux Remarquables pour des ensembles homogènes à forte valeur historique (Rouffignac) ou à forte teneur en immeubles protégés (Montignac).

La mise en évidence de ces multiples enjeux, qui traduisent la richesse patrimoniale de notre territoire, va constituer, tant des contraintes que des axes de progrès dans l'élaboration du futur PLUi.

