

Syndicat Mixte du SCoT du Périgord Noir

Place Marc Busson – 24 200 SARLAT – Tél : 05.53.31.56.01

DEPARTEMENT

PROCES VERBAL DE SEANCE

DORDOGNE

Séance du 12 janvier 2026

L'an deux- mille-vingt-six, le douze janvier, à quatorze heures trente, les membres du comité syndical se sont réunis sous la présidence de Monsieur Jean-Michel Pérusin, Président, à la salle communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, sur convocation du Président en date du 18 décembre 2025.

Titulaires	16
Procurations	0
Suppléants	2
Total	18

Fabienne Lagoubie est nommée secrétaire de séance.

Liste des délégués présents avec pouvoir de vote :

SOULIGNAC Serge, LAVAL Jean-Marie, BONNEFON Patrick, PERUSIN Jean-Michel, de PERETTI Jean-Jacques, LAGOUBIE Fabienne, SECRESTAT Benoit, BOUSQUET Dominique, BOURRA Francine, CAGNIART Bertrand, BARIL Daniel, VERGNE Jean-Yves, LEOTHIER Christian, BOUCHARD Henri, ROUSSEAU René, GAUTHIER Florence, MARTY Raymond, CHEYROU Philippe.

Liste des délégués suppléants présents :

ALDRIN Patrick, LARAVOIRE Jean-François.

Liste des observateurs et intervenants :

GARRIGOU Maïlys, GUERINOT Solène, PEROUX Sebastien, JAGOURD Chrystèle, GROUSSET Pascal, ARHEL Nicolas, CROUZILLE Adeline, TURPIN Fabrice, GOUDOUR Sonia, PEYRE Anne, DUVAL Xavier, GRASSINEAU Yannick, ALBERT Pierre.

Monsieur le Président ouvre la séance en procédant à l'appel des délégués et à la vérification du quorum. Le quorum étant réuni, la séance est ouverte à 14h40.

Madame Fabienne Lagoubie est nommée Secrétaire de Séance.

Monsieur le Président présente le procès-verbal du 8 décembre 2025 à l'assemblée. Aucune observation n'est faite, le procès-verbal est validé.

Monsieur le Président rappelle l'ordre du jour comme suit :

1. Candidature à l'Appel à Manifestation d'Intérêt sobriété foncière de la Région Nouvelle-Aquitaine
2. Débat d'orientation budgétaire 2026
3. Débat du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT

1. Candidature à l'AMI sobriété foncière de la Région Nouvelle-Aquitaine

Monsieur le Président explique : Après le débat ayant eu lieu au dernier Conseil d'Administration du Pays et par suite des échanges avec différents élus et techniciens, il est proposé de répondre à l'AMI sobriété foncière de la Région.

Solène Guerinot intervient : elle rappelle que l'AMI sobriété foncière est sorti en 2025 et que les candidats sont sélectionnés au fil de plusieurs phase. Elle précise que cette dernière phase se termine le 31 janvier et que le Comité Syndical pourrait y candidater afin d'affiner le travail sur le SCoT et de répondre aux problématiques rencontrées par les EPCI en matière de foncier économique.

Elle dit que cette potentialité a été débattu en Conseil d'Administration du Pays et est perçue comme une opportunité dans le cadre du dispositif territoire d'industrie. Néanmoins, seules les collectivités peuvent répondre à cet AMI.

Elle souligne que la pénurie en foncier économique rencontrée à l'échelle du Pays est un constat partagé par tous dont les causes sont multiples.

Maïlys Garrigou prend la parole et expose les raisons de la pénurie en foncier économique comme suit :

- Foncier ouvert dans les documents d'urbanisme existant sur de petites zones en communes rurales mais plus sur des zones qui se situent dans les principales centralités du territoire,
- Les aménagements nécessaires sont souvent très onéreux et supérieurs au coût des terrains et à la péréquation des projets fléchés dessus,
- De nombreuses contraintes : études environnementales, PPRI,... existent et n'ont pas forcément été anticipées rendant les processus d'aménagement longs et soulignant la nécessité de porter une vision prospective.

La connaissance du foncier est également disparate et ponctuelle : certains EPCI ont mené un travail poussé sur les friches ou le foncier vacant comme la CCTHPN, d'autres ont une connaissance forte au moment de l'élaboration du PLUi ou lors de l'instruction des permis mais celle-ci ne peut être suivie au long court car les communautés de communes n'ont pas la maîtrise du foncier. Pour autant, la réponse aux ambitions du projet de territoire nécessite d'identifier les sites potentiels (friches économiques et agricoles) afin d'en avoir une caractérisation fine et ainsi de permettre l'accueil d'entreprises industrielles nouvelles ou existantes.

L'équipe technique propose de répondre à l'AMI sobriété foncière de la Région et de compléter cette candidature par la réponse à l'AAP friches + de la banque des territoires au printemps ou bien de déposer un projet pour répondre à une fiche action du volet territorial des fonds européens.

Grâce à cette candidature et à l'accueil favorable donné, il serait réalisé un travail de recensement, de caractérisation et de priorisation selon l'armature du SCoT, les stratégies économiques, l'état et les contraintes des friches économiques et agricoles afin de répondre aux besoins des entreprises. L'objectif final est de parvenir à un foncier « dérisqué ».

Il est souligné les autres potentiels intérêts qui pourraient être retirés :

- Identification de potentielles zones de compensations,
- Être labellisé sites clés en main,
- Création d'une vision d'ensemble afin de rendre le projet de développement du SCoT et de chaque EPCI plus robuste et avoir la capacité d'accueillir de nouvelles entreprises,
- Démontrer la nécessité d'extension ou d'ouverture de nouvelles ZAE le cas échéant.

En dernier lieu, le plan de financement tel que proposé sur la délibération est présenté.

Restitution des principaux échanges de l'assemblée présente :

Dominique Bousquet dit qu'un travail de ce type a été mené à la CCTHPN sur les ZAE et que quelques sites ont été trouvés mais *in fine* rien qui ne soit concluant.

Solène Guerinot approuve et souligne que cette étude ne concernera pas les ZAE.

Benoît Secrestat note que c'est un projet à mener, d'autant qu'il n'existe plus de foncier économique disponible sur les deux principales polarités du Périgord Noir, le Sarladais et le Terrassonnais.

Jean-Yves Vergne : Il est vrai qu'avoir un foncier « dérisqué » est très important, en illustre la problématique du projet bloqué par suite du principe de précaution pour pollution appliqué sur Terrasson dernièrement.

Fabienne Lagoubie dit qu'elle est pour et que ce projet pourrait profiter à tous.

Xavier Duval souligne que la CCVDFB a réalisé le recensement des bâtiments mutables lors de l'élaboration du PLUi et que la question de la transition d'anciens bâtiments agricoles vers des bâtiments artisanaux s'est posée, mais que cela doit se faire avec précautions et au cas par cas pour ne pas occasionner des problématiques de nuisances.

Raymond Marty ajoute que le document cadre, qui prend appui sur un recensement des friches pour le développement potentiel des ENR n'est pas pertinent pour de nombreux secteurs, de ce fait, il ne faudra pas compter dessus pour le projet.

Jean-Jacques de Peretti termine en exprimant son avis positif et en appuyant la nécessité que le projet soit réalisé pour mener à une qualification des friches.

La décision est approuvée à l'unanimité.

2. Débat d'Orientation Budgétaire 2026

Monsieur le Président présente la nouvelle conseillère financière de la CCSPN, Chrystèle Jagourd, qui aura en gestion le Syndicat Mixte.

S'en suit une présentation des principales orientations budgétaires pour l'année 2026 :

Cette année et selon le calendrier prévisionnel d'élaboration du SCoT, l'engagement financier pour l'année 2026 devrait correspondre à l'élaboration du DOO. Comme la candidature pour le versement de la seconde tranche de la Dotation Globale de Décentralisation n'avait pas été retenue -à la suite d'un trop grand nombre de demandes- il faudra la réitérer cette année.

Comme en 2025, la cotisation pour l'année 2026 sera reconduite à un euro par habitant.

La convention qui lie le Pays du Périgord Noir au Syndicat Mixte concernant les frais de structures s'élèvera cette année encore à 17 % et les Equivalents Temps Plein alloués au Syndicat Mixte correspondront à 1,1 ETP.

Suivant la réponse positive des potentiels financeurs, une cotisation exceptionnelle sera demandée aux EPCI afin de cofinancer les 20% d'autofinancement du projet de réponse à l'AMI sobriété foncière.

Le Comité Syndical prend acte de la tenue du Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) du Syndicat Mixte pour l'exercice 2026 tenu lors de cette séance.

La décision est approuvée à l'unanimité.

3. Débat du Projet d'Aménagement Stratégique

Le déroulé du débat du Projet d'Aménagement Stratégique est proposé en trois temps :

- Rappel du contexte par le Président et la Chargée de Mission
- Présentation du document du PAS par le directeur d'étude de Citadia
- Restitution des échanges, du débat

1. Rappel du contexte

La chargée de mission rappelle le chemin parcouru depuis les prémices de la démarche SCoT jusqu'au point d'étape que constitue le débat du PAS, à savoir :

- La création du Syndicat Mixte et la prescription d'élaboration du SCoT fin 2018 ;
- La démarche de pré-diagnostic et de concertation des élus en 2019 ;
- La pause au moment du COVID 2020/2022 ;
- La reprise du travail en 2023 avec la création d'un poste à cet effet ;
- La phase de marché et le recrutement de Citadia ;
- La co-construction du diagnostic en 2024 ;
- La co-construction du PAS en 2025.

Elle présente les objectifs qui avaient été définis selon le pré-diagnostic mené et les éléments réglementaires en vigueur qui sont les suivants :

Porter un projet de territoire partagé, cohérent et équilibré selon les principes généraux de la réglementation, soutenir les ambitions des acteurs et préserver l'identité du Pays du Périgord Noir ;

- Favoriser l'attractivité du territoire ;
- Assurer les conditions du développement économique ;
- Organiser le développement équilibré et solidaire de l'habitat, des déplacements et de la mobilité des acteurs ;
- Préserver l'environnement et la qualité des paysages, maîtriser le foncier.

Le constat est fait que ces éléments sont relativement proches des grands principes qui figurent aujourd'hui dans le PAS.

Elle présente ensuite le récapitulatif des réunions menées pour l'élaboration depuis 2 ans.

Hormis les comités syndicaux n'ayant pas de délibération portant sur le SCoT à proprement parlé et les temps de cadrage avec le bureau d'étude, l'élaboration aura nécessité 17 réunions en phase de diagnostic et 11 pour le PAS. Ces rencontres ont pris la forme de comités de pilotage, d'ateliers, de visites, d'entretiens ou encore de réunions d'orientations. Si un certain nombre avaient été définies dans le planning, d'autres ont été déclenchées au gré des ajustements de la démarche et des demandes des élus.

Tableau figurant dans la délibération

	REUNIONS PRESENTIELLES	REUNIONS PPA/ PUBLIQUES	ATELIERS
PHASE 1 : PRE-OP			
Réunion COPIL 06/02/24 Ste Nathalène	1		
Séminaire de lancement 08/03/24 PIP		1	
TOTAL PHASE PRE-OP	2		
PHASE 2 : DIAGNOSTIC, EI, CONSO FONCIERE			
Entretiens individuels des EPCI *6 rencontres	6		

COPIL tour bus 15/04/24 CCSPN	1		
Tour bus *3 jours	6		
Ateliers des enjeux 19/06/24 CCTHPN			1
Copil Diagnostic 25/09/24 CCVH	1		
Réunion PPA St Cyp. 5/11/24		1	
Comité syndical : approbation du diagnostic 27/11 Sarlat	1		
TOTAL PHASE DIAG	17		
PHASE 3 : PAS			
Armature territoriale #1 06/03/25 Salignac			1
Besoins fonciers 20/03/25 Colombier Sarlat			1
Thématiques pour scénarios 7/04/25 Belvès			2
Armature territoriale #2 sans Citadia 5/06/25 Sarlat			1
Comité de pilotage du 9/07/25 Sarlat	1		
Ciné débat / réunion publique à Aillac 16/09/25		1	
Réunion des Présidents - arbitrages 13/10/25	1		
Réunion PPA Aillac 28/11/25		1	
Comité de pilotage du 8/12/25 Sarlat	1		
Débat du PAS en comité Syndical 12/01/26 CCTHPN	1		
TOTAL PHASE PAS	11		

En plus des temps d'échanges et des PLUi existants, le bureau d'étude a pu s'appuyer sur un vaste corpus documentaire constitué d'études, de diagnostics, de schémas menés à l'échelle du Pays et/ou des EPCI.

Le Président souligne la démarche collégiale menée jusqu'à présent grâce à l'association large des élus et des partenaires au projet. Il remercie l'ensemble des techniciens et des élus pour leur participation, leur assiduité, leur engagement depuis les débuts du SCoT.

Avant de passer la parole à Pierre Albert, il rappelle que l'ensemble des restitutions, remarques et propositions sur le PAS ont été étudiées et intégrées quand cela était possible ou opportun dans le document soumis au débat ce jour. Il précise que cela a été réalisé au fil des allers/retours entre les mois de septembre et décembre et à la suite de la réunion des personnes publiques associées. Une présentation des dernières remarques a également été faite lors du comité de pilotage du 8 décembre dernier.

2. Présentation du document

Pierre Albert prend la parole : il rappelle que le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT présenté est le fruit d'une démarche marquée par un fort engagement des élus et que ce document constitue le projet politique et de territoire pour le Périgord Noir. Il souligne la difficulté de conduire une telle démarche à six EPCI et pourtant la réussite de ce projet à travers le consensus matérialisé dans le PAS.

Au-delà de ces aspects il dit que le PAS répond également à des objectifs réglementaires : Selon l'article L.141 -3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans et sur la base d'un diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.

Rappel des axes et ambitions :

Pour de plus amples détails, consulter le power point en attaché.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT du Périgord Noir est construit autour de quatre axes et de trois fondements transversaux.

Les quatre axes :

1. CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A LA VITALITE DES ECONOMIES DU TERRITOIRE

- Conforter, dynamiser et développer les secteurs économiques existants et d'avenir
- Planifier une stratégie foncière et immobilière économique
- Structurer une offre commerciale équilibrée sur le territoire
- Retenir et accueillir les jeunes pour assurer le renouvellement des actifs
- Consolider un tourisme durable toute saison

2. UN TERRITOIRE ATTRACTIF FONDE SUR UNE ORGANISATION EQUILIBREE, SOLIDAIRE ET OUVERTE SUR LES TERRITOIRES

- S'appuyer sur une armature territoriale fondée sur la solidarité territoriale
- Renforcer, diversifier, requalifier l'offre de logements
- Maintenir un territoire de services et d'équipements de proximité
- Intégrer les mobilités transversales dans les projets de territoire

3. PRENDRE SOIN DE NOTRE TERRITOIRE, SOCLE D'UN CADRE DE VIE PRESERVE ET VIVANT

- Intégrer l'évolution des paysages et des massifs forestiers du Périgord Noir
- Inscrire l'évolution des villes et villages dans une démarche durable
- Préserver la richesse des sols
- Protéger les espaces agricoles, socle de l'identité du territoire

4. ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS PROFONDS LIES AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE

- Affirmer la transition alimentaire
- Œuvrer à la préservation d'un réseau écologique essentiel à la biodiversité
- Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau
- Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et développer ses capacités d'adaptation
- Mettre en œuvre la transition écologique

Les 3 fondements transversaux :

- Faire de la diversité territoriale une force
- Veiller aux coopérations entre territoires
- Favoriser l'adaptabilité et la résilience du territoire

La prise de parole des élus s'effectue quand elle est prise au fil du déroulé. La restitution de leur contenu est faite juste après.

Le Président propose aux membres du Comité Syndical de débattre.

3. Restitution des échanges, du débat

Jean-Jacques de Peretti propose que la phrase page 18 qui indique : « limiter l'extension des zones commerciales de périphérie » soit modifiée pour ajouter la notion de limitation de la création des zones commerciales. La phrase modifiée est la suivante : « limiter la création ou l'extension des zones commerciales de périphérie ». En suivant, il demande que le mot « socle » du titre l'axe 3 soit remplacé par un terme qui ressemble plus au territoire.

Patrick Bonnefon demande que les mentions à la POLT dans les mobilités extérieures au territoire soient appuyées au regard du contexte. Il informe qu'une nouvelle association de défense de la ligne a été

créée récemment. Il note également que la carte indicative des mobilités est incomplète. Cette carte, qui figure dans le diagnostic aussi sera supprimée du PAS.

Il souhaite également que les projets *Life*, tels que ceux menés par la CCPF, soient indiqués dans la partie 4-2.

Benoît Secrestat demande quelle est la valeur juridique du PAS après ce débat. Il lui ait répondu que le document, tant qu'il n'est pas entré en application, n'est pas opposable. Toutefois, il est possible de s'appuyer dessus de façon indicative.

Dominique Bousquet se questionne sur la nécessité de faire évoluer le document après les élections et notamment au regard des chiffres et des objectifs démographiques.

Pierre Albert informe que le débat du PAS peut se faire à plusieurs reprises et que la nouvelle assemblée pourrait également être amenée à en débattre de nouveau si le contenu du document était revu. Selon le code, la seule contrainte est : le débat du PAS doit se faire au minimum 4 mois avant l'arrêt du document.

Il n'est pas nécessaire pour les EPCI d'en débattre au sein de leur conseil communautaire, c'est pourquoi Citadia n'a pas prévu de présentation dans ces instances dans son offre.

Enfin, il a été choisi de ne pas mentionner d'objectifs chiffrés dans le PAS afin de ne pas devoir redébattre du document à chaque fois que ces derniers changent.

Jean-Michel Pérusin et l'équipe technique précisent qu'il sera possible de faire un tour des communautés de communes après les élections pour présenter le travail et qu'un séminaire de formation et d'appropriation de la démarche pour les nouveaux élus sera réalisé avec Citadia.

L'ensemble des participants qui le souhaitaient ayant pu s'exprimer, le Président en prend acte et clos le débat.

4. Questions diverses

Il est décidé que le prochain Comité Syndical dédié au vote du budget se tiendra le 6 mars à 10h à la salle du conseil de la mairie de Beynac, avant le Conseil d'Administration du Pays.

Hormis cette réunion, il est réindiqué que le travail de l'élaboration est mis en pause à compter de ce jour pour les élus et reprendra après les élections.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 heures 25.



Le Président,
Jean-Michel Pérusin