

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
SARLAT PERIGORD NOIR

## JUSTIFICATION DU PROJET PARTIE 1



PIÈCE DU PLUI

**1.2.1.**

Approuvé le 03 juillet 2023



# SOMMAIRE

<b>PARTIE A - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b> .....	<b>5</b>
<b>1. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS</b> .....	<b>6</b>
1.1. EVALUER LE PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS EN 2020 (T0), EN AMONT DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.....	6
1.2. L'ANALYSE DU PHENOMENE DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS OU "POINT MORT", UN PREALABLE A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON DU PLUI.....	6
1.3. PROJETER LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION DEJA IMPLANTEE SUR LE TERRITOIRE, UN PREALABLE A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON DU PLUI.....	12
1.4. PROJETER UN SCENARIO D'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2030 (NOUVEAUX HABITANTS).....	15
<b>2. ETUDE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES PAR L'URBANISATION DES DIX DERNIERES ANNEES</b> .....	<b>19</b>
2.1. METHODE DE L'ETUDE.....	19
2.2. RESULTATS DE L'ETUDE.....	23
<b>3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> ..	<b>25</b>
<b>4. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD</b> .....	<b>27</b>
<b>PARTIE B - EXPLICATION DES CHOIX REALISES POUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>31</b>
<b>1. LA DEMARCHE MISE EN OEUVRE POUR REpondre AUX OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>32</b>
1.1. DENSIFIER LES ESPACES BATIS EXISTANTS POUR LIMITER L'EXTENSION DE L'URBANISATION ET MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	32
1.2. IDENTIFIER LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT : ENTRE PROJET DE DENSIFICATION ET SECTEURS DE PROJET EN EXTENSION.....	67
<b>2. LES CHOIX OPERES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b> .....	<b>78</b>
<b>3. LES CHOIX OPERES POUR LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DES EQUIPEMENTS</b> .....	<b>81</b>
3.1. LE BESOIN EN EQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS.....	81
3.2. LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE.....	83
<b>PARTIE C - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>87</b>
<b>1. LES OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>88</b>
1.1. LA METHODE.....	88
1.2. LE CONTENU DES OAP RESIDENTIELLES.....	89
1.3. LE CONTENU DES OAP DESTINEES A UNE AUTRE VOCATION.....	105
<b>2. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES OAP RESIDENTIELLES</b> .....	<b>109</b>
<b>3. L'ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES</b> .....	<b>110</b>
<b>4. LES OAP THEMATIQUES</b> .....	<b>112</b>
4.1. L'OAP POUR LES SECTEURS DESTINES A DU LOGEMENT SOCIAL.....	112
4.2. L'OAP ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET ARTISANALE.....	114
<b>5. LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD</b> .....	<b>115</b>

## **PARTIE D - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT..... 124**

<b>1. LA METHODE GENERALE .....</b>	<b>125</b>
1.1. UN REGLEMENT DE PLUI SIMPLIFIE ET LE PRINCIPE DES REGLES GRAPHIQUES .....	125
1.2. BILAN DES ZONES DU PLUI : DECLINAISON, ARTICULATION ET SURFACES AU PLAN DE ZONAGE .....	127
<b>2. LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>128</b>
2.1. METHODE.....	128
2.2. LA ZONE MIXTE ET RESIDENTIELLE UH .....	128
2.3. LA ZONE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF UE.....	134
2.4. LA ZONE ECONOMIQUE UX.....	136
2.5. LA ZONE TOURISTIQUE UT .....	139
<b>3. LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>144</b>
3.1. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE ET RESIDENTIELLE AUH.....	144
3.2. LA ZONE DEDIEE AU DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF AUE .....	148
3.3. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AUX .....	151
3.4. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AUT .....	154
3.5. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 2AUX.....	158
<b>4. LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>160</b>
4.1. METHODE .....	160
4.2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES.....	163
<b>5. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....</b>	<b>167</b>
5.1. METHODE.....	167
5.2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES.....	170
5.3. LA ZONE NS : LES SECTEURS DE STECAL DANS LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	174
5.4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES.....	178
<b>6. LES AUTRES DISPOSITIONS : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....</b>	<b>182</b>
6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	182
6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES.....	189
6.3. LES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION .....	191
6.4. LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL .....	193
6.5. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BATI .....	195
6.6. LES SECTEURS DE PROTECTION D'UN CAPTAGE D'EAU POTABLE A DESTINATION DE LA CONSOMMATION HUMAINE.....	197
<b>7. LA COHERENCE DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>198</b>

## **PARTIE E - BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ENGENDREE PAR LE PLUI ..... 202**

<b>1. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENGENDREE PAR LE PLUI.....</b>	<b>203</b>
1.1. CONSOMMATION D'ESPACE PAR VOCATION DANS LE PLUI .....	204
1.2. CONSOMMATION D'ESPACE PAR TYPE D'ESAPCE DANS LE PLUI.....	212
1.3. CONSOMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE ET MIXTE SELON L'ARMATURE DU PLUI .....	213
<b>2. COMPATIBILITE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENT AVEC LES OBJECTIFS DU PADD.....</b>	<b>214</b>
2.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	214
2.2. LA PRODUCTION EN LOGEMENT.....	215
<b>3. BILAN DES SURFACES DU PLUI PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS.....</b>	<b>216</b>



**PARTIE A – LES CHOIX RETENUS POUR  
ETABLIR LE PADD**

# 1. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS

## 1.1. EVALUER LE PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS EN 2020 (T0), EN AMONT DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Afin d'établir des scénarios de développement à partir de 2020, date estimée de l'entrée en vigueur du PLUi, la population intercommunale, ainsi que la taille de son parc de logements ont été estimés par projection des tendances passées récentes. En ce sens, la population a été estimée sur la base d'un scénario au fil de l'eau, en prolongeant les taux démographiques annuels moyens observés dans le passé sur le territoire. Au regard de la croissance démographique fortement variable entre les différentes périodes intercensitaires, cette estimation au fil de l'eau se base sur une période passée longue afin de limiter l'impact de phénomènes conjoncturels. A ce titre, le profil démographique intercommunal et le poids de son parc de logements en 2020 (T0) sont estimés par le prolongement de la dynamique annuelle moyenne sur la période intercensitaire 1999-2014 (données INSEE 2014).

A noter que dans la mesure où le parc de logements estimé en 2020 repose sur la projection au fil de l'eau des taux de croissance annuels moyens 1999-2014, la proportion des différentes catégories de logements en 2020 (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) est considérée similaire à celle de 2014 (données INSEE 2014).

	2014 (INSEE)	Taux d'évolution annuel moyen entre 2009 et 2014	2020 T0 du PLUi
Population intercommunale	16319	0,05%	16184
Parc de logements intercommunal	10776	1,14%	11534

Ces données estimées constituent le point de départ des perspectives de développement intercommunales pour la période d'application du PLUi : de 2020 à 2030.

## 1.2. L'ANALYSE DU PHENOMENE DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS OU "POINT MORT", UN PREALABLE A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON DU PLUi

La notion de point mort

Avant de choisir un scénario de développement démographique incluant une création de logements, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs phénomènes qui vont influencer le développement du territoire, quel que soit le scénario : ce sont les « invariants ». Ces invariants sont généralement regroupés sous la notion de « point mort »

Dans le cadre de l'évaluation des besoins en logements, il est nécessaire d'analyser au préalable les phénomènes de « consommation » des logements à l'œuvre sur le territoire : c'est-à-dire analyser l'effet démographique de la dynamique de construction passée sur un territoire. En effet, la construction de nouveaux logements a pour vocation, a priori, de permettre à une commune d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Cependant, si les effectifs de population ne varient pas, les changements des modes de vie et l'évolution du parc de logements en lui-même engendrent tout de même un besoin de nouvelles habitations. En ce sens, de par les mutations de la société et des territoires, pour un même nombre d'habitants, le nombre de logements nécessaires varie. La construction neuve vise donc à satisfaire différents besoins : elle répond au cumul du besoin en logements pour accueillir de nouveaux habitants et pour y conserver la population déjà installée.

Dans la perspective de projeter un scénario démographique et un besoin en logements, la méthode dite du « point mort » permet de mesurer, a posteriori, la production de logements qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Le « point mort » en lui-même est le seuil minimal de logements nécessaires pour maintenir la population existante : à partir de ce seuil, chaque logement additionnel construit a un effet démographique, c'est-à-dire qu'il permet d'accueillir des habitants supplémentaires.

Le calcul du « point mort » met ainsi en lumière qu'un besoin en logement peut exister même si la population d'une commune de croît pas et permet en conséquence de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population : le simple fait de vouloir stabiliser une population implique de construire à minima le nombre de logements potentiellement affectés au point mort.

#### Qu'est-ce que le point mort ?

- Un constat simple : il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population.
- 4 phénomènes « consomment » une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier.
- Il s'agit du **POINT MORT** : nombre de logements nécessaires uniquement pour loger un même nombre d'habitants.

En résumé, il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population. Plusieurs phénomènes ont des incidences sur une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. En ce sens, il est nécessaire d'analyser les dynamiques du « point mort » sur le territoire ces dernières années afin de connaître les dynamiques à l'œuvre et de pouvoir les considérer dans les choix de définition du scénario de développement du PLUi.

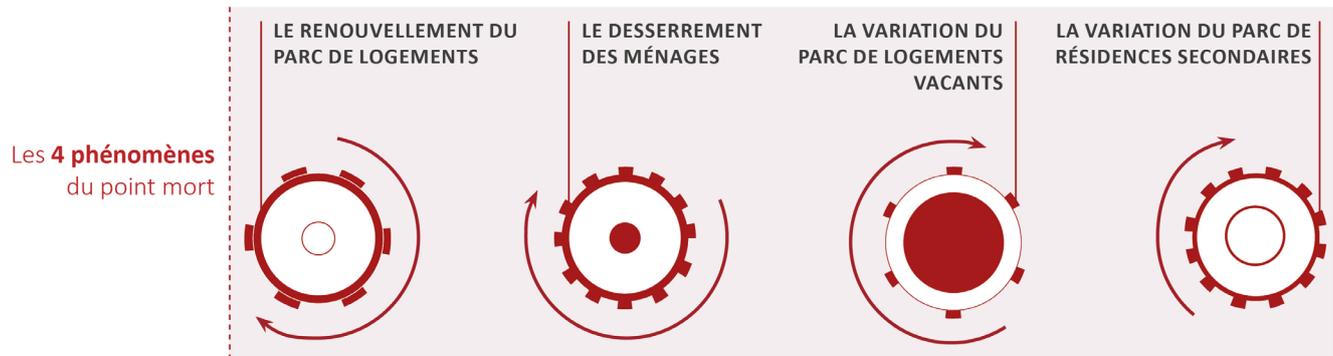
Ensuite, il est nécessaire d'estimer le « point mort » prospectif, c'est-à-dire celui potentiellement à l'œuvre sur la période du PLUi, entre 2020 et 2030, afin d'estimer le besoin en logements à produire.

En effet, la définition du scénario de développement résidentiel du PLUi en matière de logements à produire à l'horizon 2030 repose sur une estimation de l'accueil de nouveaux habitants cumulée à la production de logements nécessaire pour maintenir la population déjà existante sur le territoire au TO du PLUi, soit 2020 (c'est le « point mort »).

Les logements nécessaires pour maintenir la population en place résultent de la combinaison de 4 phénomènes qui engendrent un besoin en logements pour stabiliser la population :

- le renouvellement du parc de logements existant ;
- la variation de la taille des ménages ;

- la variation des logements vacants ;
- la variation des résidences secondaires.



Leur addition donne le nombre de logements affectés au « point mort ». La différence entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements affectés au « point mort » correspond au nombre de logements ayant eu un effet démographique et qui ont donc participé à l'accroissement démographique du territoire.

#### Le renouvellement du parc de logements existant :

Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions (division d'un grand logement) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple). Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis et/ou reconstruits (par exemple dans le cadre d'un projet urbain ou d'une opération d'habitat), abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...).

Ceci correspond au phénomène de « renouvellement » du parc statistique de logements. Parfois, le phénomène inverse se produit, par exemple des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

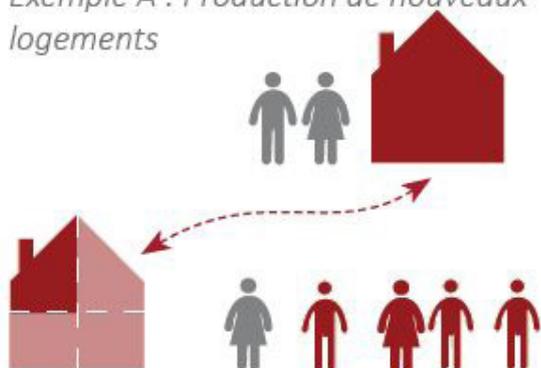
Le renouvellement du parc prend en considération l'évolution des constructions sur une période donnée (origine : T0, et arrivée T+1). Il se mesure par la différence (en nombre de logements) entre le parc théorique et le parc réel sachant que :

- Le parc théorique correspond au parc d'origine (T0) additionné à la construction neuve : il s'agit du nombre de logements que le parc devrait avoir atteint (en T+1) au regard de la dynamique de construction observée sur le territoire.
- Le parc réel correspond au nombre de logements au sein du parc d'arrivée (T+1).

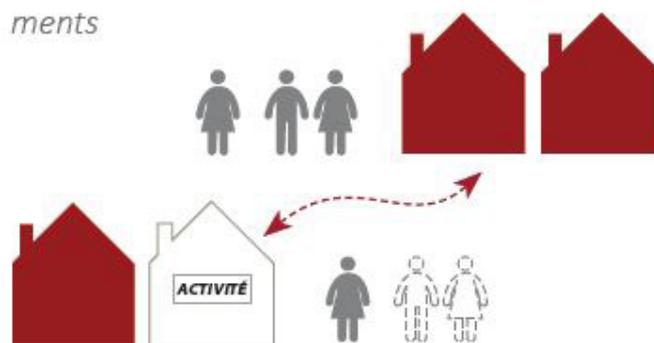
Si le parc réel est supérieur au parc théorique, alors il y a eu création de logements au sein du parc existant. Le nombre de logements en plus correspond à un processus de renouvellement urbain : la construction neuve ne constitue pas le seul apport en logements, le renouvellement du parc produit de nouveaux logements. Ces logements sont donc disponibles pour accueillir de nouveaux habitants sur le territoire, et sont déduits du « point mort ».

Inversement, si le parc réel est inférieur au parc théorique, il y a eu disparition de logements au sein du parc existant. Une partie de la construction neuve permet donc de compenser ces disparitions en permettant de maintenir la population déjà résidente sur le territoire : le nombre de logements affectés au « point mort » augmente.

*Exemple A : Production de nouveaux logements*



*Exemple B : Baisse du nombre de logements*



La variation du taux d'occupation des ménages ou taille des ménages :

La variation du taux d'occupation des ménages ou taille des ménages s'explique par différents facteurs comme le vieillissement de la population, mutation des modes de vie ou l'évolution des structures familiales (divorces, départs des jeunes du foyer familial, phénomènes de décohabitation...).

Cette variation se traduit par une diminution (phénomène de « desserrement ») ou une augmentation (phénomène de « resserrement ») du nombre de personnes vivant au sein d'un logement :

Dans le cas d'un phénomène de desserrement des ménages, le nombre de logements nécessaires pour loger un même poids de population est plus important. En ce sens, une part de la construction neuve est absorbée pour compenser ce phénomène et sert à loger les habitants déjà résidents sur la commune, ne permettant pas d'accueillir de nouveaux habitants. Le nombre de logements affectés au « point mort » augmente donc.

Si au contraire le territoire est concerné par un phénomène de resserrement des ménages, le nombre de logements nécessaires pour loger un même nombre habitants diminue. Au sein du parc existant, des logements sont alors disponibles pour accueillir de nouvelles populations et permettre une croissance démographique de la commune : le nombre de logements affectés au point mort est réduit.

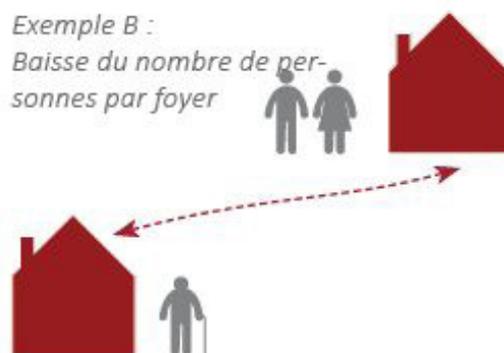
*Exemple A :*

*Consommation de nouveaux logements*



*Exemple B :*

*Baisse du nombre de personnes par foyer*



## La variation des résidences secondaires et des logements vacants :

La variation des résidences secondaires et des logements vacants joue un rôle sur l'effet démographique de la construction neuve dans la mesure où ce type de logements n'accueille pas de population permanente, au contraire des résidences principales. Par exemple, si une résidence principale devient un logement vacant ou une résidence secondaire, cela contribue à faire augmenter le besoin en logements puisque cette habitation n'accueille plus de population permanente : pour compenser, une partie de la construction neuve sert alors à maintenir la population existante sur le territoire.

De manière générale, au sein du parc de logements :

Si le nombre de résidences secondaires et logements vacants augmente (que ce soit changement de statut d'un logement existant, ou bien qu'un logement neuf construit soit une résidence secondaire ou demeure vacant), la proportion de logements disponibles pour accueillir les habitants permanents (déjà résidents ou nouveaux) diminue. Une partie de la construction neuve de résidences principales doit compenser cette diminution : le nombre de logements affectés au point mort augmente.

Au contraire, lorsque la part des résidences secondaires et des logements vacants diminuent au sein du parc, cela signifie que davantage de résidences principales sont disponibles pour loger de nouveaux habitants. L'effet démographique de la construction neuve augmente : le nombre de logements affectés au « point mort » diminue.

## L'analyse du phénomène (« point mort ») sur le territoire entre 2009 et 2014

Données et Sources	INSEE - Base de donnée : exploitation de base série chronologique				Données communales	INSEE - Base de donnée : exploitation de base série	
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements		Constructions neuves sur la période	Population des résidences principales
2009	7699	1840	644	10184		16292	2,12
2014	7981	1747	1048	10776		16066	2,01
2009-2014	282	-93	404	592	408	-226	

A l'occasion de l'élaboration du PADD, l'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période 2009-2014, dernières données disponibles alors de la part de l'INSEE, afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur le développement du territoire ces dernières années. Ils sont, dans un second temps, extrapolés sur la « durée de vie » du PLUi, c'est-à-dire sur la période 2020-2030.

## Renouvellement du parc de logements :

Entre 2009 et 2014, le parc de logements intercommunal a connu une création d'environ 592 logements. Or, la construction neuve observée sur le territoire concerne environ 408 logements. Cela signifie que qu'une partie de la création de logement s'est réalisée dans le parc existant, à hauteur d'environ 184 logements entre 2009 et 2014. Cette dynamique s'explique par le développement des réhabilitations au sein du territoire ces dernières années. Le développement des réhabilitations de bâtis isolés, anciennement agricoles, en habitations, en forte progression sur le territoire, explique également le phénomène observé. Le renouvellement du parc a engendré la création de logements, déduits du point mort : ces logements ont eu un effet démographique.

Parc théorique :	<b>10592</b>	
Parc réel :	<b>10776</b>	
	Parc théorique < Parc réel : création de logements au sein du parc existant	X
	Parc théorique > Parc réel : disparition de logements au sein du parc existant	
	Parc réel = Parc théorique : ni création ni disparition de logements au sein du parc existant	
Diff parc théorique/parc réel :	<b>-184</b>	
Logements affectés au point mort :	<b>-184</b>	

#### Variation de la taille des ménages :

L'analyse de la variation des ménages entre 2009 et 2014 montre une diminution du nombre de personnes vivant par ménage passant de 2,12 à 2,01. De cette évolution, il résulte qu'environ 394 logements ont servi à compenser le phénomène de desserrement des ménages. Ils n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants, et donc d'avoir un effet démographique sur la période analysée. Ces logements sont donc à ajouter au point mort pour la période 2009-2014.

Taille ménage 2009 < Taille ménage 2014 : phénomène de resserrement des ménages	
Taille ménage 2009 > Taille ménage 2014 : phénomène de desserrement des ménages	<b>X</b>
Taille ménage 2009 = Taille ménage 2014 : absence de phénomène	
Logements affectés au point mort :	<b>394</b>

#### Variation des résidences secondaires (RS)

L'analyse de la variation des résidences secondaires démontre diminution des résidences secondaires sur la période analysée. Il résulte qu'environ 93 logements ont été libérés au sein du parc existants, ce qui a eu un effet démographique : ces logements sont donc à déduire du point mort pour la période 2009-2014.

RS 2009 > RS 2014 : diminution RS	<b>X</b>
RS 2009 < RS 2014 : augmentation RS	
RS 2009 = RS 2014 : absence de phénomène	
Logements affectés au point mort :	<b>-93</b>

#### Variation des logements vacants (LV)

L'analyse de la variation des logements vacants sur le territoire démontre une augmentation très importante de la vacance. Ainsi, entre 2009 et 2014, 404 logements neufs ont permis de compenser l'augmentation du nombre logements vacants, et n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants. Ils n'ont donc pas eu d'effet démographique sur la période analysée. Ces logements sont donc à ajouter au point mort pour la période 2009-2014. Le taux de vacance de la CC Sarlat Périgord Noir est de 9.3% en 2018. Le nombre était de 1056 en 2018.

LV 2009 > LV 2014 : diminution de la vacance, logements vacants réinjectés dans le parc	
LV 2009 < LV 2014 : augmentation de la vacance	<b>X</b>
LV 2009 = LV 2014 : absence de phénomène	
Logements affectés au point mort :	<b>404</b>

## Point mort :

L'analyse du « point mort » sur la période 2009-2014 sur le territoire intercommunal traduit une production de logements à la fois au sein du parc existant mais également en construction neuve. Il permet d'illustrer l'impact important du desserrement des ménages et de l'augmentation du phénomène de vacances sur la production de logement. En effet, la majorité des logements produits sur la période analysée a servi à compenser ces deux dynamiques. Au total, le parc de logements existant n'a produit que 113 logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants.

	2009-2014	Par an
Renouvellement du parc de logements	<b>-184</b>	<b>-37</b>
Desserrement des ménages	<b>394</b>	<b>79</b>
Variation des résidences secondaires (RS)	<b>-93</b>	<b>-19</b>
Variation des logements vacants (LV)	<b>404</b>	<b>81</b>
<b><u>TOTAL affecté au point-mort</u></b>	<b><u>521</u></b>	<b><u>104</u></b>

Constructions neuves 2009-2014	<b>408</b>
Constructions neuves 2009-2014 ayant eu un effet démographique	<b>-113</b>
Constructions neuves 2009-2014 n'ayant pas eu un effet démographique	<b>521</b>

Au regard du scénario démographique qui serait retenu à terme par la collectivité, ces phénomènes constatés doivent être pris en compte dans l'estimation des besoins en nombre de logements pour atteindre l'objectif fixé, afin de cumuler dans le besoin en logements du PLUi :

- les logements à produire pour conserver la population actuelle sur le territoire,
- les logements nécessaires à l'accroissement démographique du territoire.

## 1.3. PROJETER LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION DÉJÀ IMPLANTÉE SUR LE TERRITOIRE, UN PRÉALABLE À L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON DU PLUi

Avant de définir un scénario de développement démographique et le besoin en logements qui en découle, il est nécessaire d'estimer la production de logements nécessaires à l'horizon 2030 pour conserver la population actuelle du territoire en projetant et estimant les dynamiques des quatre phénomènes du point mort sur la période du PLUi (2020-2030).



### Prise en compte du desserrement des ménages à l'horizon 2030

Le territoire connaît une baisse continue de la taille de ses ménages depuis 1968 (3,3 en 1968; 2,01 en 2014). Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la part importante d'habitants âgés de 60 et plus (36,7% en 2014), et par les dynamiques de décohabitation également à l'œuvre sur le reste du territoire national.

Ainsi, il est projeté à l'horizon du PLUi une poursuite de la tendance globale de réduction de la taille des ménages, en cohérence le desserrement toujours à l'œuvre sur le territoire (qui devrait se poursuivre notamment avec la situation de vieillissement de la population). Le projet de PLUi projette en ce sens une moyenne **de 1,9 personne/ménage à l'horizon 2030 du PLUi**.

Ainsi, afin de maintenir la population actuelle du territoire, le besoin en logements à l'horizon 2030 pour compenser le desserrement des ménages est d'environ 425 logements

### Prise en compte des résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent une part importante du parc de logements du territoire (19% en 2014). Ce phénomène étant non maîtrisable par les élus, il est estimé que le ce taux restera stable entre 2020 et 2030.

Ainsi, afin de maintenir la population actuelle du territoire, le besoin en logements à l'horizon 2030 pour compenser la création de résidences secondaires est d'environ 176 logements

### Prise en compte de la réduction de la vacance

On considère généralement qu'un taux de vacance de 6% à 7% permet de garantir la fluidité du parcours résidentiel des habitants d'un territoire (Source : ANAH). Cette notion de parcours résidentiel consiste en la capacité pour la commune de proposer aux habitants des logements adaptés au phénomène de desserrement des ménages, à leur situation sociale et professionnelle, mais aussi de leur offrir la possibilité de vivre dans le type de logements auquel ils aspirent à chaque étape de leur vie (maisons individuelle ou logements collectifs). En effet, lorsqu'on devient locataire ou propriétaire d'un logement, les

habitants recherchent que celui-ci soit adapté à la composition de leur ménage, à leur(s) revenu(s) (...). Avec le temps, ces besoins évoluent. Changer de logement en fonction de l'évolution de ces besoins, au bon moment et au bon endroit, est l'objet même d'un parcours résidentiel. En ce sens, la vacance joue un rôle sur les opportunités au sein de la commune de réaliser ce parcours résidentiel, dans la mesure ou la possibilité de venir ou de continuer à habiter sur le territoire est conditionnée par l'existence de logements non occupés. En ce sens, une partie du taux de vacance au sein du parc intercommunal permet d'assurer aux habitants la possibilité d'un parcours résidentiel fluide et contribue à maintenir la population actuelle sur le territoire.

Cependant, le territoire a connu une très forte augmentation du taux de vacances depuis 2009 et bien que les élus souhaitent mettre en place une politique volontariste de réduction de cette vacance, les leviers à leur disposition semblent insuffisants. **Le PLUi projette alors une reprise d'un logement vacant tous les deux ans.**

Ainsi, la résorption de la vacance permettrait de libérer 5 logements existant pour l'accueil de nouvelles population à l'horizon 2030.

A l'échelle de l'Intercommunalité, plusieurs programmes sont lancés pour lutter contre la vacance :

- La ville de Sarlat s'était portée candidate pour intégrer le programme « Petites Villes de demain ». Son dossier a été retenu avec à la clé un soutien logistique et financier pour accompagner son projet de revitalisation. Le programme permettra d'obtenir un appui sur mesure en termes de méthodes, de suivi pour les projets de développement et de revitalisation des territoires. La lutte contre la vacance des centralités fait partie intégrante du programme « Petite Ville de Demain ».
- une étude « Cœur d'ilot » lancée à l'échelle de l'intercommunalité permettra d'acquérir une connaissance des ilots à requalifier et d'agir de façon coercitive.
- le programme OPAH lancé à l'échelle de l'intercommunalité. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est une offre de service. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

### Prise en compte de la dynamique de renouvellement au sein du parc de logement

Entre 2009 et 2014, il a été observé une dynamique de création de logements au sein du parc existant, par un phénomène de renouvellement que le projet de territoire estime voir se poursuivre. Les orientations du projet visant à l'amélioration du cadre de vie devraient y participer.

Il est ainsi projeté un maintien de ce phénomène permettant **un renouvellement moyen habituel de 10 logements par an.**

Il est ainsi projeté un taux de renouvellement du parc de 2020 à hauteur de 3% à l'horizon 2042, ce qui correspond à 287 logements soit environ 13 par an en moyenne entre 2020 et 2042 [(3% x parc de logements estimé en 2020)].

Ainsi, il est estimé qu'à l'horizon 2030, le renouvellement du parc permettra de créer environ 100 logements.

## 1.4. PROJETER UN SCENARIO D'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2030 (NOUVEAUX HABITANTS)

La définition des objectifs d'accueil démographique au sein du scénario du PADD du PLUi (nouveaux habitants) repose sur deux constats principaux.

### Une dynamique démographique négative sur la commune de Sarlat-la-Canéda

La commune de Sarlat-la-Canéda, bien que fortement dotée en équipements, en services et en commerces connaît une perte démographique importante. En effet, entre 2009 et 2014, la population communale a diminuée d'environ 0,88% par an, soit une perte de plus de 410 habitants en 5 ans.

Le coût du logement et le manque de diversité de l'offre existante peuvent expliquer ce phénomène. En effet, l'attractivité touristique que connaît cette commune engendre une forte hausse du prix du foncier dans le centre-ville ainsi que la transformation d'une partie du bâti ancien en location saisonnière. De plus, ce bâti ancien est difficile à réhabiliter pour répondre aux besoins des ménages modernes. Les ménages ayant des revenus modestes rencontrent donc des difficultés à se loger sur la commune et sont contraints de s'excentrer vers les communes périphériques.

### L'attractivité des autres communes du territoire

Contrairement à la commune de Sarlat-la-Canéda, les autres communes du territoire sont attractives et ont vu leur population augmenter aux cours des dernières années. En effet, ces communes ont attiré 193 nouveaux habitants entre 2009 et 2014, soit une croissance démographique moyenne annuelle de 0,55%. Ces communes bénéficient de la proximité du pôle urbain de Sarlat tout en proposant des typologies de logements plus adaptées à la population du territoire et à des coûts inférieurs.

### Un objectif : maintenir l'attractivité des communes tout en redynamisant la ville-centre

La réflexion des élus sur le scénario démographique s'est concentrée sur un objectif : maintenir l'attractivité des communes périphériques tout améliorant l'attractivité de la ville-centre. Cet objectif se traduit par une volonté de préservation du cadre de vie des communes entourant Sarlat-la-Canéda et par une politique ambitieuse de diversification de l'offre en logements sur la ville-centre. Ainsi, en proposant de nouvelles typologies de logements, encore peu présentes sur le territoire ainsi qu'en développant un parc de logement à des coûts plus abordables, les élus souhaitent inverser la dynamique démographique constatée sur la commune de Sarlat-la-Canéda.

#### 1.4.1. Le choix d'un scénario d'accueil démographique raisonné et cohérent à l'échelle de la communauté de communes

Pour répondre à cet objectif, plusieurs scénarios démographiques, plus ou moins ambitieux, ont été analysés afin de déterminer le scénario le plus adapté au territoire.

Les élus ont débattu des quatre tendances démographiques suivantes et en ont dressé les points positifs et les défauts. Les atouts et risques des autres scénarios potentiels identifiés ont permis d'orienter leur choix.

**SCÉNARIOS**

	SCÉNARIO 1 : FIXER LA POPULATION ACTUELLE	SCÉNARIO 2 : UNE PROGRESSION DÉMOGRAPHIQUE MESURÉE	SCÉNARIO 3 : MISER SUR UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ	SCÉNARIO 4 : UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EXPANSIVE
<b>TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE</b>	0%/an	+0,2%/an	Objectif 17 000 hbts en 2030 : +0,5%	Conserver le même accueil que celui permis par les surfaces encore constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur : +2,7%
<b>Population supplémentaire et totale à l'horizon 2030</b>	+ 0 hbts environ 16 180 hbts à l'horizon 2030	+ 330 hbts environ 16 410 hbts à l'horizon 2030	+ 800 hbts 17 000 hbts à l'horizon 2030	+ 4 600 hbts 18 780 hbts à l'horizon 2030
<b>Nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux résidents raison de 1,9 pers/ménage</b>	0 lgts	175 lgts	430 lgts	2 420 lgts
	<p>CONSOmmation FONCIÈRE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>DENSITÉ INDUITE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>IMPACT ENVIRONNEMENTAL</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>COÛT POUR LA COLLECTIVITÉ</p> <p>Réduite ———— Elevée</p>	<p>CONSOmmation FONCIÈRE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>DENSITÉ INDUITE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>IMPACT ENVIRONNEMENTAL</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>COÛT POUR LA COLLECTIVITÉ</p> <p>Réduite ———— Elevée</p>	<p>CONSOmmation FONCIÈRE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>DENSITÉ INDUITE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>IMPACT ENVIRONNEMENTAL</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>COÛT POUR LA COLLECTIVITÉ</p> <p>Réduite ———— Elevée</p>	<p>CONSOmmation FONCIÈRE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>DENSITÉ INDUITE</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>IMPACT ENVIRONNEMENTAL</p> <p>Réduite ———— Elevée</p> <p>COÛT POUR LA COLLECTIVITÉ</p> <p>Réduite ———— Elevée</p>

	Atout d'un tel scénario	Risques potentiels d'un tel scénario
<b>Scénario 1</b>	- Un tel scénario induit une préservation maximale des espaces agricoles et naturels du territoire	- L'absence de développement démographique induirait une potentielle perte de dynamisme du territoire - Au regard de l'existence d'un phénomène de vieillissement de la population, ce scénario induirait un risque de perte simple d'habitants à l'échelle du territoire
<b>Scénario 2</b>	- Un tel scénario permettrait de garantir un développement cohérent avec les capacités d'accueil du territoire	- Un scénario peu ambitieux qui ne permet pas de relancer une vraie dynamique démographique et économique sur le territoire - Le développement des réseaux ou l'aménagement d'équipements et infrastructures pour la population ont été amorcés sur le territoire et seraient sous-exploités (investissements à amortir). - Le constat de vieillissement de la population et de ses impacts potentiel sur le dynamisme du territoire induit la nécessité d'attirer suffisamment de nouveaux ménages pour tendre vers un renouvellement de la population du territoire.
<b>Scénario 3</b>	- Un tel scénario permettrait de garantir un développement cohérent avec les capacités d'accueil du territoire - Un scénario ambitieux mais qui permet de conserver un équilibre entre la population et l'offre d'emploi existante sur le territoire	- Une consommation foncière importante

<b>Scénario 4</b>	<p>- Une croissance démographique plus soutenue que ces vingt dernières années qui permettrait de dynamiser la vie locale sur le territoire.</p>	<p>- Un développement démographique plus ambitieux sans une évolution similaire de l'offre d'emplois induirait une augmentation des flux automobile vers d'autres pôles d'emplois extérieurs au territoire.</p> <p>- Il est fait le constat du besoin d'un équilibre territorial entre d'un côté la préservation des espaces naturels et agricoles, et les activités humaines qui en dépendent. La définition d'un scénario démographique plus ambitieux induirait également une consommation foncière pour l'urbanisation plus importante, au détriment de ces espaces à préserver.</p> <p>- Un développement (et donc des ouvertures à l'urbanisation) qui risque d'être surdimensionné par rapport aux capacités d'alimentation en eau potable du territoire.</p> <p>- Un coût en équipements, réseaux et voiries très élevé pour la collectivité</p>
-------------------	--	--

Il s'agit d'accompagner le développement et l'attractivité du territoire liés à son positionnement stratégique, tout en cherchant à en limiter l'impact sur l'environnement et l'activité agricole.

Les élus ont souhaité permettre à toutes les communes de se développer après un vif débat. Cependant, ils souhaitent davantage cadrer la qualité architecturale des constructions neuves, tout en restant vigilant à ne pas imposer de normes trop coûteuses.

Les élus souhaitent limiter la consommation d'espaces en se saisissant des outils à leur disposition. Il s'agit notamment de préserver l'activité agricole pour qui la cohabitation avec la fonction résidentielle est souvent problématique. Sur la question des milieux naturels, les élus sont surtout vigilants à la question de l'eau tant en termes de ressource, que de milieu ou de risques.

Le choix des élus s'oriente donc vers un scénario ambitieux mais raisonné (scénario 3). Le choix d'un scénario démographique d'accueil de nouveaux habitants à l'horizon du PLUi s'est porté sur le scénario proposant une croissance démographique annuelle moyenne de +0,50% à l'horizon du PLUi.

Ce scénario projette ainsi d'atteindre 17 000 habitants en 2030, soit l'accueil d'environ 800 nouveaux habitants sur le territoire.

### 1.4.2. Le scénario démographique et le besoin en logements retenus

Au regard des constats, enjeux et réflexions présentées, le scénario démographique et le besoin en logements retenus pour le PLUi et traduits par son PADD sont ainsi restitués :

<b>Population estimée en 2020 [T0]</b>	<b>16184</b>
<b>Taux de croissance démographique annuel moyen</b>	<b>0,50%</b>
<b>Population estimée en 2030 à l'horizon du PLUi [T+10]</b>	<b>17000</b>
<b>Population supplémentaire à accueillir entre 2020 et 2030</b>	<b>816</b>
<b>Besoin en logements induit par le scénario démographique</b>	
<b>Besoin en logements pour accueillir les habitants supplémentaires (taille des ménages à 1,9)</b>	<b>429</b>
<b>Besoin en logements pour maintenir le seuil démographique de 2020 ("point mort" prospectif)</b>	<b>320</b>
<b><i>Renouvellement du parc de logements : 10 lgts par an</i></b>	<b>-100</b>
<b><i>Variation de la taille des ménages : passage de 2,0 à 1,9</i></b>	<b>425</b>
<b><i>Variation des logements vacants : 1 logement tout les deux ans</i></b>	<b>-5</b>
<b>Variation des résidences secondaires (taux actuel de 19% des logements à produire - point mort + accueil)</b>	<b>176</b>
<b>Besoin total en logements dans le PLUi</b>	<b>925</b>

Afin de maintenir la population actuelle sur le territoire, il est estimé le besoin de produire environ 320 logements. A ce besoin se cumule celui pour répondre à l'accueil démographique projeté de +800 habitants entre 2020 et 2030, soit environ 429 logements, ainsi qu'à la production de 176 résidences secondaires.

Le besoin en logements à l'horizon du PLUi est estimé au total à environ 925 logements, **un objectif inscrit dans le PADD.**

## 2. ÉTUDE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES PAR L'URBANISATION DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

### 2.1. METHODE DE L'ÉTUDE

#### 2.1.1. Un principe général :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une analyse de la consommation foncière, notamment sur les espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée, pour la période des dix années précédant l'arrêt du document, c'est-à-dire entre 2011 et 2021.

La méthode choisie pour mesurer cette consommation est inspirée de la méthode du CEREMA développée pour l'observatoire de la consommation foncière (Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers). Elle s'appuie sur la comparaison de l'état de l'occupation du sol des bâtiments existants entre ces deux dates, à laquelle s'ajoute les PC récents, puis est ensuite étoffée par des études spatialisées de l'artificialisation, et qualifie l'usage des sols à l'aide du cadastre, des fichiers fonciers et la BDTPO.

L'étude cittànova de la consommation foncière des 10 dernières années mesure avant tout la création de nouveaux espaces "support de constructions", c'est-à-dire les bâtiments eux-même et les surfaces non bâties qui leur sont intrinsèquement liées (jardins, parkings, voiries, etc) quel que soit l'usage antérieur des sols (naturel, agricole, ou déjà urbain mais non bâti), et dont la fonction est fermement liée à l'urbanité (ce qui exclut une partie des surfaces à grande distance des nouvelles constructions comme certains fonds de jardins très distants ou non aménagés).

#### 2.1.2. Détails de la méthodologie

La méthode se subdivise en plusieurs étapes :

##### 1 / Localiser les parcelles consommées pour l'urbanisation entre 2011 et 2021

Cette première phase consiste à délimiter et qualifier l'enveloppe bâtie «brute» pour les années de références de 2011 et 2021. Pour les bâtiments (hors certains de très petite surface) présents à chacune de ces dates, il est appliqué une zone tampon de 30 mètres. Cette méthode permet d'associer entre eux tous bâtiments distants de moins de 30 mètres dans une même enveloppe (pour les deux dates).

Les enveloppes bâties ainsi obtenues pour ces années de référence sont superposées afin d'identifier les enveloppes en accréation, maintien ou régression sur le territoire (en fonction de la superposition, ou non, des deux millésimes). La superposition des enveloppes urbaines permet de répondre aux questions suivantes, applicable à chaque unité foncière où est implanté un ou plusieurs bâtiments en 2021 mais pas en 2011 :

- La nouvelle construction est-elle dans l'enveloppe urbaine de 2011 (densification) ou à l'extérieur de celle-ci (extension) ?
- Dans quel type d'enveloppe urbaine de 2021 s'implante la nouvelle construction : dans une «agglomération» (+ de 100 bâtiments), un «village» (25 à 100), un «hameau» (5 à 25) ou est-elle dans une situation «isolée» (moins de 5 bâtiments) ?

Cette différenciation permettra de mieux appréhender les modalités et de comprendre certains mécanismes de la consommation foncière récente du territoire.

## 2 / Mesurer l'artificialisation des terres agricoles et naturelles

Cette deuxième partie a pour but de délimiter plus précisément, pour chaque parcelle sur laquelle un bâtiment a été édifié durant la période d'étude, ce qui relève de la consommation d'espace, ou non.

### 2A/ pour les bâtiments cadastrés

Ainsi, les parcelles concernées par des bâtiments édifiés entre 2011 et 2021 ont été étudiées à une échelle très fine, inférieure à la parcelle, entre plusieurs niveaux d'artificialisation des sols qui seront ou non considérés comme de la consommation d'espace.

(note : si la parcelle étudiée comptait déjà des bâtiments en 2011 en plus de constructions plus récentes, un tampon de 30 mètres généré à partir de ces bâtiments antérieurs est extrudée de tous les résultats ci-après. Si le nouveau bâtiment se trouve entièrement inclus dans cet espace, il sera admis qu'il ne génère pas de nouvelle consommation foncière)

#### **1) Zone bâtie construite :**

Sont considérées comme «zone construite», qui est toujours classifiée comme consommée, les surfaces suivantes :

- La totalité des unités foncières (UF : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire) de moins de 2500 m<sup>2</sup> avec présence d'un ou plusieurs bâtiments «significatifs» construits depuis 2011,
- Sur les unités foncières de plus de 2500m<sup>2</sup> et moins de 5000m<sup>2</sup> (sauf s'ils concernent des nouvelles constructions à usage agricole), toute partie du terrain qui serait occupée par un espace notablement naturel et agricole ou non aménagé (bois de plus de 1 hectare, plan ou cours d'eau, champ cultivé, etc...) est retirée. Le reste de la parcelle, où est implanté la nouvelle construction, est considéré consommé, même si ce reliquat dépasse 2500m<sup>2</sup>.
- Sur les unités foncières de plus de 5000m<sup>2</sup> , ou les unités foncières de plus de 2500m<sup>2</sup> concernant des nouvelles constructions à usage agricole :
  - >> L'emprise bâtiments «significatifs» construits depuis 2011
  - >> Une zone tampon d'une épaisseur de 10 mètres autour de ces bâtiments qui représente les abords immédiats de ces nouveaux bâtiments (cour, accès, jardin, etc..).

#### **2) Zone artificialisée :**

Cette surface correspond aux zones majoritairement imperméabilisées. Elle regroupe des parkings, des cours, des espaces de stockage de matériaux, les voiries ouvertes à la circulation, et plus généralement des surfaces minérales, quelque soit leur distance vis-à-vis du nouveau bâtiment. Elle est détectée par photointerprétation des imageries aériennes.

La «zone artificialisée» est toujours classifiée comme consommée.

### 3) Zone anthropisée

Cette catégorie ne s'applique qu'au-delà de la zone bâtie construite, et elle peut être considérée consommée ou non, en fonction des caractéristiques du terrain :

La zone «anthropisée» correspond aux zones majoritairement non imperméabilisées qui font malgré tout partie de l'espace consommé d'un bâtiment construit dans la période d'étude. Ce type de consommation foncière inclut notamment les jardins, les voies d'accès privées, les espaces verts et terrains de sport, etc. mais à qui ne sont pas à une proximité immédiate. Elle est déterminée par une bande de 10 à 30 mètres autour des nouveaux bâtiments (soit 20 mètres d'épaisseur à partir de la fin de la «zone bâtie construite»).

>> Dans le cas où cette bande concerne une parcelle affectée à une exploitation agricole (source RPG 2018) et que la destination du bâtiment est également l'exploitation agricole, l'intégralité de la bande est considérée comme non consommée et retirée de l'étude. Par ailleurs si la bande intersecte un espace boisé ou aquatique de grande ampleur, elle sera découpée pour exclure cette surface naturelle.

>> Dans les autres cas (usage d'habitat, d'activité ou d'équipement (associé à une absence d'espace naturel majeur), cette bande sera considérée comme consommée.

Toute surface considérée comme non consommée est finalement retirée de l'étude.

### 2B/ pour les permis récents

Afin de prendre en compte les évolutions les plus récentes du tissu urbain, l'étude de la consommation foncière des dix dernières années a pris en compte les demandes d'autorisation de droit des sols les plus récentes qui n'ont pas encore été réalisées et/ou dont les données cadastrales n'ont pas encore été mises à jour. Cette partie de l'étude se base ainsi sur les Permis de Construire et d'Aménager non réalisés (ou réalisés très récemment), accordés par les communes, et non caduques.

Comme les bâtiments ne sont pas encore présents sur la carte, seule une estimation surfacique de la consommation foncière peut être envisageable, comme suit :

- 1) Si aucun bâtiment ancien n'est présent sur l'unité foncière :
  - Si le terrain a une surface inférieure à 2500m<sup>2</sup>, il est entièrement considéré comme consommé (comme pour la zone bâtie construite)
  - Au-delà de 2500m<sup>2</sup>, une surface consommée moyenne est attribuée par type de construction, s'inspirant de la consommation moyenne des constructions typiques du territoire
    - 2500m<sup>2</sup> par logement
    - 5000m<sup>2</sup> par activité ou équipement
    - 1000m<sup>2</sup> par activité agricole ou dépendance
    - Ces surfaces sont multipliées par le nombre de constructions principales incluses dans le permis, le cas échéant.
    - Dans tous les cas, la surface consommée ainsi estimée ne peut pas dépasser la surface totale du terrain. Par exemple, pour trois logements, une surface de 7500m<sup>2</sup> serait le maximum possible. Cependant, si cette même parcelle ne fait que 4000m<sup>2</sup>, la consommation estimée sera également 4000m<sup>2</sup>.
- 2) Si des bâtiments antérieurs à 2011 sont présents sur la parcelle :

- En fonction du nombre de constructions déjà présentes ainsi que de leur occupation, une surface est retirée de la surface totale théorique de la parcelle (identique à la dernière étape ci-dessus). Cette surface s'applique de la même façon que pour la surface consommée moyenne, mais la valeur maximale « déjà consommée » ne peut pas dépasser la moitié de la surface de la parcelle.
- Exemples :
  - Si la parcelle fait 6000m<sup>2</sup> et qu'elle contient un logement, 3500m<sup>2</sup> (6000-2500) sont « disponibles » pour la consommation du ou des nouveaux bâtiments.
  - Si cette même parcelle fait 4000m<sup>2</sup>, seulement 2000m<sup>2</sup> (4000/2) sont disponibles.

Ces surfaces « virtuelles » sont ensuite versées aux parcelles et c'est cette surface estimée qui sera utilisée pour le reste de l'étude.

### 3 /Attribuer les postes de consommation de l'espace

La dernière étape avant le décompte final, s'attache à caractériser l'occupation et l'utilisation de l'espace consommé mesuré précédemment. Cette donnée est générée principalement et préférentiellement à partir des valeurs renseignées dans les données graphiques et littérales du cadastre, et complétée par les couches de la BD Topo de l'IGN, des photos aériennes (BD ortho, Google Earth) récentes et anciennes, etc...

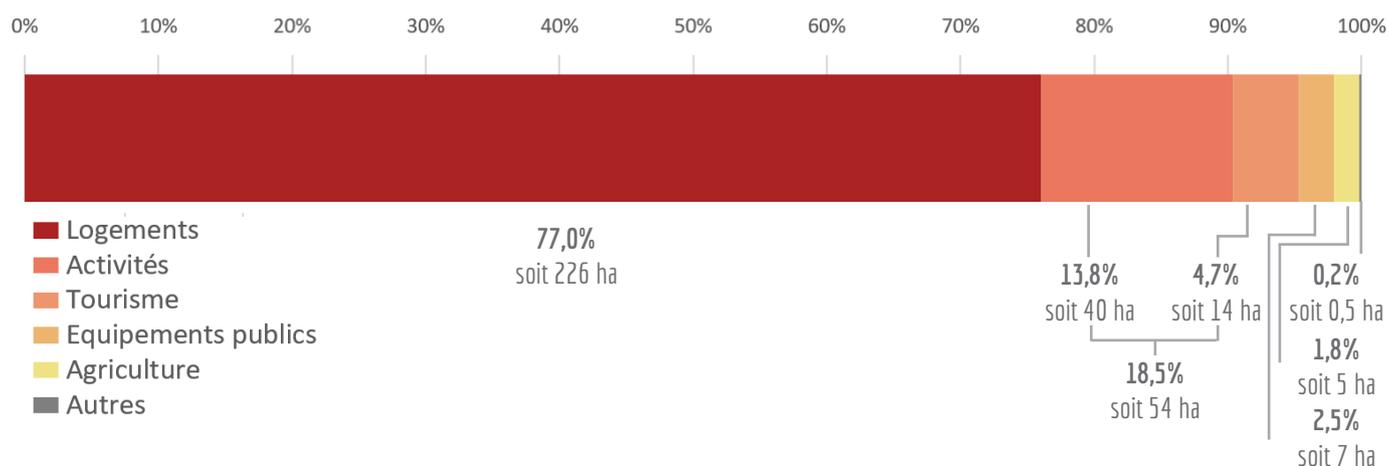
Les espaces bâtis sont ainsi ventilés entre les typologies suivantes

- Logements (y compris leurs dépendances quand elles sont identifiées),
- Activités économiques (commerciales, industrielles...) et touristiques (hébergements, campings...),
- Activités agricoles,
- Équipements publics et espaces verts,
- Carrières, voiries nouvelles et autres espaces non bâtis mais consommés,
- et, malheureusement, une part, heureusement congrue, de constructions dont il est impossible d'identifier l'usage, ou qui rentrent dans une catégorie « divers » comme plusieurs destinations simultanément, ou des dépendances isolées.

## 2.2. RESULTATS DE L'ETUDE

### 2.2.1. La consommation globale d'espace de 2011 à 2021

De 2011 à 2021, sur l'ensemble du territoire de Sarlat Périgord Noir, 294 hectares ont été consommés pour de nouvelles constructions, toutes occupations du sol confondues, soit environ 29 hectares par an, réparties entre les 16 communes couvertes.



### 2.2.2. Caractérisation de la consommation d'espace

Entre 2011 et 2021, parmi les **293,65 hectares** consommés, le premier poste de consommation de l'espace, est très largement le logement, avec **226,23 hectares**, suivi des activités économiques avec **54,26 hectares** (parmi lesquelles on peut estimer 13,83 hectares pour des installations d'hébergement touristique), de l'agriculture avec **5,18 hectares**, puis les équipements publics, avec **7,45 hectares**. Enfin, **0,55 hectare** n'a pas pu être attribué à n'importe quel poste.

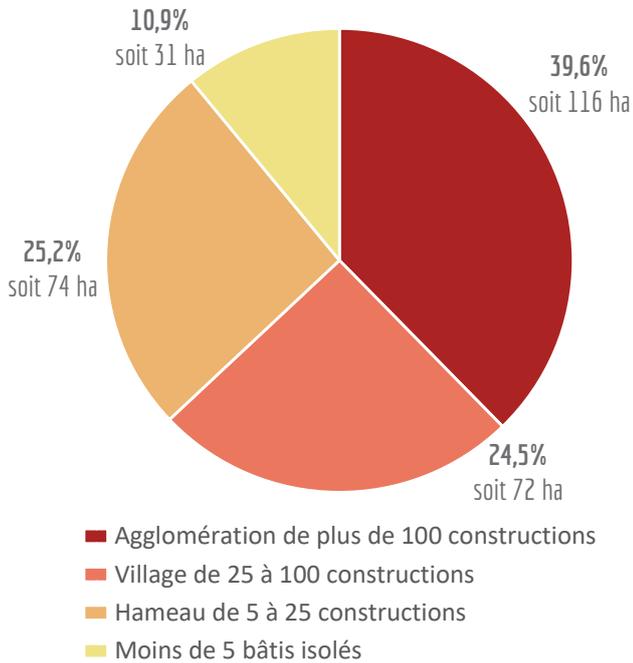
Selon l'étude, 182,3 hectares (62,1%) ont été consommés en extension de l'enveloppe de 2011, tandis que 111,3 hectares ont été urbanisés en densification (37,9%).

Par ailleurs, 216,4 hectares (73,7%) de la surface mesurée provient de l'étude du cadastre et des fichiers fonciers (partie 1) tandis que seulement 77,3 hectares (26,3%) provient de l'estimation tirée des permis de construire autorisés non caduques mais non réalisés (partie 2).

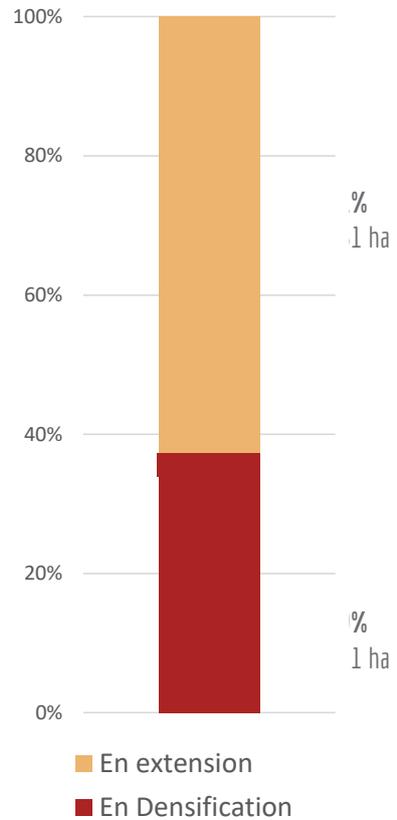
Seulement un peu plus d'un tiers de la consommation (39,6% soit 116,4 ha) a été réalisée à l'intérieur ou en extension d'un groupement bâti de plus de 100 constructions, c'est à dire à proximité d'un pôle urbain majeur et non pas sous forme de mitage discontinu.



### RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION PAR TYPE DE TAMPON DES GROUPEMENTS BÂTIS



### RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION ENTRE EXTENSION ET DENSIFICATION



Nom de la commune	Logements		Activités		Agriculture		Équipements		Autre/inconnu		TOTAL	
	HA	%	HA	%	HA	%	HA	%	HA	%	HA	%
BEYNAC-ET-CAZENAC	4,40	88,8%	0,31	6,2%	0,25	5,0%					4,96	1,7%
LA ROQUE-GAGEAC	9,05	83,0%	0,90	8,3%			0,95	8,7%			10,90	3,7%
MARCILLAC-SAINT-QUENTIN	15,63	72,8%	5,34	24,9%	0,25	1,2%	0,25	1,2%			21,46	7,3%
MARQUAY	10,53	87,2%	0,58	4,8%	0,50	4,2%	0,37	3,0%	0,09	0,7%	12,07	4,1%
PROISSANS	32,43	95,5%	1,48	4,4%					0,06	0,2%	33,98	11,6%
SAINT-ANDRE-D ALLAS	17,98	84,0%	2,41	11,3%	0,53	2,5%	0,44	2,0%	0,05	0,2%	21,40	7,3%
SAINTE-NATHALENE	16,17	81,1%	3,28	16,4%	0,25	1,3%	0,25	1,3%			19,95	6,8%
SAINT-VINCENT-DE-COSSE	5,08	78,5%	1,39	21,5%							6,47	2,2%
SAINT-VINCENT-LE-PALUEL	8,08	86,7%	1,23	13,3%							9,31	3,2%
SARLAT-LA-CANEDA	70,41	64,4%	32,23	29,5%	2,00	1,8%	4,28	3,9%	0,35	0,3%	109,28	37,2%
TAMNIES	14,51	92,0%	1,02	6,5%	0,25	1,6%					15,78	5,4%
VEZAC	6,48	65,5%	2,58	26,1%	0,82	8,3%					9,89	3,4%
VITRAC	15,47	85,0%	1,50	8,2%	0,32	1,8%	0,92	5,0%			18,21	6,2%
<b>Total général</b>	<b>226,23</b>	<b>77,0%</b>	<b>54,26</b>	<b>18,5%</b>	<b>5,18</b>	<b>1,8%</b>	<b>7,45</b>	<b>2,5%</b>	<b>0,55</b>	<b>0,2%</b>	<b>293,65</b>	<b>100%</b>

### 3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Des objectifs chiffrés réunis dans un objectif dédié au sein du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la communauté de communes de Sarlat-Périgord Noir comporte un objectif dédié à la modulation de la consommation d'espaces et à la lutte contre l'étalement urbain développés, intégré au sein de l'axe 3 : Concilier développement projeté, qualité du cadre de vie, et patrimoine à préserver. Il s'agit du premier objectif de cet axe : Objectif 1 - organiser un développement mesuré et structuré du territoire en intégrant ses spécificités. Le projet du PLUi s'y attache à définir une stratégie de modulation de la consommation d'espace sous la forme **de 4 objectifs chiffrés**.

Prioriser le développement urbain au sein des enveloppes bâties existantes en construisant **30% des logements projetés** en densification des espaces déjà urbanisés

Cet objectif vise à répondre à l'objectif de définition d'une stratégie de modulation de la consommation d'espaces et d'optimisation du foncier. Ainsi, le PADD définit un objectif volontariste pour exploiter le foncier disponible au sein des espaces déjà urbanisés du territoire (enveloppe urbaine).

En visant la production d'un tiers des logements en densification, le PADD recherche l'identification du foncier densifiable et sa valorisation. En effet, il s'agit pour le PLUi d'assurer une analyse de densification mais également la recherche d'une densité suffisante dans ces espaces de densification (en cohérence avec le développement de logements à proximité des aménités urbaines).

Rechercher une optimisation du foncier résidentiel par une modulation de la consommation d'espaces et limiter les extensions urbaines à **55 hectares pour le développement de l'habitat**

L'analyse de la consommation d'espaces ces dernières années, entre 2011 et 2021 a démontré une consommation foncière de 293.65 ha en 10 ans. Cette consommation foncière est majoritairement destinée à la construction de logements. Le PLUi cherche à s'inscrire dans une démarche de modulation de la consommation d'espaces en définissant une enveloppe maximale de 55 ha d'extension pour le développement résidentiel à l'horizon 10 ans.

Fixer une densité moyenne minimale, selon la localisation des secteurs de développement, en cohérence avec la recherche d'une offre variée de logements et de tailles de parcelles

Le PADD fixe comme objectif les densités suivantes :

>> environ 10 logements / hectare au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda

>> environ 7 logements / hectares dans les bourgs et les «spots urbains» de Sarlat

>> environ 6 logements / hectares dans les hameaux

Une analyse récente menée par la CCSPN sur les permis de construire déposés entre 2015 et 2019 a mis en évidence la surface importante des parcelles sur le territoire. En effet, cette étude a démontré que sur les 270 permis de construire déposés durant cette période, la surface moyenne de parcelle était de 1792 m<sup>2</sup> par logements, soit une densité d'environ 5,6 logements par hectare.

Le PADD se fixe donc un objectif ambitieux d'augmentation de la densité bâtie sur son territoire et adapte cet objectif aux caractéristiques des tissus urbains existants, ainsi qu'aux enjeux paysagers et aux problématiques d'assainissement qui limitent fortement la densité possible sur les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Définir un objectif volontariste et vertueux de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée ces dix dernières années en fixant une consommation maximale de 130 hectares, toutes vocations confondues.

L'analyse de la consommation d'espaces ces dernières années, entre 2011 et 2021 a démontré une consommation foncière de 293.65 ha en dix ans, toutes vocations confondues.

Le PADD fixe donc un objectif vertueux de modération de la consommation d'espace en limitant à 130 hectares la consommation d'espace naturelle, agricole et forestiers. Cet objectif représente donc une réduction **de 50% de la consommation foncière** et s'inscrit ainsi dans les objectifs nationaux traduit par le SRADDET de la région Nouvelle Aquitaine et par la loi Climat et Résilience.



# 4. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

## AXE 1 : Favoriser la vitalité de l'économie sarladaise

Les orientations et objectifs fixés dans ce premier axe entendent permettre le maintien de la dynamique économique du territoire, tout en veillant à préserver sa diversité.

### Objectif 1 : Conforter la dynamique touristique du territoire en diversifiant l'offre actuelle

Le tourisme représente un pilier dans l'économie du territoire. Il constitue 35% de l'économie totale du territoire et fournit près de 50% des emplois existant. A ce titre, la pérennité et le développement de l'offre touristique du territoire constitue un enjeu majeur pour le PLUi.

Pour cela, le PADD identifie plusieurs leviers : la pérennisation de l'offre d'activité et d'hébergement touristiques en permettant leur évolution et en favorisant un développement qualitatif, la diversification de l'offre vers le tourisme d'affaire et l'événementiel, la promotion des lieux touristiques du territoire et l'amélioration de l'accessibilité du territoire afin de faciliter la venue et les déplacements des touristes.

### Objectif 2 : Assurer la pérennité de l'activité agricole, économie traditionnelle du territoire et facteur d'attractivité touristique

Le territoire est confronté à un recul de l'agriculture, activité traditionnelle de la région : baisse du nombre d'exploitation, diminution des terres agricoles, difficultés financières et de fonctionnement rencontré par les exploitations, .... Or, au-delà de son rôle économique, l'agriculture est également le support de l'attractivité touristique. Sa pérennité constitue donc un enjeu important dans le projet de territoire et le PADD s'attache donc à protéger et à permettre le développement de ce secteur économique.

Pour cela, des objectifs ont été établis pour assurer la préservation des terres agricoles et les possibilités d'évolution des exploitations agricoles, notamment en gérant les conflits de fonction rencontrés avec les fonctions urbaines (activité et habitat) existantes sur le territoire. Le PADD accompagne également la diversification des exploitations agricoles. En effet, de nombreux agriculteurs assurent l'avenir de leur exploitation en se tournant vers l'agrotourisme, secteur très porteur sur le territoire. Le PLUi souhaite favoriser cette dynamique tout en l'encadrant afin de veiller à la préservation de l'agriculture.

### Objectif 3 : Diversifier l'économie locale en assurant une offre foncière adaptée et une complémentarité entre les communes

Malgré la prédominance du tourisme et de l'agriculture dans l'économie du territoire, le sarladais présente un profil économique relativement diversifié dans lequel le tissu commercial et artisanal tient un rôle important et l'industrie est encore bien présente.

Cette diversité de l'économie permet de compenser la saisonnalité de l'activité touristique, moins dynamique en dehors de la période estivale, bien qu'attractive toute l'année. Le PLUi souhaite donc conforter et même développer cette diversité en développant l'offre foncière destinée à l'accueil d'activité économique et en assurant son adéquation avec les besoins des entreprises s'implantant sur le territoire. De plus, le PADD s'attache à favoriser la mixité fonctionnelle au sein des tissus urbains afin de bénéficier de la synergie avec le tourisme.

Le paysage urbain constituant l'un des atouts du territoire, le PADD encadre cependant le développement

de l'activité afin d'améliorer la qualité urbaine des zones d'activité et ainsi de diminuer leur impact paysager.

## AXE 2 : Le paysage, l'eau et le patrimoine naturel : fondements de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire

Dans ce deuxième axe du projet de territoire, les orientations et objectifs exprimés visent à mettre le paysage, l'Eau et la préservation de l'environnement au cœur du projet de territoire en reconnaissant leur rôle fondamental pour la dynamique du territoire.

### Objectif 1 : Pérenniser un paysage local emblématique, composante à part entière du projet communautaire et atout de la qualité de vie du territoire

Le paysage sarladais, façonné par l'agriculture, constitue le support de l'attractivité à la fois touristique et résidentielle du territoire. Cependant, ce paysage emblématique, fruit de l'agriculture traditionnelle locale et vecteur de l'identité du territoire, connaît depuis près de deux décennies des transformations importantes qui nuisent à sa qualité et risquent de compromettre son attractivité. En effet, le développement urbain a conféré un caractère plus urbain et moins rural aux bourgs et aux centres-villes des communes du sarladais. Mais c'est surtout le mitage résidentiel qui impacte aujourd'hui le paysage.

Afin de préserver l'atout que représente le paysage sarladais pour le tourisme et le cadre de vie, le PADD définit plusieurs objectifs visant à encadrer strictement le développement urbain afin de limiter son impact sur le paysage. De plus, l'accent est mis sur les caractéristiques traditionnelles de ce paysage, héritées des pratiques agricoles, qui sont à protéger et à mettre en valeur.

### Objectif 2 : Assurer une gestion durable de l'Eau en préservant la ressource et les milieux aquatiques

Le territoire du sarladais est structuré autour d'une trame bleue dense qui constitue un enjeu à la fois environnemental, paysager, patrimonial et culturel. Consciente du rôle majeur que l'Eau joue sur son paysage, son cadre de vie et sur son environnement naturel exceptionnel et reconnu, la communauté de communes de Sarlat-Périgord Noir s'est engagée auprès de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne à une gestion durable de cette ressource et des milieux aquatiques en général dans le cadre de l'élaboration de son PLUi.

Le PADD définit donc plusieurs objectifs afin de veiller à la préservation de cette ressource, à la fois qualitativement en préservant de l'urbanisation des espaces sensibles à haute valeur écologique et en limitant le ruissellement et le risque de pollution diffuse, mais également quantitativement en proportionnant le développement urbain à la disponibilité de la ressource.

### Objectif 3 : Préserver la biodiversité locale et les espaces naturels sensibles du territoire, vecteurs du cadre de vie Sarladais

Le territoire sarladais jouit d'un environnement naturel exceptionnel reconnu à l'échelle communautaire, nationale et locale. Il est donc concerné par de nombreuses protections réglementaires (zone Natura 2000 et ZNIEFF) ainsi que par des enjeux multiples tels que la présence de zones humides, de boisements structurants de qualité, ... Cette trame verte contribue au maintien d'un important réservoir de biodiversité et de corridor écologique à l'échelle de la communauté de communes mais également à une échelle plus large. Elle est de plus partie intégrante du cadre de vie qualitatif offert par le territoire.

La protection de ce patrimoine environnemental constitue donc un enjeu pour le PLUi qui s'est attaché à définir dans son PADD plusieurs objectifs y répondant. Ces objectifs visent notamment à préserver les éléments constitutifs de cette trame verte et à prendre en compte les enjeux de biodiversité et de valorisation de ce patrimoine naturel dans les projets de développement urbain.

#### Objectif 4 : Prendre en compte et gérer les risques et nuisances dans le projet de territoire

Le territoire de la communauté de communes, et notamment les communes de la vallée de la Dordogne au sud, est confronté à de nombreux risques naturels : inondation, feux de forêt, mouvement de terrain, risque sismique, ... A ces risques s'ajoutent les risques technologiques liés aux activités humaines tel que le risque industriel, de rupture de barrage, le transport de matières dangereuses, ... La prise en compte de l'ensemble de ces risques afin de limiter l'exposition des populations se traduit dans le PADD par la définition de plusieurs objectifs encadrant le développement urbain et imposant des mesures de protections.

### AXE 3 : Concilier développement projeté, qualité du cadre de vie, et patrimoine à préserver

Au cœur du projet de territoire, les orientations et objectifs du troisième et dernier axe du PADD définissent les modalités d'un équilibre nécessaire mais complexe entre le développement du territoire, l'accueil de populations, la préservation d'un patrimoine particulièrement remarquable et divers, et l'offre d'un cadre de vie de qualité aux habitants.

#### Objectif 1 : Organiser un développement mesuré et structuré du territoire en intégrant ses spécificités

Bien que le territoire connaisse depuis 2011 une légère baisse démographique, liée au vieillissement de la population et au manque d'attractivité résidentielle de la commune de Sarlat-la-Canéda, l'accueil démographique est un enjeu central dans le PLUi. En effet, cette relance démographique constituera un moteur pour le dynamisme du territoire. Le PADD prévoit donc un scénario démographique ambitieux, exposé dans la partie A. 1. du présent document.

Cependant, le développement résidentiel du territoire au cours des deux dernières décennies a eu un impact important sur le paysage en engendrant une forte consommation foncière en raison d'un développement dispersé et diffus dans les hameaux ou de façon linéaire le long des principales voies.

Afin d'encadrer le développement futur, le PADD établit une stratégie spatiale et quantitative de ce développement reposant sur les besoins de chaque commune mais surtout sur les capacités d'accueil dont elles disposent. La stratégie exposée dans cet objectif du PADD est présentée dans la partie B.1. du présent document.

#### Objectif 2 : Répondre aux besoins des populations en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures

Comme présenté dans la partie B.1. du présent document, l'homogénéité du parc en logements du territoire, composé majoritairement de grands logements implantés sur des parcelles de grandes superficies sous forme d'habitat pavillonnaire nuit à l'accueil démographique du territoire. Le PADD s'attache donc à définir des objectifs permettant la diversification de cette offre de logements pour la mettre en adéquation avec les besoins et les moyens des populations souhaitant s'installer sur le

territoire.

Pour accompagner ce développement résidentiel, le territoire est bien pourvu en équipement, permettant de répondre à l'ensemble des besoins de la population actuelle et future. Le PADD définit des objectifs assurant le maintien et la valorisation de ces équipements dans le cadre du développement du territoire.

Enfin, le PADD fixe des objectifs permettant d'assurer l'adéquation entre le développement projeté et les capacités des réseaux.

#### Objectif 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité et un développement urbain durable

Le cadre de vie offert par le territoire est le support de son attractivité résidentielle. Afin d'accompagner le dynamisme démographique envisagé par le scénario démographique du PADD, une action sur le cadre de vie est nécessaire afin d'en améliorer la qualité en proposant notamment des nouveaux quartiers d'habitat porteurs de vie locale.

Le PADD définit donc des objectifs destinés à garantir un paysage urbain qualitatif, à favoriser les mobilités douces, à redynamiser les bourgs et à assurer la qualité des constructions et des aménagements dans les nouveaux quartiers.

#### Objectif 4 : Assurer un équilibre entre la préservation patrimoniale d'un territoire remarquable et le développement urbain

Le patrimoine bâti exceptionnel du territoire constitue son principal atout touristique et est également facteur d'attractivité résidentielle. Ce patrimoine engendre également des contraintes notamment réglementaires en raison de son classement à l'échelle nationale mais également en raison du besoin impératif de garantir la préservation de l'identité architecturale et patrimoniale du territoire. De plus, le patrimoine vernaculaire, bien que partie intégrante de cette richesse ne bénéficie aujourd'hui d'aucune protection.

Le PADD définit donc des objectifs de préservation du patrimoine tout en veillant à permettre le développement de nouvelles constructions, un équilibre à la fois complexe et primordial. Les objectifs définis par le PADD visent donc à assurer l'intégration des enjeux patrimoniaux dans le développement du territoire et à pérenniser le patrimoine rural et vernaculaire, vecteur de son identité rurale.



**PARTIE B - EXPLICATION DES CHOIX  
REALISES POUR LA TRADUCTION  
REGLEMENTAIRE**

# 1. LA DEMARCHE MISE EN OEUVRE POUR REpondre AUX OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

## 1.1. DENSIFIER LES ESPACES BATIS EXISTANTS POUR LIMITER L'EXTENSION DE L'URBANISATION ET MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La définition de la tache urbaine vise à reconnaître les parties déjà urbanisées du territoire.

Il s'agit d'un travail préalable à la définition des zones U, dont il constitue la base, mais toutes les zones urbanisées n'ont pas été classées en zone U, des choix intercommunaux ont été pris pour fixer des critères plus stricts pour le classement de zones en U.

La définition de la tâche urbaine a permis également de réaliser une évaluation de la capacité de densification et de mutation de l'espace urbain.

Ce travail de définition de l'espace urbanisé a été affiné suite à l'enquête agricole afin d'exclure d'éventuelles constructions agricoles. Un travail a également été demandé aux élus afin de s'assurer de la fonction résidentielle de certaines constructions.

### **Critères définissant l'espace urbain :**

- Minimum de 5 constructions présentant une fonction urbaine (habitation, activité, service public,...). Les constructions de moins de 30m<sup>2</sup> ne sont pas considérées comme des constructions présentant une fonction urbaine ;
- Présentant une unité de fonctionnement : reliées par un espace public tel qu'une voie, une place ;
- Distance maximale entre les constructions : 50m ;
- Les bourgs sont systématiquement reconnus comme espace urbain, même s'ils ne répondent pas à l'ensemble de ces critères.

### **Constituent des coupures dans l'urbanisation :**

- Les parcelles agricoles classées PAC quand elles font partie d'un ensemble agricole, les seuls accès ne constituent pas une coupure de l'urbanisation ;
- Les boisements ;
- Les cours d'eau et leur ripisylve.

### **Sont inclus dans la tache urbaine :**

- Les cimetières adjacents à des constructions ;
- Les parkings et espaces artificialisés présentant une fonction urbaine lorsqu'ils sont adjacents à des constructions ;
- Les constructions agricoles insérées dans le tissu urbain ou accolées à une construction d'habitation ;
- Les espaces non bâtis situés à l'intérieur des taches urbaines (entourés de constructions) (Nous

proposons de considérer comme faisant partie de l'espace urbain, tous les terrains non bâtis qui sont entièrement entourés de constructions, quelle que soit leur dimension et leur usage, afin de ne pas créer de « trou » dans l'espace urbain. Ces espaces non bâtis pourront cependant être préservés via des prescriptions lors de la traduction réglementaire.) ;

Les dents creuses situées entre deux constructions éloignées de moins de 50 m et desservies par la même voie que celles-ci, y compris les parcelles classées PAC isolées ;

Les espaces non bâtis, situés entre les constructions et la voie desservante, comprenant les accès.

#### **Ne sont pas inclus dans la tâche urbaine :**

Les constructions agricoles situées en périphérie, même immédiate, de constructions présentant une fonction urbaine.

Elements pouvant être préservés par des prescriptions, lors de la traduction réglementaire, malgré leur intégration dans l'espace urbain :

Les accès agricoles, les parcelles cultivées, es boisements, les cônes de vue, les jardins et parcs paysager.

### **1.1.1. Définir la tâche urbaine du territoire et retenir les enveloppes urbaines du PLUi**

Afin de mettre en œuvre le projet de territoire présenté dans le PADD, la définition des enveloppes urbaines reconnues par le PLUi distingue plusieurs stratégies spatiales différentes propres à des situations urbaines différentes.

#### **Le pôle urbain de Sarlat-la-Canéda**

#### *Constats et enjeux*

Pôle urbain du territoire, la commune de Sarlat-la-Canéda possède une situation urbaine particulière. L'ancienneté du document d'urbanisme en vigueur et le développement urbain communal des 15 dernières années se sont traduits par une dispersion progressive du tissu urbain, et un étalement urbain peu dense relativement important éloignant progressivement les secteurs résidentiels des aménités urbaines du centre-ville. L'analyse du développement urbain passé connu par la commune a permis de dresser des postulats et questionnements de départ :

- Une forte dilution de l'urbanisation avec un étalement urbain linéaire ;
- Des limites urbaines diffuses et floues ;
- Un besoin de redéfinir l'espace naturel/agricole et l'espace de la ville : quel est l'espace urbain de Sarlat et quels contours pour sa campagne ?
- Un fossé entre la qualité urbaine du centre-ville, très dense et contraint et le reste de l'urbanisation marquée par une diffusion urbaine permissive le long des axes de circulation ;
- Une situation de dispersion de l'habitat liée à un document d'urbanisme ancienne génération et à une multiplication des contraintes à un développement urbain continu (topographie, patrimoine, réseaux...).

Fort de ces constats, le choix de la collectivité vise à rompre avec les tendances passées observées. La définition de la tâche urbaine reconnue par le PLUi repose ainsi sur plusieurs objectifs définis, issus ou déclinés du PADD :

- Stopper l'étalement urbain et la dilution de l'habitat sur la commune afin de fixer les limites de l'espace urbain principal de la commune, notamment à l'Est et l'Ouest de la RD704 sur les coteaux surplombant la ville.
- Redonner de l'attrait et de la qualité aux développements tentaculaires de l'espace urbain principal en exploitant les espaces fonciers disponibles en densification pour proposer des formes urbaines différentes et attractives auprès de jeunes ménages. Il s'agit :

- o De définir les conditions favorables à une vraie densification de cette enveloppe urbaine principale.

- o De reconnaître la forme tentaculaire de l'urbanisation mais stopper sa diffusion : poser les limites à la diffusion urbaine en s'arrêtant aux limites urbanisées actuelles et en accueillant de nouvelles constructions d'au sein de cette tâche urbaine.

- o D'améliorer la continuité urbaine et bâtie dans les espaces tentaculaires, et y améliorer la qualité urbaine, la qualité de vie pour redonner de l'attrait à ces espaces.

- o D'assurer une densification progressive depuis le centre vers les extrémités de l'enveloppe urbaine principale à travers le règlement en définissant des conditions favorables à une forte densification au centre et avec une densification progressivement moins forte vers les espaces tentaculaires (notamment via l'utilisation de règles graphiques sur l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et sur les surfaces imperméabilisables à l'échelle des terrains).

- o De reconnaître l'entité urbaine de La Canéda comme partie intégrante de la tâche urbaine communale et polarité de vie locale à développer (proximité des centres commerciaux et économiques d'entrée de ville, école, complexe sportif, proximité de la voie verte de Carsac, transports urbains, implantation ancienne historique, forte attractivité résidentielle observée ces dernières années...).

- Affirmer l'existence d'une campagne de Sarlat, espaces agricoles et naturels à préserver de l'urbanisation résidentielle en conservant pour autant le dynamisme de cette campagne de Sarlat par l'identification de « spots » urbains, secteurs discontinus du centre urbain principal, sorte de gros hameaux propres à la commune de Sarlat :

- o Accueillir les ménages en quête d'un autre mode d'habiter que le centre urbain principal de Sarlat.

- o Ne pas proposer une offre « à la campagne » que sur les communes périphériques pour répondre aux enjeux de regain démographique de la commune centre.

- o Proposer des espaces alternatifs et complémentaires : entre l'offre résidentiel en espace urbain central de Sarlat ou dans les bourgs des communes périphériques d'une part, et



l'offre rurale des hameaux, ces « spots urbains » permettraient une offre résidentielle intermédiaire, davantage proche des équipements services et atouts du centre-ville de Sarlat et avec une situation urbaine et spatiale différentes des hameaux des autres communes (typologie de bâti, concentration de constructions plus importante...).

o Identifier comme « spots urbains » des secteurs d'urbanisation déjà développés dont l'urbanisation consiste en du comblement ou de la densification de l'existant, sans aucune extension urbaine. Aussi, ces « spots » peuvent correspondre à des agglomérats bâtis déjà relativement denses dont l'enveloppe urbaine est à compléter pour une forme cohérente, ou à des secteurs attractifs mais dont la faible densité et la dilution nécessitent de fixer l'enveloppe urbaine pour préserver les espaces agricoles et naturels. Il s'agit également d'être cohérent avec les logiques d'implantation observées sur la commune, les secteurs d'attractivité résidentielle et les possibilités techniques de construction (gérer la topographie notamment). La pertinence de ces « spots » induit de préserver les espaces naturels et agricoles environnants, gages de qualité du cadre de vie, et de préserver la fonction résidentielle de ces « spots ».

o Il est constaté un développement urbain pavillonnaire et sans implantations anciennes ces dix dernières années en limite des communes rurales et de la commune de Sarlat-la-Canéda, lié entre autres à des situations fiscales différentes entre les communes. La collectivité souhaite limiter cette dynamique de développement urbain peu qualitative et éloignée à la fois des aménités du centre-ville de Sarlat comme de celles des bourgs des communes rurales. Aussi, le PLUi vise à ne pas reconnaître ces espaces dans l'enveloppe urbaine des « spots » afin de stopper ce type de développement sur le territoire.

### *La traduction spatiale de ces objectifs*

Première étape, afin de déterminer l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda, un tampon de 25 mètres de rayon a été défini autour de chaque construction cadastrée afin de considérer l'agglomérat bâti existant et s'appuyant sur une distance de 50 mètres entre chaque construction. Cette analyse permet de mettre en évidence la forte dilution de l'urbanisation sur la commune. Il en ressort que le critère l'agglomérat bâti basé sur une distance de 50 mètres entre les constructions ne permet pas, à lui seul de définir une enveloppe urbaine principale resserrée comme définit précédemment. Considérer ce seul critère reviendrait à conforter cette dispersion de l'habitat constatée, notamment sous la forme d'une urbanisation linéaire le long des voies, une dynamique que la collectivité souhaite au contraire inverser à travers le PLUi. Aussi, l'enveloppe urbaine principale est déterminée en confrontant cette analyse tampon reconnaissant les constructions distantes de 50 mètres ou moins, à d'autres critères retenus pour fixer et reconnaître une limite de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda :

- Constat d'une dilution/dispersion de l'habitat : diminution de la densité bâtie et/ou grandes parcelles caractérisées par une construction en milieu de parcelle engendrant la perte d'un aspect urbain du tissu. Il s'agit d'arrêter la limite urbaine pour stopper cette dispersion et éviter la densification considérant qu'il ne s'agit pas de lieux privilégiés pour accueillir le développement urbain de demain sur le territoire.
- L'absence d'un risque mouvement de terrain ou inondation, soit le fait de ne pas être dans une zone réglementée des PPRN en vigueur sur le territoire.
- La préservation de l'activité agricole du territoire en utilisant la présence de terrain cultivé comme un motif d'arrêt de la limite de l'enveloppe urbaine.



*Visualisation de la dispersion des constructions sur la commune de Sarlat-la-Canéda et de l'analyse des espaces bâtis agglomérés à partir d'un tampon de 50 m entre les constructions*

- La préservation des espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental et écologique : réservoirs de la TVB, zones Natura 2000, zones ZNIEFF, zones humides.
- La préservation des entités boisées du territoire, considérant qu'une densification urbaine sur ces boisements n'est pas souhaitable (préservation de la trame boisée de la TVB, refuge pour la faune et la flore, importance des boisements face au changement climatique ou pour la stabilité des sols dans la lutte contre le ruissellement et au regard de la topographie marquée du territoire...).
- La capacité des réseaux AEP et des points de défenses de lutte contre le risque incendie.

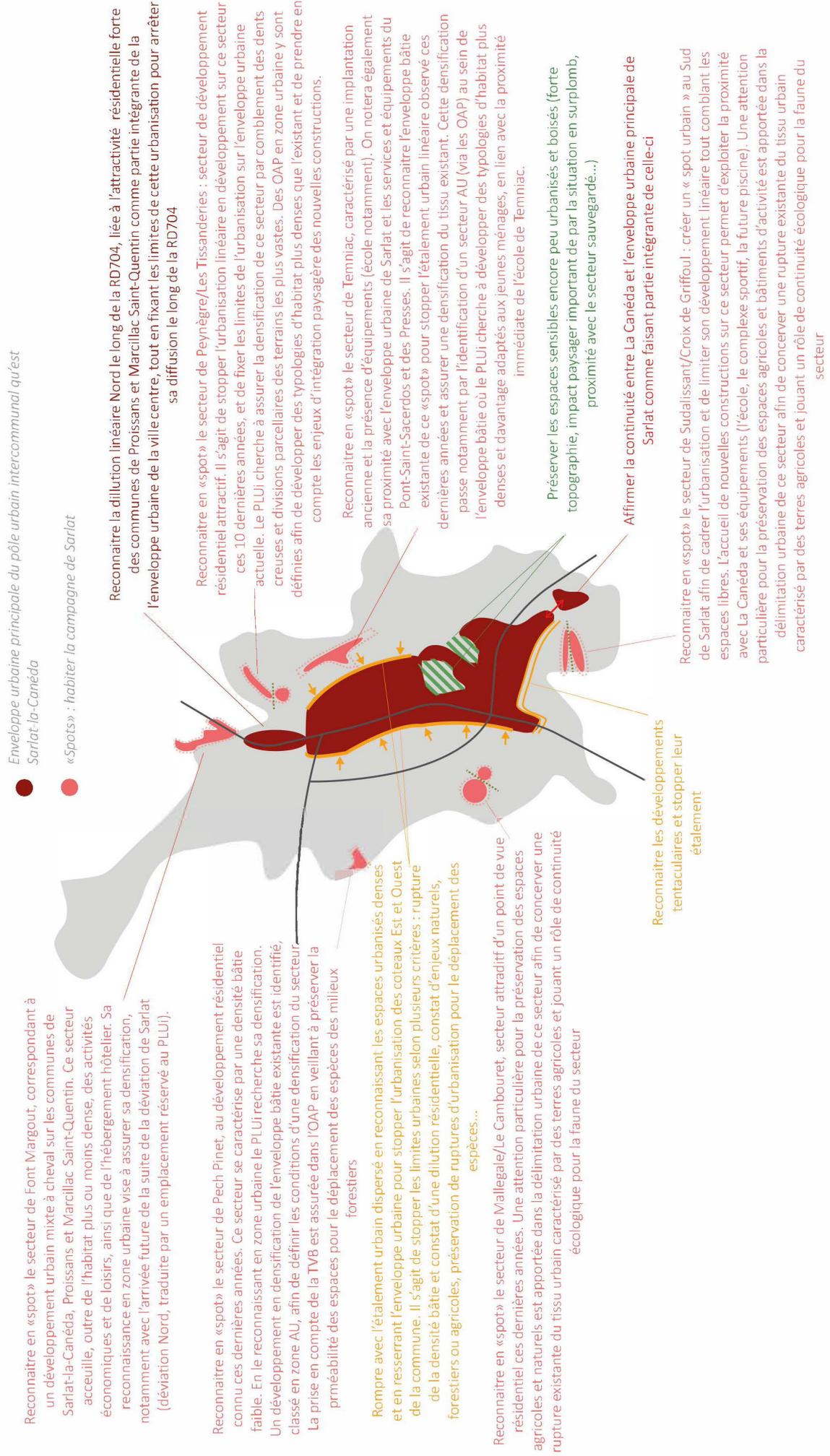
Pour la définition des « spots », secteur reconnu comme urbain sur la commune mais déconnecté de l'enveloppe urbaine principale, les critères de délimitation retenus sont les mêmes que pour l'enveloppe urbaine principale. Néanmoins, la définition de leur enveloppe constitue un second temps, résultant au préalable de leur identification. En effet, l'enjeu de cette stratégie des « spots » vise à proposer des formes d'habiter différentes de l'enveloppe urbaine destinée à une densification via le PLUi, et des lieux résidentiels plus ruraux au sein de la campagne de Sarlat-la-Canéda. Le PLUi a reconnu 6 spots considérant les critères suivants :

- Être en discontinuité de l'enveloppe urbaine principale (en ce sens La Canéda fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine comme explicité précédemment et n'est donc pas un « spot »).
- Une capacité de densification suffisante, le but des « spot » étant de ne pas permettre d'extension urbaine mais bien une densification.
- Un nombre d'au moins 30 habitations.
- Avoir une organisation urbaine cohérente, ou correspondre à une implantation ancienne du bâti, ou à défaut avoir être une entité fonctionnant ensemble (desserte notamment, connexion via le réseau viaire).
- La capacité de la desserte AEP afin d'être en capacité de desservir les nouveaux logements.
- Avoir un réseau viaire adapté à l'accueil de nouvelles constructions.
- Disposer de points de défenses incendies

Aussi, les 6 spots retenus sont les suivants :

- Le secteur Peynègre/Les Tissanderies au Nord-est de la commune, urbanisation linéaire disposant de capacité de densification notamment au Nord.
- Le secteur de Temniac, d'implantation ancienne et avec une école primaire au sein du centre-ancien.
- Le secteur de Croix de Griffoul/Sudalissant caractérisé par un nombre important d'habitations et un potentiel important de densification par division parcellaires (de nombreux grands terrains) induisant un intérêt à le reconnaître dans l'enveloppe urbain d'un spot.
- Le secteur de Mallegale/Le Cambourtet qui possède une capacité de densification par dents creuses et divisions parcellaires. Il est également retenu en raison de la capacité des réseaux et de

## Schéma récapitulatif de la définition des enveloppes urbaines à Sarlat-la-Canéda



la forte attractivité résidentielle connue depuis 2000.

- Le secteur de Pech Pinet/Les Barbals possédant des capacités de densification importante avec des espaces de dents creuse pouvant accueillir plusieurs constructions.
- Le secteur de Prends-toi-garde/Font Margout, à cheval sur les communes de Sarlat, Marcillac-Saint-Quentin et Proissans, retenu de par la densité de son tissu urbain, son potentiel de densification non négligeable et la présence d'activités économiques développées ces dernières années : commerces, hébergement, loisirs, autres activités économiques y sont présents.

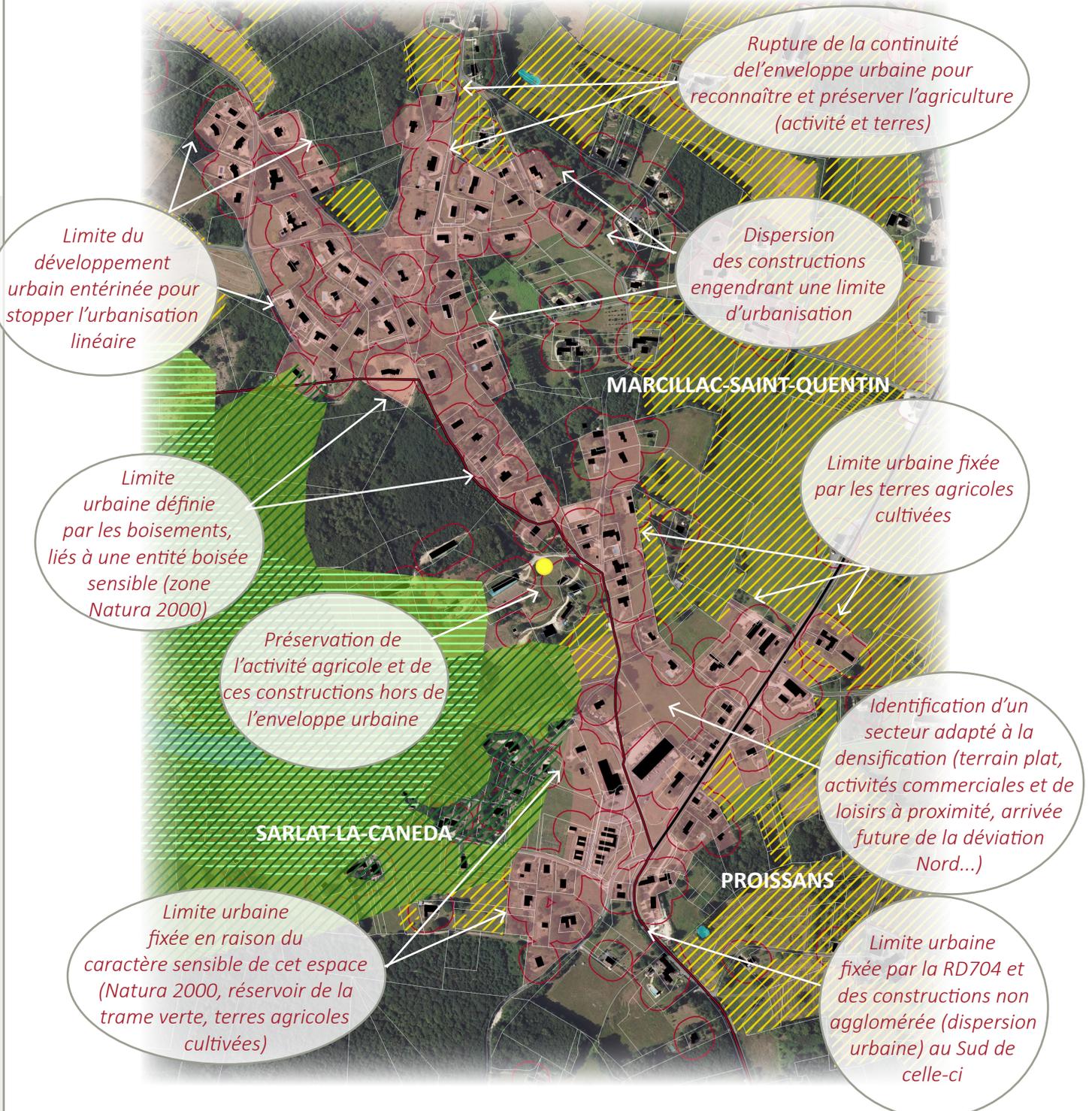
A noter que n'ont notamment pas été reconnus en spot les secteurs suivants :

- Le secteur Pech Lafaille et Pech d'Ambiron en raison d'une densité plus faible et d'un caractère plus dispersé, mais également de l'absence d'une organisation urbaine commune et cohérente (multiplicité des accès et second rangs) et d'une défense incendie insuffisante.
- Le secteur du Château Trompette principalement en raison du caractère boisé du secteur dont la densification entrainerait la disparition d'une partie des boisements, et en raison du faible potentiel de densification au sein de l'enveloppe bâtie existante
- Les secteurs de La Vignasse et de Costes Vert en raison du caractère agricole d'une partie de ces secteurs (exploitations et terres cultivées), et d'une faible densité bâtie.
- L'urbanisation linéaire du secteur Le Cuvier/Meysset, disposant d'aucun potentiel de densification et dont une partie correspond à une activité d'hébergement touristique.
- Le secteur de La Caminade en raison du caractère sensible de ce secteur en partie en zone ZNIEFF et en Natura 2000, mais également de l'absence de 30 habitations agglomérées.



Définition des limites des enveloppes urbaines à Sarlat-la-Canéda : exemple sur le «spot» de Prends-toi-garde/Font Margout

-  Zone humide
-  Zone Natura 2000
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Trame verte et bleue
-  Corridor des milieux aquatiques
-  Réservoir des milieux aquatiques
-  Réservoir des milieux humides
-  Réservoir potentiel des milieux humides
-  Réservoir des milieux boisés
-  Réservoir des milieux ouverts
-  Terre cultivée RPG 2019
-  Siège d'exploitation agricole en 2016
-  Tampon de 25 m autour des constructions
-  Enveloppe urbaine retenue par le PLUi



*Définition des limites des enveloppes urbaines à Sarlat-la-Canéda. Exemple sur l'enveloppe principale au Nord (secteur Les Presses/Pont de Campagnac) : reconnaître le développement linéaire le long de la RD704 au Nord à cheval avec la commune de Proissans*



Définition des limites des enveloppes urbaines à Sarlat-la-Canéda. Exemple sur l'enveloppe principale au Sud (secteur La Canéda) : intégrer La Canéda à l'enveloppe urbain principale, et fixer les limites du développement Sud-est pour stopper sa dispersion progressive observée ces dernières années



## Les bourgs des 12 communes rurales

### *Les objectifs poursuivis par le PLUi*

La reconnaissance des enveloppes urbaines des bourgs de chacune des 12 communes rurales périphériques à Sarlat-la-Canéda doit être assurée par le PLUi afin de, en cohérence avec le PADD, maximiser les possibilités de densification de ces bourgs, lieux de vie à privilégier, et ensuite identifier leurs opportunités de développement résidentiel ou mixte.

### *La traduction spatiale de ces objectifs*

L'enveloppe urbaine des bourgs reconnaît 13 entités, notamment du fait de l'existence de deux bourgs sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin (bourg de Saint-Quentin et bourg de Marcillac). L'enveloppe urbaine est définie sur la même méthode et les utilise des critères similaires à ceux retenus pour l'enveloppe urbaine de la ville centre, Sarlat-la-Canéda :

- Constat d'une dilution/dispersion de l'habitat : diminution de la densité bâtie et/ou grandes parcelles caractérisées par une construction en milieu de parcelle engendrant la perte d'un aspect urbain du tissu. Il s'agit d'arrêter la limite urbaine pour stopper cette dispersion et éviter la densification considérant qu'il ne s'agit pas de lieux privilégiés pour accueillir le développement urbain de demain sur le territoire.
- La préservation de l'activité agricole du territoire en utilisant la présence de terrain cultivé comme un motif d'arrêt de la limite de l'enveloppe urbaine.
- La préservation des espaces des zones humides.
- La préservation des entités boisées du territoire, considérant qu'une densification urbaine sur ces boisements n'est pas souhaitable (préservation de la trame boisée de la TVB, refuge pour la faune et la flore, importance des boisements face au changement climatique ou pour la stabilité des sols dans la lutte contre le ruissellement et au regard de la topographie marquée du territoire...).
- La capacité des réseaux AEP et des points de défenses de lutte contre le risque incendie.

A noter que les bourgs de la vallée de la Dordogne sont fortement contraints par le risque inondation et le risque mouvements de terrain (PPRi et PPRmvt). Pour les communes de La Roque Gageac et Beynac-et-Cazenac, le bourg est concerné par des zones d'interdiction et de prescription au titre des PPRn en vigueur. Pour autant, le PLUi s'attache à reconnaître dans l'enveloppe urbaine les espaces urbanisés au sens du Code de l'urbanisme. La prise en compte de ces risques est garantie par l'application des PPRn, de leur zonage et de leur règlement, indépendamment du PLUi.

Définition des limites des enveloppes urbaines des bourgs. Exemple sur le bourg de Sainte-Nathalène : un environnement sensible mais un bourg à reconnaître pour le dynamiser et assurer le développement d'une mixité des fonctions urbaines

- |   |                  |   |   |   |
|---|------------------|---|---|---|
|  | Zone humide      | <u>Trame verte et bleue</u>   |  | Terre cultivée RPG 2019                 |
|  | Zone Natura 2000 |  Corridor des milieux aquatiques         |  | Siège d'exploitation agricole en 2016   |
|  | ZNIEFF de type 1 |  Réservoir des milieux aquatiques        |  | Tampon de 25 m autour des constructions |
|  | ZNIEFF de type 2 |  Réservoir des milieux humides           |  | Enveloppe urbaine retenue par le PLUi   |
|   |                  |  Réservoir potentiel des milieux humides |   |   |
|   |                  |  Réservoir des milieux boisés            |   |   |
|   |                  |  Réservoir des milieux ouverts           |   |   |



*Reconnaissance du lotissement récent existant comme faisant partie intégrante du bourg, considérant que l'urbanisation est existante et que l'impact engendré par ce choix est très faible pour les espaces sensibles identifiés : pas de densification possible et constructions déjà existantes*

*Arrêt de l'enveloppe du bourg en raison du cours d'eau de l'Enéa et de la zone humide associée*

*Reconnaissance des constructions existantes du bourg, notamment des équipements et de l'espace de stationnement présents dans ce secteur Sud*



*Définition des limites des enveloppes urbaines des bourgs. Exemple sur le bourg de Vézac : reconnaître un bourg peu visible morphologiquement et exploiter le potentiel de densification important dans l'enveloppe urbaine*



*Définition des limites des enveloppes urbaines des bourgs. Exemple sur le bourg de Marquay : reconnaître un bourg qui s'est développé sur de grands terrain ou sous une forme d'habitat pavillonnaire discontinue. L'enjeu est de constituer une forme urbaine cohérente*

*Limites de l'enveloppe du bourg reconnaissant les constructions existantes et préservant les terres agricoles et/ou les exploitations à proximité*

*Intégrer les équipements et espaces de stationnement récemment aménagés*

*Considérer l'axe routier principal comme limite actuelle du bourg*

*Reconnaître le développement pavillonnaire au Sud du bourg afin de permettre sa densification et de l'intégrer au bourg en exploitant les terrains du lotissement communal qui sépare ces deux espaces urbains*

*Limiter en développement de constructions à l'Est, en raison de localisation en surplomb à fort impact sur le grand paysage du site inscrit de la Vallée de la Vézère et en raison des terres agricoles exploitées*

*Développement pavillonnaire linéaire peu dense le long de la voirie, non reconnu dans l'enveloppe urbaine du bourg*

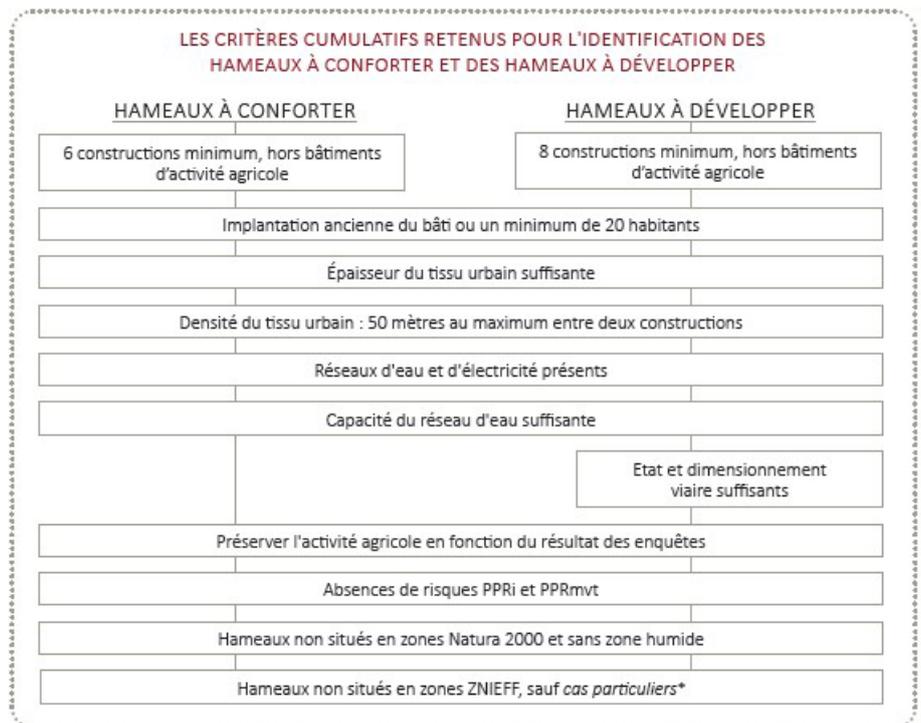


Le territoire de la CCSPN se caractérise pas la présence de très nombreux hameaux aux fonctions multiples. On retrouve notamment des hameaux d’implantation historique, tout comme des hameaux «récents», pouvant être considérés comme tels en raison de l’importance du nombre d’habitation et de la présence dans quelques cas de services.

#### Rappel : ce que fixe le PADD

Reconnaitre la réalité de l’urbanisation passée du territoire en intégrant les hameaux aux choix de développement urbain :

- autoriser, sous conditions, le développement des hameaux structurants qui répondent aux critères définis ci-dessous ;
- conforter sous conditions certains hameaux en reconnaissant leur caractère urbain et en permettant de nouvelles constructions uniquement au sein de l’enveloppe bâtie existante ;
- permettre des ajustements ponctuels aux critères définis, sous réserve de justification et pour répondre à des enjeux spécifiques, et dans les conditions définies ci-dessous.



Critères cumulatifs, à valeur d'orientation

L'urbanisation observée ces 10 dernières années sur le territoire s'est notamment faite dans les hameaux. Cette dynamique s'explique par plusieurs facteurs, mais notamment le fait qu'une proportion importante de nouveaux résidents cherchent à s'installer en milieu rural et considèrent ces hameaux comme répondant à cette aspiration. Le développement pavillonnaire linéaire le long des voies très important des communes de Marcillac-Saint-Quentin, Proissans ou Saint-André-Allas observé depuis 10 ans illustre bien ce phénomène. Si le PLUi affirme dans son PADD la volonté de changer les modes d'urbanisation du territoire, en faisant projet dans des sites et non plus au grès des opportunités foncières, il est néanmoins nécessaire de constater que cette urbanisation peu vertueuse a joué un rôle très important dans la dynamique démographique de ces communes et donc du territoire intercommunal, pérennisant des activités économiques et commerciales jusque dans les bourgs malgré leur éloignement (par exemple les commerces aménagés en entrée de bourg de Proissans). Aussi, le PLUi vise à travers son PADD et la traduction réglementaire de celui-ci à trouver un complexe équilibre entre d'une part le changement des modes de vie et d'urbaniser et d'autres part le besoin d'assurer la vitalité démographique du territoire ce qui induit de disposer aussi d'une offre dans les hameaux et des densités plus faibles liées à ces hameaux.

Le constat de l'existence de très nombreux hameaux sur le territoire a induit, lors du PADD, de définir des critères afin d'identifier les hameaux pouvant être reconnus pour leur fonction résidentielle, et afin de déterminer ceux à conforter et ceux à développer. Il s'agissait de poser les invariants et le cadre souhaité pour contrôler et limiter le développement des hameaux tout en n'ignorant pas ces entités du territoire et leur attractivité résidentielle.

Afin de considérer les enjeux du territoire, notamment d'un point de vue environnemental, agricole ou de la prise en compte des risques naturels, la collectivité s'est attachée à définir des critères à respecter pour ensuite reconnaître ces hameaux en zone urbaine et ponctuellement les développer pour certains. Ces critères définis par le PADD ont ensuite été concernés par une analyse au cas par cas. Ci-après sont re-présentés les différents critères établis et la traduction de ces critères dans l'analyse réalisées.

- Un nombre insuffisant d'habitations pour constituer une entité urbaine à part entière (6 pour les hameaux à conforter et 8 pour ceux à développer). Les constructions agricoles ne sont pas retenues dans l'analyse, en dehors des sièges d'exploitation constitués d'une habitation. Les constructions ayant une autre vocation sont retenues (commerce, équipement, activité économique autre).
- Disposer d'une implantation ancienne (urbanisation historique engendrant une forme urbaine spécifique ou lieux d'implantation humaine ancienne) ou bien (pour considérer la réalité du territoire et de son urbanisation passée) d'au moins 20 habitants (considéré à partir du nombre moyen de personnes par ménage au moment de l'analyse au titre des données INSEE 2014 soit 2 personnes par ménage).
- Avoir une densité suffisante de l'urbanisation existante (50 mètres au maximum entre deux constructions), une condition notamment instituée pour ne pas reconnaître les constructions résidentielles dispersées qui se sont relativement développées sur le territoire.
- Disposer d'une épaisseur suffisante du tissu urbain afin de limiter la reconnaissance des urbanisations linéaires le long des voies. Néanmoins, il ne s'agit pas de ne pas considérer ces espaces mais de retenir en hameaux ceux caractérisés par un développement certes linéaire mais composé d'une entité morphologique différente initialement, ou de considérer également en hameau les espaces résidentiels linéaires disposant de construction « en drapeau » ou en « second rideaux ».

- L'un des enjeux principaux sur les hameaux réside dans la préservation des hameaux ayant une fonction autre que résidentielle. Outre la fonction touristique ponctuellement existante sur le territoire, une partie importante des hameaux ont une vocation exclusivement ou partiellement agricole. Au regard des données disponibles et de la connaissance des élus et services techniques, la définition des hameaux s'est attachée à exclure les hameaux exclusivement agricoles ou dont l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions résidentielles pourrait impacter les exploitations environnantes (présence notamment de bâtiments d'élevage à proximité ou autour du hameau). Ce choix de critère vise à préserver l'activité agricole de l'urbanisation.
- Prendre en compte le risque inondation et mouvement de terrain en ne considérant pas dans les hameaux les espaces situés en zones d'interdiction des PPRn s'appliquant sur le territoire, considérant que ces espaces ne sont pas adaptés pour une densification des tissus bâtis existants. A noter que les constructions et espaces construits répondant aux autres critères et situés en zone de prescription des PPRn peuvent avoir été ponctuellement retenus : l'application des PPRn assure la prise en compte du risque. On notera que c'est surtout le cas sur les communes de la vallée de la Dordogne, en particulier les bourgs de Beynac-et-Cazenac, La Roque Gageac et Vitrac de fait de leur caractère très contraint (enjeux patrimoniaux, risques inondation et mouvement de terrain, préservation des sites sensibles d'un point de vue environnemental, forte topographie...) nécessitant de valoriser les espaces soumis à un risque faible, toujours en application des règles des PPRn en vigueur.
- Considérer les enjeux environnementaux et de préservation de la biodiversité sur le territoire en ne reconnaissant pas les hameaux situés en zones Natura 2000, en zones humides et en sites ZNIEFF, sauf dérogations à la marge détaillées ultérieurement. Cette disposition part d'un constat : le développement urbain observé dans ces espaces sensibles. Il est ainsi considéré que la reconnaissance en hameaux urbains, dans l'enveloppe urbaine reconnue par le PLUi au titre des hameaux, induit des possibilités de développement qui auront un impact sur ces espaces sensibles d'un point de vue de la biodiversité et du déplacement des espèces (extensions et annexes moins limitées, nouvelles constructions, densification et donc altération d'espaces encore naturels, impacts potentiels engendrés par ces constructions comme le risque de pollution diffuse en cas d'assainissement individuel par exemple...).
- La capacité pour la collectivité de desservir ces hameaux (desserte viaire, AEP, électricité). Il s'agit de ne pas reconnaître des hameaux où la desserte est déjà problématique ou bien les hameaux où ces réseaux ne pourront être en capacité de desservir de nouvelles constructions.

Ces critères définis visent à poser les conditions à respecter pour reconnaître un hameau comme urbain. Cela induit la possibilité, malgré le respect de ces critères, de ne pas reconnaître un hameau comme tel afin de répondre aux objectifs du PADD de modérer la consommation d'espace du développement urbain (en minimisant le nombre de hameaux reconnus) et aux orientations définies dans l'objectif 3 de l'axe 3 (recentrer les usages et la vie locale à l'année sur les bourgs).

- En premier lieu, l'analyse s'est attachée à élaborer un tampon de 25 mètres autour de chaque construction de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors constructions légères) afin de faire émerger les agglomérats bâtis respectant le critère de densité du tissu urbain : 50 m entre deux constructions.
- Deuxième étape, l'analyse a comptabilisé les constructions reconnues dans ces espaces agglomérés, afin de conserver uniquement celles composées d'au moins 6 constructions. Les constructions agricoles ne sont pas comptabilisées. De même, il a été considéré qu'un ensemble de 10 constructions formées par en réalité seulement 3 propriétés cumulant annexes, séchoirs et plusieurs bâtiments, ne pouvait être considéré comme un hameau respectant le critère de 6 constructions minimum.
- Les hameaux respectant les critères des deux étapes précédentes de l'analyse ont ensuite été analysés au regard de la présence ou non d'une activité agricole. Aussi, des hameaux sont sortis de l'analyse en raison de leur fonction agricole majoritaire (une majorité des constructions agglomérées du hameau ont une fonction agricole, hors siège d'exploitation composé d'une habitation). Pour les hameaux respectant les critères analysés lors des deux premières étapes, où est constatée la présence d'une activité agricole mais non majoritaire par rapport au résidentiel, le hameau est reconnu à ce stade de l'analyse, en sortant de l'enveloppe urbaine définie ces activités agricoles.
- Les hameaux ayant une fonction autre que résidentielle, secteurs d'équipements ou ensembles touristiques sont identifiés : les hameaux concernés ne sont pas reconnus et sont sortis de l'analyse.
- L'analyse s'est ensuite traduite par la superposition des hameaux retenus à ce stade avec les sensibilités environnementale du territoire et les zonages environnementaux retenus par les critères définis au PADD et présentés précédemment : zone Natura 2000, zone ZNIEFF et zone humide. Les hameaux retenus jusqu'alors mais situés entièrement dans une ou plusieurs de ces zones cités ne sont pas reconnus en hameaux urbains. Dans le cas de hameaux respectant les précédents critères mais situés en partie dans l'une ou plusieurs de ces zones environnementalement sensibles, le choix réalisé a été de considérer comme pouvant être reconnus en hameaux urbains ceux dont la localisation en site sensible est ponctuelle, en limite et minoritaire par rapport au reste du hameau. C'est notamment le cas des hameaux en limite d'une zone Natura 2000 où quelques constructions du hameau sont dans le périmètre de celle-ci.
- ▼ Enfin, la collectivité s'est interrogée sur les hameaux ressortant de cette analyse comme respectant l'ensemble des critères afin de déterminer, en cohérence avec l'état des réseaux et à partir des connaissances des services et des délégataires, les hameaux reconnus comme urbains dans le PLUi car en capacité d'assurer la desserte de nouvelles constructions.

### LÉGENDE DE LA CARTE DES HAMEAUX

-  Ensemble bâti aggloméré respectant les critères du PADD pour être considéré comme « hameau à développer » avec au moins 8 constructions, hors bâti agricole.
-  Ensemble aggloméré respectant les critères du PADD pour être considérés comme « hameaux à conforter » avec au moins 6 constructions. Ces hameaux doivent donc être délimités en zone urbaine U (pour l'existant), peuvent être densifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante, mais ne peuvent être développés. du document (justifier notamment que certains hameaux soient en U et d'autres en N ou A).

#### Hameaux non identifiables comme « à conforter » ou à « développer » au regard du PADD

-  Ensemble aggloméré non identifiable au titre des hameaux « à conforter » ou « à développer » en raison du **nombre insuffisant de constructions ou de propriétés**. Par exemple, il a été considéré qu'un ensemble de 10 constructions formées par en réalité seulement 3 propriétés cumulant annexes, séchoirs et plusieurs bâtiments, ne pouvait être considéré comme un hameau respectant le critère de 6 constructions minimum.
-  Ensemble aggloméré non identifiable au titre des hameaux « à conforter » ou « à développer » : **si le critère du nombre de bâti est respecté, ce n'est pas le cas du critère « implantation ancienne ou au moins 20 habitants »**. A noter que le nombre d'habitants étant difficile à mesurer sur chaque espace aggloméré du territoire, il a été retenu une méthodologie logique et surtout juridiquement fiable. En effet, les statistiques officielles de l'INSEE indiquent une occupation moyenne de deux habitants par ménages sur le territoire intercommunal. C'est cette référence qui fait foi pour les critères des hameaux. Il faut donc, en cas d'absence d'implantation ancienne, au moins 10 maisons (et non pas constructions : les annexes, garages... ne comptent pas).
-  Ensemble aggloméré non identifiable au titre des hameaux « à conforter » ou « à développer » car il s'agit d'un **ensemble agricole** (sur les enjeux agricoles et grandes orientations en matière de préservation de l'activité, se référer au PADD).
-  Ensemble aggloméré non identifiable au titre des hameaux « à conforter » ou « à développer » car comportant un **nombre de constructions/propriétés insuffisantes une fois les bâtiments agricoles retirés de l'analyse**.
-  Ensemble aggloméré non identifiable au titre des hameaux « à conforter » ou « à développer » car il s'agit d'un **ensemble touristique** (camping...). Ces ensembles seront délimités par un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) en zone N ou A, ne permettant de nouvelles constructions que si elles sont liées à l'activité touristique.
-  Ensemble aggloméré non identifiable au titre des hameaux « à conforter » ou « à développer » car il s'agit d'un ensemble d'**équipements publics**. En fonction de leur rôle et du besoin, ces ensembles sont classés en zone urbaine équipements publics ou en zone naturelle/agricole (où ils sont autorisés).
-  Ensemble aggloméré non identifiable au titre des hameaux « à conforter » ou « à développer » car il s'agit d'un ensemble situé **en zone Natura 2000, en zone ZNIEFF, ou en zone humide** (CEN uniquement- voir la carte des sensibilités environnementales transmise en février).

*Exemple d'espaces non reconnus en hameau urbain*



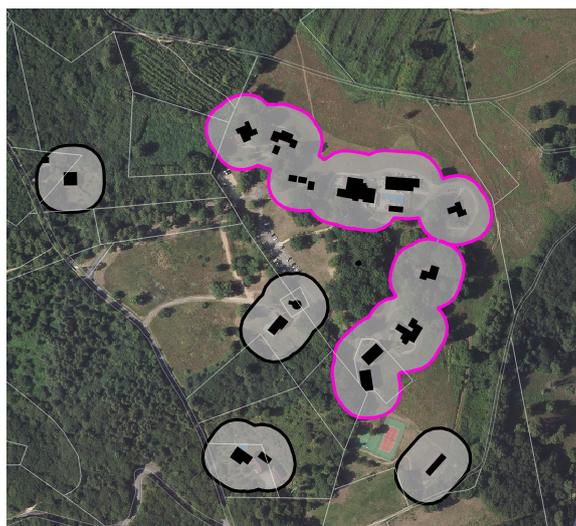
Hameau Le Callabout à Marquay. Nombre de constructions insuffisant.



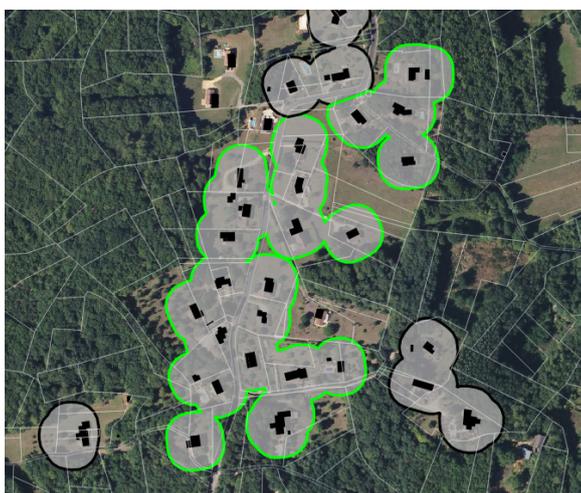
Hameau Le Petit Salignac à Tamnies. Hameau agricole : une majorité des constructions ont une vocation agricole et le hameau est entièrement encerclé de bâtiments agricoles, d'élevage notamment



Lieu dit Lasserre et hameau de Clissac à Marcillac-Saint-Quentin : pas d'agglomérat bâti d'au moins 6 constructions hors constructions agricoles



Lieu dit de La Mouthe à Marquay : ensemble d'hébergement touristique. Hameau n'ayant pas de fonction résidentielle.



Hameau de Péchibral à Vitrac : situé en zone ZNIEFF et Natura 2000, se hameau n'est pas reconnu en hameau urbain pour ne pas permettre ni sa densification, ni son développement en site sensible.



*Exemple d'un agglomérat bâti de 6 constructions entre Haute Serre et Roffy à Sainte-Nathalène dont l'absence d'implantation ancienne ou d'au moins 20 habitants (2 fois 8) induit la non reconnaissance en hameau urbain*

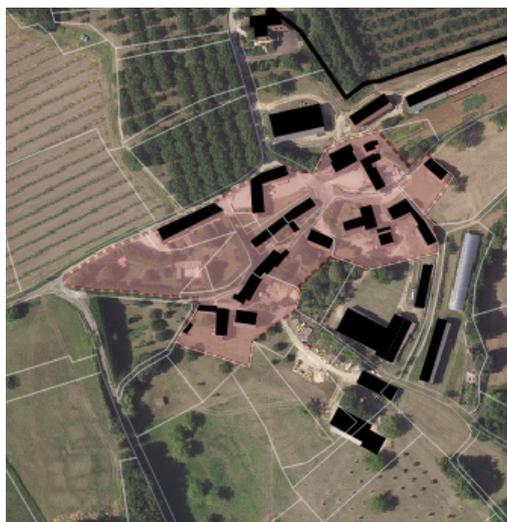
### Exemple de hameau reconnu comme urbains

Analyse des hameaux :



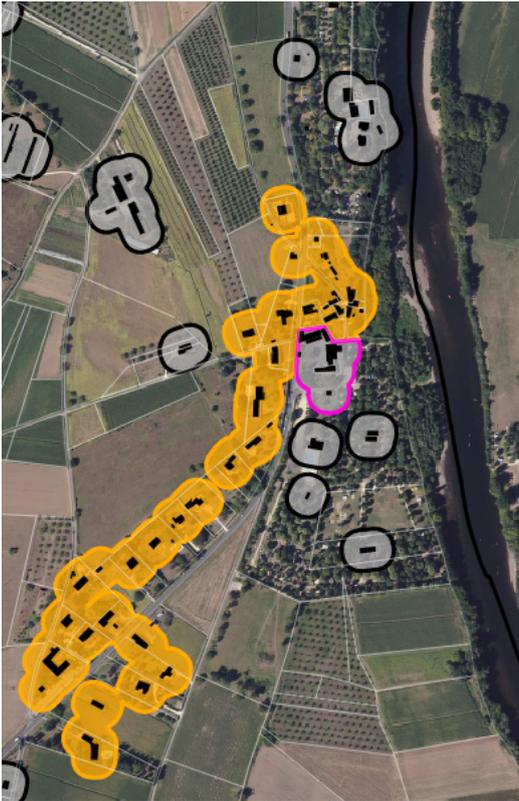
*Hameau de Langlade à Proissans*

Enveloppe urbaine retenue :



*Hameau de Fage à Sainte-Nathalène*

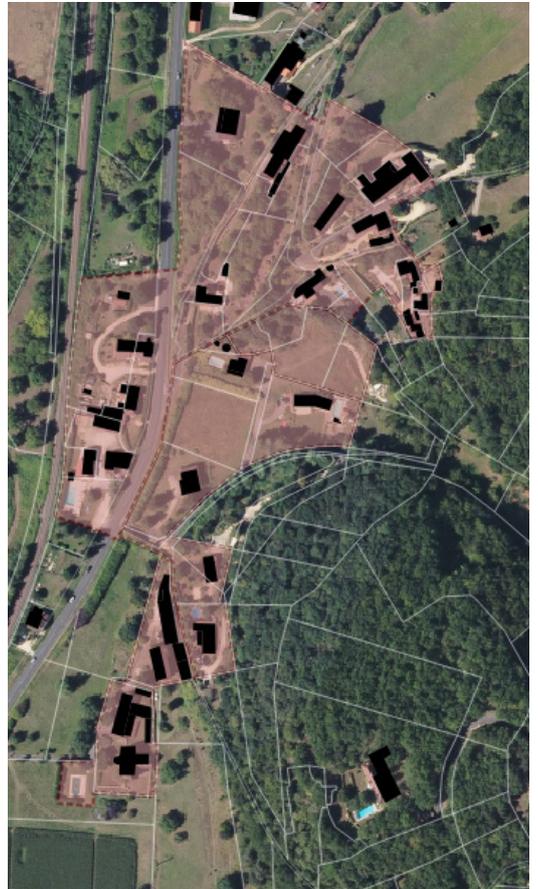




*Hameau de Gaillardou à La Roque Gageac*



*Hameau de La Ramée à Vézac*





*Hameau de Meneyral à Proissans*

Afin de considérer la réalité de terrain, des collectivités et des contraintes du territoire, le PADD a envisagé de possibles dérogations au critère des hameaux : il s'agit, sous réserve de contraintes justifiées, de permettre la reconnaissance en hameaux urbains de hameau situés en zone ZNIEFF. Plusieurs cas sont concernés.

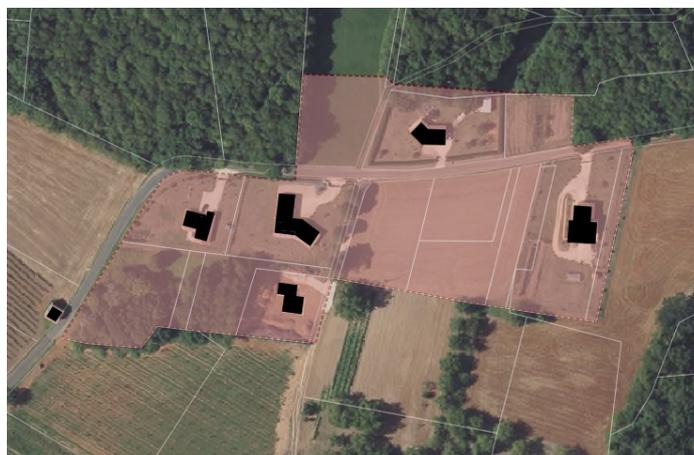
Rappel : ce que fixe le PADD

*\*Cas particulier.*

Un hameau situé en zone ZNIEFF pourra être identifié lorsque que son urbanisation répond :

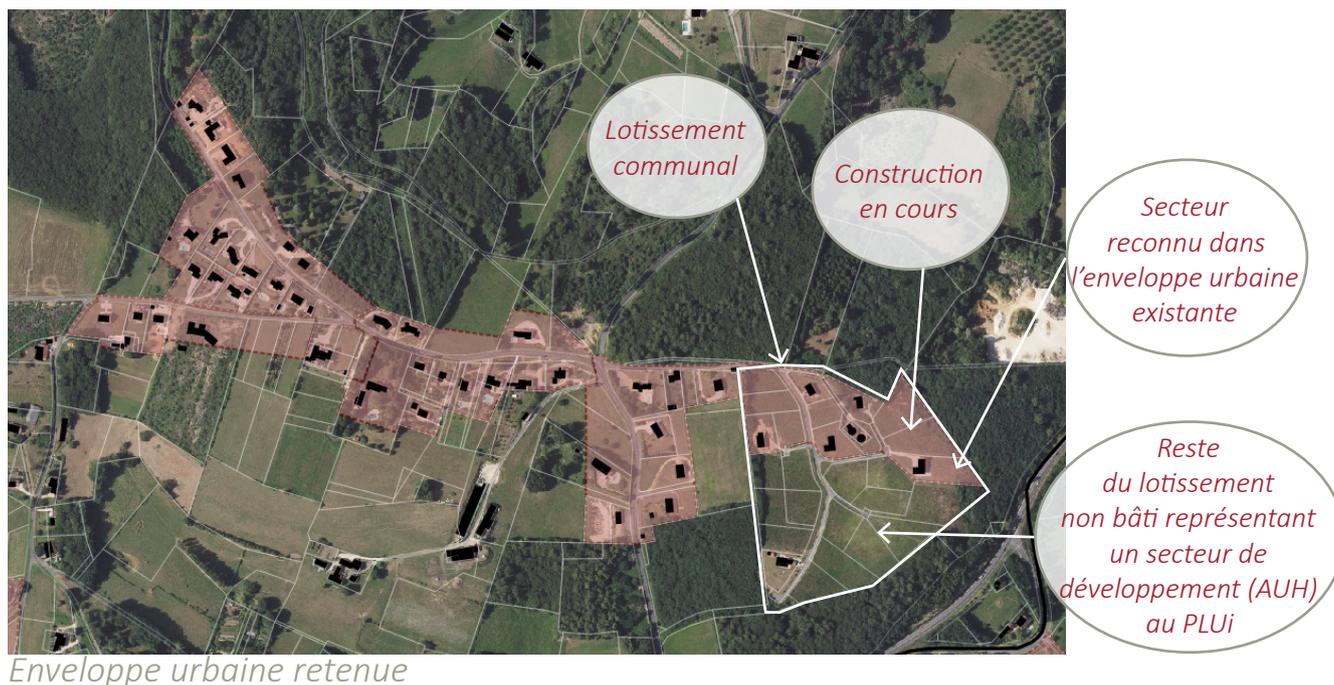
- à l'objectif de prioriser dans les choix spatiaux de développement les secteurs concernés par des aménagements et investissements déjà réalisés et à amortir (*Participation pour Voirie et Réseaux, viabilisation et défrichement réalisés... liste non exhaustive à valeur d'explication*)
- à une situation trop contrainte du bourg ou des autres hameaux éligibles imposant d'étudier les possibilités autres pour assurer un développement résidentiel communal (*espaces sensibles d'un point de vue écologique et/ou paysager, problématique sur les réseaux ne permettant pas d'assurer la desserte de nouvelles constructions... liste non exhaustive à valeur d'explication*).

A Sainte-Nathalène, au Nord du secteur du Tournon un espace urbanisé a été reconnu malgré la présence de seulement 5 constructions, sans implantation ancienne. Il s'agit de considérer la Participation Voirie et Réseaux (PVR) encore en cours sur le territoire pour des raisons juridiques, d'équité de traitement et de finances publiques (les réseaux réalisés doivent être amortis). A ce titre, le PLUi reconnaît ce site en hameau pour pouvoir assurer la construction d'habitations et tenir les engagements de la PVR établie. En revanche, aucun développement du hameau en dehors du périmètre d'application de la PVR ne pourra être retenu dans le PLUi.



*Enveloppe urbaine retenue*

Sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin, un lotissement communal a été aménagé et viabilisé dans les années 2010. Ce lotissement n'est actuellement majoritairement pas construit et situé en zone ZNIEFF. Néanmoins, afin de considérer les investissements financiers réalisés, il a été dérogé au PADD pour reconnaître ce lotissement dans l'emprise du hameau urbain adjacent (La Croix de Saint-Quentin). Ce lotissement a été classé en zone à urbaniser dans PLUi pour afficher sa vocation de secteur de développement, en respectant l'emprise actuelle du lotissement. Ce choix et cette dérogation permettent également à la collectivité, à travers le PLUi, de conserver ce site déjà impacté par le développement urbain (voiries, entretien, réseaux) comme secteur de développement du PLUi sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin, évitant un développement ailleurs dans un nouvel espace encore non impacté par l'urbanisation.



Sur la commune de La Roque Gageac, le hameau Les Bouygues est reconnu en hameau urbain malgré sa localisation en site ZNIEFF. Cette dérogation s'explique et se justifie, au titre des dérogation prévue par le PADD, par l'aménagement récent du réseau d'assainissement collectif, étendu au hameau des Bouygues, représente un investissement de la collectivité à rentabiliser. De plus, cela permet de développer des constructions résidentielles sur la commune dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif, engendrant des impacts et incidences potentielles plus faibles que des assainissements individuels. De plus, il s'agit d'un secteur résidentiellement très attractif sur la commune, disposant encore de possibilités de construction. L'enveloppe urbaine retenue sur ce hameau s'attache néanmoins à respecter le PADD en n'incluant pas les secteurs bâtis situés en zone Natura 2000 (en limite du hameau).



Sur la commune de Beynac-et-Cazenac, les espaces bâtis du hameau du Castanet sont reconnus en hameaux urbains par le PLUi malgré leur localisation en site ZNIEFF. Cette dérogation s'explique et se justifie, au titre des dérogation prévue par le PADD, par plusieurs facteurs :

- Une situation contrainte du bourg (risque inondation, risque mouvements de terrain, enjeux patrimoniaux lié à la préservation du bourg touristique, du château et de ses abords) engendrant le souhait pour la collectivité de limiter le développement urbain du bourg.
- La volonté communale et intercommunale de préserver la route du château et son paysage remarquable et touristique du développement urbain linéaire déjà amorcé ces dernières années. Ce cela, le PLUi s'attache à reconnaître cette urbanisation linéaire pour en fixer les limites.
- Une desserte en AEP qui rencontre des difficultés sur les hameaux du Nord, notamment en raison de la topographie, de Langlade, Cazenac, et la Fage. La desserte actuelle est d'ores et déjà insuffisante. Aussi, la volonté retenue pour le PLUi consiste à ne pas développer ces hameaux (même avec l'accueil de nouvelles constructions en densification) en raison de l'incapacité de desserte efficiente, en cohérence avec le PADD. Ces hameaux ne sont pas reconnus en hameaux urbains.



*Enveloppe urbaine retenue*

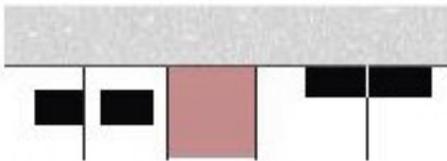
## 1.1.2. Analyser le potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine identifiée sur le territoire

Au sein de l'enveloppe urbaine délimitée sur l'ensemble de territoire, le travail du PLUi a priorisé avant toute chose l'identification et l'évaluation du potentiel de densification au sein de cette enveloppe.

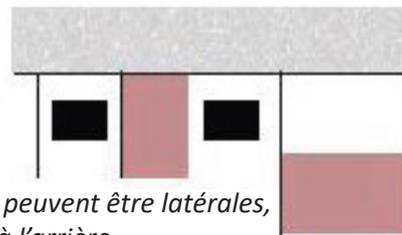
L'analyse du potentiel de densification s'est tenue de distinguer deux types de potentiel de densification :

- Les dents creuses,
- Les parcelles densifiables dans le présent document pour le potentiel de densification en divisions parcellaires.

> les dents creuses qui constituent des espaces urbains non bâtis entre deux zones bâties peu éloignées.



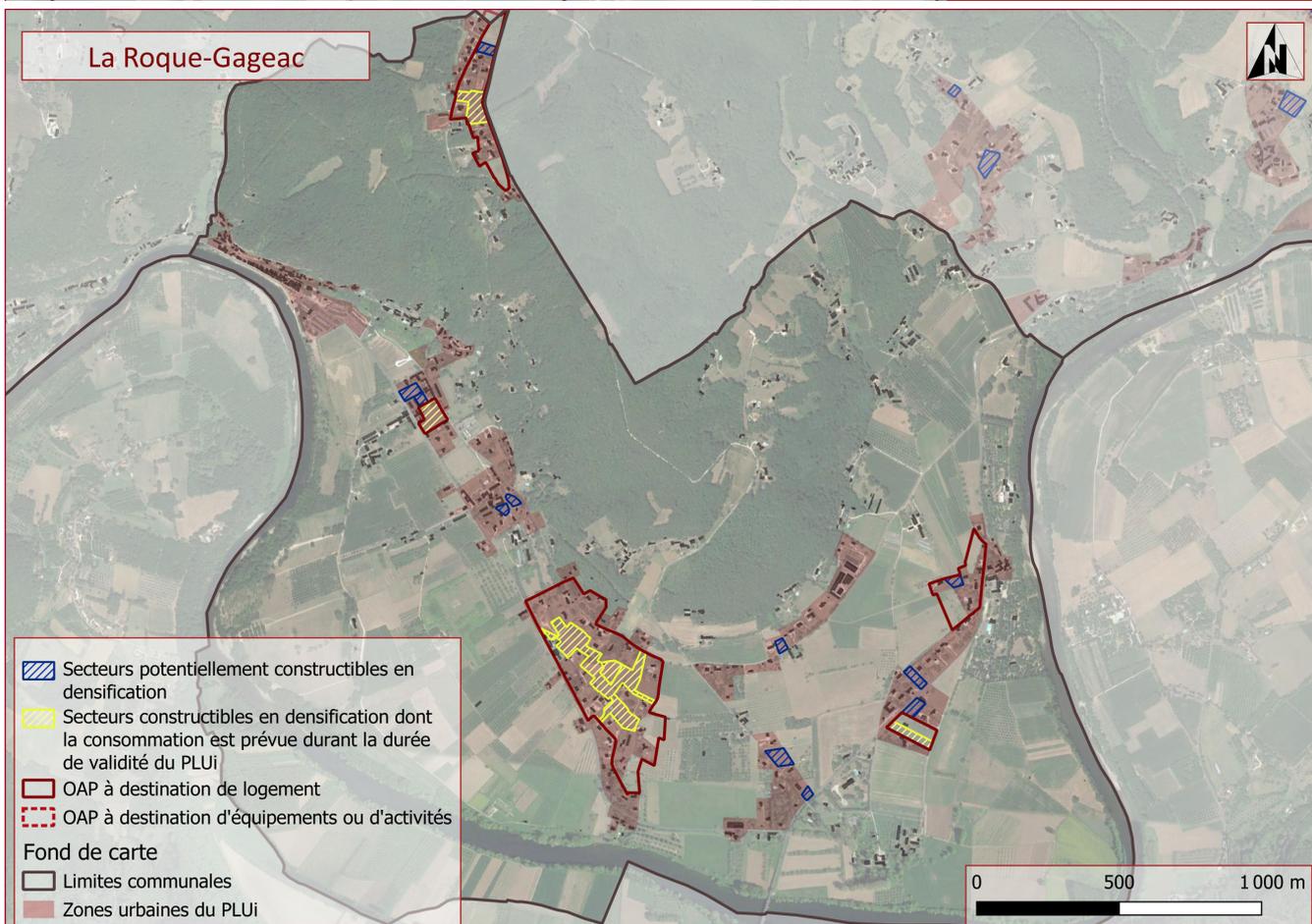
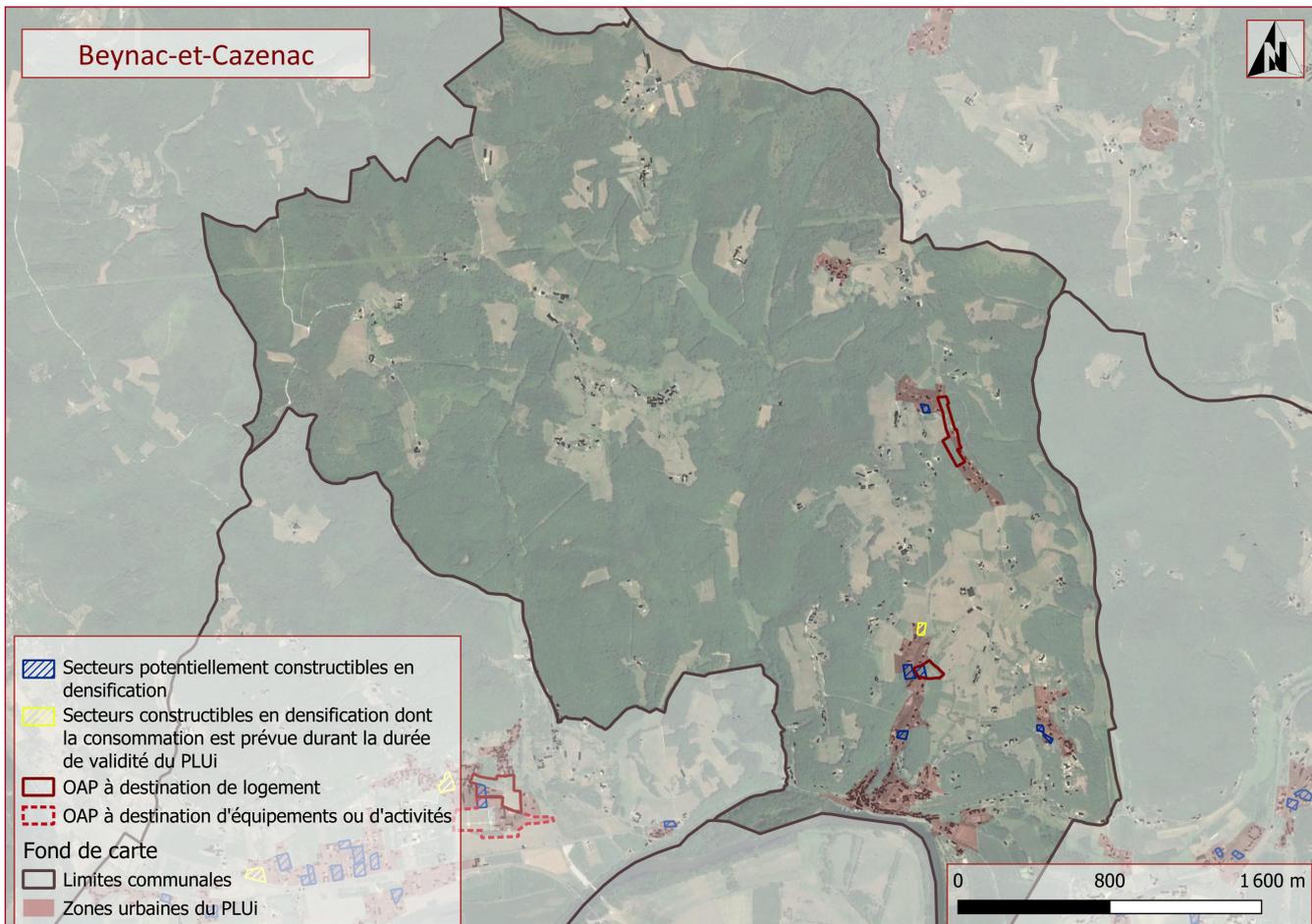
> les parcelles densifiables qui constituent des parcelles bâties sous-occupées pouvant être divisées.

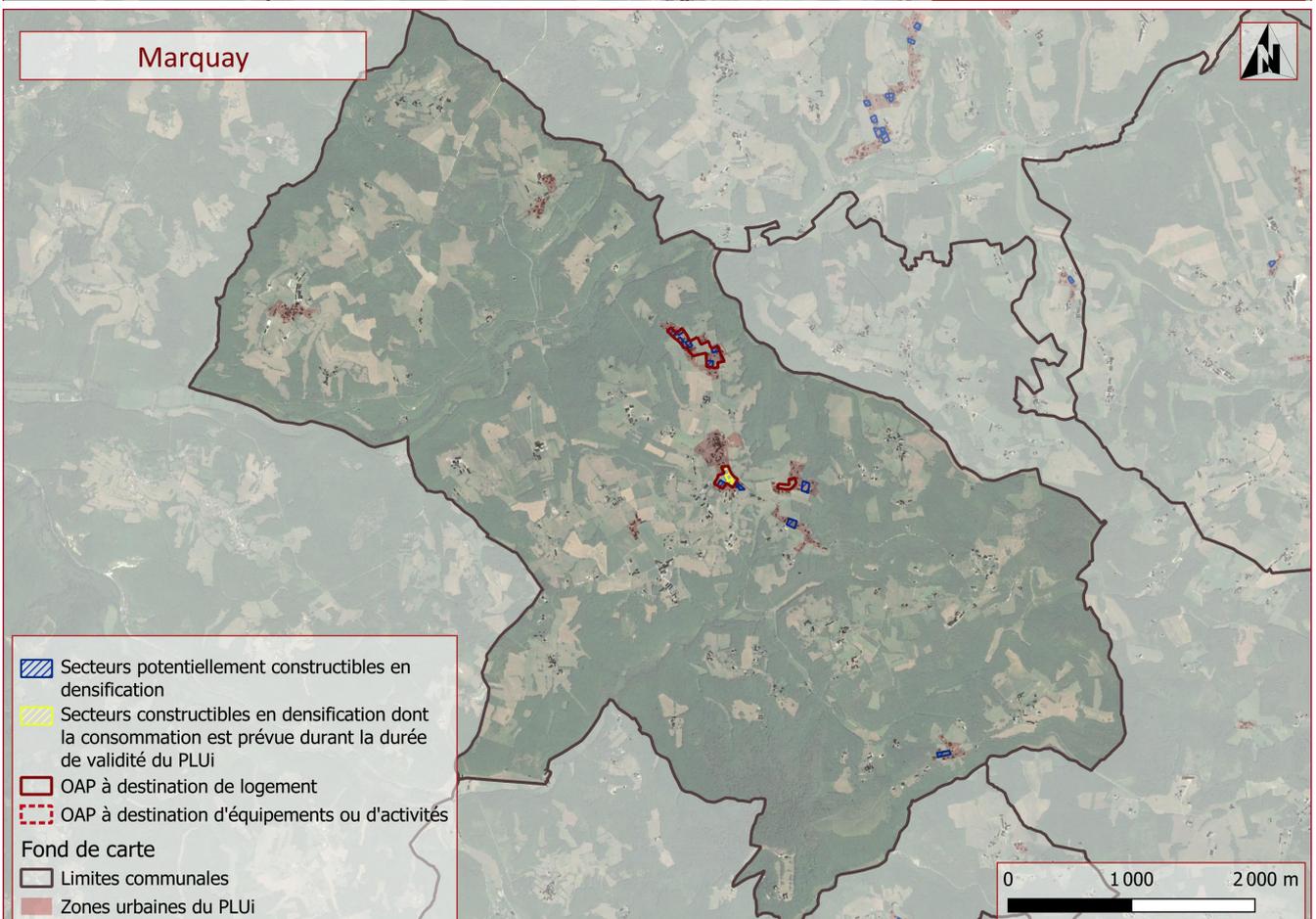
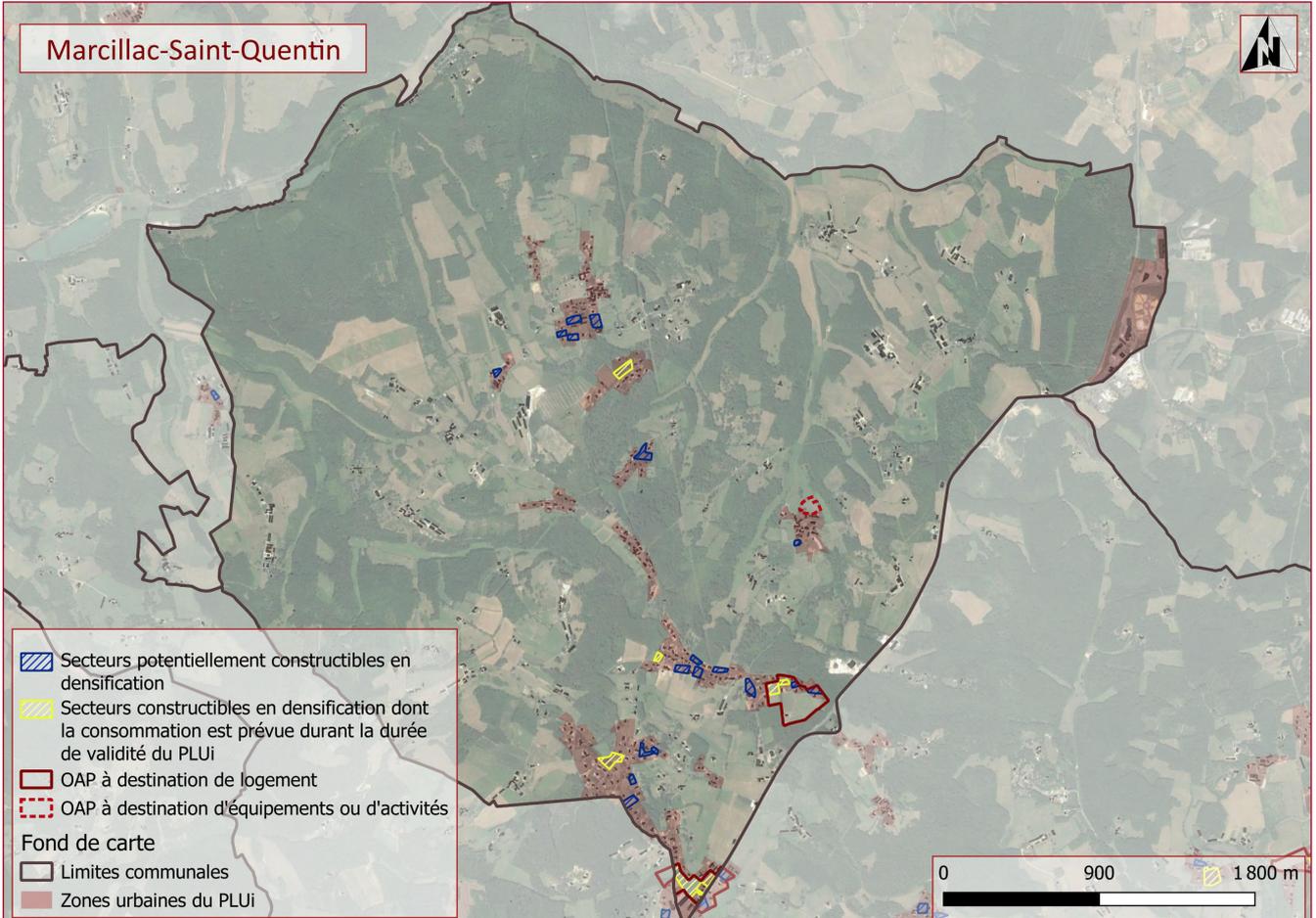


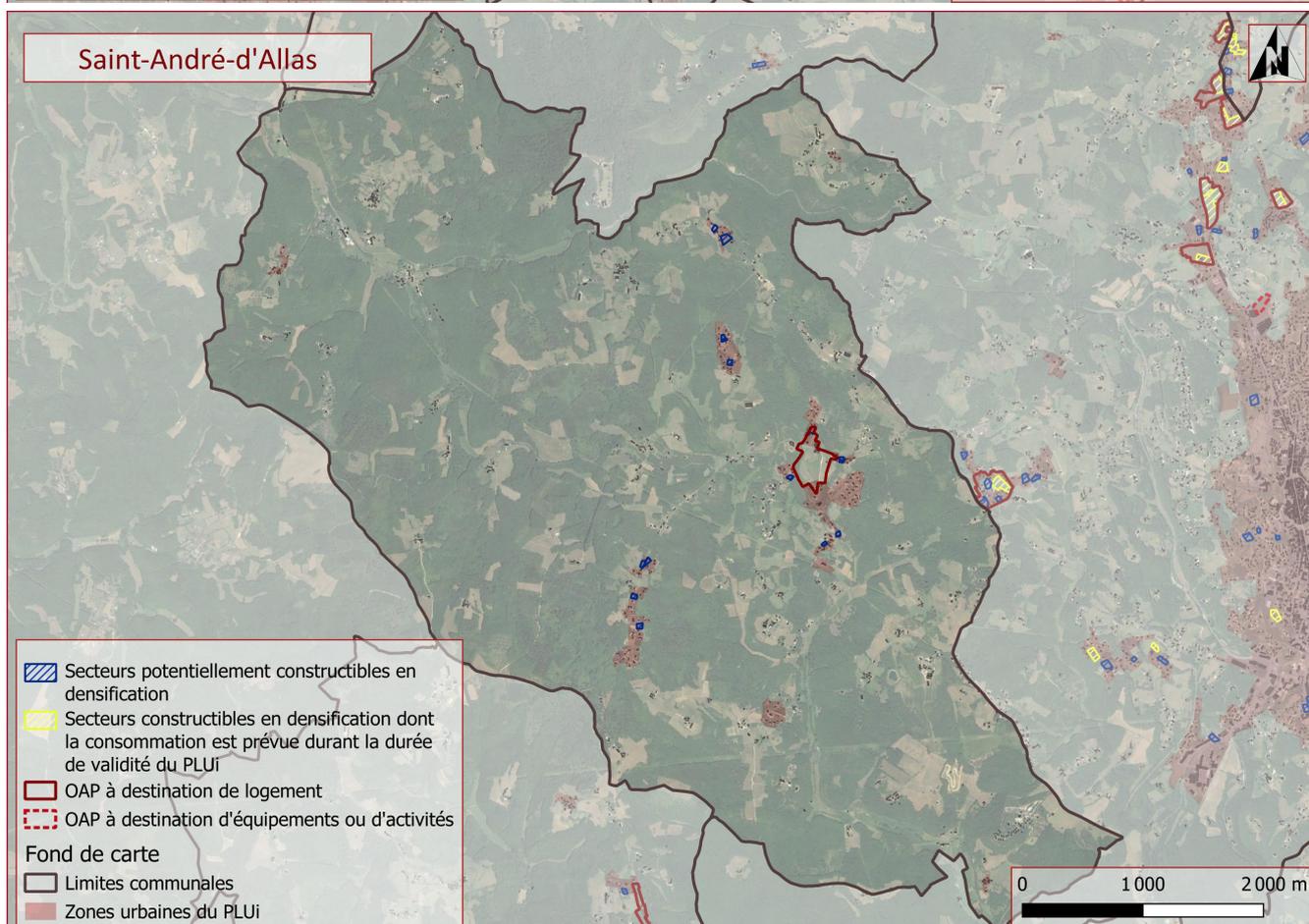
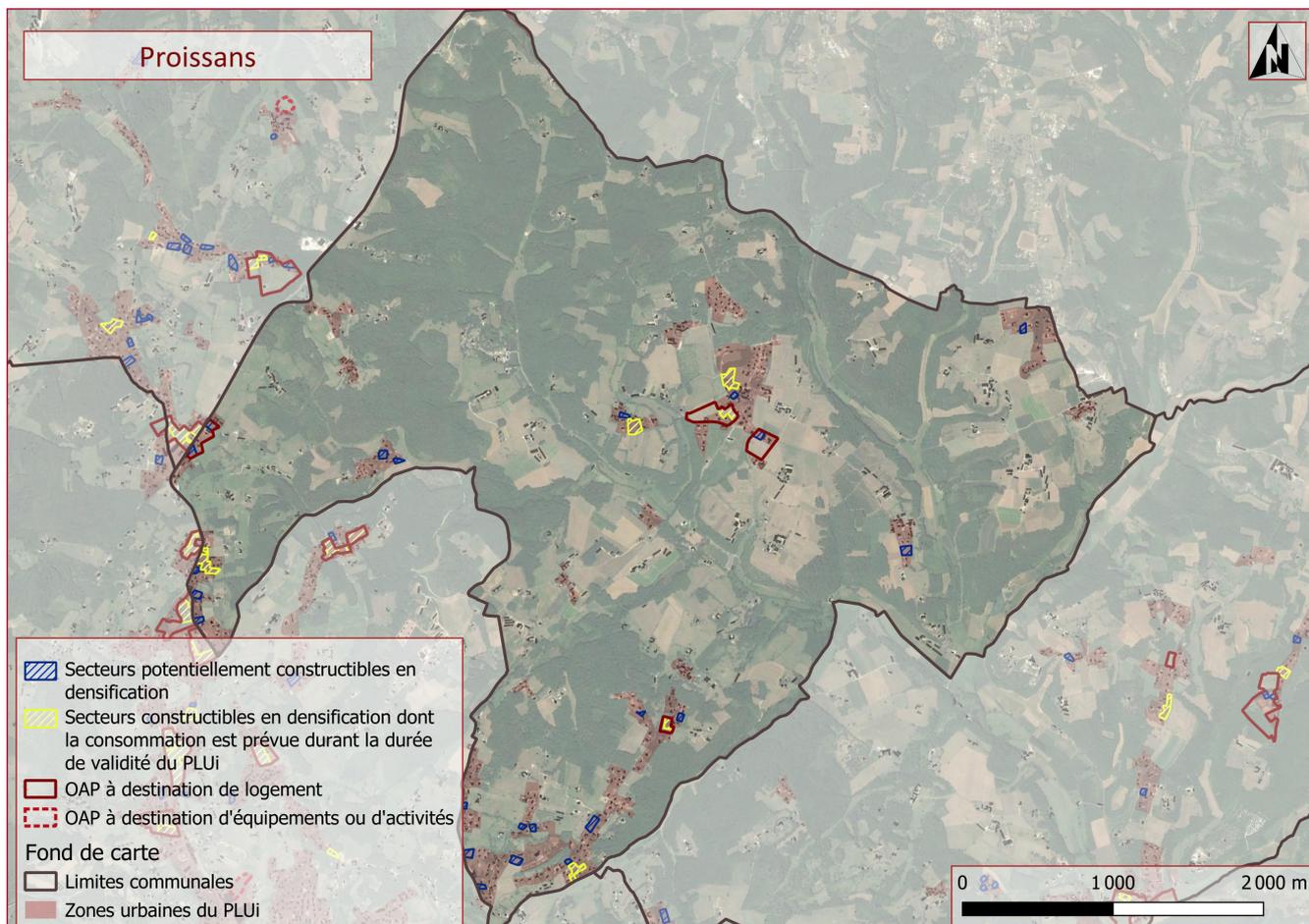
*Les divisions peuvent être latérales, à l'avant ou à l'arrière.*

Une première analyse cartographique «à plat» a permis d'identifier les gisements fonciers existant au sein de l'enveloppe urbaine. Ce premier inventaire a ensuite été affiné en fonction des contraintes existantes sur certaines parcelles (pente, difficulté d'accès, risques, trame verte et bleue,...) et des projets en cours (permis de construire déposé,...). Ainsi, au sein des gisements foncier densifiables identifiés en dents creuses ou divisions parcellaires, ont été retirés les potentiels suivants :

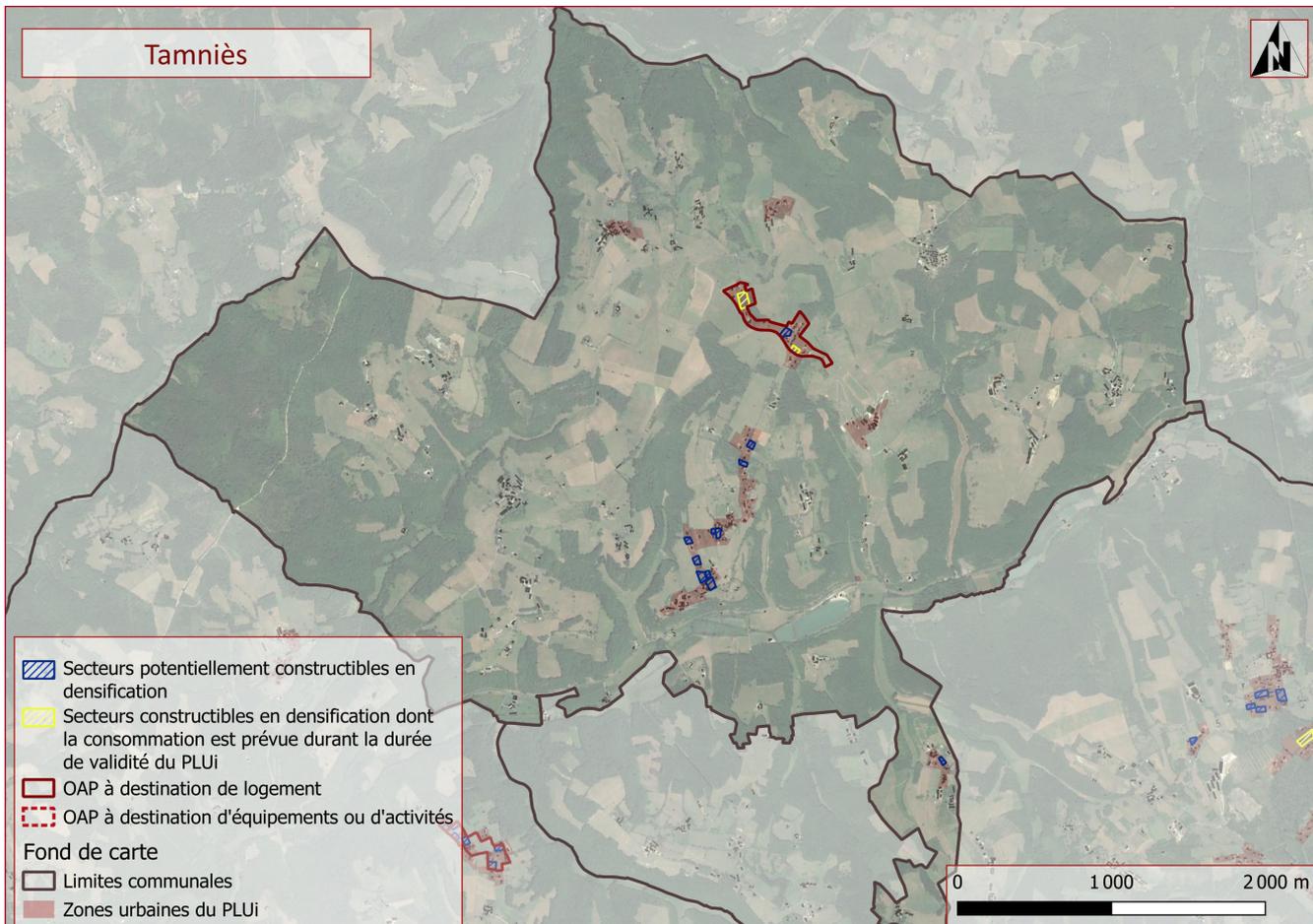
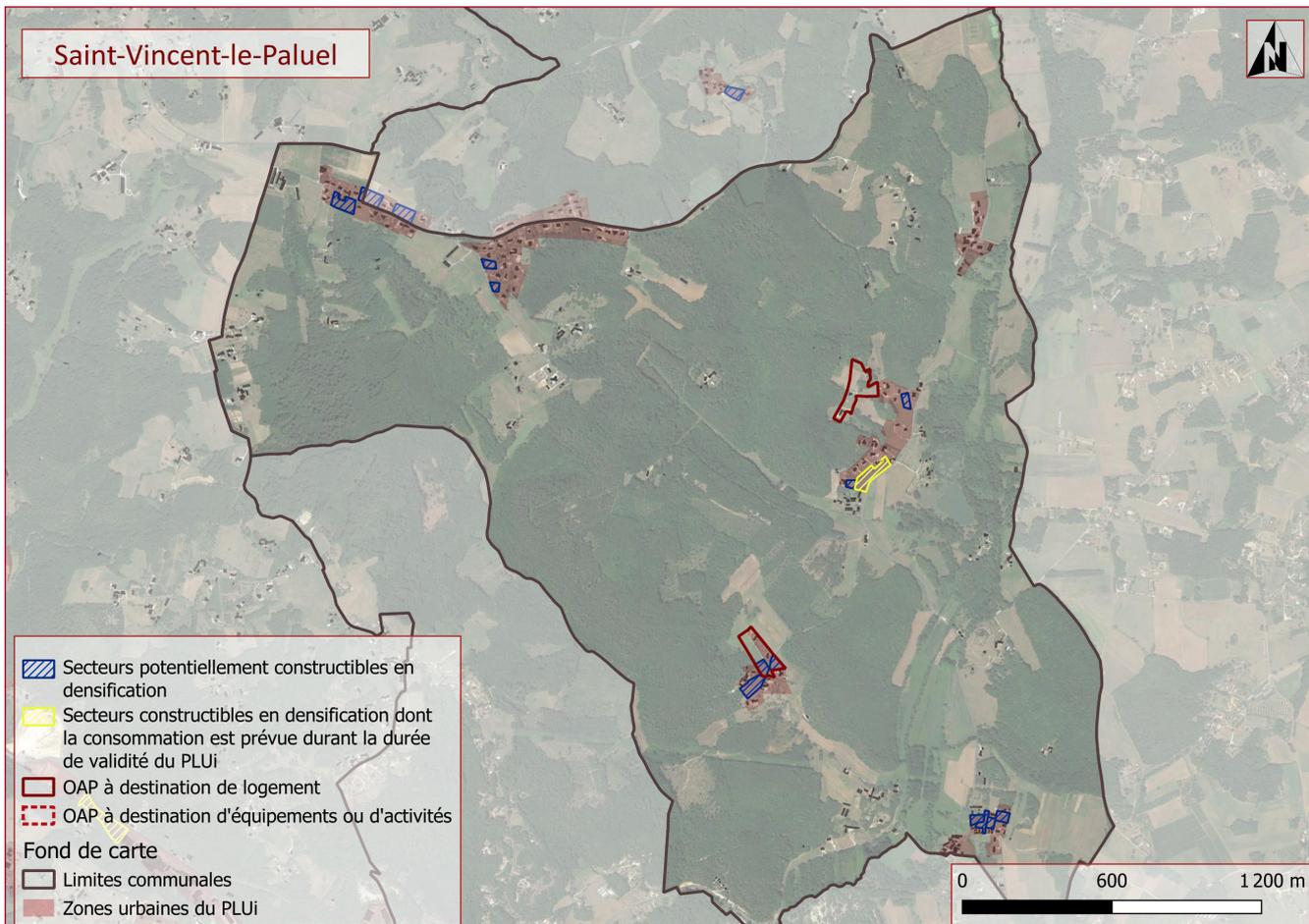
- Les gisements situés en zone de risque rouge d'un PPRi
- Les gisements situés en zone connue de risque rouge du PPR mouvement de terrain ou sur des terrains à très forte pente sur lesquels la construction est techniquement impossible ou non souhaitable.
- Les gisements enclavés en termes de desserte pour lequel une solution type emplacement réservé n'est pas envisageable,
- Les gisements dont le caractère est à préserver et pour lesquels l'urbanisation n'est pas retenue (préservation d'un parc privé boisé, jardins de qualité et disposant d'un caractère patrimonial ou spécifique de l'identité locale, boisements ponctuels à préserver au titre de la nature en ville...). Ces gisements n'ont pas été retenus uniquement sous réserve d'assurer leur préservation dans la traduction réglementaire du PLUi (par une prescription de préservation au document graphique).

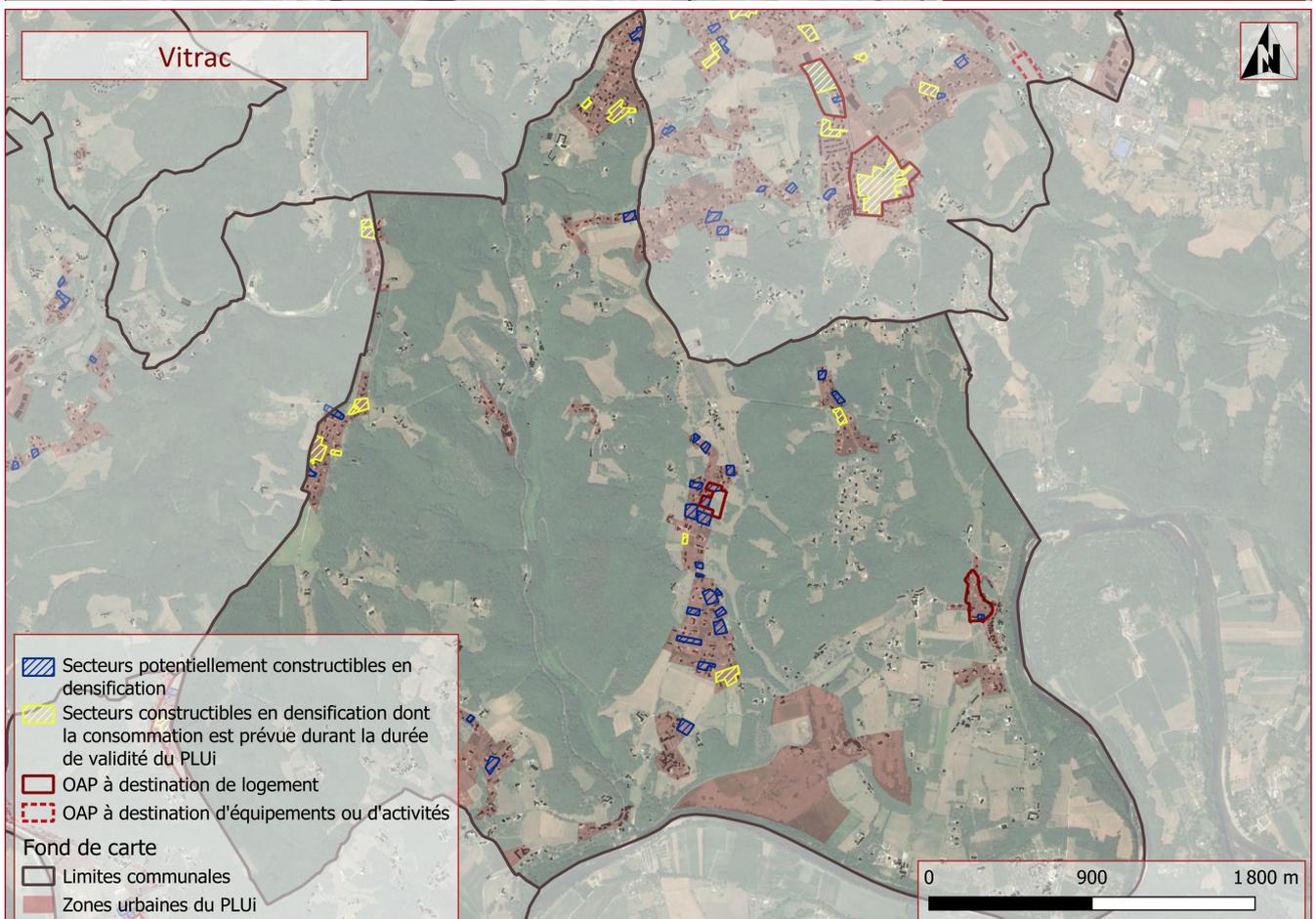
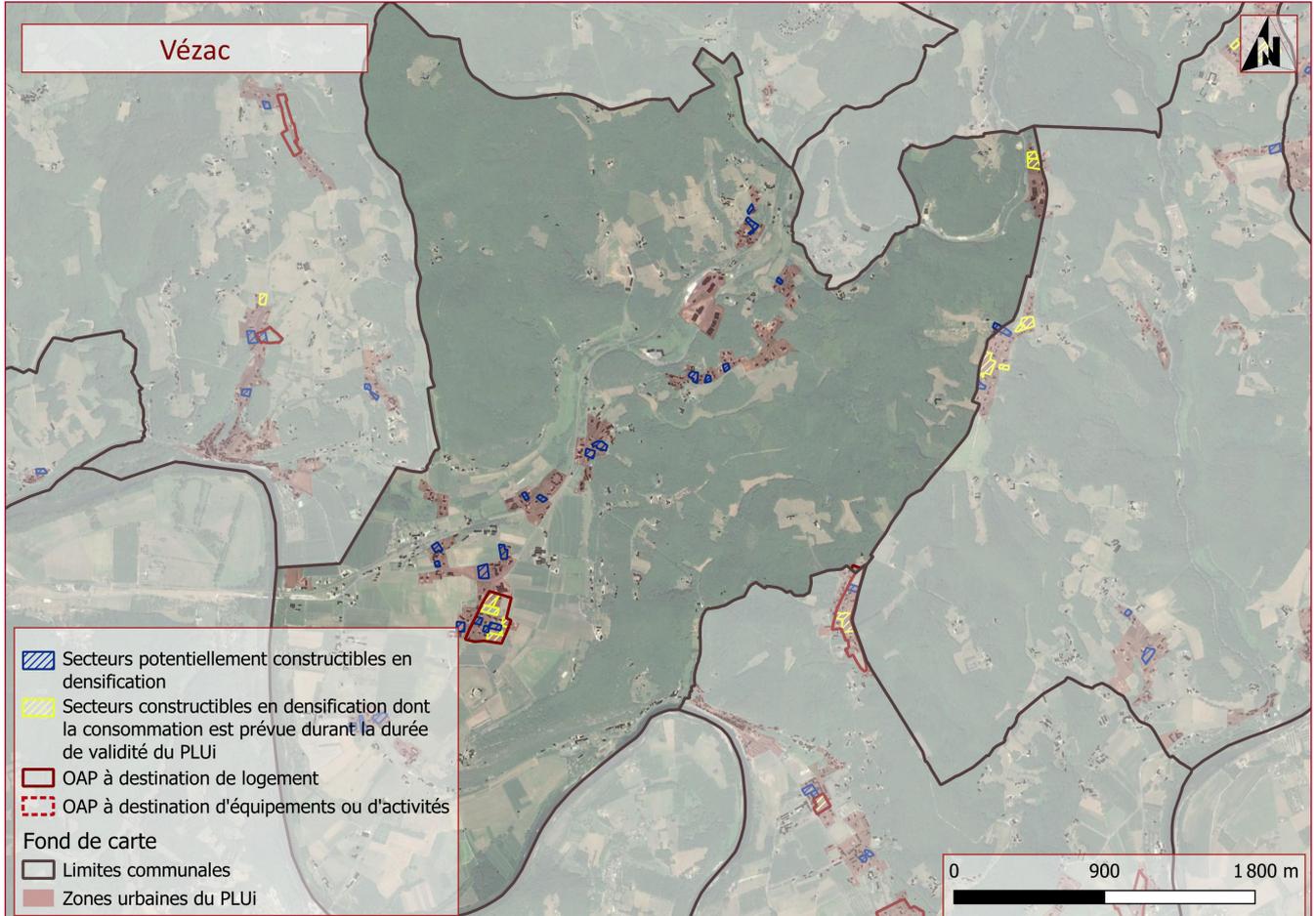


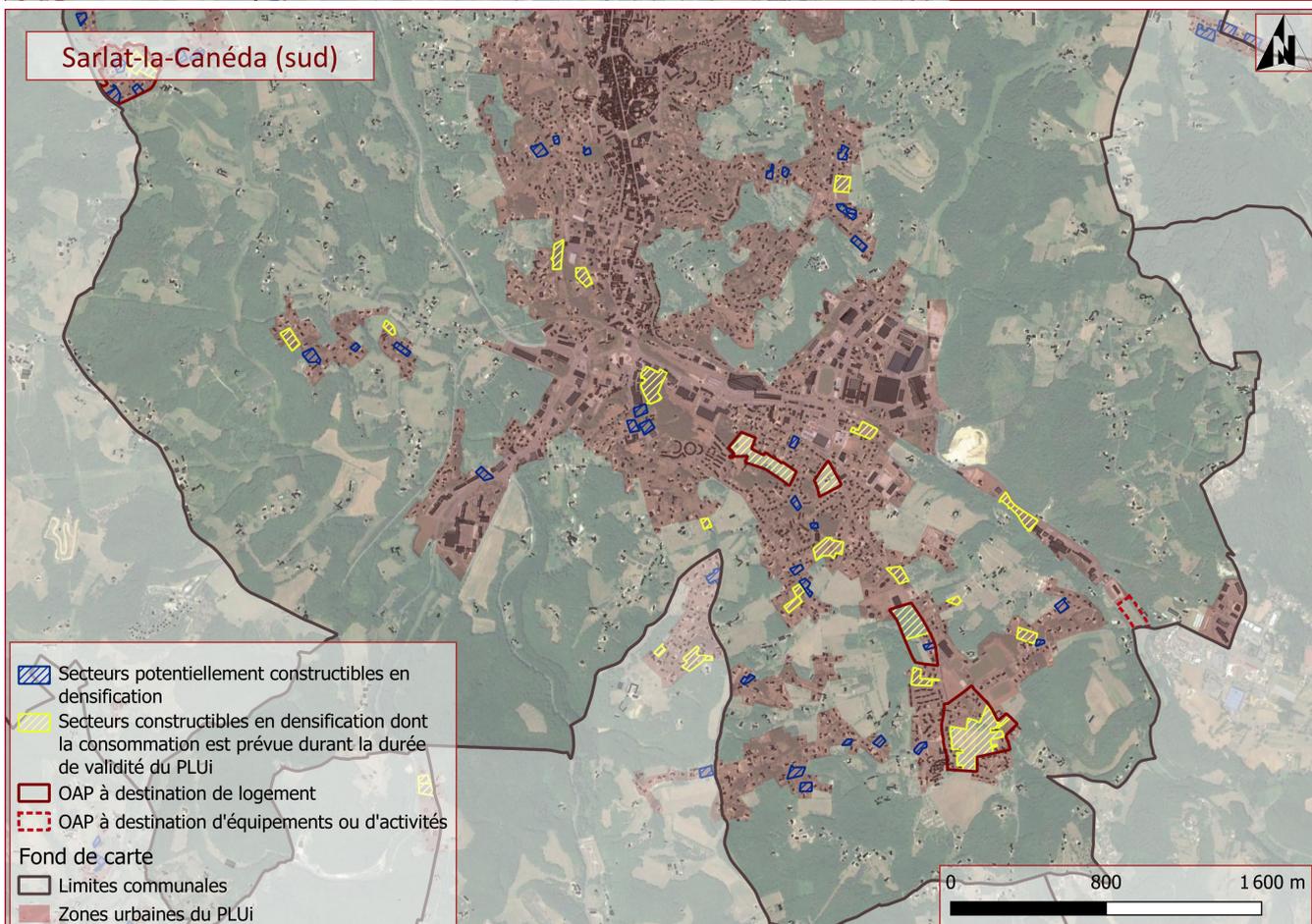
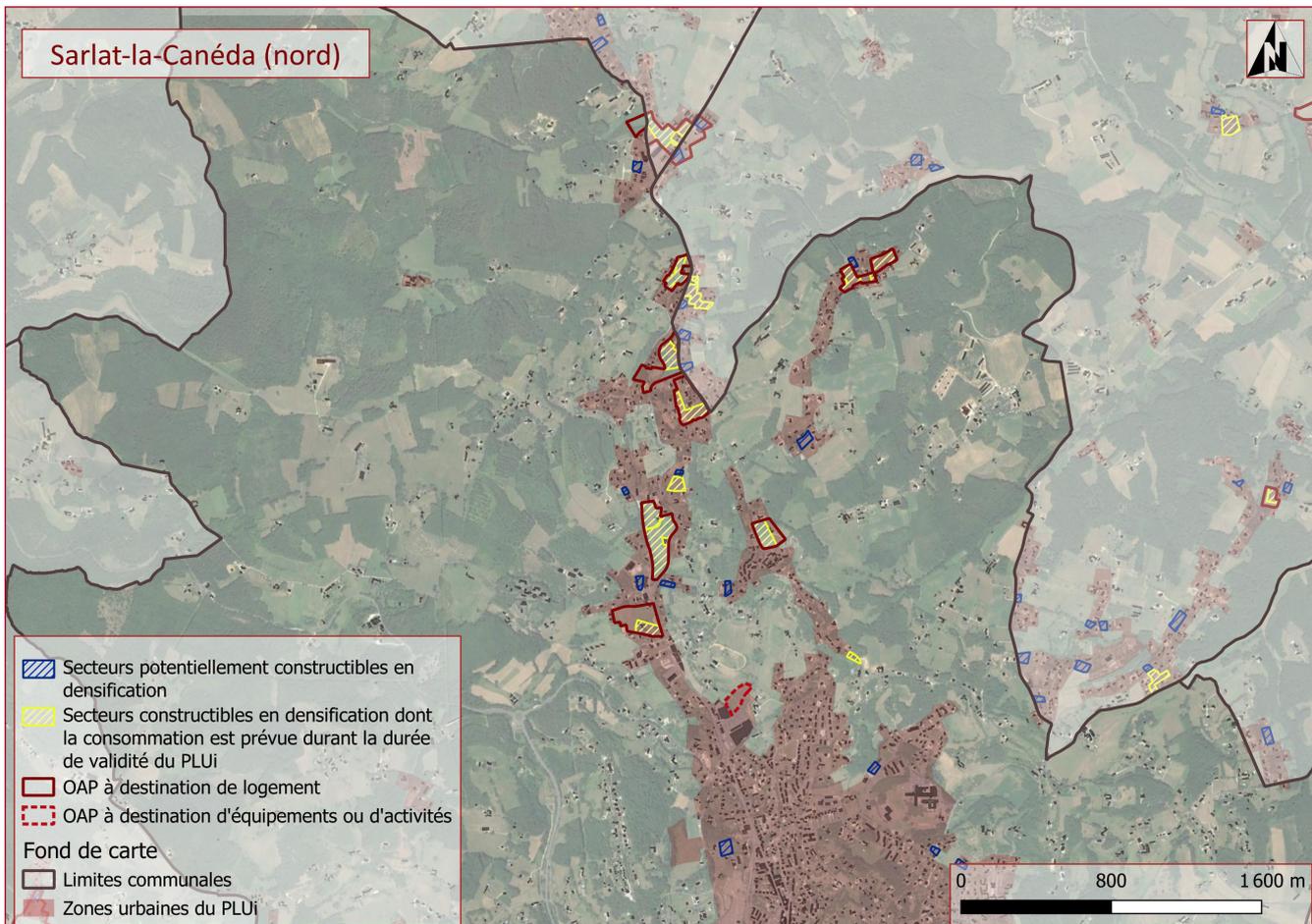












Récapitulatif du potentiel en densification (dents creuses et divisions parcellaires)  
par commune

	Surface des dents creuses (Ha)	Surface des divisions parcellaire (Ha)	Surface en densification (Ha)	Surface retenue après déduction de la rétention foncière (ha)
Beynac-et-Cazenac	1,32	0,10	1,42	1,14
La Roque-Gageac	7,72	0,55	8,27	6,62
Marcillac-Saint-Quentin	4,39	3,67	8,06	6,45
Marquay	3,47	0,17	3,64	2,91
Proissans	8,79	0,82	9,61	7,69
Saint-André-D'Allas	1,85	0,51	2,36	1,89
Sainte-Nathalène	3,79	0,33	4,12	3,30
Saint-Vincent-de-Cosse	4,40	0,97	5,37	4,30
Saint-Vincent-le-Paluel	3,82	-	3,82	3,06
Sarlat-la-Caneda	44,50	1,83	46,33	37,06
Tamniès	2,46	0,64	3,10	2,48
Vezac	5,65	1,22	6,87	5,50
Vitrac	8,55	2,99	11,54	9,23
<b>Total général</b>	<b>100,71</b>	<b>13,80</b>	<b>114,51</b>	<b>91,61</b>

## 1.2. IDENTIFIER LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT : ENTRE PROJET DE DENSIFICATION ET SECTEURS DE PROJET EN EXTENSION

### Réaliser des projets dans des secteurs de densification par le biais d'OAP

Le projet de territoire s'est attaché à identifier des secteurs de développement urbain stratégiques en densification de l'enveloppe urbaine retenue (à hauteur d'au moins 30% des logements à accueillir au titre du PADD) et en extension de celle-ci. En termes de traduction réglementaire, on distingue plusieurs cas de figure :

- Des secteurs de densification stratégiques de par leur emprise foncière importante de plus de 1 ha, notamment à Sarlat-la-Canéda. Leur emprise permet d'assurer le développement de nouvelles formes résidentielles plus denses et plus variées, en cohérence avec la volonté d'attirer de jeunes ménages sur le territoire. Aussi, le PLUi classe en zone à urbaniser résidentielle ou mixte AUH tous les secteurs de densification de plus de 1 ha afin d'y associer une OAP contribuant à la qualité du futur développement résidentiel.
- La collectivité fait également le choix vertueux de définir des OAP sur certains secteurs de densification d'une surface inférieure à 1 ha au regard des enjeux identifiés : restructuration urbaine, enjeux patrimoniaux et/ou paysagers...).

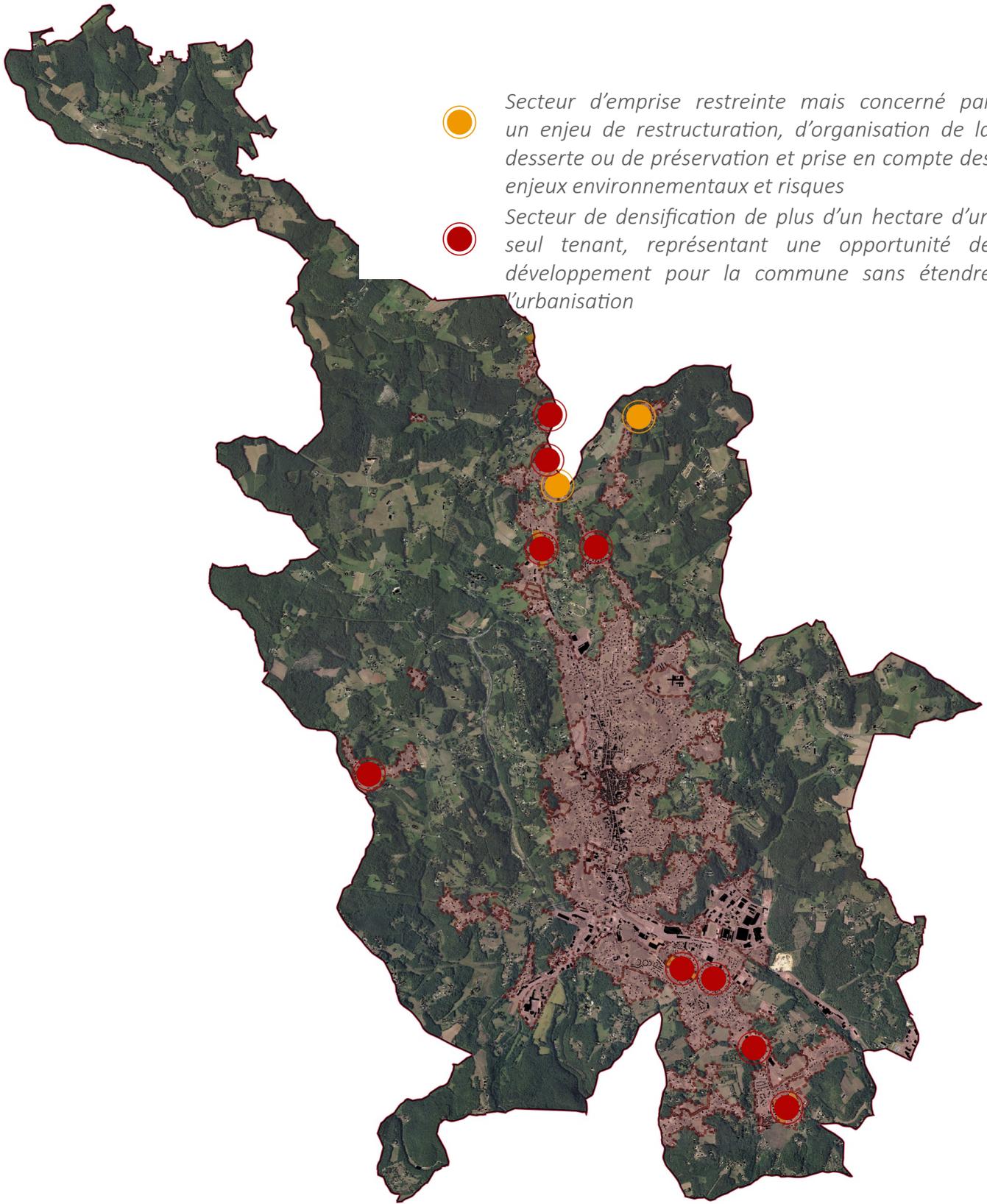
### Réaliser des projets dans des secteurs en extension par le biais d'OAP

- Des extensions à l'enveloppe urbaine reconnue. Le PLUi distingue deux situations :
  - > Les extensions urbaines de 5 000 m<sup>2</sup> ou plus sont classées en zone à urbaniser AUH afin d'assurer la réalisation d'une OAP.
  - > Les extensions urbaines ponctuelles, inférieures à 5 000m<sup>2</sup> sont classées en zone urbaine et non concerné par une OAP.

### Le pôle urbain de Sarlat-la-Canéda : accueillir la majorité des logements projetés, resserrer l'urbanisation et stopper la dispersion de l'habitat par la mobilisation d'ensembles fonciers importants au sein des tissus bâtis existants

Sur la commune de Sarlat-la-Canéda, en cohérence avec le PADD et la définition de l'enveloppe urbaine, l'objectif poursuivi consiste au recentrage de l'urbanisation et l'arrêt de la dispersion du tissu résidentiel observé ces dernières années. L'analyse du potentiel de densification a fait émerger l'existence de gros secteurs de densification à exploiter pour le développement résidentiel du pôle urbain. En effet, cela permet de répondre à plusieurs objectifs du PADD, en assurant des nouvelles constructions à proximité des aménités du pôle urbain. L'ensemble de ces secteurs, classés en zone à urbaniser pour ceux de plus de 1 ha comme ceux classés en zone urbaine car moins vastes, une OAP a été définie afin d'assurer des projets de qualité et cohérent avec les besoins du territoire (diversifié les types d'habitat, assurer des espaces de vie commun et une qualité urbaine).

Localisation des secteurs de projet et de développement urbain résidentiel sur le pôle urbain de Sarlat-la-Canéda : développer uniquement en densification de l'enveloppe urbaine



Le choix de ces secteurs de développement répond à des problématiques variées :

- La proximité avec des pôles d'équipements et services à la population ou avec des pôles commerciaux : le site de La Giragne et de La Canéda, Charles Péguy, le site du Saulou, le site du « spot » de Temniac.
- Les secteurs concernés par des contraintes ou enjeux environnementaux à considérer dans les choix d'aménagement (perméabilité à la faune d'un milieu boisé environnant, topographie marquée, boisements à préserver...) : La Giragne, le site des Presses, le secteur de La Canéda, le secteur du Pont de Campagnac Ouest, le site du « spot » de Pech Pinet.
- Des secteurs où faire projet à travers le PLUi vise également à assurer une organisation ou restructuration urbaine du site pour maximiser sa densification et assurer son urbanisation : le site de Charles Péguy, de Marcel Cerdan, le site de La Canéda, le secteur du Pont de Campagnac Est, le site du « spot » de Pech Pinet.
- Des secteurs où la programmation d'une OAP, outre la densification, permettra d'améliorer le cadre de vie du secteur (développement d'une mixité fonctionnelle, d'espaces publics ou privés de vie commune, des mobilités douces et liaisons douces inter-quartier...) : La Giragne, le secteur Charles Péguy, le site des Presses, le site de La Canéda, le site du Saulou, le site du « spot » de Peynègre Nord et Sud, le site du « spot » de Temniac.

### **Les choix de développement sur les communes rurales périphériques du pôle urbain**

Sur les autres communes, les choix de développement urbain répondent à différents enjeux et problématiques :

- Faire projet dans les bourgs à développer : opportunités et choix de développements fonciers en extension afin de proposer un développement résidentiel attractif, varié en typologie d'habitat et taille de parcelles.
- Exploiter des secteurs de densification à enjeu pour faire projet avec une OAP : organisation et structuration urbaine, intégration paysagère, variation de l'offre des tailles de parcelles...
- Les bourgs à conforter et les hameaux : de l'équilibre complexe entre limiter la dispersion de l'habitat dans les espaces les plus sensibles et l'impératif territorial de conserver une offre résidentielle rurale fortement attractive.
- Définir des extensions en continuité des enveloppes urbaines identifiées, à une exception près sur la commune de Vézac de la Prade identifié comme extension urbaine au regard de l'opportunité foncière que le site représente pour la collectivité qui souhaite réaliser les aménagements (maîtrisant ainsi la qualité des constructions et leur coût).

Les choix de développement peuvent être classés en plusieurs catégories répondant à des enjeux ou des besoins différents :

- Les secteurs de projet en densification avec OAP visant à restructurer et densifier le tissu urbain existant peu dense. C'est le cas par exemple du secteur de Lauzier/Saint-Donat à La Roque-Gageac on le tissu urbain s'est développé via de grandes parcelles engendrant de nombreuses possibilités de

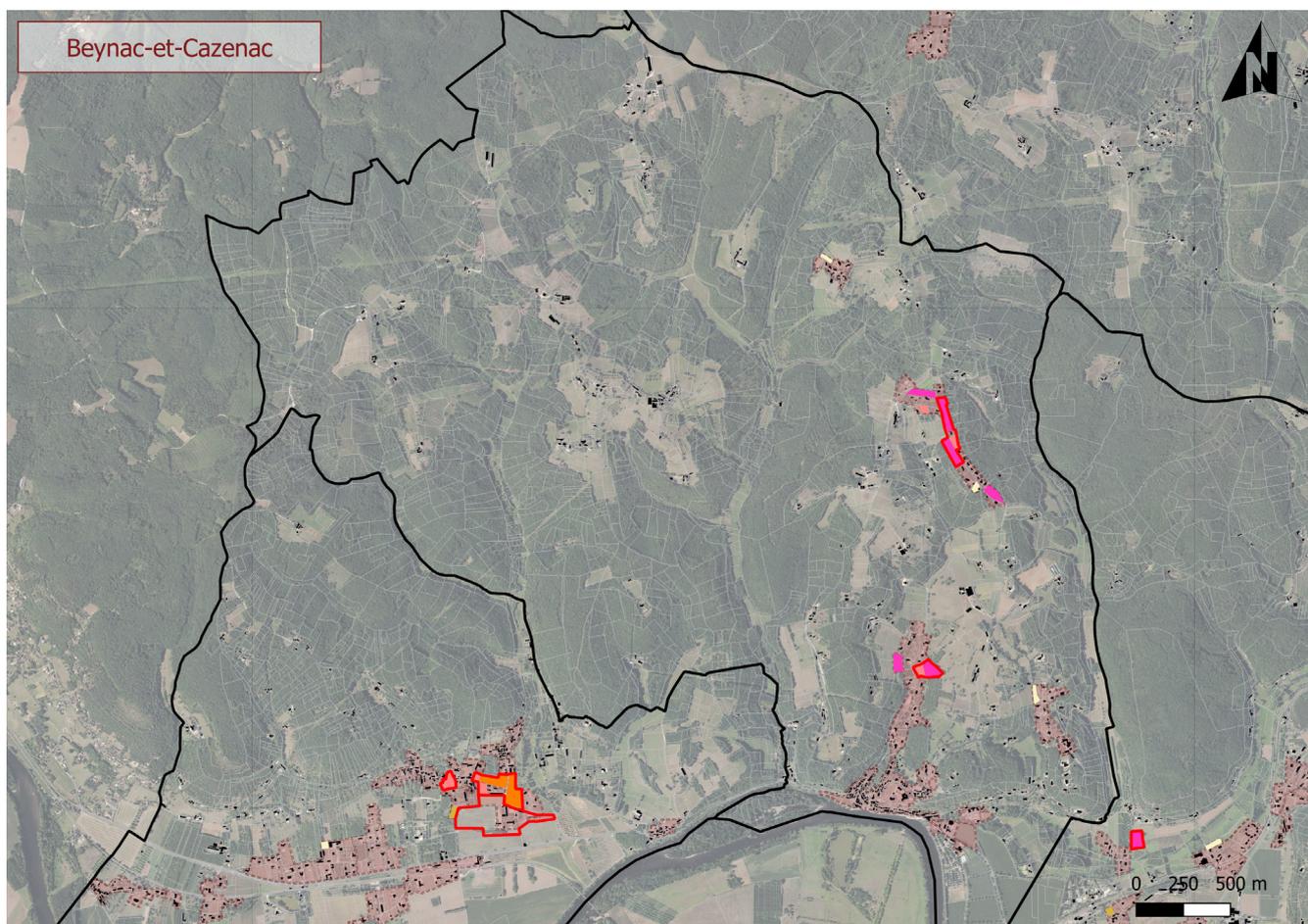
densification. Néanmoins, cette densification nécessite d'être organisée notamment pour aménager la desserte des espaces centraux de ce secteur, aujourd'hui difficilement accessible. Il s'agit de cadrer l'urbanisation pour l'organiser et éviter le développement de constructions en limite du secteur, le long des voies, qui empêcherait à terme la densification de l'intérieur du secteur.

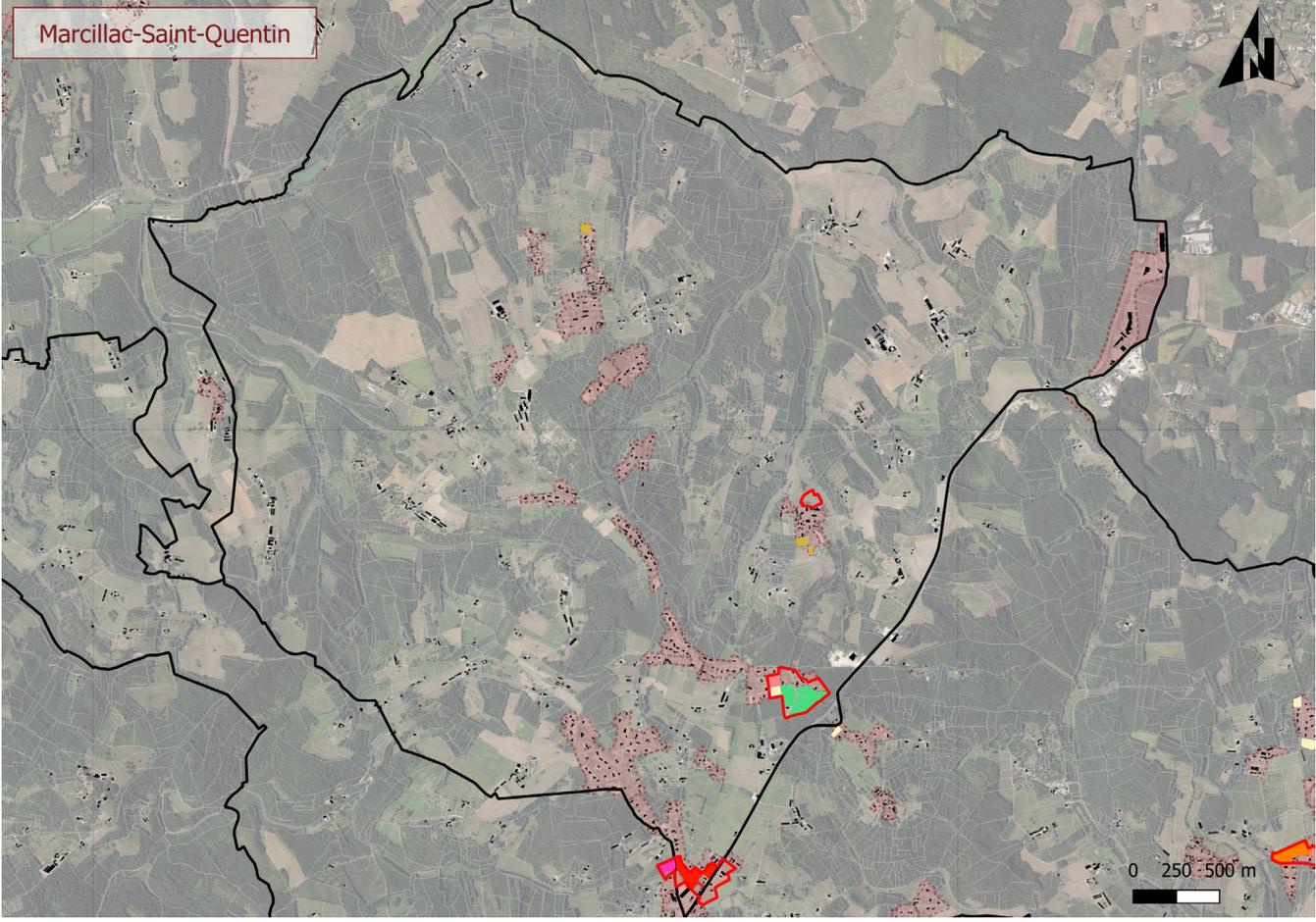
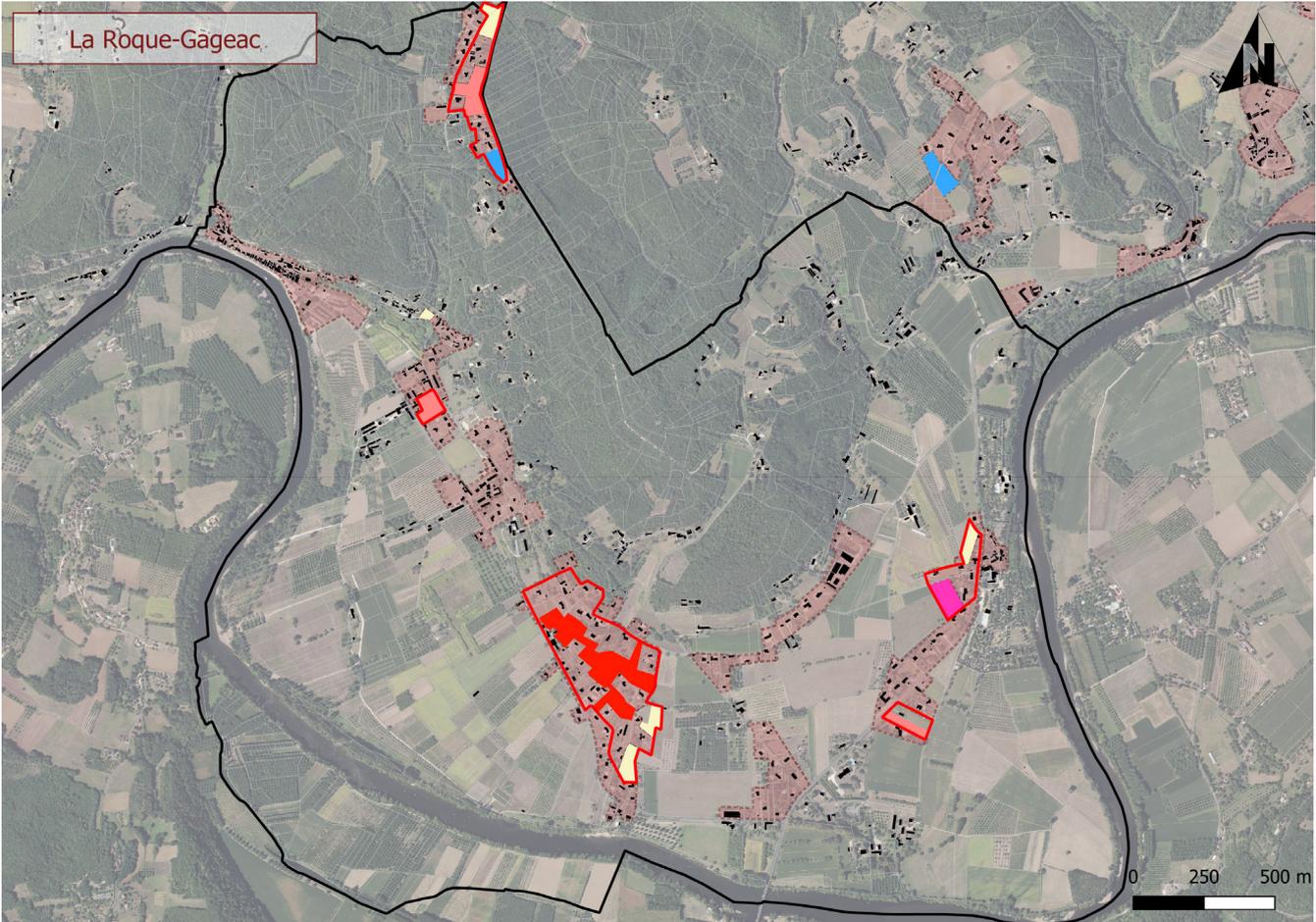
- Les secteurs de projet de densification avec OAP visant à exploiter une dent creuse ou en ensemble de dents creuses. L'objectif est de mobiliser du foncier en densification pour limiter les surfaces en extension de l'enveloppe urbaine reconnue. Aussi, la collectivité fait le choix de cadrer certains de ces secteurs, en lien ou non avec une extension urbaine à proximité, afin de maximiser leur densification et assurer un développement urbain organisé et de qualité, une dynamique qui a parfois fait défaut ces dernières années (urbanisation au coup par coup, multiplication des accès...).
- Les secteurs d'extension urbaine des bourgs à développer. En cohérence avec le PADD, 5 bourgs communaux ont été identifiés pour accueillir une partie importante du développement des communes rurales périphériques à Sarlat-la-Canéda. Il s'agit pour rappel de Saint-Vincent-de-Cosse, Proissans, Sainte-Nathalène, Marquay et Saint-André-Allas. Ces communes identifient des secteurs de développement en extension en conséquence de cet objectif. Pour les trois premières communes citées comme bourgs à développer, le PADD identifie également un besoin d'aménagement spécifique visant à développer à la fois la mixité fonctionnelle de ces bourgs en accueillant, outre du développement résidentiel, des commerces voire du petit artisanat, et à la fois des typologies d'habitat et tailles de parcelles variées. Cet objectif vise à améliorer et dynamiser la vie locale de ces bourgs. Aussi, des secteurs d'extension sont définis en continuité des bourgs, à vocation mixte bien que principalement résidentielle.
- Des secteurs d'extension urbaine de plus de 5 000m<sup>2</sup> sur des espaces déjà aménagés (lotissement communal) à mobiliser pour éviter des nouvelles extensions ailleurs. En continuité de bourgs ou de hameaux, des extensions urbaines ont été identifiées sur des espaces déjà aménagés et impactés par ces aménagements (viabilisation), et pour lesquelles des investissements publics ont été réalisés et sont à amortir (réseaux, aménagements et viabilisation communale). C'est notamment le cas des lotissements communaux de Marcillac-Saint-Quentin (La croix de Saint-Quentin) et Marquay (Bourg Sud).
- Des secteurs d'extension urbaine visant à connecter des enveloppes urbaines existantes. Il s'agit de prioriser le développement résidentiel dans des espaces situés entre deux enveloppes urbaines, afin d'assurer leur connexion et les faire fonctionner ensemble. C'est par exemple le cas de la zone AUH définie sur le Sud du site des Bouygues à La Roque Gageac, ou encore les extensions permettant d'assurer la connexion entre le nouveau lotissement Sud de la Rouderie et les anciennes implantations du secteur à Vitrac.
- D'autres secteurs d'extension urbaine de plus de 5 000m<sup>2</sup> en continuité des bourgs à conforter et des hameaux ont été définis et ont vocation à équilibrer spatialement l'accueil de nouvelles populations.
- Des extensions ponctuelles, inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> sont également identifiées, pour partie dans les bourgs et pour partie dans les hameaux. Ces extensions visent à permettre le développement ponctuel de quelques habitations sans représenter un développement urbain trop impactant et ne font pas l'objet d'OAP.

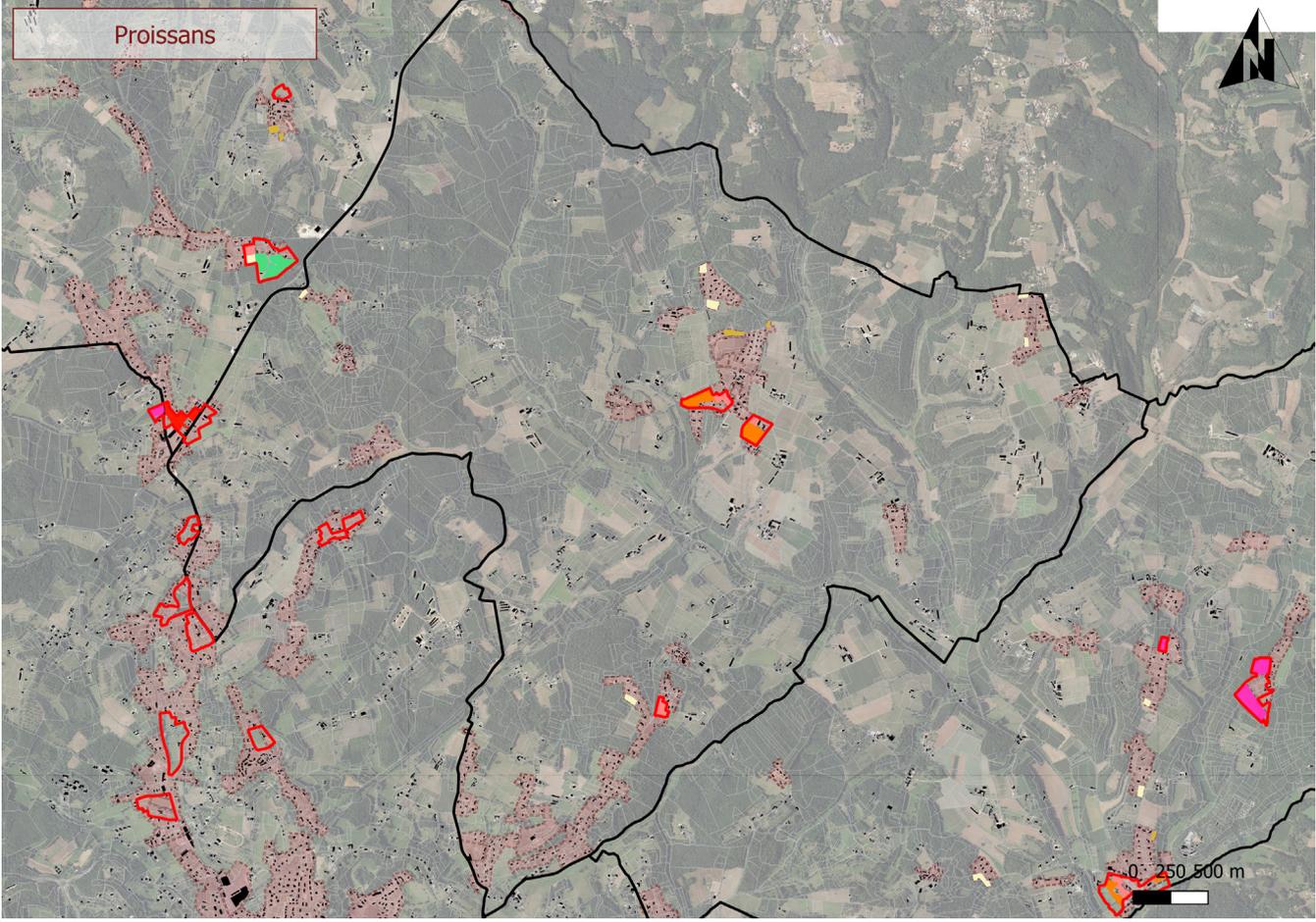
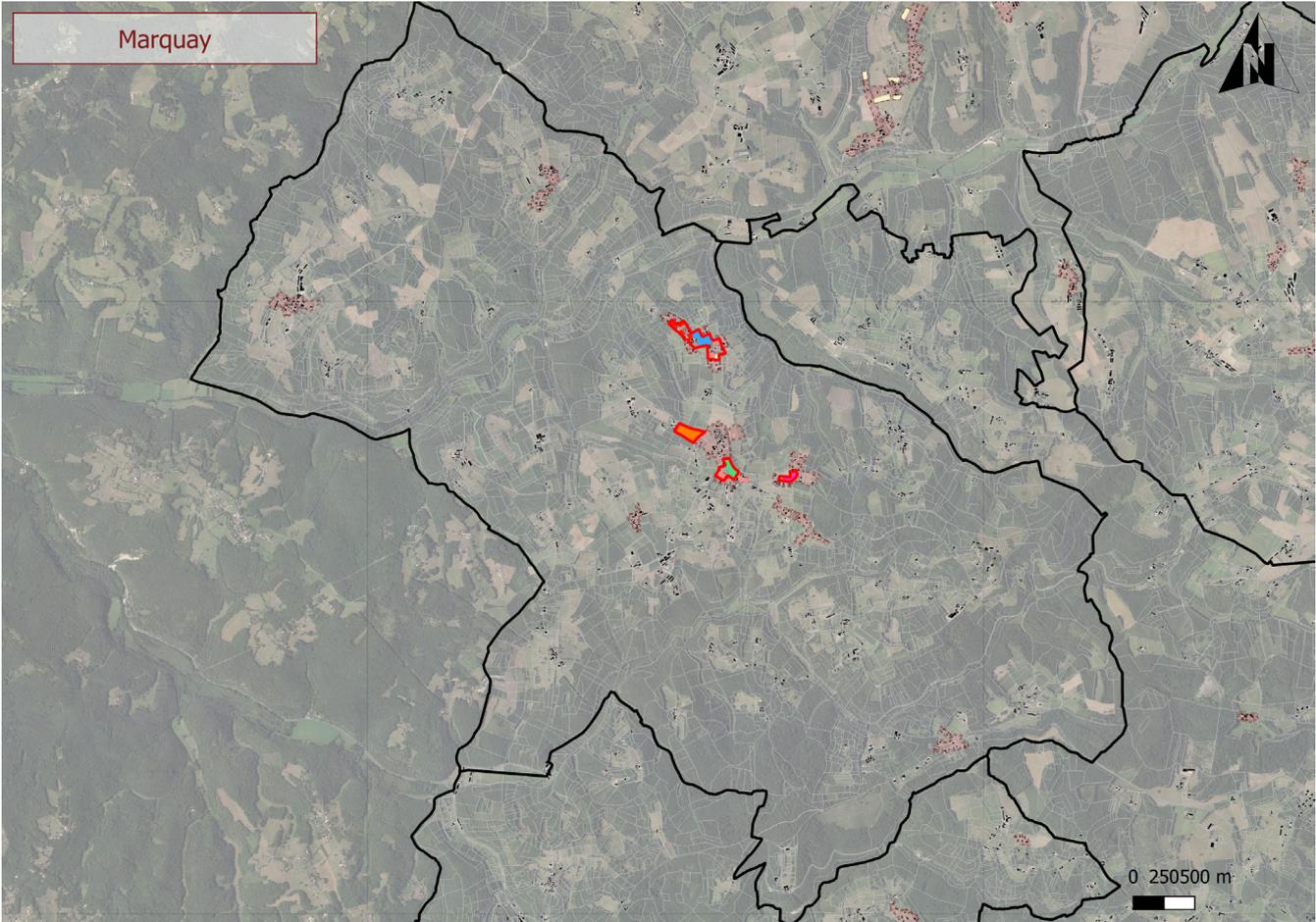
- Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle
- Limites communales

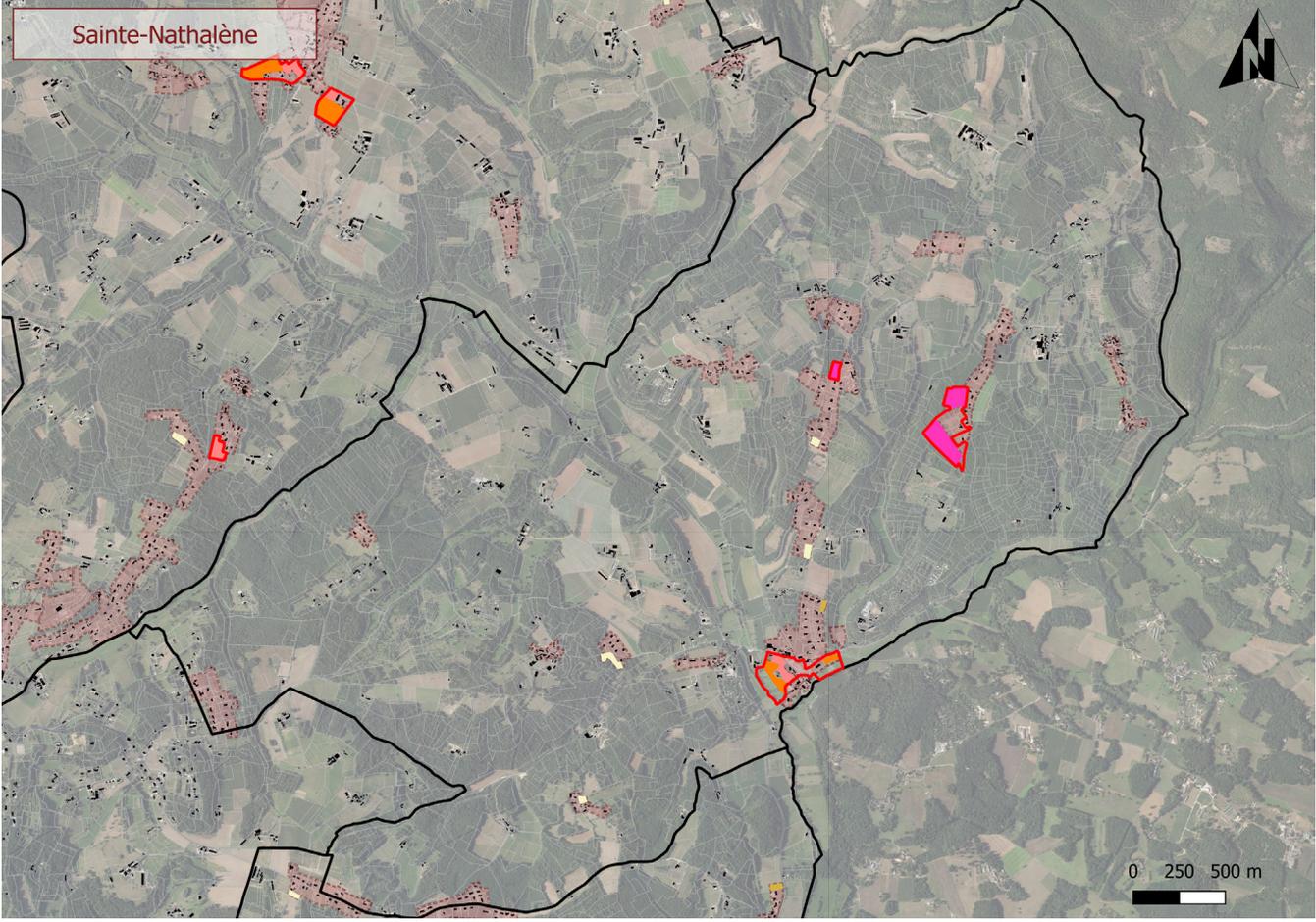
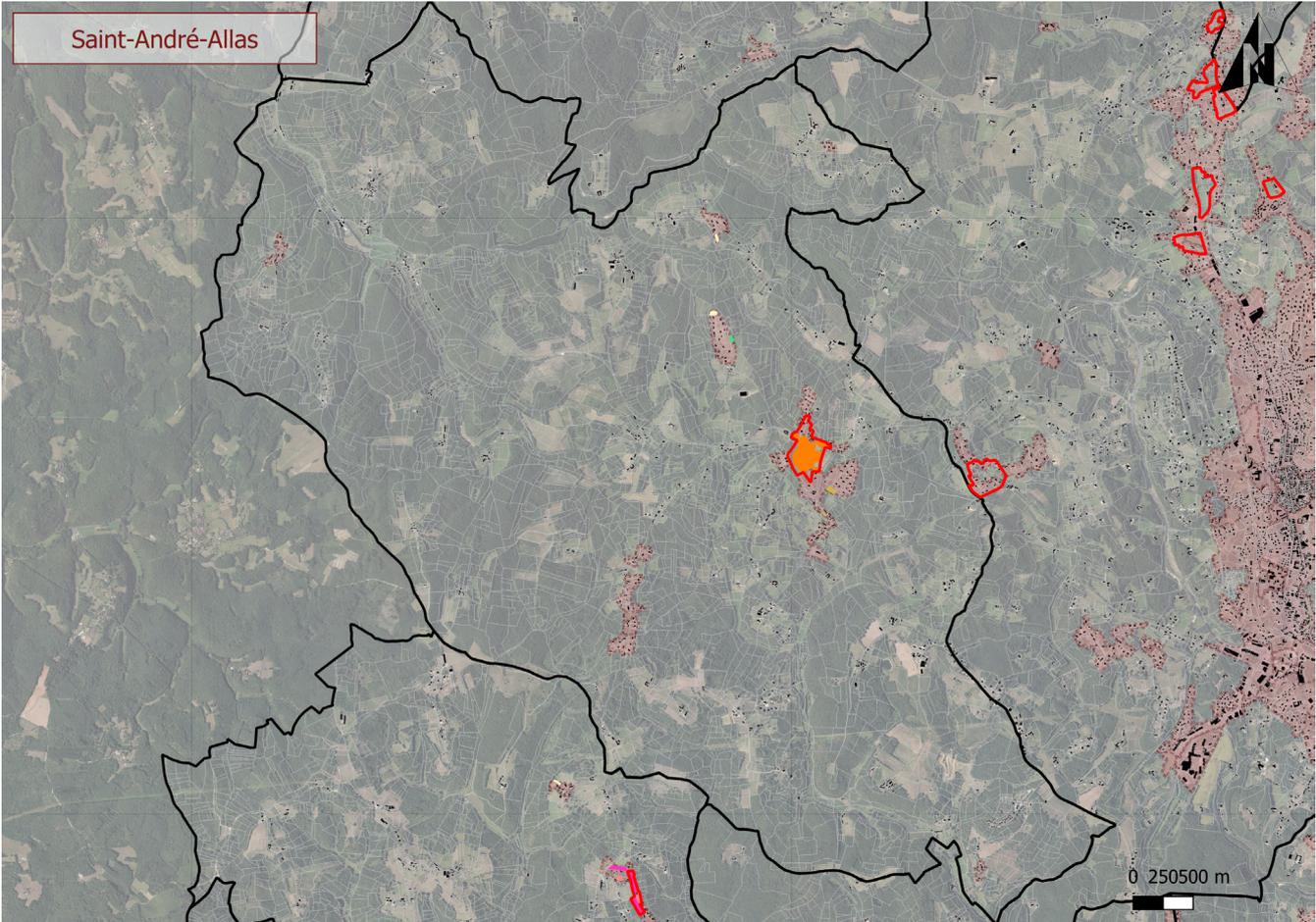
#### Justification des secteurs de développement

- Secteur de projet en densification avec OAP visant à restructurer et densifier le tissu urbain existant peu dense
- Secteur de projet de densification avec OAP visant à exploiter une dent creuse ou en ensemble de dents creuses
- Extension urbaine des bourgs à développer : mixité des fonctions, diversification des typologies d'habitat
- Extension urbaine de plus de 5 000m<sup>2</sup> sur des espaces déjà aménagés (lotissement communal) à mobiliser pour éviter des nouvelles extensions ailleurs
- Extension urbaine de plus de 5 000m<sup>2</sup> des bourgs à conforter et des hameaux
- Extension urbaine de plus de 5 000 m<sup>2</sup> visant à connecter des enveloppes urbaines existantes
- Extension urbaine ponctuelle (inf. à 5 000m<sup>2</sup>) dans les bourgs
- Extension urbaine ponctuelle (inf. à 5 000m<sup>2</sup>) dans les hameaux

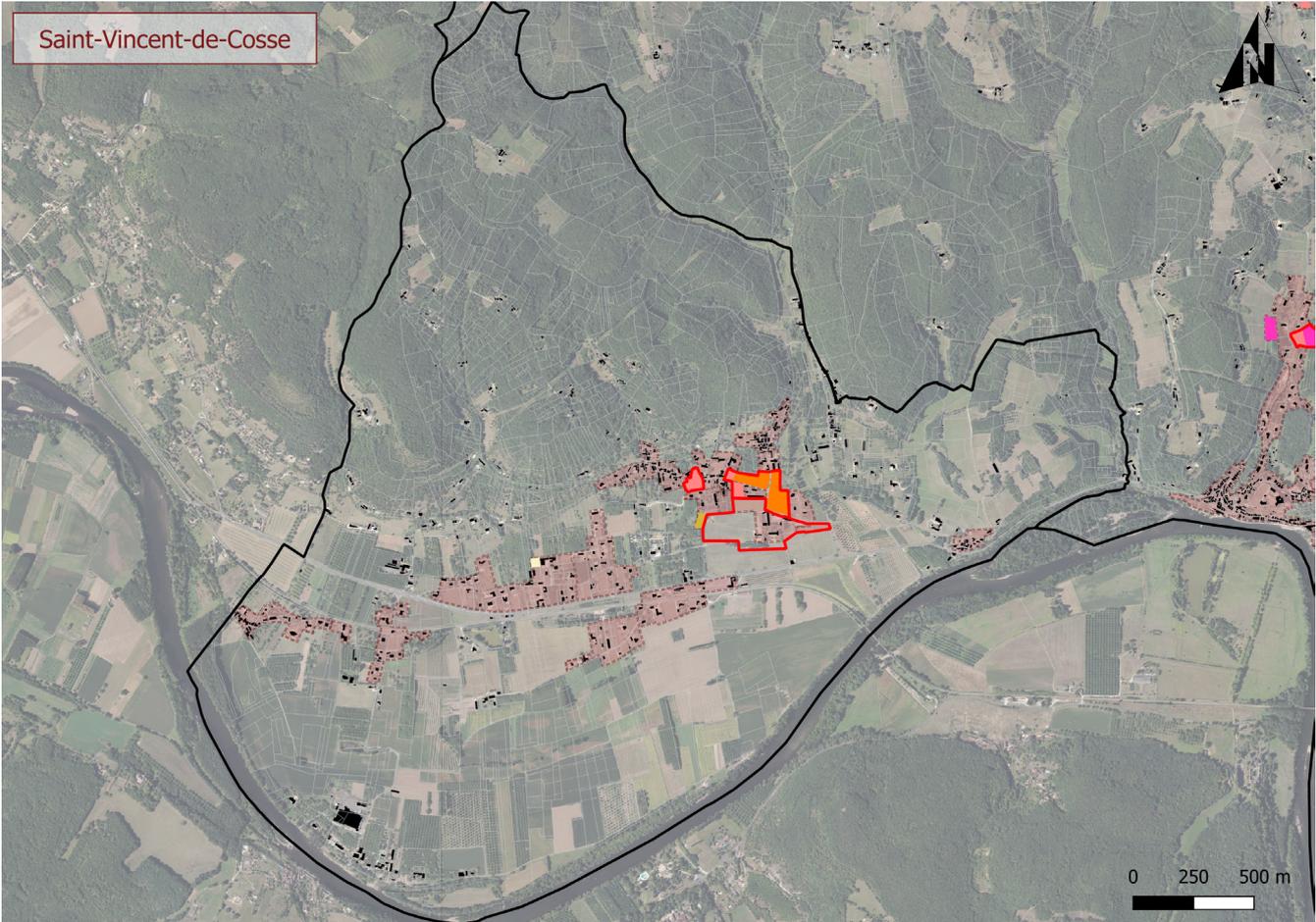




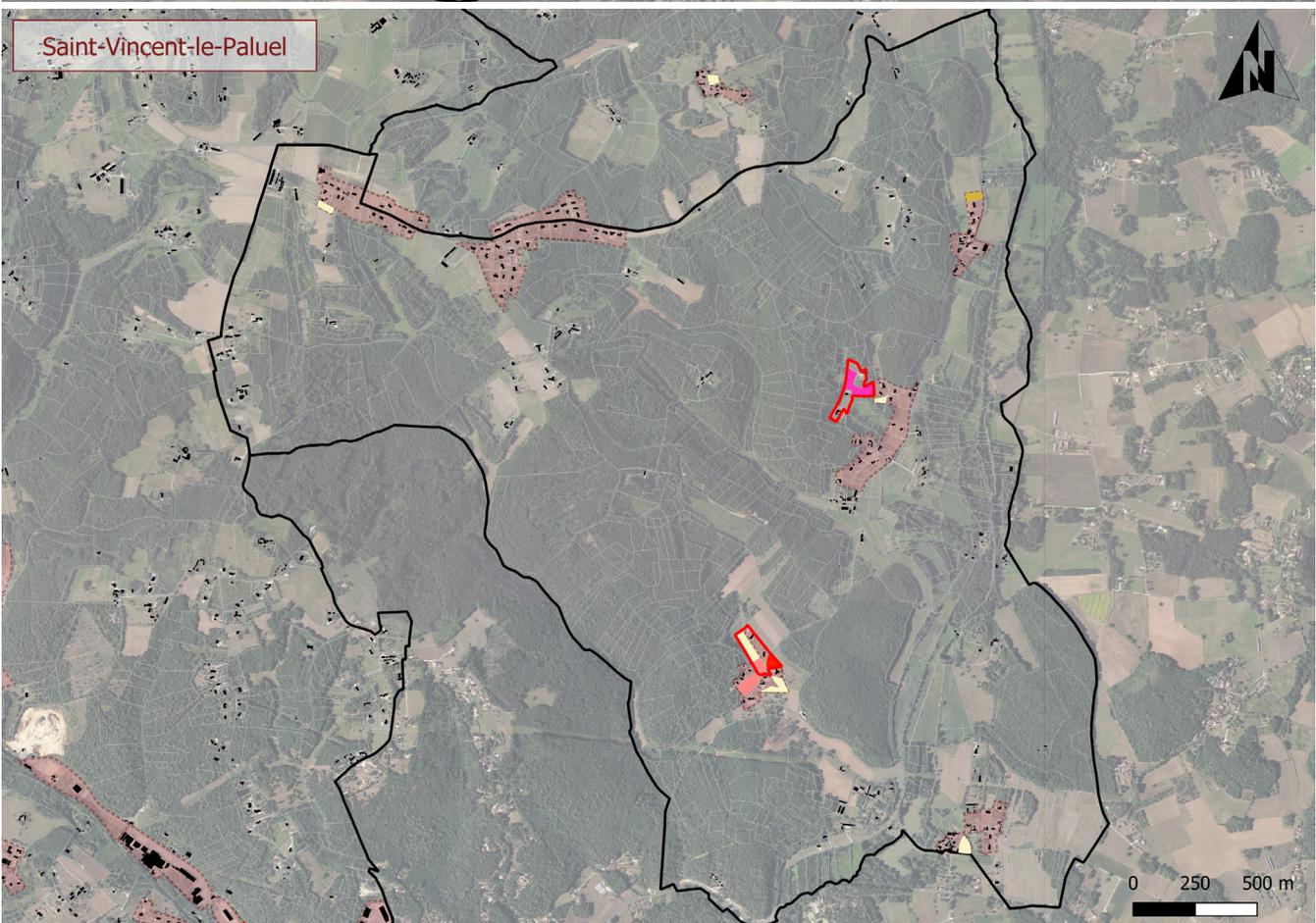


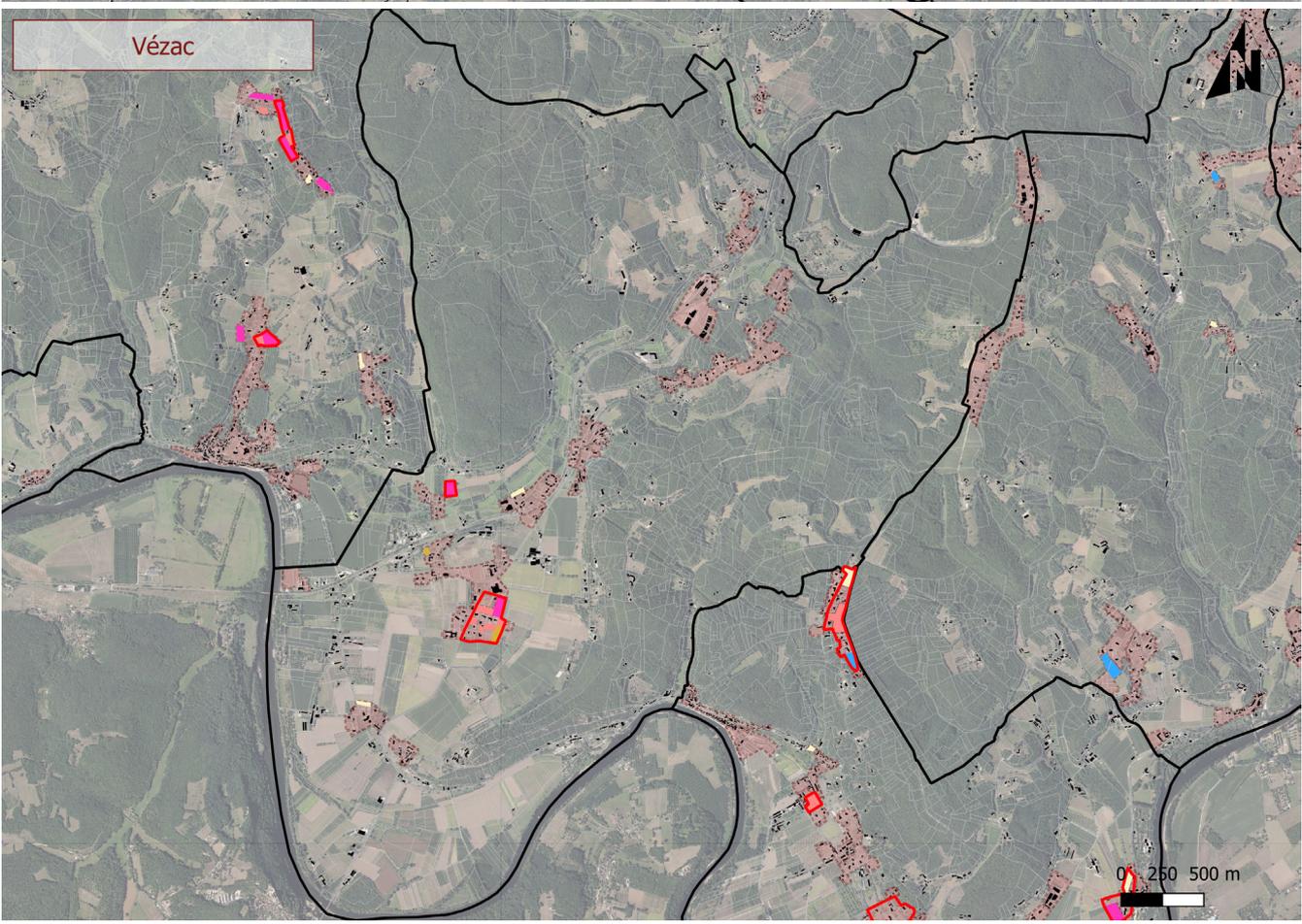
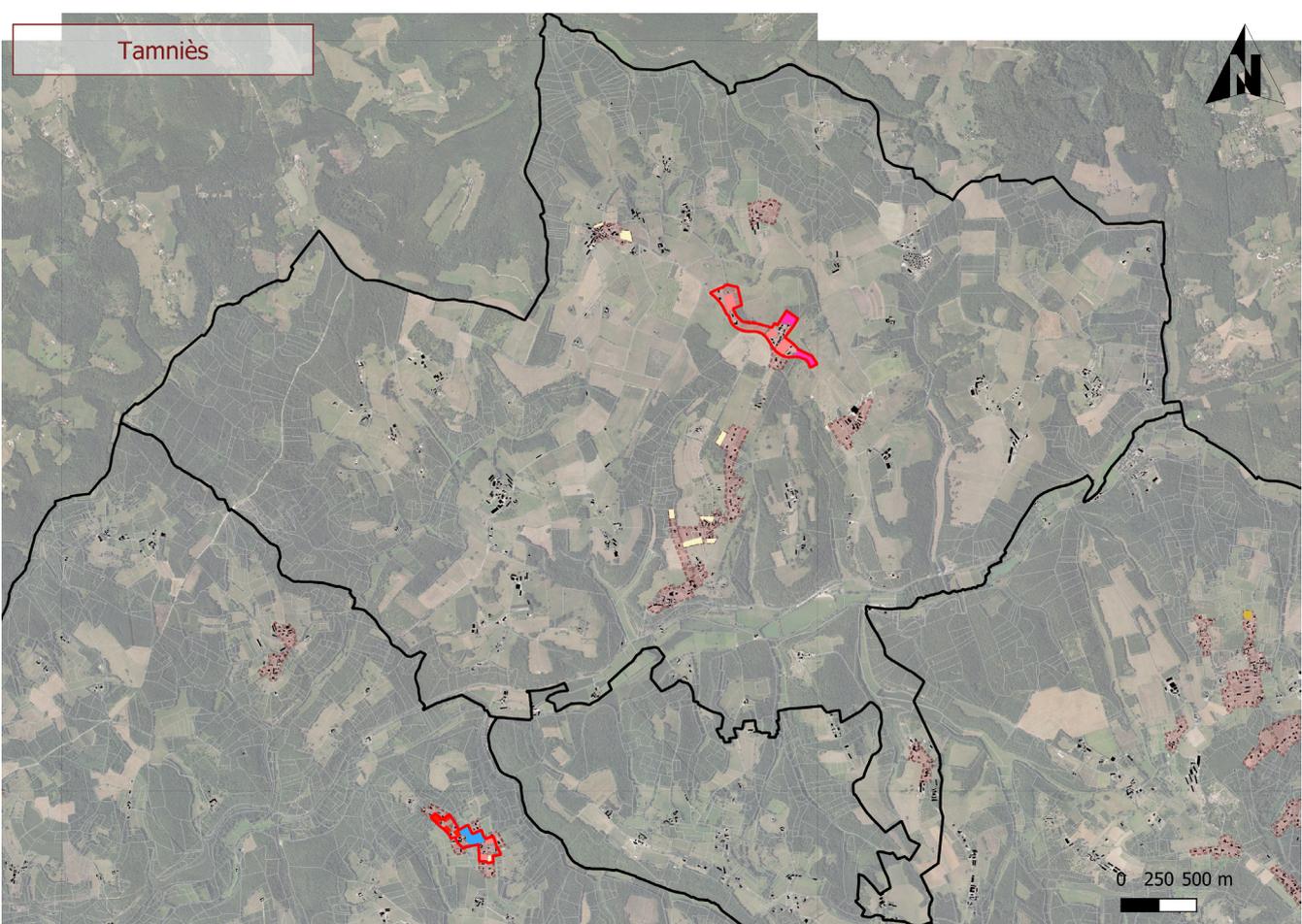


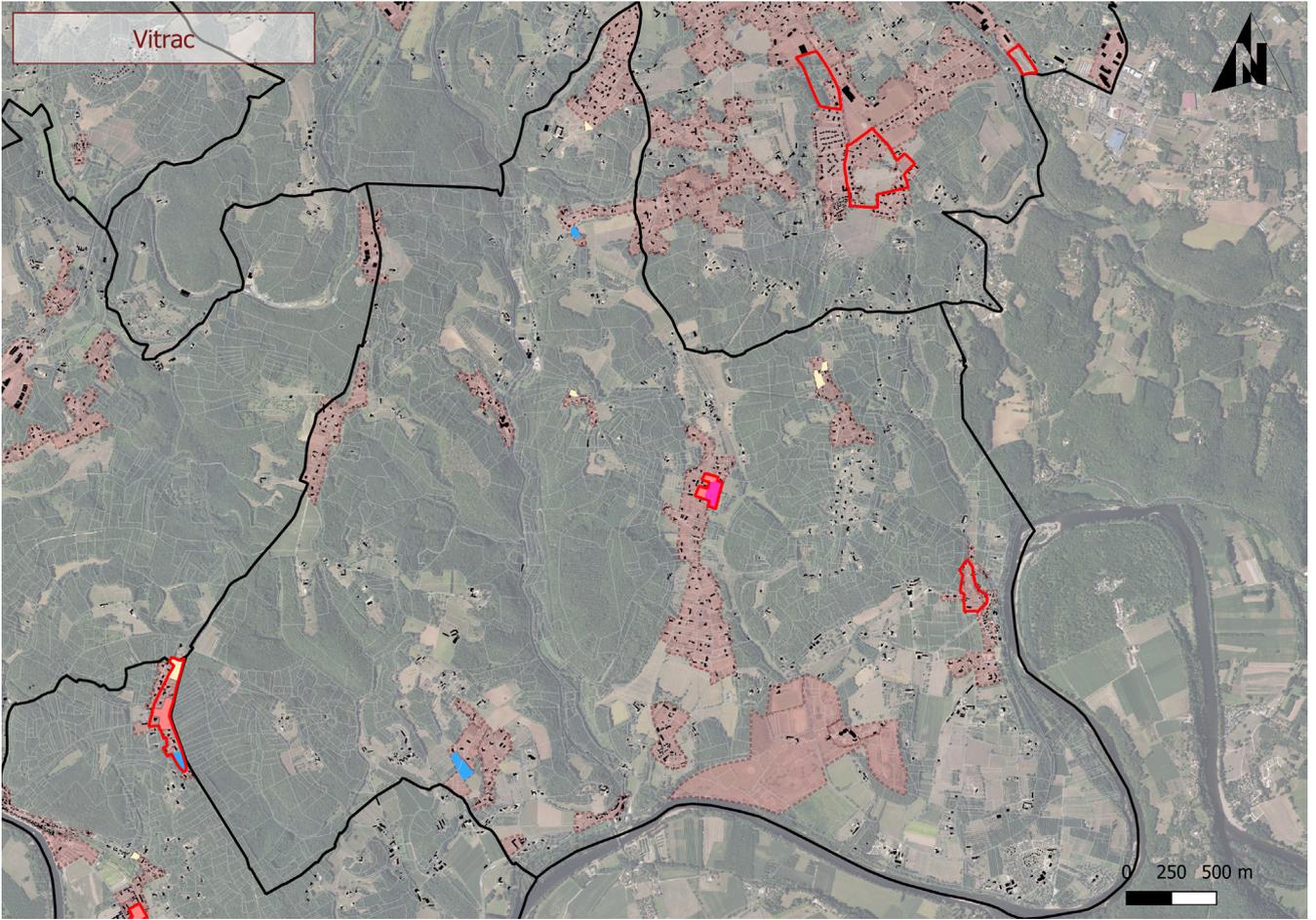
Saint-Vincent-de-Cosse



Saint-Vincent-le-Paluel







## 2. LES CHOIX OPERES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La stratégie économique du territoire de Sarlat-Périgord Noir s'articule en 6 axes.

### Spatialiser la stratégie économique du territoire en définissant une typologie des espaces économiques

Les nouvelles activités économiques devront respecter une implantation cohérente avec la vocation des espaces économiques structurés selon la typologie suivante :

- >> Le pôle urbain et commercial structurant du centre-ville de Sarlat-la-Canéda ;
- >> Les pôles urbains et commerciaux de proximité des autres centre-bourgs (bourg de Tamniès, bourg de Marcillac, bourg de Saint-Quentin, bourg de Proissans, bourg de Sainte-Nathalène, bourg de Saint-Vincent-de-Cosse, bourg de Saint-Vincent-de-Paluel, bourg de Marquay, bourg de Saint-André-Allas, bourg de Beynac-et-Cazenac, bourg de Vézac, bourg de La Roque-Gageac, bourg de Vitrac) et des espaces urbains de Sarlat-la-Canéda que sont La Canéda et le secteur du Pont-Saint-Sacerdos ;
- >> Les zones commerciales existantes du territoire ;
- >> Les zones économiques artisanales et industrielles ;
- >> Les zones économiques mixtes existantes, à vocation commerciale, artisanale et industrielle.

### Développer l'activité commerciale dans des espaces prioritaires spécifiques

- >> Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité au sein des pôles urbains et commerciaux structurant et de proximité ;
- >> Développer les implantations commerciales dans les zones commerciales existantes et dans les zones économiques mixtes.

### Développer et renforcer le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire

- >> Développer l'activité artisanale dans l'ensemble des zones commerciales et artisanales ou des zones économiques pour faciliter l'implantation de ces activités essentielles au territoire ;
- >> Permettre l'implantation d'activités artisanales compatibles avec un environnement urbain résidentiel, au sein du tissu du pôle structurant et des pôles de proximité.

### Développer l'attractivité industrielle du territoire par des implantations dédiées

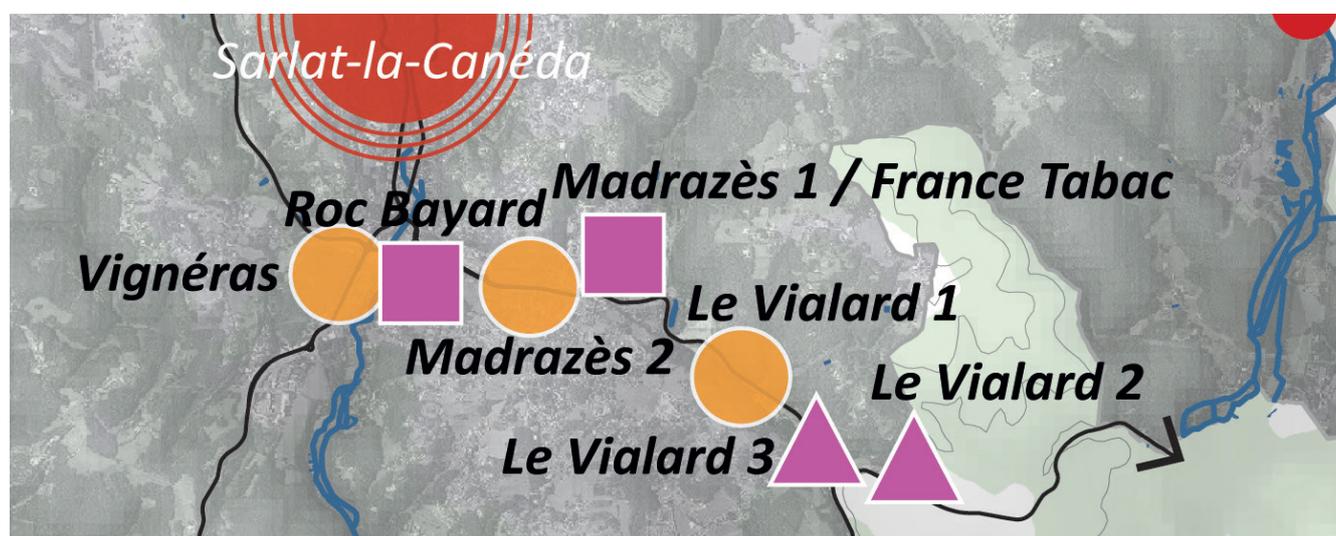
- >> Développer l'activité industrielle uniquement dans les zones économiques artisanales et industrielles, ainsi que dans les zones économiques mixtes.

## Assurer la pérennité des activités industrielles isolées déjà existantes sur le territoire et exploiter les constructions existantes

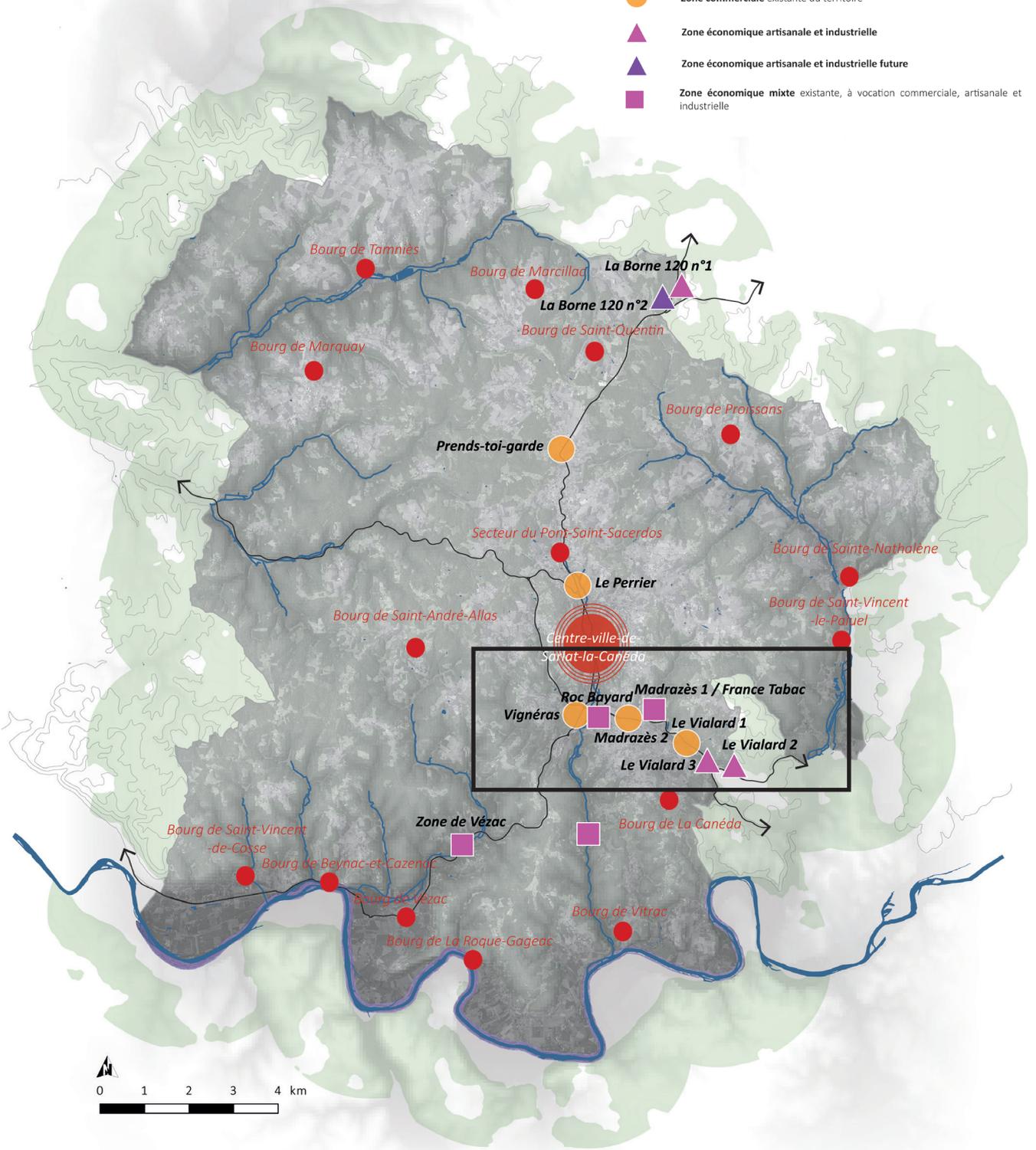
- >> Permettre l'évolution des activités économiques isolées par un zonage adapté ;
- >> Sortir du champs d'application de la présente OAP ces activités isolées et cadrer leur évolution par un zonage en Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) ;
- >> Permettre le changement de destination des constructions existantes adaptées y compris pour un usage artisanal.
- >> Sortir du champs d'application les changements de destination autorisés par le règlement graphique en zones A et N.

## Articuler la temporalité d'urbanisation des différentes zones économiques et commerciales

- >> Conforter et développer les sites actuels en priorité ;
- >> Anticiper le développement du site de La Borne 120 n°2 : son urbanisation ne sera permise qu'avec une évolution du PLUi (classement en zone 2AUX).



-  Pôle urbain et commercial **structurant** du centre-ville de Sarlat-la-Canéda
-  Pôle urbain et commercial **de proximité**
-  Zone commerciale existante du territoire
-  Zone économique artisanale et industrielle
-  Zone économique artisanale et industrielle future
-  Zone économique mixte existante, à vocation commerciale, artisanale et industrielle



# 3. LES CHOIX OPERES POUR LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DES EQUIPEMENTS

## 3.1. LE BESOIN EN EQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS

Le diagnostic a montré que le territoire est fortement pourvu en équipements collectifs, et que ceux-ci sont bien réparti sur le territoire intercommunal, malgré le pôle constitué par la commune de Sarlat-la-Canéda. Cependant, en cohérence avec les objectifs intercommunautaires définis par le PADD, un besoin de développer les équipements et services publics à la population actuelle et future a été identifié. Le PLUi doit ainsi veiller à mobiliser le foncier nécessaire et l'identifier au règlement graphique. La collectivité a notamment fait le choix de définir des zones urbaines ou à urbaniser dédiées aux équipements et services publics, pour assurer une lisibilité des différentes zones d'équipements, et entériner leur fonction sur le territoire. L'outil des emplacements réservés (ER) est notamment utilisé, dans les zones équipements publics ou en dehors, pour répondre aux besoins.

### La mobilité douce

La mobilité douce constitue un fil conducteur du PADD, et s'intègre à travers plusieurs objectifs dans tous les espaces du territoire, qu'ils soient naturels, résidentiels ou économiques. L'ensemble des emplacements réservés suivants ont donc été définis au plan de zonage dans le but de réaliser de nouveaux cheminements doux sur le territoire intercommunal ou de déplacer ou conforter des cheminements existants pour garantir leur pérennité.

### La voirie

Le PLUi intègre également dans son plan de zonage des emplacements réservés destinés à l'amélioration de la circulation motorisée sur son territoire. Ces emplacements réservés visent notamment à agrandir et à sécuriser des voies et des intersections. Certains emplacements réservés ont également pour objectif de désenclaver des secteurs par la création ou la préservation de certains accès.

### Les espaces publics

Afin d'améliorer la qualité de vie dans les bourgs du territoire, des emplacements réservés ont également été définis pour permettre la création ou l'extension d'espaces publics. Ces espaces peuvent être destinés à l'aménagement de parcs, d'espaces verts ou de places publiques, destinés à devenir des lieux de vie et de rencontre au sein des tissus urbains existants, ou alors d'espace dont le but serait de conforter la trame verte et bleue.

## Les équipements publics

De nombreux emplacements réservés sont également destinés à l'agrandissement ou à la création d'équipements publics variés tel que des cimetières, des équipements sportifs ou des écoles. L'ensemble de ces emplacements réservés vise donc à répondre aux besoins de la population actuelle du territoire mais également des futurs habitants prévus par le PLUi.

C'est notamment le cas du secteur de Saint-Quentin nord qui prévoit la réalisation d'un projet d'équipement public mixte, intégrant à la fois une probable extension de l'école du bourg mais également la création d'espace vert et d'aménagement sportifs et de loisirs, l'accueil de commerces et l'aménagement d'une aire de stationnement.

## Les espaces de stationnement

L'attrait touristique important du territoire en constitue une des principales richesses. Cependant, l'afflux massif de visiteurs, notamment durant la période estivale constitue un enjeu pour le territoire en matière de stationnement. Afin de répondre aux besoins générés par le tourisme mais également à ceux engendrés par les équipements publics et les quartiers résidentiels, le PLUi définit dans son zonage plusieurs emplacements réservés destinés à la réalisation d'aires de stationnement.

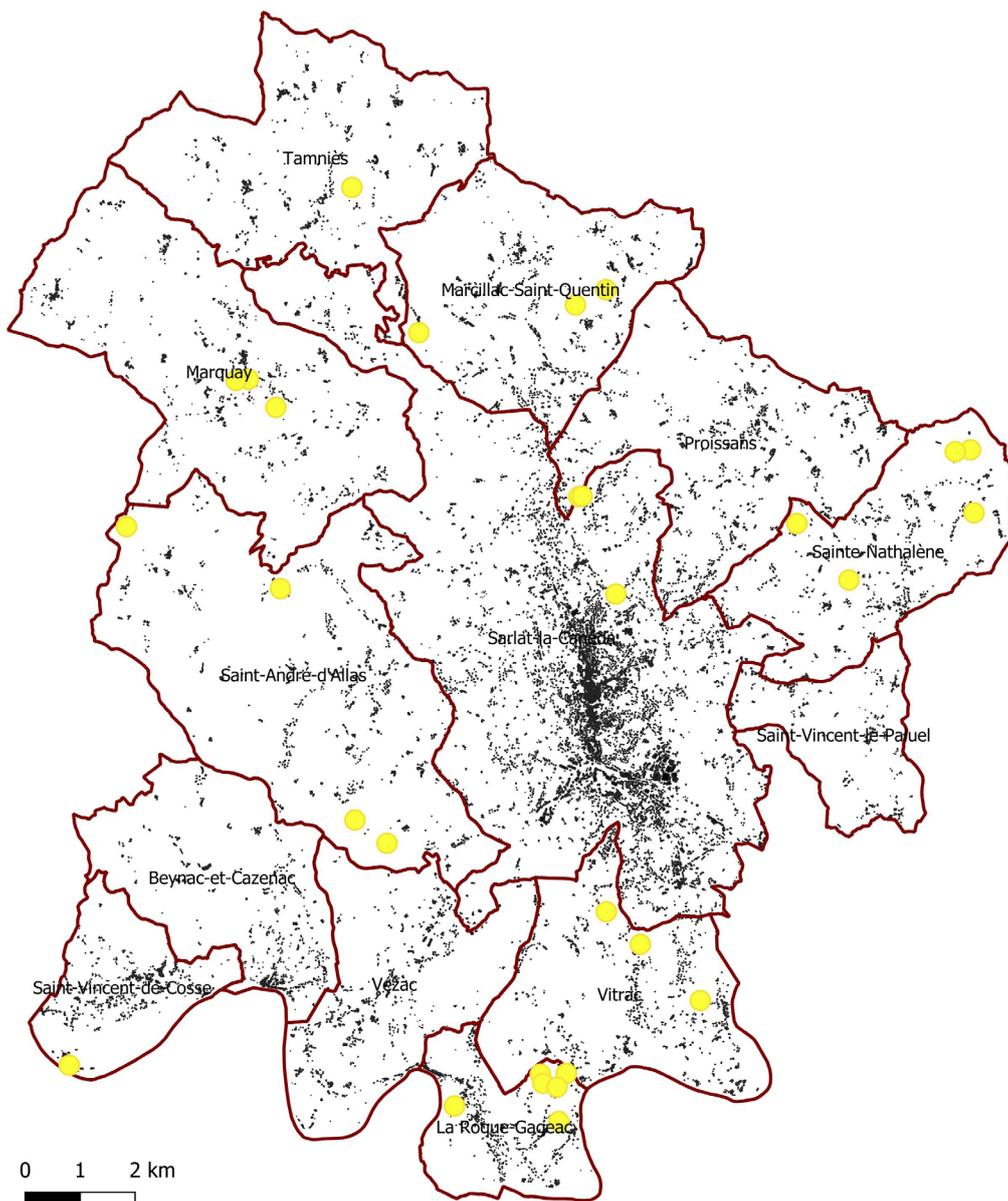
## 3.2. LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Au travers de l'objectif 1 de l'axe 1 du PADD «Conforter la dynamique touristique du territoire en diversifiant l'offre actuelle» le PLUi fixe une ambition forte en matière de développement touristique du territoire.

Pour cela, le territoire peut s'appuyer sur une offre existante fournie et diversifiée qui est à conforter dans le PLUi, ainsi que sur le dynamisme du territoire qui fait émergé de nombreux projets.



L'agrotourisme sur le territoire

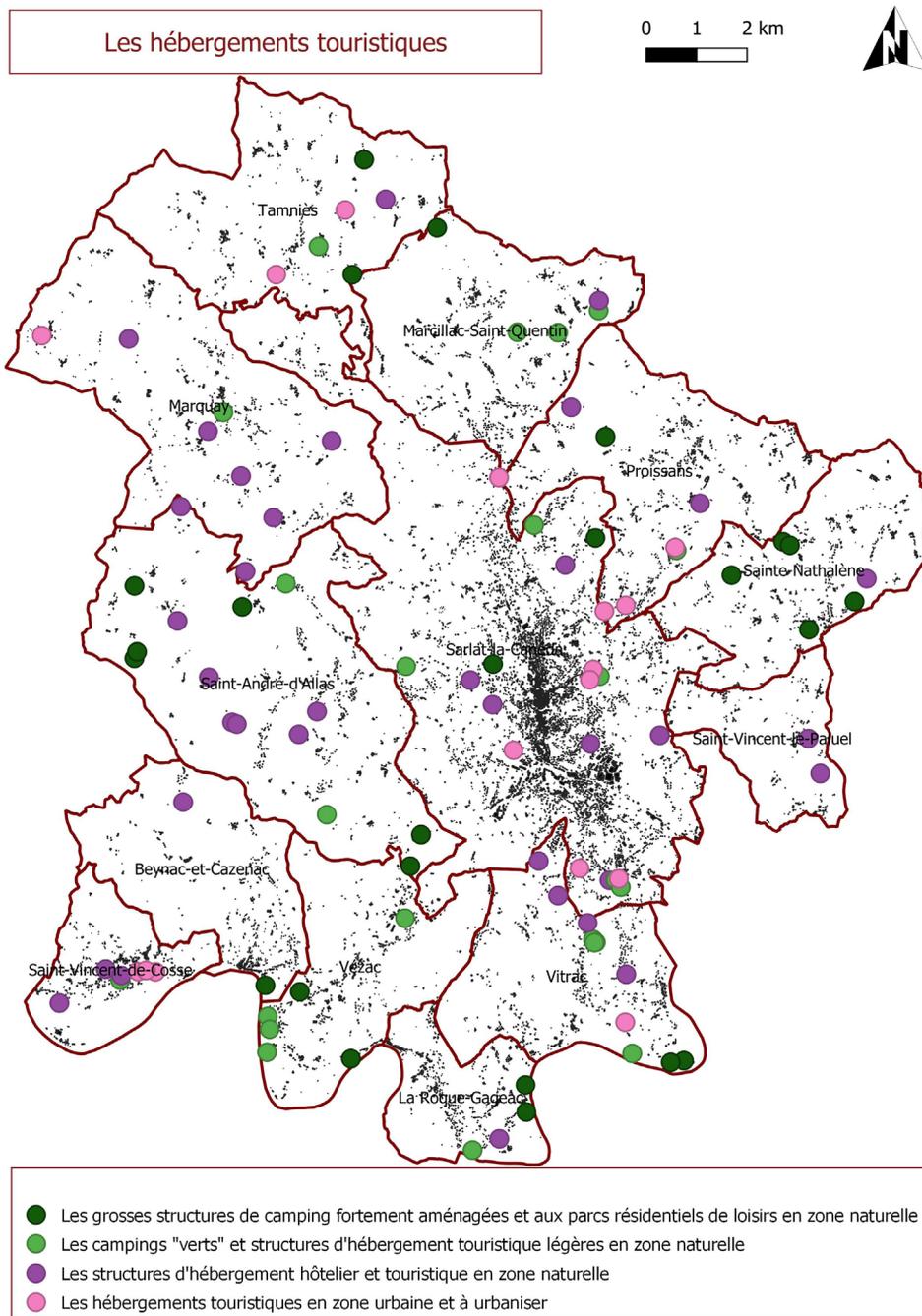


L'agriculture constitue l'un des fondamentaux de l'économie sarladaise. Elle connaît cependant aujourd'hui un recul sur le territoire en raison de la diminution des terres agricoles, de la baisse du nombre d'exploitations et des difficultés financières et de fonctionnement des exploitations. Pour assurer la pérennité de leur exploitation certains agriculteurs se sont tournés vers une diversification de leurs activités, notamment vers le tourisme en proposant des hébergements, de la restauration, ...

Le PLUi souhaite conforter cette dynamique qui répond à la fois aux attentes des exploitants et des touristes et la traduction réglementaire prévoit donc un zonage spécifique, sous forme de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) pour permettre la continuité des activités touristiques dans les exploitations agricoles s'étant déjà diversifiées et pour accompagner les exploitations concernées par un projet de diversification.



## L'hébergement touristique

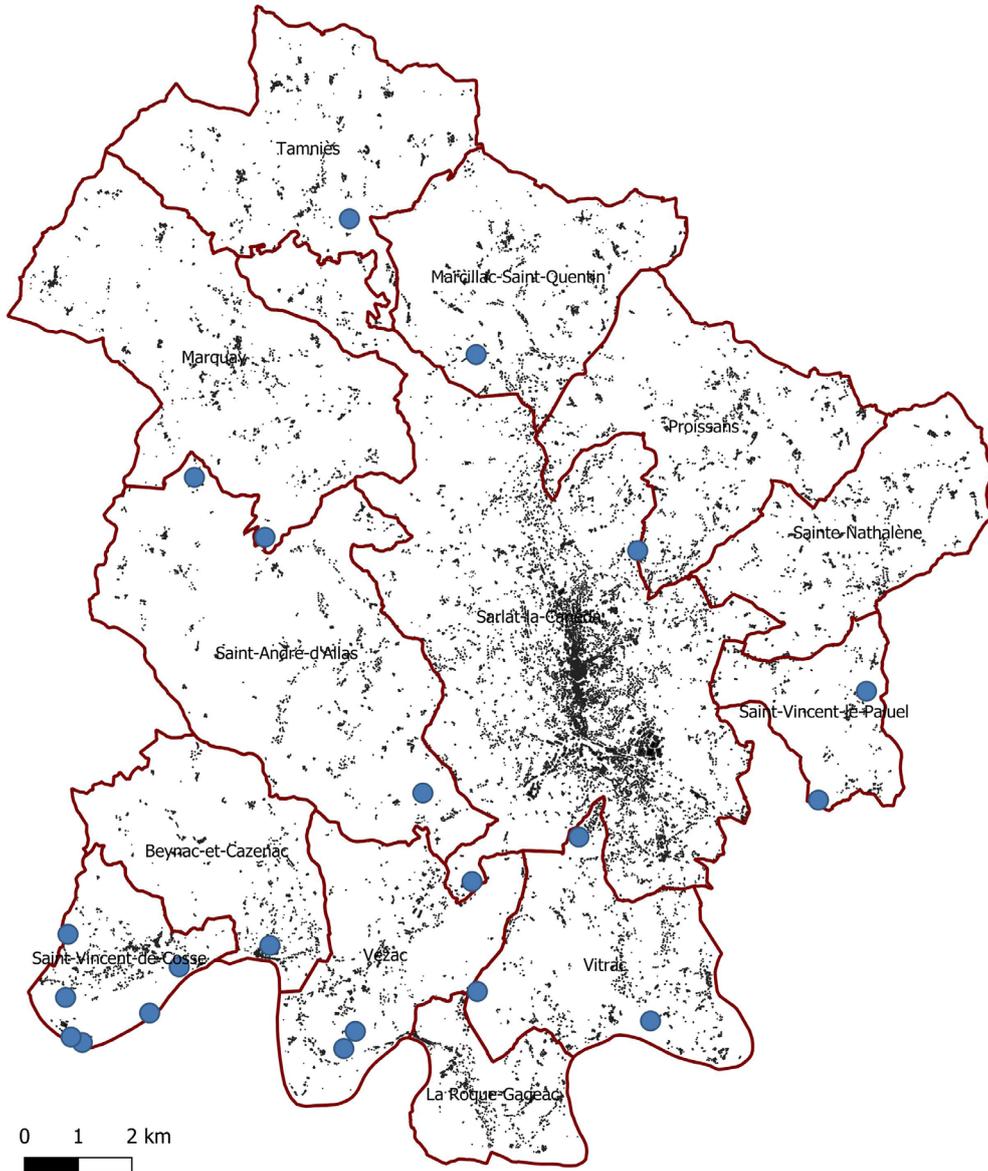


Le territoire est fortement pourvu en hébergements touristiques, qu'il s'agisse d'hôtels, de résidence de vacances, ou de camping vert. La diversification de cette offre constitue l'une des forces du territoire et elle est donc à préserver. Le zonage et le règlement du PLUi définissent donc différentes typologies d'hébergement en fonction de leur localisation en zone urbaine ou en zone naturelle mais également en fonction du type d'hébergement (campings verts, hébergements hôteliers, campings fortement aménagés, ...).

Les prescriptions appliquées à chacune de ces zones sont pensées pour permettre le maintien mais également l'évolution des structures existantes ainsi que pour permettre la réalisation de plusieurs projets en cours sur le territoire.

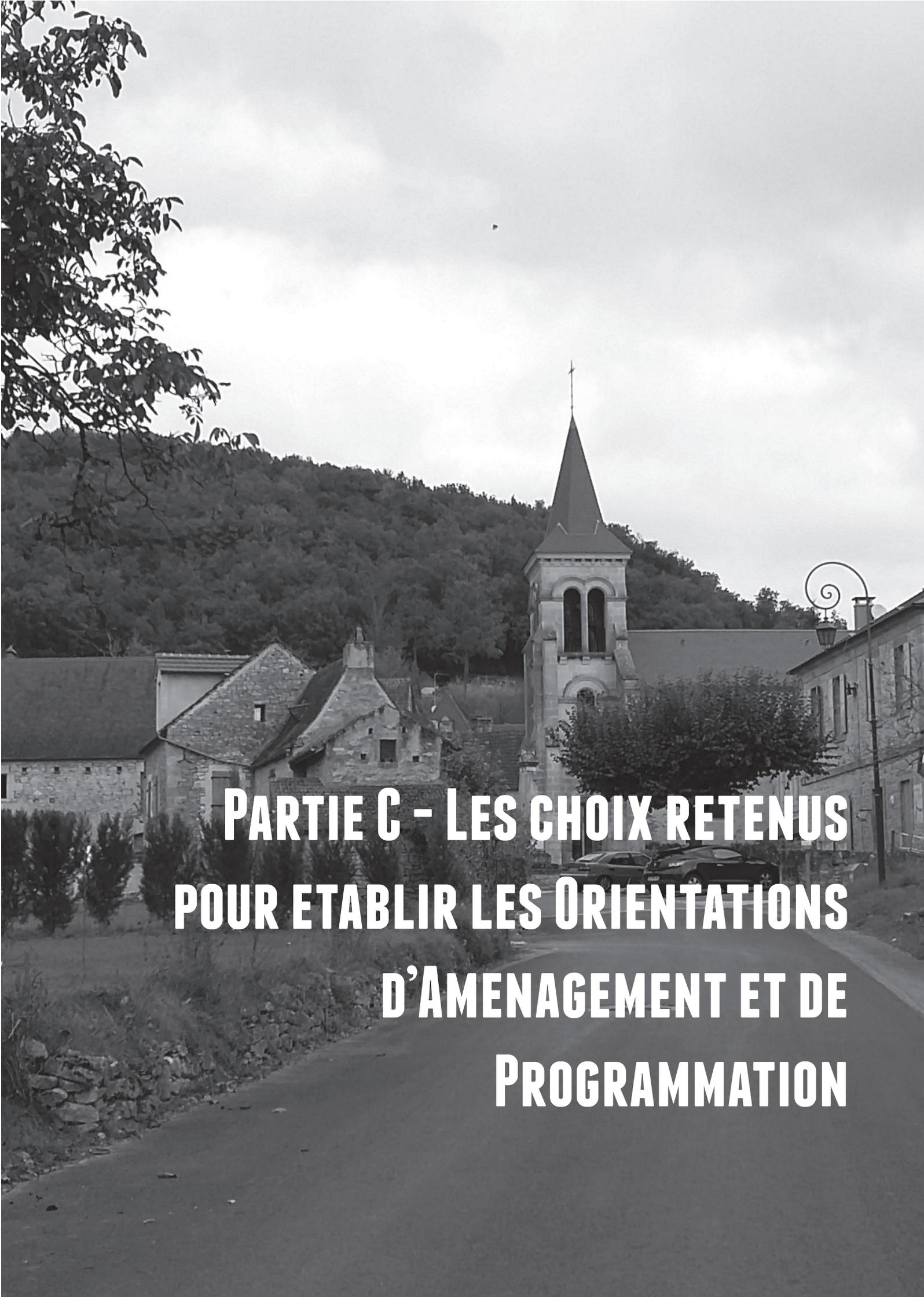
## Les activités récréatives, sportives, culturelles ou de loisir

Les activités récréatives, sportives, culturelles ou de loisirs en zone naturelle



Le territoire est pourvu de nombreuses activités récréatives, sportives, culturelles ou de loisir, insérées au sein des espaces naturels. Le PLUi reconnaît cette dynamique qui est support de l'attractivité touristique et à définit dans sa traduction réglementaire des secteurs de STECAL permettant le maintien et le développement modéré de ces activités.

Parmi ces activités, le golf de Vitrac à quant à lui était classé en U en raison de son importance mais les prescriptions qui s'y applique encadre très strictement son aménagement et les possibilités de constructions au sein de son périmètre.

A black and white photograph of a village street. In the center, a church tower with a pointed roof and a cross on top stands prominently. To the left, there are several stone buildings with gabled roofs. To the right, a street lamp with a decorative scrollwork top is visible. The background shows a hillside covered in trees. The sky is overcast. The text is overlaid in the lower half of the image.

**PARTIE C - LES CHOIX RETENUS  
POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

# 1. LES OAP SECTORIELLES

## 1.1. LA METHODE

### 1.1.1. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à OAP sectorielle

Le choix et la délimitation des secteurs soumis à OAP est le résultat des stratégies de développement résidentiel, de développement économique et de développement des équipements collectifs détaillées dans la partie B du présent document.

Trois différents types d'OAP ont été élaborées :

- Les OAP obligatoires en zone AU : il s'agit d'OAP à réaliser sur les zones à urbaniser du territoire.
- Les OAP en zone U : Des OAP ont été réalisées sur des secteurs en zone U mais présentant de forts enjeux afin d'encadrer leur développement. Plusieurs enjeux ont été retenus pour faire l'objet d'une OAP en zone U :
  - o La densité : Réaliser une OAP pour garantir une densité bâtie sur les secteurs adaptés et ne pas laisser l'aménagement se faire au coup par coup afin d'éviter que ces emprises foncières soient mobilisées pour seulement quelques logements
  - o La qualité urbaine : Lorsque le secteur est localisé dans une zone où l'enjeu en termes de qualité est particulièrement important (localisation en cœur de bourg, entrée de ville, forte visibilité du secteur) ou lorsqu'il est important de définir des formes urbaines adaptées et intégrées afin d'assurer le lien entre les nouveaux logements/quartiers et ceux existant
  - o La division parcellaire : Réaliser une OAP pour anticiper les divisions parcellaires afin d'assurer des implantations de qualité, veiller à la gestion des accès et à la préservation des éléments remarquables éventuels, assurer une bonne gestion de la topographie...
  - o Le patrimoine et le bâti ancien : Lorsque le secteur est localisé en zone bâtie ancienne afin de préserver une morphologie, une implantation et une architecture locales
- Les OAP mutualisant une zone AU et une zone U : Certaines OAP obligatoires en zones AU sont adjacentes à des zones U présentant des enjeux particuliers. Les OAP mutualisées prennent alors en compte à la fois la zone AU et la zone U et poursuivent plusieurs objectifs, en fonction des enjeux identifiés sur les secteurs concernés :
  - o anticiper l'urbanisation de dents creuses en cohérence avec le secteur de développement AU,
  - o gérer les accès et la densité dans certaines dents creuses voire en anticipation de divisions parcellaires probables, intégrer des enjeux urbains ou environnementaux en les traitant par l'OAP.

### 1.1.2. Deux types d'OAP sectorielles

En fonction des enjeux constatés sur les secteurs soumis à OAP identifiés, les OAP peuvent prendre deux formes différentes:

- Les OAP sectorielles simple portent sur la majorité des secteurs soumis à OAP. Ceux-ci présentent des enjeux modérés que ce format d'OAP permet de traiter.
- Les OAP sectorielles d'aménagement portent sur 6 secteurs sur le territoire. Ces secteurs sont destinés à des projets d'envergure de restructuration de bourg ou sur des secteurs clefs du développement de la commune de Sarlat-la-Canéda. A ce titre, des OAP plus poussées ont alors été réalisées. Les secteurs concernés par une OAP sectorielle d'aménagement sont les suivants:

- o L'OAP n°10 Secteur du bourg sud de Marquay
- o L'OAP n°14 Secteur du bourg est de Proissans
- o L'OAP n°19 Secteur du bourg sud de Sainte-Nathalène
- o L'OAP n°20 Secteur du bourg de Saint-Vincent-de-Cosse
- o L'OAP n°28 Secteur du bourg de la Canéda à Sarlat-la-Canéda
- o L'OAP n°31 Secteur du Saulou à Sarlat-la-Canéda

### 1.1.3. Fonctionnement général des OAP sectorielles

- Des prescriptions générales communes à l'ensemble des OAP sectorielles pour la prise en compte d'enjeux existant à l'échelle de tout le territoire (diversité des tailles de parcelles, mutualisation des accès, ...)
- Un diagnostic et état des lieux de chaque site pour faciliter la compréhension des orientations de programmation et d'aménagement
- Une cartographie basée sur une légende propre à chaque secteur
- Une programmation urbaine et des principes d'aménagements spécifiques à chaque secteur

## 1.2. LE CONTENU DES OAP RESIDENTIELLES

### 1.2.1. Le diagnostic

Chaque secteur d'OAP fait l'objet d'un diagnostic précis afin d'identifier l'ensemble de ces caractéristiques notamment en matière de :

- Surface du secteur,
- Topographie (pente, talus, ...)
- Occupation du sol (boisement, terre agricole exploitée, verger, ...)
- Réseau viaire existant autour et sur le secteur étudié (voies principales ou secondaires, agricole, ...)
- Présence de services et équipements à proximité du site (mairie, commerce, école, ...)
- Présence de bâtiments et d'aménagement existant sur le secteur
- Gestion de l'eau (ruissellement, inondation, fossé, ...)
- Patrimoine naturel et bâti remarquable existant sur le secteur d'étude ou à proximité (arbres ou alignement d'arbres, petit patrimoine, muret en pierre, ...)

Ce diagnostic est réalisé via les données cartographique disponibles et par des études de terrains. Il permet d'identifier les enjeux urbaines, patrimoniaux, paysagers, environnementaux et liés à la desserte ou à la mobilité existant sur le secteur.

### 1.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une logique de programmation urbaine

- Une fourchette imposant un nombre minimal et maximal de logements à créer afin d'assurer une optimisation du foncier dédié au développement résidentiel
- Des typologies de logements imposées et encadrées afin de répondre aux objectifs de diversification de l'offre

sur le territoire et de valoriser les espaces pouvant accueillir des formes d'habitat plus dense (intermédiaire et collectif) à proximité des aménités urbaines

- Une forte volonté de programmation et de projet traduite par :
  - o une réflexion sur chaque secteur afin d'imposer des opérations d'ensemble sur les secteurs stratégiques et de garantir en même temps un accueil résidentiel au coup par coup pour accueillir des logements sur le court terme
  - o un phasage de l'urbanisation lorsque cela est possible afin d'assurer un développement urbain débutant au plus près des espaces urbanisés
  - o Des orientations en matière de formes urbaines et aspects des constructions propres à chaque secteur d'OAP, afin de compléter les règles écrites et graphiques au regard des spécificités de chaque site et de répondre aux différents besoins des communes.

#### Une réflexion menée sur la desserte et les mobilités sur chaque site

- Limiter les accès et encourager la mutualisation (accès et stationnement)
- Développement des continuités douces : à la fois en interne des nouveaux quartiers mais également en accroche avec les tissus existants

#### Développer un cadre de vie de qualité et utiliser les OAP pour développer les espaces publics

- Une réflexion sur les secteurs denses afin d'assurer la réalisation d'espaces verts communs et/ou publics et d'inciter au développement d'une vie locale/interne aux futurs quartiers
- Des mesures d'intégration paysagère et de gestion des franges urbaines avec les espaces naturels et agricoles

### **L'objectif de densité**

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de logements notamment. Dans cette optique, un des éléments de programmation contenu dans les OAP est l'inscription d'un objectif de densité, via une fourchette de logements à réaliser au sein de chaque secteur d'OAP.

La définition de ces fourchettes de logements à réaliser s'appuie sur les objectifs de densité définis selon l'armature dans le PADD à savoir:

- environ 10 logements / hectare au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda
- environ 7 logements / hectares dans les bourgs et les «spots urbains» de Sarlat-la-Canéda
- environ 6 logements / hectares dans les hameaux

### **La vocation dominante des espaces**

#### La destination résidentielle



Espace destiné à la création de logements

Au sein des secteurs soumis à OAP les espaces destinés à l'accueil de logements ont été spatialisés.



Espace destiné à la création de logements de faible densité

Dans certains secteurs de projet, des densités différentes ont été spatialisées afin de répondre à la diversité des besoins en logements et d'assurer une offre variée. Le choix de ces secteurs a été fait au regard de leur insertion dans le tissu bâti existant, de leur positionnement au sein de l'opé-



Espace destiné à la création de logements de densité moyenne

-  Espace destiné à l'accueil de logements autorisant les logements collectifs, les logements intermédiaires et les logements en bande
-  Espace destiné à l'accueil de logements autorisant les logements intermédiaires, les logements en bande et les logements jumelés
-  Espace destiné à l'accueil de logements autorisant les logements jumelés et les logements individuels

#### Les autres destinations

-  Espace destiné aux équipements collectifs
-  Espace destiné à l'accueil de commerce et d'artisanat ou de logements
-  Espace mixte destiné à l'accueil de commerces, d'artisanat, de services et/ou de logements
-  Espace agricole à préserver

#### Les espaces verts et les espaces publics

-  Espace vert public et aire de jeux
-  Espace destiné au stationnement

ration (en entrée d'opération afin de marquer le caractère bâti du site ou en cœur d'opération afin de créer une centralité plus dense au sein du secteur nouvellement urbanisé).

Dans certains secteurs de projet, ces enjeux de diversités de l'offre en logements ont été traités aux travers des formes urbaines. Ainsi des typologies d'habitats différentes ont été spatialisées, en fonction de leur insertion dans le tissu bâti existant, et de leur positionnement au sein de l'opération.

L'intégration de ces éléments a été réalisée afin d'assurer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés et de réserver des espaces pour des équipements publics, des commerces, de l'artisanat et des services dans des lieux adaptés.

Au sein de certains secteurs d'OAP des espaces agricoles sont à préserver afin de conserver le caractère du lieu et préserver les vues que cette vocation permet.

Dans les secteurs, généralement situés au sein de quartiers en étant dépourvus, il est demandé de préserver des espaces naturels ou jardinés publics afin d'offrir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents et de préserver des espaces de « respiration » au sein de l'opération

L'objectif de cette indication est de prévoir des surfaces destinées à la gestion du stationnement sur les secteurs nouvellement urbanisés.


 Espace public minéral

### Les espaces à préserver


 Espace vert privé à préserver


 Espace à conserver libre de toute construction destiné à la gestion des eaux pluviales

Certaines opérations doivent prévoir une organisation du bâti autour d'un espace public ou collectif structurant au sein du secteur.

Dans certains secteurs, il est demandé de préserver des espaces vert privé à l'arrière des parcelles. Cette orientation a pour objectif d'offrir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents mais également de traiter la transition entre la zone urbanisée et la zone naturelle ou agricole.

Certains secteurs présentent des espaces qui par leur situation et leur topologie recueille aujourd'hui les eaux de ruissellement. L'objectif de cette orientation est de préserver le rôle majeur de ces espaces dans la gestion des eaux de pluie afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement.

## Les orientations paysagères et environnementales

### Les éléments et espaces naturels à préserver


 Maintenir et compléter les alignements d'arbres


 Maintenir les arbres remarquables


 Boisements à conserver


 Conserver et densifier la haie arbustive existante


 Verger à préserver


 Espace à conserver perméable et à arborer. Les arbres existants dans ces espaces sont à conserver.


 Cône de vue à préserver

Les orientations permettent de préserver les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle des espaces urbanisés. La présence de ces éléments participe également à l'identité rurale du territoire.

Certains cônes de vue mettent en valeur des secteurs urbanisés à travers l'existence de paysages identitaires, qui contribuent également à la qualité de vie sur le territoire. L'objectif de cette orientation est que le projet d'aménagement soit construit en prenant en compte ces vues ; les nouvelles constructions ne doivent donc pas les compromettre.


 Corridor forestier

Certains secteurs présentent un caractère forestier marqué. L'objectif de cette orientation est de préserver ce caractère forestier et surtout de conserver des corridors permettant le déplacement des espèces vivant dans ces milieux.

 Zone humide à préserver

 Talus existant à préserver

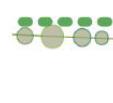
### Les éléments naturels et paysagers à créer

 Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)

 Création d'une haie arbustive

 Créer un alignement d'arbres

 Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres le long de la voirie

 Implantation d'une haie arbustive dense, doublée d'arbres de hautes tiges afin de limiter les conflits de fonctions entre l'agriculture et la vocation résidentielle

### Le patrimoine bâti à préserver

 Construction ancienne à préserver

 Préserver le muret en pierres existant

 Préserver le petit patrimoine existant

Certains secteurs présentent des zones humides, bien que celles-ci ne sont pas toujours identifiées dans es documents supra-communaux. L'objectif de cette orientation est de préserver ces espaces sensibles de l'urbanisation.

L'objectif de cette indication est le maintien de la topographie naturelle du site et sa prise en compte dans l'élaboration du projet.

Cette orientation a pour objectif d'assurer la création d'espaces arborés qui contribuent à la qualité de vie des futurs résidents.

L'objectif de ces indications est d'imposer une délimitation des espaces par la réalisation d'aménagement végétal. Ces aménagements peuvent avoir vocation à créer des « coulées vertes » entre des parcelles construites ou à traiter la transition entre différentes fonctions. Ces aménagements permettent également une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

Cette orientation vise à conserver des bandes enherbées le long des voies traversant les secteurs de développement. Ces bandes enherbées permettent de faciliter le croisement des véhicules sans générer de surfaces imperméabilisées. Elles permettent, de plus, la circulation des piétons et contribue au caractère campagnard des secteurs.

Cette orientation vise à traiter la transition entre les espaces nouvellement urbanisés et la zone agricole afin de limiter les conflits de fonction.

Cette indication permet d'identifier la présence de patrimoine bâti (constructions anciennes, murets en pierre et petits patrimoines) à préserver en raison de leur rôle dans l'identité du territoire.

## La gestion des risques



Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.



Espace destiné à être boisé afin d'assurer la stabilité des sols. Les boisements existant devront être conservés et les espace non boisé devront être plantés



Espace à conserver perméable avec une végétation basse, dépourvu d'arbres ou arbustes (vue, sécurité de l'accès)

Certains secteurs présentent un caractère forestier marqué. Cette orientations permet dans ces espace de limiter l'exposition des futurs habitations au risque incendie en préservant des coupures dans la végétation entre le bois et les constructions.

Sur certains terrains en pente, les boisements jouent un rôle important dans le maintien des sols. Cette orientation a donc pour objectif de préserver les boisements existants et de favoriser la plantation de nouveaux boisement afin d'assurer la stabilité des sols.

Cette orientation vise à assurer la sécurité de certaines intersections nouvellement créées en garantissant une bonne visibilité à leurs abords.

## La gestion du ruissellement



Préserver le fossé existant



Aménager un fossé ou une noue paysagère pour la gestion des eaux pluviales

L'objectif de ces orientations est de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'opération par la préservation des fossés existants ou par l'aménagement de nouveaux fossés ou noues paysagères.

## Les orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine



Principe d'implantation des constructions en recul des limites séparatives



Principe d'implantation en recul de l'emprise de la voie ou des espaces publics à respecter



Alignement des constructions vis à vis des limites de l'emprise publique



Bande constructible

Dans certaines opérations, l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant nécessite une implantation précise des constructions, semblable à l'implantation traditionnelle dans le village, ou en front bâti par exemple. Ces indications permettent de visualiser l'implantation attendue.

## Les orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

### La desserte et l'accès des terrains



Voie existante



Voie/access à créer (position et tracé à titre indicatif)



Aménagement d'une raquette de retournement

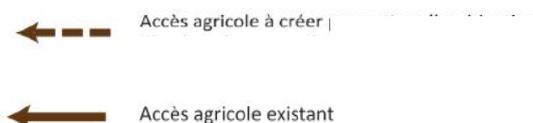


Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones et de leur desserte mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération.

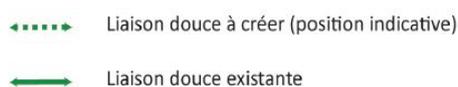
Cette orientation a pour objectif d'indiquer les accès individuels ou mutualisés à créer pour desservir les futures constructions.

### Les accès agricoles



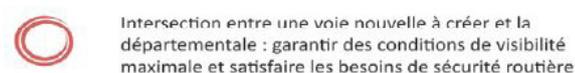
Le but de ces orientations est de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture en évitant tout enclavement de parcelles agricoles.

### La mobilité douce



Le but de ces orientations est de favoriser la mobilité douce sur le territoire en insérant les secteurs de développement au sein du maillage de voies douces du territoire, soit en préservant les liaisons existantes soit en créant de nouvelles.

### La sécurité routière



Cette orientation vise à assurer la sécurité d'intersection structurante avec la route départementale en imposant la réalisation d'aménagements adaptés.

### La mise en oeuvre



Cette indication permet de spatialiser les secteurs dont le développement sera soumis à une Opération d'Aménagement d'Ensemble.

## 1.2.3. Les spécificités des OAP sectorielles d'aménagement

### L'OAP n°10 : Le bourg sud de Marquay

Cette OAP porte sur un secteur déjà aménagé. Il s'agit en effet d'un lotissement communal pour lequel la voirie ainsi que la desserte par les réseaux ont déjà été réalisées.

Cependant, ce secteur ne répond pas aux attentes des personnes souhaitant s'installer sur le territoire et il n'a donc accueilli aucune nouvelle construction depuis sa réalisation. L'objectif de l'OAP est donc de repenser l'aménagement de ce secteur afin de le rendre attractif.

Pour cela, la principale modification apportée aux lotissements existants constitue une augmentation de la densité permise sur ce secteur afin d'engendrer la création de parcelles de plus petite surface, donc plus abordables qui répondront mieux à la demande en terrains constructibles. De plus, l'OAP prévoit l'inscription du secteur dans le maillage de voies douces existantes sur le territoire afin de créer une liaison douce reliant directement les futures constructions au centre du bourg. Un espace de stationnement sera également réalisé au sud-ouest du secteur afin de desservir le bourg et un espace vert public arboré permettra de mettre en valeur la vue dégagée sur le grand paysage.

### L'OAP n°14 : Le bourg est de Proissans

Cette OAP porte sur un secteur, déjà en partie construit, situé en entrée du bourg de Proissans le long de la route départementale RD56 qui dessert le village. Ce secteur accueille déjà des commerces et l'objectif de l'OAP est de renforcer la mixité sur cet emplacement stratégique pour le bourg en permettant le développement des nouveaux commerces, services et/ou équipements publics ainsi que de logements.

En plus des orientations similaires à celles contenues dans les OAP sectorielles simples, cette OAP a été renforcée

sur différents volets.

La typologie d'habitat

Typologies de logements autorisées :

	Logements individuels	Logements jumelés	Logements en bande	Logements intermédiaires	Logements collectifs*
■	✓				
■	✓	✓			
■	✓***	✓	✓**	✓	✓**

\* Uniquement de petits collectifs, sous la forme de constructions/bâtiments d'au maximum 4 lots/logements.

\*\* Uniquement dans le cas d'une opération de logement social.

\*\*\* Uniquement dans le cas d'une opération non sociale.

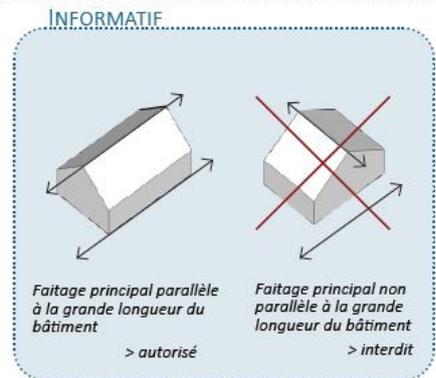
Situé à proximité immédiate du bourg, et accueillant plusieurs commerces, ce secteur a vocation à offrir une diversité d'habitat à même de répondre à l'ensemble des besoins de la population du territoire.

Pour cela, l'OAP inclue et spatialise un grand nombre de typologies de logement différentes et plus ou moins denses.

L'OAP inclue également deux scénarios afin de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux si un partenaire était trouvé pour la mener.

La forme urbaine

- Les formes et volumes, ainsi que l'aspect architectural des constructions devront chercher à reproduire l'esprit des séchoirs à tabac périgourdins, en utilisant des matériaux d'identité locale comme la pierre et le bois.
- Excepté pour les logements de type jumelés, les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres vis à vis des limites séparatives latérales. Les constructions devront disposer d'un toit à deux pans.
- Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'espace public. Les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.
- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques comme figuré dans le schéma.
- ↔ Les constructions devront disposer d'un faitage parallèle à la longueur principale du bâtiment. L'orientation du faitage devra respecter un alignement parallèle à la voie, place ou emprise publique adjacente.
- ↔ Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m vis à vis des limites parcellaires.
- ↔ Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un recul maximal de 3 m vis à vis de celles-ci
- Les constructions devront respecter un principe d'implantation en recul des limites séparatives de fond de parcelle et des constructions déjà existantes sur le site d'OAP.



Situé en entrée de bourg, le long d'une route départementale, ce secteur présente un enjeu fort d'intégration par rapport au bourg et aux constructions déjà existantes.

L'objectif de ces orientations est de répondre à ces enjeux en imposant aux constructions des formes et des volumes semblables à ceux des séchoirs à tabac typiques du territoire. Un travail fin a également été mené afin d'assurer une implantation des constructions permettant d'assurer une certaine densité tout en préservant une bonne qualité de vie pour les résidents et en conférant au secteur un caractère villageois compatible avec la proximité du bourg et l'architecture des bâtiments existants.

Les traverses piétonnes

Des traversées piétonnes sécurisées devront être aménagées. L'implantation de ralentisseurs est recommandée.

Cette orientation vise à assurer un cheminement piéton sécurisé entre le bourg et les commerces et s'inscrit dans le cadre d'une étude menée par la commune.

## Les traverses piétonnes

- [D] Aménager un espace de stationnement public d'au moins 10 places pour les véhicules.
- [E] Aménager un espace de stationnement non fermé et non clôturé, public ou privé, d'au moins 4 places pour les véhicules. Au moins l'une d'entre elles devra être adaptée au Personnes à Mobilité Réduite (PRM).
- [F] Aménager une vingtaine de places de parking liées à l'implantation d'équipements publics, commerces ou services. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra assurer de répondre au besoin des locaux commerciaux-artisanaux installés et des éventuels logements de fonction.

### STATIONNEMENT VÉLO À CRÉER :

- [A] Sur ces deux espaces publics, des espaces de stationnement pour les vélos devront être aménagés sous la forme de mobilier urbain type râteliers cycles, arceaux... L'usage du bois est à favoriser. Chaque lieu d'aménagement d'un stationnement pour cycle doit assurer une capacité minimale de stationnement de 6 cycles.
- [B]

Ces orientations visent à garantir l'aménagement d'espaces de stationnement suffisant pour les véhicules motorisés mais également pour les vélos, afin de répondre aux besoins des nouveaux résidents et des nouveaux commerces, services, ou équipements publics qui s'implanteront sur ce site.

## Les traverses piétonnes

 Créer une perspective visuelle. Au niveau du cheminement piéton à créer reliant la place centrale aux locaux commerciaux-artisanaux, les aménagements doivent veiller à maintenir un caractère intimiste afin de préserver un esprit de quartier autour de cette place. En ce sens, il s'agit d'assurer une perspective visuelle étroite donnant sur le secteur des commerces via le cheminement, par la mise en scène d'alignement de végétaux.

 Les constructions d'activités commerciales et artisanales doivent assurer des mesures d'intégration paysagère afin de réduire leur visibilité depuis la route départementale et limiter les nuisances visuelles vis à vis des espaces résidentiels du secteur. Ainsi, les constructions et les aménagements associés (stationnement, stockage...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal sous la forme de haies et/ou alignement d'arbres le long de la RD, et en limite avec des terrains résidentiels. Ce traitement végétal doit être suffisamment dense pour jouer un rôle de barrière visuelle.

Situé en entrée de bourg, ce secteur présente un fort enjeu d'intégration dans le grand paysage. En effet, la topographie peu marquée engendre des vues très dégagée et rend ce secteur très visible, notamment depuis la route départementale.

Ces orientations visent à répondre à cet enjeu en imposant une intégration paysagère des futures constructions et la création de perspectives visuelles végétales.

## L'OAP n°19 : Le bourg sud de Sainte-Nathalène

Cette OAP porte sur le centre bourg de Sainte-Nathalène et vise à le densifier et le restructurer pour accroître son attractivité. Pour cela, l'OAP prévoit la réalisation d'opération mixte, permettant l'accueil de logements mais également d'équipements publics, de locaux artisanaux, de commerces et de services de proximité. Ce projet de bourg prend également en compte la proximité de l'Enea et saisi l'opportunité de réaliser un espace vert public mettant en valeur cet espace naturel de grande qualité paysagère et environnementale.

En plus des orientations similaires à celles contenues dans les OAP sectorielles simples, cette OAP a été renforcée

sur différents volets.

## La forme urbaine

 Zone destinée à accueillir uniquement des constructions de plain-pied. Les combles pourront être aménagés. Les constructions devront respecter une emprise au sol maximale de la zone à hauteur d'un tiers du terrain d'assiette du projet. Au moins un tiers de la superficie du terrain d'assiette du projet sera conservée perméable et végétalisée.

 Zone destinée à accueillir des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez -de-chaussée + un étage). Les combles pourront être aménagés. Les toitures devront être à deux pans ou plates. Dans le cas de toitures plates, celles-ci devront être aménagées en terrasses ou végétalisées.

 Constructions existantes de qualité architecturale et patrimoniale à préserver

 Zone où les constructions principales devront obligatoirement posséder un toit périgourdin

 Les constructions devront disposer d'un faitage parallèle à la longueur principale du bâtiment. L'orientation du faitage devra respecter un alignement parallèle à la voie, à la place ou emprise publique adjacente.

 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies, stationnements ou places et en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. Cependant, l'édification en ordre continu peut être assurée soit par la construction soit par une clôture de hauteur et d'aspect harmonisés avec la construction projetée ainsi qu'avec les clôtures et constructions voisines immédiates sous réserve du respect des règles édictées par le Code civil. Dans le cas où l'édification en ordre continu serait assurée par une clôture, alors la façade de la construction principale est autorisée à s'implanter en observant un recul maximal de 2 mètres.

 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies, stationnements ou places, ou suivant un recul maximal de 2 mètres, et sous réserve que cet espace situé entre les constructions et l'alignement ne soit pas clôturé. Dans tous les cas, l'ensemble des constructions devront strictement respecter la même implantation vis à vis de l'alignement des voies, stationnement ou places. Les volumes bâtis de la ou des constructions devront assurer le maintien de percée visuelle entre les voies ou places publiques et l'arrière des terrains : ces percées visuelles devront se manifester par un trou dans le volume bâti. Les constructions devront être implantées sur une seule limite séparative.

La situation du secteur d'OAP en plein centre bourg impose une forte prise en compte de l'insertion des futures constructions dans le tissu urbain existant.

Ces orientations visent à répondre à cet objectif en imposant une architecture compatible avec l'architecture typique du bourg et en encadrant l'implantation des constructions.

## Les traverses piétonnes



Des traversées piétonnes sécurisées devront être aménagées. L'implantation de ralentisseurs est recommandée en complément de la réalisation des traversées piétonnes sur la départementale.

Cette orientation vise à assurer un cheminement piéton sécurisé entre le secteur et le reste du bourg.

## Les espaces publics



Espace public à aménager sous forme de place. La place possède un rôle central et doit être aménagée dans l'esprit d'un esplanade. Elle devra conserver un revêtement perméable. Elle est destinée à jouer un rôle multifonctionnel à la fois de stationnement événementiel, d'accueil d'événements ponctuels, et de lieu de convivialité. Ses aménagements devront permettre ces usages variés. L'aménagement de la place devra assurer un couvert végétal permettant de constituer des espaces ombragés conséquents. Des aménagements d'agrément contribuant à faire de la place un lieu de rencontre sont autorisés et à favoriser (kiosque, mobilier urbain, terrain de pétanque, aire de jeux pour enfants...).



Espace vert public à aménager à proximité de l'Enéa. L'ensemble de cet espace public devra rester perméable. Les aménagements légers sportifs ou de loisirs sont autorisés, sous réserve de garder une occupation du sol perméable et de respecter un recul d'au moins 15 m vis à vis du cours d'eau de l'Enéa. Cet espace public vert devra être aménagé en maintenant autant que possible la végétation existante. Le couvert arboré pourra être renforcé afin de créer des espaces ombragés plus conséquents. L'ensemble des aménagements et des plantations devront respecter la préservation et la valorisation de la zone humide le long de l'Enéa.



Espace vert public autorisant les aménagements imperméables, à vocation sportive ou de loisir, sous réserve qu'il ne représentent pas plus d'un tiers de la surface de l'espace public aménagé et qu'ils respectent un recul d'au moins 10 m vis à vis du ruisseau de Merdandou. Le reste de l'espace public devra rester en plein terre, et végétalisé avec des essences locales.



Principe de continuité écologique à maintenir et à préserver. Les aménagements doivent veiller à ne pas constituer des obstacles à la circulation des espèces faunistiques et floristiques.

Afin de restructurer le centre-bourg de Sainte-Nathalène et de contribuer à améliorer son attractivité, l'OAP prévoit la réalisation de plusieurs espaces publics.

Ces orientations visent à définir et encadrer l'aménagement de ces espaces. Elles permettent également la réalisation d'un espace vert public le long de l'Enéa tout en assurant la préservation de cet espace sensible.

## Les orientations paysagères



Préserver des percées visuelles dans les alignements d'arbres, afin permettre un perméabilité visuelle à travers le traitement végétal réalisé ou existant.

Afin de contribuer à améliorer l'attractivité du centre-bourg, cette orientation vise à assurer un traitement végétal des espaces publics donnant à voir les futurs commerces, services, artisans et équipements publics qui s'implanteront sur le secteur d'OAP.

## L'OAP n°20 : Le bourg de Saint-Vincent-de-Cosse

Le bourg de Saint-Vincent-de-Cosse est divisé en deux entités distinctes. Le projet porté par cette OAP a donc pour ambition de restructurer le bourg en recréant un lien entre les deux parties du bourg. Pour répondre à cet objectif une OAP mixte a été élaborée, accueillant ainsi à la fois des logements mais également des commerces et des équipements publics autour d'espaces publics centraux qualitatifs.

En plus des orientations similaires à celles contenues dans les OAP sectorielles simples, cette OAP a été renforcée sur différents volets.

### Les typologies de logements

-  Espace destiné à accueillir uniquement des logements individuels
-  Espace destiné à accueillir uniquement des logements individuels ou jumelés
-  Espace destiné à accueillir uniquement des logements jumelés
-  Espace destiné à accueillir des logements individuels, des logements jumelés, ou des logements en bande
-  Espace destiné à accueillir uniquement des logements intermédiaires

Cette orientation vise à assurer une forte diversité dans les typologies d'habitat proposées sur le secteur. Ainsi sont spatialisés des espaces destinés à tous les formes d'habitat : individuels, jumelés, en bande ou intermédiaires.

### La forme urbaine

-  Espace destiné à accueillir uniquement des constructions de plain-pied. Les combles pourront être aménagés.
-  Espace destiné à accueillir uniquement des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez -de-chaussé + un étage). Les combles pourront être aménagés.
-  Espace destiné à accueillir uniquement des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez -de-chaussé + un étage). Les combles pourront être aménagés.

La situation du secteur d'OAP en plein centre bourg impose une forte prise en compte de l'insertion des futures constructions dans le tissu urbain existant.

Ces orientations visent à répondre à cet objectif.

-  Principe d'implantation et de volumétrie des constructions à respecter au sein de l'OAE n°3

Au centre du secteur est actuellement implanté un long séchoir à tabac. L'objectif de cette orientation est d'imposer à la future construction, destinée à accueillir des logements intermédiaires, de reprendre les codes de ce séchoir en terme de volumétrie et d'implantation afin d'encadrer la future place publique qui sera réalisée au nord de cette construction.

-  Espace à vocation résidentielle, commerciale ou d'équipements public, ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions. Seules la réhabilitation et l'évolution des constructions existantes est autorisée.

Plusieurs constructions à caractère patrimoniale sont existantes sur le secteur. L'objectif de cette orientation est de préserver ces constructions tout en permettant leur réhabilitation et leur intégration au sein du bourg.

## Les cheminements doux



Cheminement doux à créer, présentant une largeur permettant le passage occasionnel de voitures



Cheminement doux à créer, devant rester en terre ou enherbé

Au sein de l'OAE n°5, le stationnement destinés aux futurs résidents est mutualisé au sein d'une aire située à l'ouest du secteur. L'OAE n°5 étant bordée par un muret en pierre à valeur patrimoniale, cette orientation vise à limiter la création d'accès qui viendraient endommager ce muret.

Cependant, afin de permettre un accès motorisé occasionnel aux futures constructions d'habitation, une distinction a été faite dans l'OAP entre deux types de cheminements doux.

Ainsi, le cheminement prévu à l'arrière des constructions de l'OAE n°5 permettra le passage occasionnel de voiture, tandis que les autres cheminements doux pourront présenter une largeur moins importante.

## La qualité paysagère



Espaces boisés pouvant être en partie défrichés pour permettre la construction. Les arbres ne gênant pas la construction devront être conservés.

Les terrains correspondant aux OAE n°4 et 5 sont actuellement occupés par des noyers. Cette orientation vise à préserver une partie de ces arbres afin de contribuer à la qualité environnementale et paysagère du secteur.

## L'OAP n°28 : Le bourg de la Canéda à Sarlat-la-Canéda

La commune de Sarlat-la-Canéda est issue de la fusion de deux communes : Sarlat et La Canéda. L'objectif de ce secteur de développement est de permettre un ambitieux projet de restructuration du bourg ancien de la Canéda afin de conforter son rôle de centralité au sein de la tache urbaine de Sarlat-la-Canéda.

Pour cela, l'OAP mise sur une forme mixité fonctionnelle et sociale et sur la création d'un espace public central autour duquel s'organiser le futur quartier.

En plus des orientations similaires à celles contenues dans les OAP sectorielles simples, cette OAP a été renforcée sur différents volets.

## La densité



L'aménagement de l'ensemble du site devra traduire cette progression de la densité de logements : d'une densité plus forte à l'Ouest vers une densité plus faible à l'Est du site d'OAP.

L'objectif de cette orientation est d'assurer la création d'un cœur d'îlot dense puis d'une diminution progressive de la densité bâtie vers les franges du secteur, afin de permettre une bonne intégration du secteur dans le tissu urbain environnant.

## La mixité sociale

Sur ce secteur soumis à une OAE, Trois scénarios sont autorisés :

> Une opération résidentielle conditionnée par une production de 10 à 12 logements. Typologies autorisées : logements intermédiaires, logements en bande, logements jumelés, logements individuels.

> Une opération d'hébergement spécifique à destination des personnes âgées type EHPAD, résidence médicalisée... .



L'opération et la structure d'hébergement devront disposer d'une capacité d'accueil minimale de 15 unités (chambres, appartements, petites maisons...), en plus d'espaces intérieurs et extérieurs communs.

> Une opération mixte regroupant : une opération résidentielle de 5 à 10 logements (typologies autorisées : logements intermédiaires, logements en bande, logements jumelés, logements individuels) ET une opération d'hébergement destiné aux personnes âgées avec une capacité d'accueil de 5 à 10 unités (chambres, appartements, petites maisons) en plus d'espaces intérieurs et extérieurs communs.

L'objectif de cette orientation est de proposer trois scénarios de développement de l'OAE n°4 afin de permettre la réalisation d'une opération d'hébergement à destination des personnes âgées ou d'une opération mixte regroupant du logement et une opération d'hébergement destinée aux personnes âgées au centre du secteur de développement.

\* Les programmes de logements des OAE n°2, n°8 et n°9 doivent être constitués de logements sociaux et/ou conventionnés.

L'objectif de cette orientation est d'assurer la réalisation de logements sociaux sur le secteur afin d'assurer une bonne mixité sociale et de contribuer aux demandes de la population sur le territoire.

### Les typologies de logement

Vocation résidentielle : différentes typologies de logements sont autorisées au sein du secteur d'OAP. Les typologies de logements autorisées sur les différents secteurs de l'OAP ont vocation à assurer une variété de l'offre de logements et à proposer une densité bâtie progressive.

	Logements individuels	Logements jumelés	Logements en bande	Logements intermédiaires	Logements collectifs
■	✓	✓			
■	✓	✓	✓		
■	✓	✓	✓	✓	
■			✓	✓	✓
■				✓	✓

Situé dans la tache urbaine de Sarlat-la-Canéda et à proximité des aménités urbaines du bourg de la Canéda, ce secteur a vocation à offrir une diversité d'habitat à même de répondre à l'ensemble des besoins de la population du territoire. Pour cela, l'OAP inclut et spatialise un grand nombre de typologies de logement différentes et plus ou moins denses.

### La mixité fonctionnelle

Au sein du secteur d'OAP, seule la vocation résidentielle ou d'hébergement spécifique destiné aux personnes âgées est autorisée. Une exception existe : au sein du secteur de l'OAE n°1 uniquement, l'opération d'aménagement devra assurer une mixité des fonctions urbaines avec l'aménagement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Ces locaux devront avoir une vocation de commerces et services de proximité. Les logements ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée (des espaces collectifs résidentiels liés aux logements autorisés en R+1 et R+2 pourront être aménagés au rez-de-chaussée comme des locaux communs techniques ou de poubelle, ou des espaces de stationnement collectifs pour les voitures et les vélos par exemple).

L'OAP prévoit la réalisation d'une place publique centrale au secteur qui sera un lieu de regroupement et d'échange pour tous les résidents du secteur et de la Canéda. L'objectif de cette orientation est de renforcer l'attractivité de cette place grâce à l'implantation de commerces et de services de proximité répondant aux besoins de la population.

### Les formes urbaines

↔ Les constructions devront disposer d'un faitage parallèle à la grande longueur du bâtiment. L'orientation du faitage devra respecter un alignement parallèle à la voie adjacente.

↔ Les constructions devront disposer d'un faitage parallèle à la grande longueur du bâtiment. L'orientation du faitage devra respecter un alignement perpendiculaire à la voie adjacente.

L'objectif de cette orientation est d'assurer une harmonie entre les constructions au sein du secteur.

..... Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques comme figuré dans le schéma, de façon à constituer un front bâti continu ou discontinu. Dans tous les cas, l'ensemble des constructions doit strictement respecter la même implantation vis à vis de l'alignement des emprises publiques et des voies.

— Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et à l'alignement des emprises publiques comme figuré dans le schéma, de façon à constituer un front bâti continu. Dans tous les cas, l'ensemble des constructions doit strictement respecter la même implantation vis à vis de l'alignement des voies ou de l'alignement des places publiques.

Respecter un principe de continuité : aménagement d'un front bâti continu des constructions vis-à-vis de la limite d'emprise publique de la place.

Respecter un principe de reculs diversifiés : l'implantation des constructions doit respecter des reculs diversifiés compris entre 2 et 10 mètres afin de ne pas constituer un front bâti linéaire. Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas respecter la même implantation vis-à-vis de l'alignement des voies ou vis-à-vis des places publiques. Le rythme des avancées et reculs des façades vis-à-vis de la place doit participer à rendre un esprit de village ancien.

↔ Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m vis à vis des voies et vis à vis des emprises publiques.

→ Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et à l'alignement des emprises publiques, soit en respectant un recul maximal de 3 m vis à vis de celles-ci.

↔ Les constructions devront respecter un principe d'implantation en recul des limites séparatives et de fond de parcelle, et des constructions déjà existante sur le site d'OAP.

Dans le cas d'une opération d'hébergement pour personnes âgées, il est demandé une variation de hauteur dans les volumes bâtis construits à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Cette variation devra favoriser les hauteurs les plus importantes à l'Ouest de l'opération, du côté de la place publique.

Les constructions doivent disposer d'une architecture dans la recherche d'un esprit villageois dense. Elles disposent pour cela d'une liberté architecturale, sous réserve de matériaux et couleurs cohérents avec l'architecture sarladaise. Les matériaux que sont le bois brut et la pierre sont privilégiés.

L'objectif de cette orientation est d'encadrer l'implantation des constructions afin de favoriser un caractère très urbain autour de la place publique et au centre du secteur et de permettre des reculs diminuant l'impression de densité aux franges du secteur.

L'objectif de cette orientation est d'encadrer la hauteur des bâtiments dans le cas de la réalisation d'une opération d'hébergement destinées aux personnes âgées. Cette orientation permet un bon encadrement de la place publique en favorisant les hauteurs de bâti les plus importantes à proximité de celle-ci afin de lui conférer un caractère urbain.

L'objectif de cette orientation est d'encadrer l'architecture des futures constructions afin de conférer au tissu urbain de l'OAE n°4 un caractère villageois dense.

## La mobilité douce

-  Aménagement d'une zone de rencontre entre les différents modes de déplacement (zone de rencontre au sens du code de la route). Les aménagements viaires et d'espaces publics doivent assurer une zone de rencontre pour un déplacement facilité et sécurisé des piétons, cycles et mobilités douces en général par des aménagement paysagers, de mobilier urbain et de revêtement particulier de la voirie.  
L'aménagement de cet espace de rencontre doit garantir une priorisation des mobilités douces et une claire lisibilité de cette priorité dans les choix d'aménagement et la signalétique.  
L'aménagement de passages piétons, quel qu'en soit le nombre, n'est pas autorisé et non compatible avec les orientations d'aménagement sur cette zone de rencontre.
-  Des traversées piétonnes sécurisées devront être aménagées. L'implantation de ralentisseurs est recommandée.
-  Venelle piétonne. Ce cheminement doit être aménagé comme une venelle urbaine, passant entre les constructions et créant une perspective visuelle entre la place centrale et l'arrière de l'opération que la venelle traverse.  
Afin d'assurer une qualité de cheminement et d'éviter un effet écrasant et anxiogène, ce cheminement doux devra disposer d'une largeur minimale de 3m.  
Cette venelle doit rester ouverte au public et à la circulation de tous les usagers en mobilité douce.
-  Itinéraire/ Cheminement doux propre, sécurisé, à aménager.  
Ils doivent rester ouverts à la circulation de tous les usagers en mobilité douce et veiller à maintenir une perméabilité visuelle sur les espaces publics (hors voies de circulation).  
Ces cheminements devront garantir une largeur minimale de 2,8 mètres de large pour faciliter le croisement de tout type d'usagers.
-  Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé, à aménager le long de voie de circulation. Il est conseillé que ces cheminements prennent la forme d'un trottoir et d'une bande cyclable, aménagés soit de part et d'autres, soit d'un seul côté de la voie. Dans tous les cas une circulation en double sens doit être aménagée de façon sécurisée pour à la fois les mobilités piétonnes et cyclables.
-  Stationnement vélo à créer (position indicative). Des espaces de stationnement pour les vélos doivent être aménagés sous la forme de mobilier urbain type râteliers cycles, arceaux... L'usage du bois est à favoriser. Chaque lieu d'aménagement d'un stationnement pour cycle doit assurer une capacité minimale de stationnement de 6 cycles.

L'objectif de ces orientations est de favoriser la mobilité douce au sein du futur quartier en intégrant des cheminements et des stationnement réservés à ces mobilités mais également en assurant la sécurité des piétons et des cyclistes au sein des espaces partagés avec l'automobile.

Les percées visuelles

-  Préserver des percées visuelles dans les alignements d'arbres, afin permettre une perméabilité visuelle à travers le traitement végétal réalisé ou existant.
-  Construire une perspective visuelle entre l'avenue de la Canéda à l'Ouest et la place centrale du site d'OAP.

 Les volumes bâtis de la ou des constructions devront assurer la maintien de percée visuelle entre la voie adjacente à l'Est et l'intérieur de l'opération. Ces percées visuelles devront se manifester par un trou/vide dans le volume bâti, afin de limiter l'impact paysager de l'opération sur un secteur à enjeu paysager, et pourront accueillir de la végétation ou des clôtures végétales.

Afin de contribuer à améliorer l'attractivité de ce secteur, ces orientations visent à assurer un traitement végétal des espaces publics donnant à voir les futurs commerces et services.

Cette orientation à pour objectif de limiter l'impact visuel de l'urbanisation en préservant des percées visuelles libres de constructions.

**L'OAP n°31 : Le secteur du Saulou à Sarlat-la-Canéda**

Situé au sein de la tache urbaine de Sarlat-la-Canéda et le long de la RD704 qui relie le centre de la commune au nord du territoire intercommunal, ce secteur est inséré au sein d'un espace bâti peu dense. L'objectif de cette OAP est de profiter de la présence des aménités urbaines à proximité pour développer un pôle de densité au nord de la commune.

En plus des orientations similaires à celles contenues dans les OAP sectorielles simples, cette OAP a été renforcée sur différents volets.

Les typologies de logements

	Logements individuels	Logements jumelés	Logements en bande	Logements intermédiaires	Logements collectifs
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/>				
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Ce secteur a vocation à offrir une diversité d'habitat à même de répondre à l'ensemble des besoins de la population du territoire. Pour cela, l'OAP inclue et spatialise un grand nombre de typologies de logement différentes et plus ou moins denses.

Les mobilités douces

 **Trottoir à aménager**

Le secteur est desservi par la route de Campagnac qui le borde à l'ouest et le connecte aux aménités urbaines et notamment aux commerces situés à la pointe sud-ouest. Cependant, cette route ne dispose d'aucun cheminement piéton sécurisé. L'objectif de cette orientation est de remédier à cette problématique.

## Le paysage et 'environnement



Traitement paysager de type boisement d'une largeur de 10 mètres minimum à créer afin de traiter la transition avec la route départementale

Cette orientation a pour objectif de traiter la transition entre la route départementale et le secteur de développement afin de limiter les nuisances sonores générées par cette voie sur les futurs résidents mais également de limiter l'impact visuel de l'urbanisation depuis la voie départementale.



Ru à protéger et à mettre en valeur au sein de l'espace vert public

Cette orientation a pour objectif de préserver le ru existant sur le secteur en assurant son insertion et sa mise en valeur au sein de l'espace vert public qui sera réalisé.

## 1.3. LE CONTENU DES OAP DESTINEES A UNE AUTRE VOCATION

### 1.3.1. Le diagnostic

Chaque secteur d'OAP fait l'objet d'un diagnostic précis afin d'identifier l'ensemble de ces caractéristiques notamment en matière de :

- Surface du secteur,
- Topographie (pente, talus, ...)
- Occupation du sol (boisement, terre agricole exploitée, verger, ...)
- Réseau viaire existant autour et sur le secteur étudié (voies principales ou secondaires, agricole, ...)
- Présence de services et équipements à proximité du site (mairie, commerce, école, ...)
- Présence de bâtiments et d'aménagement existant sur le secteur
- Gestion de l'eau (ruissellement, inondation, fossé, ...)
- Patrimoine naturel et bâti remarquable existant sur le secteur d'étude ou à proximité (arbres ou alignement d'arbres, petit patrimoine, muret en pierre, ...)

Ce diagnostic a été réalisé via les données cartographiques disponibles et par des études de terrains. Il permet d'identifier les enjeux urbains, patrimoniaux, paysagers, environnementaux et liés à la desserte ou à la mobilité existant sur le secteur.

### 1.3.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Programmation urbaine

- Des OAP ne définissant pas de taille ou nombre de lots : répondre aux besoins des activités et entreprises et éviter les contraintes pouvant engendrer l'impossibilité d'implantation d'une future activité
- Des espaces de stationnements et espaces publics spatialisés par les OAP afin d'assurer une implantation dictée par des logiques urbaines, de sensibilité environnementale ou paysagères
- Des orientations en matière de formes urbaines et aspects des constructions propres à chaque secteur d'OAP, afin de compléter les règles écrites et graphiques au regard des spécificités de chaque site et de répondre aux différents besoins des communes.
- Une réflexion sur la desserte et les mobilités sur chaque site

- Limiter les accès et encourager la mutualisation (accès et stationnement)
- Développement des continuités douces : à la fois en interne des nouveaux quartiers mais également en accroche avec les tissus existants.
- Développer un cadre de vie de qualité et utiliser les OAP pour développer les espaces publics
- Une réflexion sur les secteurs denses afin d'assurer la réalisation d'espaces verts communs et/ou publics
- Des orientations d'aménagement précises et spatialisées en matière de préservation ou création d'alignement d'arbres, haies, gestion hydraulique ou orientation des constructions, selon les enjeux propres à chaque site
- Des mesures d'intégration paysagère et de gestion des franges urbaines avec les espaces naturels et agricoles.

### La vocation dominante des espaces

	Espace destiné à la création de commerces et services
	Espace destiné à la création d'équipements publics
	Espace vert public et aire de jeux
	Espace destiné à la création d'infrastructures touristiques ou de loisirs
	Espace destiné au stationnement
	Espace vert privé à préserver

Ces orientations permettent de définir la vocation du secteur de projet et le cas échéant de spatialiser les différentes fonctions qui y sont souhaitées.

L'objectif de cette indication est de prévoir des surfaces destinées à la gestion du stationnement sur les secteurs nouvellement urbanisés.

L'objectif de cette orientation est d'assurer la préservation d'espace vert au sein de l'urbanisation. Ces espaces peuvent également permettre de gérer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel ou agricole.

### Les orientations paysagères et environnementales

	Maintenir les arbres remarquables
	Maintenir et compléter les alignements d'arbres
	Boisements à conserver
	Conserver et densifier la haie arbustive existante

Les orientations permettent de préserver les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle des espaces urbanisés. La présence de ces éléments participe également à l'identité rurale du territoire.

 Arbror l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)

 Création d'une haie arbustive

 Créer un alignement d'arbres

 Cône de vue à préserver

 Mur/muret à préserver

 Toutes les constructions doivent respecter une implantation en recul d'au moins 20 mètres vis à vis de la limite Ouest du périmètre d'OAP et de la voie publique qui le longe.

 Préserver le fossé existant

Cette orientation a pour objectif d'assurer la création d'espaces arborés qui contribuent à la qualité de vie des futurs utilisateurs du secteur.

L'objectif de ces indications est d'imposer une délimitation des espaces par la réalisation d'aménagement végétal. Ces aménagements peuvent avoir vocation à créer des « coulées vertes » entre des parcelles construites ou à traiter la transition entre différentes fonctions. Ces aménagements permettent également une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

Certains cônes de vue mettent en valeur des secteurs urbanisés à travers l'existence de paysages identitaires, qui contribuent également à la qualité de vie sur le territoire. L'objectif de cette orientation est que le projet d'aménagement soit construit en prenant en compte ces vues ; les nouvelles constructions ne doivent donc pas les compromettre.

Cette indication permet d'identifier la présence de patrimoine bâti (constructions anciennes, murets en pierre et petits patrimoines) à préserver en raison de leur rôle dans l'identité du territoire.

Cette orientation a pour objectif de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la voie en leur imposant un recul important, tout en prenant en compte la topographie du secteur.

L'objectif de cette orientation est de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'opération par la préservation des fossés existants.

### Les orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

 Voie structurante existante

 Voie à créer ou à requalifier (position indicative)

 Liaison douce existante

 Liaison douce à créer (position indicative)

Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones et de leur desserte mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération.

Le but de ces orientations est de favoriser la mobilité douce sur le territoire en insérant les secteurs de développement au sein du maillage de voies douces du territoire, soit en préservant les liaisons existantes soit en créant de nouvelles.



Accès aux constructions jumelés ou mutualisés  
(nombre et position indicatifs)

Cette orientation a pour objectif d'indiquer les accès individuels ou mutualisés à créer pour desservir les futures constructions.

## 2. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES OAP RESIDENTIELLES

Chaque OAP à vocation résidentielle comprend une fourchette de logements à réaliser, compatible avec les densités moyennes fixées, selon l'armature urbaine, dans le PADD.

Cette fourchette de logements permet donc d'estimer la production de logement moyenne au sein des OAP.

Les OAP du territoire permettront donc de produire en moyenne 640 nouveaux logements.

Commune	Secteur	Nombre de logement	
Sarlat-la-Canéda	La Canéda	71	257
	Marcel Cerdan	12	
	Temniac	7	
	La Giragne	33	
	Charles Péguy	25	
	Pont de Campagnac Ouest	7	
	Le Saulou	44	
	"Spot" de Pech Pinet	16	
	Pont Saint-Sacerdos	10	
	Les Presses	7	
	Peyrenègre Nord	7	
	Peyrenègre sud	10	
Pont de Campagnac Est	11		
Tamnies	La Castagnade	17	17
Saint-André-Allas	Bourg	34	34
Marquay	Les Granges	5	46
	La Flaquière/Le Mas	19	
	Bourg Sud	10	
	Bourg Ouest	13	
Proissans	Bourg Est	14	37
	Bourg Ouest	18	
	Sol des Fajulières	5	
Sainte-Nathalène	Esteil	3	55
	Bourg	20	
	Les Champs	32	
Saint-Vincent-de-Cosse	Bourg	25	28
	Le Sorbier	4	
Saint-Vincent-le-Paluel	Le Communal	7	11
	La Cave	5	
Marcillac-Saint-Quentin	La Croix de Saint-Quentin	32	57
	"Spot" Prend toi garde	25	
Beynac	secteur de la Route du Château	5	13
	Le Castanet Sud	8	
Vitrac	Montfort	1	12
	Combelongue	11	
La Roque-Gageac	Les Bouygues/Les Garrigues	17	55
	Les écoles	6	
	Gaillardou Sud	4	
	Lauzier/Saint-Daunas	17	
	Gaillardou Nord	13	
Vézac	L'Oustal	16	21
	La Prade	5	
Total		640	

### 3. L'ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLUi pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Cependant, en tant que territoire rural où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la Communauté de Communes de Sarlat-Périgord Noir doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLUi. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans
- Moyen terme : 3-6 ans
- Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale ou au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

#### LES O.A.P. A VOCATION RÉSIDENTIELLE

COMMUNE CONCERNÉE	N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
BEYNAC	N°1- Secteur de la Route du Château	Court terme : 0-3 ans
BEYNAC	N°02- Secteur du Castanet	Court terme : 0-3 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°03- Secteur de Gaillardou Nord	6-9 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°04- Secteur de Gaillardou Sud	6-9 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°05- Secteur Les Bouygues-Les Garrigues	Court terme : 0-3 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°06- Secteur Lauzier-Saint-Donat	Court terme : 0-3 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°07- Secteur Les Ecoles	3-6 ans
MARCILLAC - SAINT-QUENTIN	N°08 - Secteur Prends toi garde	Court terme : 0-3 ans
MARCILLAC - SAINT-QUENTIN	N°09- Secteur de la Croix de Saint-Quentin	Court terme : 0-3 ans
MARQUAY	N°10- Secteur du Bourg Sud de Marquay	Court terme : 0-3 ans
MARQUAY	N°11- Secteur La Flaquière – Le Mas	Court terme : 0-3 ans
MARQUAY	N°12- Secteur des Granges	Court terme : 0-3 ans

PROISSANS	N°13- Secteur Sol des Fajulières	0-3 ans (en cours)
PROISSANS	N°14- Secteur du Bourg Est de Proissans	Court terme : 0-3 ans
PROISSANS	N°15- Secteur du Bourg Ouest de Proissans	3-6ans
SAINT-ANDRE-ALLAS	N°16- Secteur du Bourg de Saint-André-Allas	Court terme : 0-3 ans
SAINTE-NATHALENE	N°17- Secteur d'Esteil	3-6 ans
SAINTE-NATHALENE	N°18- Secteur des Champs Haut	6-9ans
SAINTE-NATHALENE	N°19- Secteur du Bourg Sud de Sainte-Nathalène	6-9ans
SAINT-VINCENT-DE-COSSE	N°20- Secteur du bourg	6-9 ans
SAINT-VINCENT-LE-PALUEL	N°21- Secteur La Cave	Court terme : 0-3 ans
SAINT-VINCENT-LE-PALUEL	N°22- Secteur Le Communal	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°23- Secteur Pont Saint-Sacerdos	6-9 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°24- Secteur La Giragne	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°25- Secteur Charles Péguy	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°26- Secteur Marcel Cerdan	6-9 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°27- Secteur des Presses	6-9 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°28- Secteur Le bourg de La Canéda	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°29- Secteur Pont de Campagnac Est	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°30 - Secteur du Pont-de-Campagnac Ouest	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°31 - Secteur du Saulou	Court terme : 0-3 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°32- Secteur Pech Pinet	Court terme : 0-3 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°33- Secteur de Peyrenègre Sud	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°34- Secteur de Peyrenègre Nord	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°35- Secteur de Temniac	3-6ans
TAMNIES	N°36 - Secteur de la Castagnade	Court terme : 0-3 ans
VEZAC	N°37- Secteur de l'Oustal	Court terme : 0-3 ans
VITRAC	N°38 - Secteur de Montfort	Court terme : 0-3 ans
VITRAC	N°39- Secteur de Combelongue	Court terme : 0-3 ans
<b>LES O.A.P. A VOCATION D'ACTIVITÉ, D'ÉQUIPEMENTS ET TOURISTIQUE</b>		
<b>COMMUNE CONCERNÉE</b>	<b>N° DE L'OAP</b>	<b>ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL</b>
Marcillac - Saint-Quentin	N°40- Secteur de Saint-Quentin Nord	3-6ans
Saint-Vincent-de-Cosse	N°41- Secteur de Monrecour	0-3ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°42- Secteur le Vialard	6-9ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°43- Rue de l'Abbé Breuil Route de Montignac	0-3ans

# 4. LES OAP THEMATIQUES

## 4.1. L'OAP POUR LES SECTEURS DESTINES A DU LOGEMENT SOCIAL

### 4.1.1. Les objectifs

Le PADD fixe comme objectif de mixité sociale la production de logements sociaux sur la commune de Sarlat-la-Canéda. 20% des logements produits sur cette commune doivent être des logements sociaux ou des logements aidés.

Afin d'atteindre cet objectif, les OAP sectorielles les plus importantes élaborées sur la commune intègrent des surfaces destinées à accueillir des logements sociaux. De plus, la commune a identifié au travers de l'OAP thématique « secteurs destinés au logement social » des terrains adaptés à l'accueil de logements sociaux. Ces secteurs, uniquement dédiés au logement social, ne font pas l'objet d'OAP sectoriel en raison de leur superficie réduite.

### 4.1.2. Les orientations

Les secteurs ciblés par l'OAP thématique « secteurs destinés au logement social » ont été choisis en raison de leur intégration dans l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda, de leur proximité avec les aménités urbaines et en fonction de projets en cours de réflexion entre la commune et des bailleurs sociaux.

L'OAP thématique délimite les secteurs uniquement destinés à du logement social et précise pour chacun d'eux les parcelles concernées et la fourchette de logements à produire. Chaque fourchette de logements a été définie en fonction de la densité du tissu urbain dans lequel le secteur s'inscrit, afin de favoriser l'intégration de la future opération au sein de son environnement, et des projets en cours de réflexion entre la commune et des bailleurs sociaux.

L'OAP thématique rappelle également les secteurs soumis à des OAP sectorielle intégrant la construction de logements sociaux en précisant pour chaque OAP les opérations d'aménagement d'ensemble (OAE) concernées et les fourchettes de logements sociaux à produire.

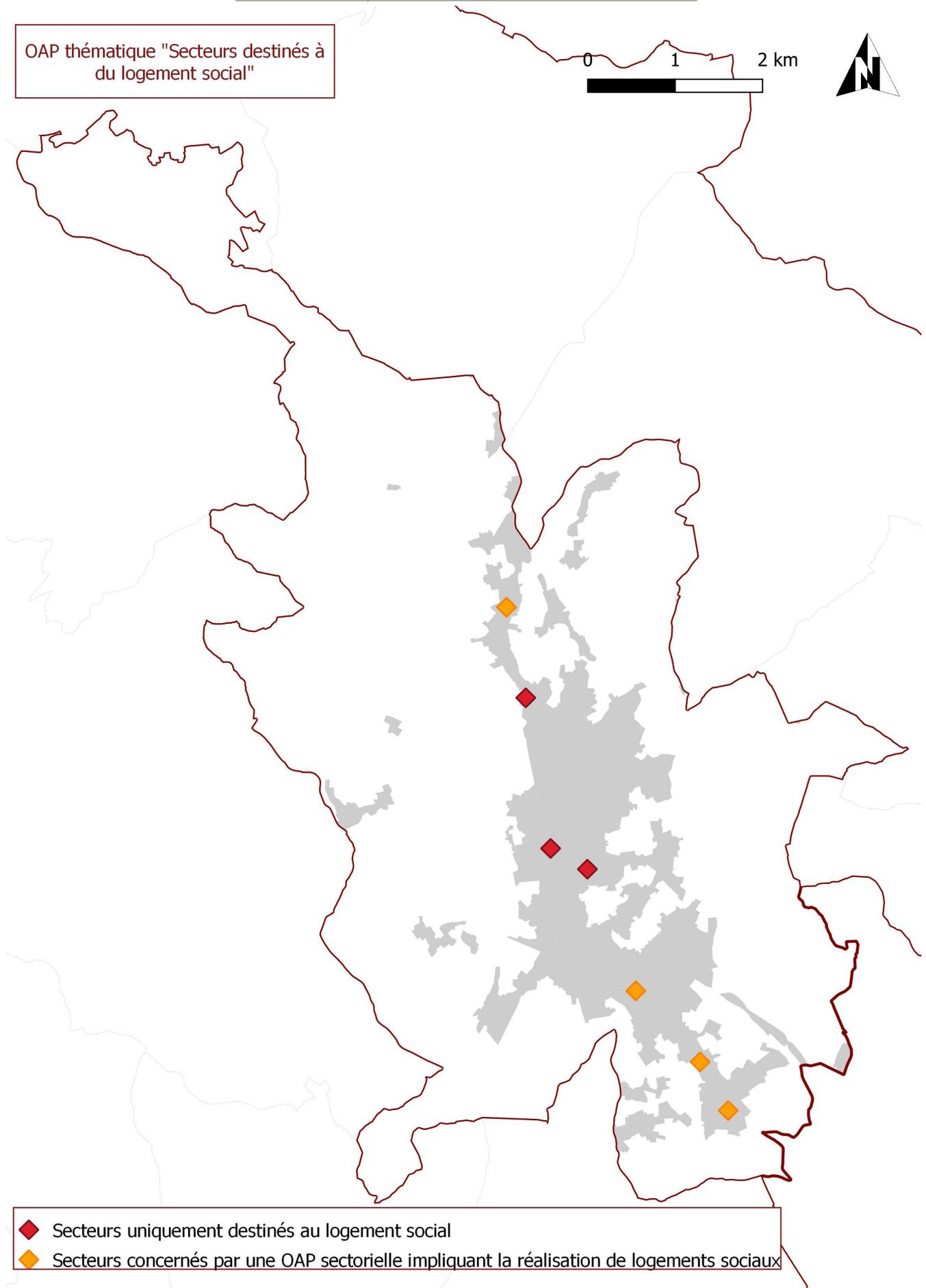
### 4.1.3. Bilan de la production de logements sociaux

Les secteurs uniquement destinés au logement social permettent la production de 45 à 62 logements sociaux.

Les OAP sectorielles impliquant la réalisation de logements sociaux permettent la production de 52 à 71 logements sociaux supplémentaires.

Au total, le PLUi permet donc la réalisation de 97 à 133 logements sociaux, soit en moyenne 115 logements.

*Localisation des secteurs de l'OAP thématique «Secteurs destinés à du logement social» sur le pôle urbain de Sarlat-la-Canéda*



## 4.2. L'OAP ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET ARTISANALE

### 4.2.1. Les objectifs

Cette OAP thématique « économique, commerciale et artisanale » vise à répondre à la stratégie économique du territoire, présentée dans la partie B du présent document.

### 4.2.2. Les orientations

Afin de répondre à ces objectifs, l'OAP économique, commerciale et artisanale délimite chaque secteur du territoire intercommunal constituant un lieu privilégié d'implantation économique et le catégorise en fonction des typologies d'activité auxquelles il est destiné. L'OAP thématique distingue ainsi 5 typologies d'espace :

>> Le pôle urbain et commercial structurant du centre-ville de Sarlat-la-Canéda ;

>> Les pôles urbains et commerciaux de proximité des autres centre-bourgs (bourg de Tamniès, bourg de Marcillac, bourg de Saint-Quentin, bourg de Proissans, bourg de Sainte-Nathalène, bourg de Saint-Vincent-de-Cosse, bourg de Saint-Vincent-de-Paluel, bourg de Marquay, bourg de Saint-André-Allas, bourg de Beynac-et-Cazenac, bourg de Vézac, bourg de La Roque-Gageac, bourg de Vitrac) et des espaces urbains de Sarlat-la-Canéda que sont La Canéda et le secteur du Pont-Saint-Sacerdos ;

>> Les zones commerciales existantes du territoire ;

>> Les zones économiques artisanales et industrielles :

>> Les zones économiques mixtes existantes, à vocation commerciale, artisanale et industrielle.

Pour chacune de ces typologies, l'OAP économique, commerciale et artisanale précise les types d'activité autorisée.

Cette OAP intègre également des orientations transversales relatives à l'ensemble des zones UX et AUX ayant pour objectif d'améliorer le paysage des entrées de ville. Ces orientations visent notamment à optimiser l'aménagement et le fonctionnement des parcelles et des lots, à encadrer les terrassements, à assurer une harmonie des formes urbaines et de l'architecture, à gérer le stationnement, à gérer les franges de la zone et des limites de lots et à assurer la transition énergétique de ces espaces.

# 5. LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD



AXE 1 - FAVORISER LA VITALITE DE L'ECONOMIE SARLADAISE	
Objectif 1 - Conforter la dynamique touristique du territoire en diversifiant l'offre actuelle	
Engagements	OAP
Consolider l'attractivité du tourisme patrimonial, vert et familial à la sarladaise	- Une OAP a été définie à Saint-Vincent-de-Cosse afin de permettre l'évolution et le développement d'un hébergement touristique existant.
Promouvoir le développement d'un tourisme d'affaire et événementiel de qualité	- Les OAP ne sont pas concernées par cet objectif du PADD
Développer l'accessibilité au territoire sarladais et faciliter les déplacements touristiques en intégrant une démarche durable	- Les OAP ne sont pas concernées par cet objectif du PADD
Promouvoir les lieux touristiques du territoire	- Les OAP ne sont pas concernées par cet objectif du PADD
Objectif 2 - Assurer la pérennité de l'activité agricole, économie traditionnelle du territoire et facteur d'attractivité touristique	
Engagements	OAP
Pérenniser l'agriculture pour lutter contre le recul de l'activité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs soumis à OAP ont été préférablement implantés sur des espace naturels ou forestiers lorsque cela était possible.</li> <li>- Les secteurs définis sur des zones agricoles, ont été défini sur des espaces de moindre qualité ou n'impactant pas de grands ensembles agricoles ou ne générant pas d'enclaves agricoles.</li> <li>- Aucun secteur soumis à OAP n'a été défini dans les hameaux à vocation agricole.</li> <li>- Les OAP situées en limite de zones agricoles intègrent des orientations visant à traiter la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles afin de limiter les conflits de fonction (exemple : obligation de constituer une haie dense en guise de frontière entre les deux zones)</li> <li>- Lorsque nécessaire, les OAP intègrent des orientations destinées à assurer le maintien ou la création de chemin agricole afin d'assure une bonne desserte des espaces agricoles du territoire.</li> </ul>
Faciliter la diversification de l'activité agricole tout en veillant à sa préservation	- Les OAP ne sont pas concernées par cet objectif du PADD
Conforter l'activité agricole dans une démarche de développement durable	- Les OAP ne sont pas concernées par cet objectif du PADD

### Objectif 3 - Diversifier l'économie locale en assurant une offre foncière adaptée et une complémentarité entre les communes

Engagements	OAP
Développer l'offre foncière dédiée et adaptée aux activités économiques	- Une OAP a été définie en continuité de la zone économique du Vialard afin de la conforter et de la développer.
Gérer l'offre commerciale et de service sur le territoire communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces destinés à l'accueil de commerces et de services de proximité ont été définis dans les OAP d'aménagement visant à restructurer, conforter et développer les bourgs du territoire.</li> <li>- Lorsque cela était nécessaire, des voies douces ont été définies dans les OAP afin de relier les commerces existants ou les futurs commerces aux quartiers résidentiels existant.</li> <li>- L'OAP thématique économique, commerciale et artisanale intègre les bourgs des communes rurales ainsi que le centre de Sarlat afin d'assurer le maintien et le développement des commerces et des services de proximité dans ces espaces.</li> <li>- L'OAP thématique économique, commerciale et artisanale encadre le développement des grandes et moyennes surfaces sur le territoire en limitant leur implantation aux zones commerciales et artisanales de Sarlat-la-Canéda</li> </ul>
Permettre une diversification du tissu économique local	- Une OAP a été définie en continuité de la zone économique du Vialard afin de la conforter et de la développer.
Consolider le tissu artisanal existant et accroître l'offre, en synergie avec le tourisme	- L'OAP thématique économique, commerciale et artisanale encadre le développement des activités artisanales en autorisant leur implantation dans des zones dédiées ainsi que dans les espaces mixtes du territoire.
Tendre vers un paysage urbain économique qualitatif et durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP thématique économique, commerciale et artisanale intègre des orientations relatives à la qualité urbaine et paysagère des zones UX et AUX situées en entrée de ville.</li> <li>- L'OAP thématique économique, commerciale et artisanale intègre des prescriptions relatives à la gestion du stationnement dans les zones UX et AUX.</li> </ul>

## AXE 2 -LE PAYSAGE, L'EAU ET LE PATRIMOINE NATUREL : FONDEMENTS DE LA QUALITE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

### Objectif 1 - Pérenniser un paysage local emblématique, composante à part entière du projet communautaire et atout de la qualité de vie du territoire

Engagements	OAP
Préserver le grand paysage du développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs d'OAP ont été défini en continuité de l'espace urbanisé existant.</li> <li>- De nombreux secteurs d'OAP ont été définis en densification ou en comblement de la tache urbaine existante.</li> <li>- Les OAP situées en limite de zones naturelles, agricoles ou forestières intègrent des orientations destinées à marquer la fin de l'urbanisation et à gérer la transition entre l'espace urbain et le reste du territoire.</li> <li>- Les OAP intègrent des orientations destinées à limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage</li> <li>- Lorsque cela est nécessaire, les OAP intègrent des orientations destinées à préserver des cônes de vues.</li> </ul>
Garantir la pérennité du paysage agricole et de ses caractéristiques traditionnelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs soumis à OAP ont été préférablement implantés sur des espace naturels ou forestiers lorsque cela était possible.</li> <li>- Les secteurs définis sur des zones agricoles, ont été défini sur des espaces ne moindre qualité ou n'impactant pas de grandde ensembles agricoles ou ne générant pas d'enclaves agricoles.</li> <li>- Lorsque nécessaire, les OAP intègrent des orientations destinées à assurer le maintien ou la création de chemin agricole afin d'assure une bonne desserte des espaces agricoles du territoire.</li> <li>- Les OAP intègrent des orientations destinées à limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage</li> </ul>

### Objectif 2 - Assurer une gestion durable de l'Eau en préservant la ressource et les milieux aquatiques

Engagements	OAP
Protéger de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame bleue du territoire, espaces sensibles à haute valeur écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs soumis à OAP ont été définis en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologique de la trame bleue du territoire.</li> <li>- Les secteurs soumis à OAP ont été définis en dehors des zones humides du territoire.</li> <li>- Les secteurs soumis à OAP comprenant un ru, non reconnu comme un corridor ou un réservoir de biodiversité, contiennent des orientations destinées à conserver une bande tampon le long de celui-ci afin de le préserver de l'impact de l'urbanisation</li> </ul>

Veiller à la préservation qualitative de la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun secteur soumis à OAP n'a été définis à proximité d'un captage.</li> <li>- Les OAP intègrent des prescriptions relatives à la gestion du ruissellement et prévoyant selon les besoins : une préservation des fossés existants, la réalisation de nouveaux fossés ou noue paysagère et la préservation d'espace non bâti.</li> </ul>
Prendre en compte la disponibilité quantitative de la ressource en eau dans les choix de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs d'OAP ont été définis dans des espaces ou les équipements existants permettent de répondre aux besoins de la population future.</li> </ul>

### Objectif 3 - Préserver la biodiversité locale et les espaces naturels sensibles du territoire, vecteurs du cadre de vie Sarladais

Engagements	OAP
Préserver les éléments constitutifs de la trame verte du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs d'OAP ont été définis en dehors des grandes ensemble boisées structurant le territoire et à distance des ripisylves présentent le long des cours d'eau.</li> <li>- Les secteurs d'OAP ont été définis en dehors des zones Natura 2000 du territoire et sauf exceptions, en dehors des zones ZNIEFF.</li> <li>- Lorsque cela est nécessaire, les OAP intègrent des prescriptions destinées à assurer le maintien de corridor de déplacement des espèces.</li> </ul>
Prendre en compte les enjeux de biodiversité et de valorisation du patrimoine naturel dans les projets de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP situées en limite de zones naturelles, ou forestières intègrent des orientations destinées à marquer la fin de l'urbanisation et à gérer la transition entre l'espace urbain et ces espaces.</li> <li>- Les OAP contiennent des orientations destinées au maintien d'espaces verts, privés ou publics, au sein des espaces urbanisés.</li> <li>- Les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables existant sur les secteurs soumis à OAP sont protégés par des orientations spécifiques qui veillent à leur préservation.</li> </ul>

### Objectif 4 - Prendre en compte et gérer les risques et nuisances dans le projet de territoire

Engagements	OAP
Prendre en compte les risques naturels et technologiques existants sur le territoire communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs soumis à OAP ont été définis en dehors des espaces concernés par un risque identifié au sein d'un PPRI.</li> <li>- Lorsque cela est nécessaire, les OAP intègrent des orientations destinées à maintenir ou à créer des boisements sur des terrains en pente afin de contribuer à leur stabilité.</li> <li>- Les OAP définies dans des espaces boisées contiennent des orientations spécifiques destinées à la gestion du risque incendie.</li> </ul>
Limitier l'exposition des nouvelles populations aux nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP situées à proximité d'axes à forte circulation intègrent des orientations destinées à limiter l'impact du trafic routier sur les futurs résidents.</li> </ul>

## AXE 3 - CONCILIER DEVELOPPEMENT PROJETE, QUALITE DU CADRE DE VIE, ET PATRIMOINE A PRESERVER

### Objectif 1 - Organiser un développement mesuré et structuré du territoire en intégrant ses spécificités

Engagements	OAP
Dynamiser la croissance du territoire et viser un objectif de 17 000 habitants à l'horizon 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP permettent la production de 640 logements en moyenne sur les 925 logements nécessaire à l'accueil de la population prévue par le scénario démographique.</li> <li>- L'OAP thématique pour secteurs destinés à du logement social permet la création de 54 logements supplémentaires.</li> </ul>
Fixer une stratégie intercommunale du développement résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% des logements construits au seins de secteur soumis à OAP sont réalisés sur la commune de Sarlat-la-Canéda, dont 72% au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda.</li> <li>- Une OAP sectorielle d'aménagement a été élaborée sur le bourg de la Canéda afin de renforcer son attractivité et de permettre un développement résidentiel ambitieux autour d'une place centrale accueillant également des commerces et des services de proximité.</li> <li>- Des OAP sectorielles d'aménagement ont été élaborées sur les bourgs de Saint-Vincent-de-Cosse, Proissans, Sainte-Nathalène et de Marcillac-Saint-Quentin afin de permettre leur restructuration et leur développement résidentiel tout en</li> </ul>

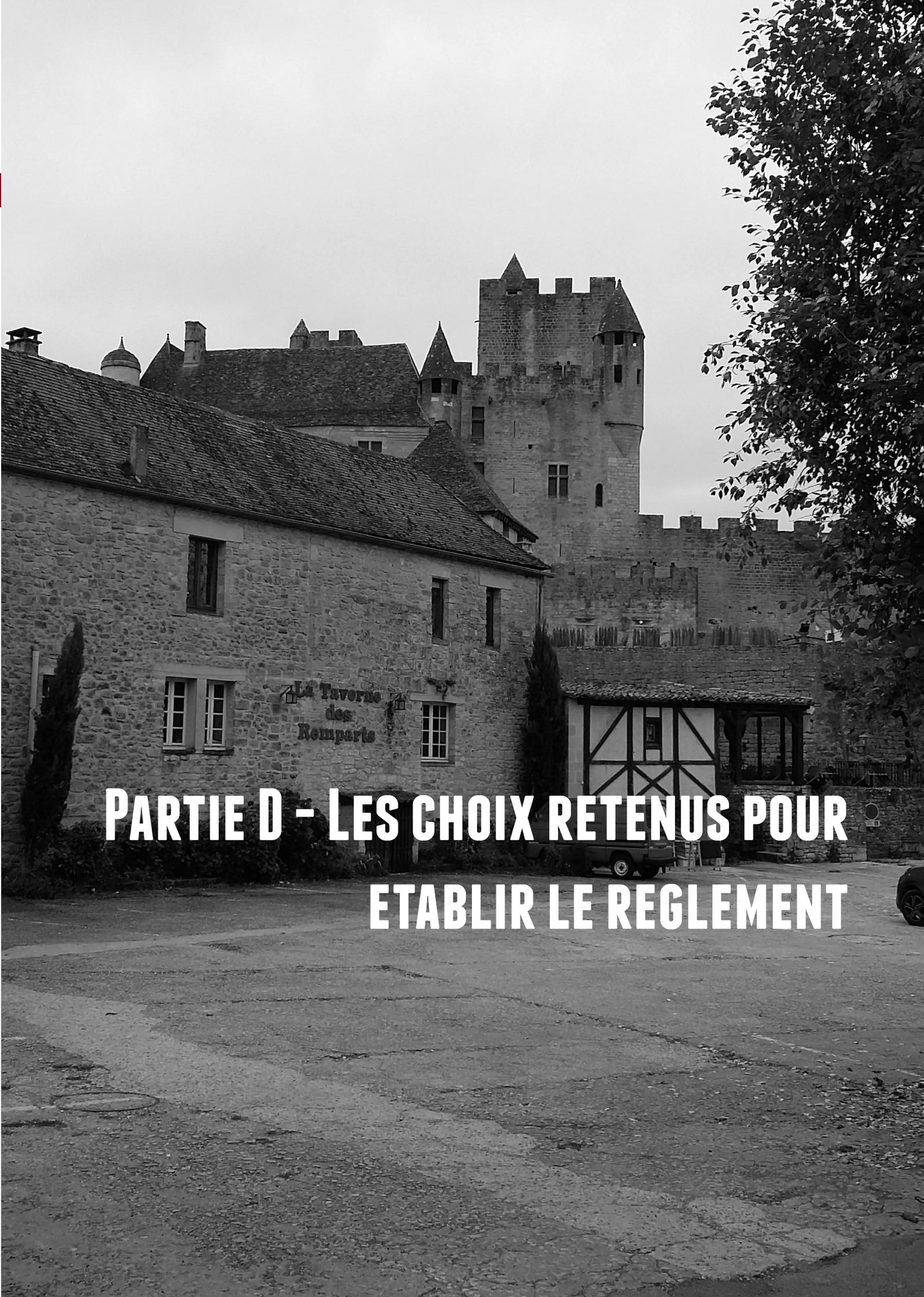
	<p>améliorant la qualité de vie des résidents par l'accueil de commerces et de services de proximité, d'espaces verts et d'espaces publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des secteurs d'OAP ont été définis dans les hameaux des bourgs à conforter les plus contraints afin de permettre le développement de ces communes.</li> </ul>
Garantir un développement urbain raisonné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreux secteurs d'OAP ont été définis en densification des espaces déjà urbanisés, c'est notamment le cas pour l'ensemble des secteurs de développement de la commune de Sarlat-la-Canéda.</li> <li>- Au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda, la densité moyenne des secteurs de développement est de 12,8 logements par hectares.</li> <li>- Au sein des spots de Sarlat-la-Canéda, la densité moyenne des secteurs de développement est de 8,5 logements par hectares.</li> <li>- Au sein des bourgs, la densité moyenne des secteurs de développement est de 7,7 logements par hectares.</li> <li>- Au sein des hameaux, la densité moyenne des secteurs de développement est de 6,6 logements par hectares.</li> <li>- Ces densités moyennes sont nuancées par secteurs en fonction des enjeux environnementaux, paysager et des contraintes liées à l'assainissement. La densité de logement propre à chaque secteur est encadrée par la fourchette de logements à produire pour chaque secteur.</li> </ul>
Composer avec une urbanisation dispersée pour permettre son évolution	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreux secteurs d'OAP ont été définis en densification des espaces déjà urbanisés, c'est notamment le cas pour l'ensemble des secteurs de développement de la commune de Sarlat-la-Canéda.</li> </ul>

## Objectif 2 - Répondre aux besoins des populations en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures

Engagements	OAP
Tendre vers une diversification du parc de logements communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP intègrent des orientations relatives aux formes urbaines permettant la réalisation de typologie de logements diversifiés. Sur les OAP les plus importantes, notamment dans les bourgs et sur la commune de Sarlat-la-Canéda, des secteurs sont spatialisés pour chaque typologie de logements afin d'assurer la production de chaque typologie de logements.</li> <li>- Les différentes densités proposées par les OAP permettent de varier sur le territoire les tailles de parcelles, afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, notamment en proposant des terrains de plus petite superficie.</li> <li>- L'OAP thématique et les OAP sectorielles prévoient la réalisation de 97 à 133 logements sociaux, soit une moyenne de 115 logements sociaux produits sur la commune de Sarlat-la-Canéda.</li> <li>- Le PLUi permet sur la commune de Sarlat-la-Canéda, la production de 407 logements (257 logements dans les OAP sectorielles, 54 logements supplémentaires dans l'OAP thématique logements sociaux et environ 96 logements dans les espaces consommés non concernés par une OAP). L'OAP thématique logements sociaux et les OAP sectorielles permettent donc une production de logements sociaux représentant environ 28% de la production de logements sur la commune de Sarlat-la-Canéda.</li> </ul>
Conforter les équipements existants et accompagner leur mutualisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP ne sont pas concernées par cet objectif du PADD</li> </ul>

<p>Répondre aux besoins en matière d'infrastructures et de réseaux et veiller à la cohérence entre les capacités de la collectivité et le développement urbain projeté</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP intègrent des orientations relatives au développement du réseau viaire nécessaire aux développements de ces secteurs, ainsi que des orientations relatives à la requalification des voies existantes lorsque cela est nécessaire.</li> <li>- Les secteurs d'OAP ont été définis dans des espaces où les réseaux existants permettent de répondre aux besoins de la population future.</li> <li>- Lorsque cela était nécessaire, les OAP contiennent des orientations relatives au phasage de l'opération.</li> </ul>
<b>Objectif 3 - Promouvoir un cadre de vie de qualité et un développement urbain durable</b>	
Engagements	OAP
<p>Garantir un paysage urbain de qualité et redonner la place aux mobilités douces</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP intègrent des orientations destinées à inscrire les secteurs de développement au sein du maillage de voies douces du territoire soit par le maintien des voies existantes soit par la réalisation de nouvelles voies.</li> </ul>
<p>Recentrer les usages et la vie locale à l'année dans les bourgs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP thématique économique, commerciale et artisanale intègre les bourgs des communes rurales ainsi que le centre de Sarlat afin d'assurer le maintien et le développement des commerces et des services de proximité dans ces espaces.</li> <li>- Une OAP destinées à accueillir de nouveaux équipements a été élaborée dans le bourg de Marcillac-Saint-Quentin.</li> <li>- Les OAP situées à proximité des bourgs contiennent des orientations permettant la création de cheminement doux entre le bourg et le secteur de développement, ainsi que des orientations relatives à la sécurisation des trajets piétons lorsque cela est nécessaire.</li> </ul>
<p>Assurer des constructions et un cadre de vie durables et de qualité au sein des nouveaux quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP contiennent des orientations destinées à intégrer les nouveaux quartiers d'habitat dans leur environnement paysager et bâti.</li> <li>- Les OAP intègrent des orientations destinées à inscrire les secteurs de développement au sein du maillage de voies douces du territoire soit par le maintien des voies existantes soit par la réalisation de nouvelles voies.</li> <li>- Les OAP contiennent des orientations destinées à assurer la réalisation d'espaces publics, verts ou minéraux.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque cela est nécessaire, les OAP intègrent des orientations visant à garantir la création d'espaces de stationnements adaptés aux besoins du secteur et du tissu bâti dans lequel il s'insère.</li> <li>- La desserte des OAP a été travaillé à chaque fois que cela était possible sous forme de bouclage afin de limiter le recours à des aires de retournement.</li> <li>- L'implantation des bâtiments dans les OAP a été encadrée mais pas contrainte afin de permettre une adaptation en fonction des conditions climatiques.</li> </ul>
<b>Objectif 4 - Assurer un équilibre entre la préservation patrimoniale d'un territoire remarquable et le développement urbain</b>	
Engagements	OAP
Intégrer les enjeux et prescriptions du patrimoine classé et inscrit du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments de patrimoine existant au sein des secteurs soumis à OAP ont été identifiés et des orientations spécifiques ont été intégrées afin d'assurer leur préservation.</li> </ul>
Assurer la préservation de l'identité architecturale périgourdine et du patrimoine bâti traditionnel remarquable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments de patrimoine existant au sein des secteurs soumis à OAP ont été identifiés et des orientations spécifiques ont été intégrées afin d'assurer leur préservation.</li> <li>- Dans les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux, des orientations ont été intégrées au OAP afin de garantir le respect de l'architecture traditionnelle.</li> </ul>
Pérenniser le patrimoine rural et vernaculaire du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments de patrimoine existant au sein des secteurs soumis à OAP ont été identifiés et des orientations spécifiques ont été intégrées afin d'assurer leur préservation</li> </ul>



# **PARTIE D - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT**

# 1. LA METHODE GENERALE

## 1.1. UN REGLEMENT DE PLUi SIMPLIFIE ET LE PRINCIPE DES REGLES GRAPHIQUES

### 1.1.1. Le choix des règles graphiques

La communauté de communes de Sarlat-Périgord noir se caractérise par une diversité paysagère marquée qui se traduit dans l'espace urbain par des identités locales fortes et une architecture ancienne différente entre les communes de la vallée de la Dordogne et les communes du nord du territoire.

Le règlement de PLUi doit donc permettre d'uniformiser les règles à l'échelle du territoire tout en prenant en compte et en respectant les spécificités de chaque village afin de préserver le patrimoine existant et d'assurer la bonne intégration des futures constructions dans le tissu ancien.

Pour répondre à cet objectif, il a été décidé par la communauté de communes de travailler le règlement en partie sous forme de règles graphiques qui permettent une adaptation plus fine des règles à la réalité des tissus urbains concernés tout en limitant le nombre de zones et de sous-secteurs. Ce choix permet de garantir que le règlement reste un outil compréhensible et facile à prendre en main par toutes les personnes qui seront amenées à l'utiliser.

### 1.1.2. La division du territoire en différentes zones et l'utilisation des règles graphiques

L'emploi des règles graphiques permet une simplification du plan de zonage puisque la zone U n'est pas découpée en de multiples sous-secteurs ayant vocation à prendre en compte les spécificités de chaque tissu urbain existant. De même, les STECAL sont regroupés au sein de deux zones (ASTEAL et NSTEAL).

La zone urbaine U est divisée en 4 sous-zone en fonction de sa vocation principale :

- La zone UH a une vocation principalement résidentielle mais est également destinée à accueillir des activités et des services complémentaires et compatibles avec l'habitation afin d'assurer une mixité fonctionnelle, notamment au centre des villages.
- La zone UE est destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- La zone UX a une vocation économique et est destinée à accueillir les activités qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone UH.
- La zone UT est destinée aux hébergements et activités touristiques.

L'ensemble de ces zones font l'objet de règles graphiques.

La zone couverte par le PSMV de la commune de Sarlat-la-Canéda n'est pas réglementée par le PLUi.



La division de la zone à urbaniser AU est similaire à celle travaillée pour la zone urbaine. La zone AU est donc divisée en 5 zones en fonction de la vocation qui y est attendue :

- La zone AUH a vocation principalement résidentielle ;
- La zone AUE est destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- La zone AUX a une vocation économique ;
- La zone 2AUX, zone à urbaniser différée, correspondant à la future zone économique de La Borne 120 sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin, dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du présent PLUi ;
- La zone AUT est destinée au développement touristique du territoire.

Chacune des zones de la zone à urbaniser fait l'objet de règles graphiques.

La zone agricole A est divisée en plusieurs sous-secteurs en fonction de leur sensibilité paysagère ou d'une vocation spécifique :

- La zone agricole A est la zone préférentielle pour l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Elle concerne des terrains présentant une bonne valeur agronomique et peu d'enjeux paysagers.
- Le secteur agricole protégé Ap correspondant aux espaces à vocation agricole sensibles d'un point de vue paysager, patrimonial, ou environnemental. Si cette zone est destinée à l'activité agricole, des mesures d'intégration paysagère et de lutte contre le mitage y sont imposées.
- Le secteur Ae, secteur de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) correspondant aux ensembles bâtis d'une exploitation où se regroupent et s'agrègent, en plus de l'activité agricole, des activités complémentaires et liées à celle-ci (tourisme, vente directe, restauration la ferme, ferme pédagogique). Les secteurs Ae sont identifiés pour des exploitations agricoles ayant diversifié leur activité (permettre la continuité des activités proposées) ou sont concernés par un projet de diversification.

La zone A et les secteurs Ap et Ae ne font pas l'objet de règles graphiques. L'ensemble des règles s'appliquant à ces espaces sont sous forme écrites.

La zone naturelle N est divisée en plusieurs zones en fonction d'enjeux paysagers, patrimoniaux ou environnementaux ou ayant une vocation spécifique.

- La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à moindre enjeu ;
- Le secteur Np correspond aux espaces naturels sensibles d'un point de vue paysager, patrimonial, ou environnementale
- Le secteur Ntvb correspond aux espaces cultivés, pastoraux, naturels, boisements et forêt dont le caractère naturel est à préserver et à protéger strictement car structurants de la trame bleue du territoire (motif écologique et environnemental).

La zone NS correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) autorisant des activités et constructions spécifiques mais limitées au sein des espaces naturels et agricoles du territoire. Elle comprend six secteurs :

- Le secteur NSI correspond aux espaces naturels à vocation récréative, sportive, culturelle et de loisirs publics ou privés ;
- Le sous-secteur NSIa correspond aux espaces naturels à vocation récréative, sportive, culturelle et de loisirs publics ou privés, où seules les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés ;
- Le secteur NSca correspond aux activités de carrière et de stockage inerte;
- Le secteur NSht correspond aux structures d'hébergement touristique et hôtelier, aux ensembles de gîtes, meublés de tourisme, chambres d'hôtes isolées au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Le secteur NSx correspond aux activités économiques existantes isolées au sein des espaces naturels et agricoles, pour assurer leur pérennité ;
- Le secteur NScd correspond aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs.

La zone N et les secteurs Np et Ntvb, ainsi que les six secteurs de la zone NS ne font pas l'objet de règles graphiques. L'ensemble des règles s'appliquant à ces espaces sont sous forme écrites.

## 1.2. BILAN DES ZONES DU PLUI : DECLINAISON, ARTICULATION ET SURFACES AU PLAN DE ZONAGE

Type de zone	Surface (ha)	Part du territoire intercommunal	Libellé de zone	Surface (ha)	Part du territoire intercommunal
Zones urbaines	1567,91	6,68%	Uh	1 252,21	5,34%
			Ux	140,96	0,60%
			Ue	87,08	0,37%
			Ut	77,74	0,33%
			PSMV	9,92	0,04%
Zones à urbaniser	75,25	0,32%	AUh	61,66	0,26%
			AUx	1,24	0,01%
			AUe	1,91	0,01%
			AUt	2,52	0,01%
			2AUx	7,92	0,03%
Zones agricoles	7752,76	33,05%	A	4 359,75	18,59%
			Ap	3 358,34	14,32%
			Ae	34,67	0,15%
Zones naturelles	14,061,31	59,94%	N	2 631,33	11,22%
			Np	10 400,11	44,34%
			Ntvb	766,56	3,27%
			NSc	142,32	0,61%
			NSca	11,69	0,05%
			NSht	47,18	0,20%
			NSI	40,89	0,17%
			NSIa	2,39	0,01%
NSx	18,83	0,08%			

## 2. LES ZONES URBAINES

### 2.1. METHODE

Les zones urbaines correspondent à l'enveloppe urbaine existante sur le territoire telle qu'explicitée dans la partie B du rapport de présentation. Elles ont vocation à reconnaître le caractère urbanisé de ces espaces. La délimitation finale de l'ensemble des zones urbaines U intègre, en plus de l'enveloppe urbaine existante, des extensions ponctuelles, non concernées par une OAP, en comblement de la forme urbaine ou en extension pure et simple. Ces extensions ont été incluses en zones urbaines pour :

- Intégrer des projets à venir déjà connus,
- Combler la forme de l'enveloppe urbaine,
- Conserver du potentiel constructible sur des terrains attractifs ou stratégiques de par leur localisation ou leur facilité de construction (accès, présence des réseaux).

### 2.2. LA ZONE MIXTE ET RESIDENTIELLE UH

#### 2.2.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone UH, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régie par une **règle graphique** qui définit différentes typologies d'espace au sein desquels les destinations varient.

Afin de respecter l'armature urbaine du territoire, et la centralité représentée par la commune de Sarlat-la-Canéda, quatre typologies ont été élaborées. La zone UH ayant une vocation principalement résidentielle, dans chacune de ces typologies la destination « Habitation » est autorisée sans condition.

- La typologie « Centre de Sarlat » correspond au Centre-ville de la commune de Sarlat-la-Canéda et au bourg de la Canéda. Ces espaces correspondent à la centralité principale du territoire qui accueille la majorité des commerces, restaurants, services du territoire, avec les zones commerciales dédiées. Cette typologie autorise donc une grande variété de destination et sous-destination à condition qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Seuls les commerces de gros et les exploitations agricoles et forestière y sont interdites.
- La typologie « Centres-bourgs » correspond aux bourgs de toutes les communes du territoire. Ces espaces étant, à l'échelle des communes, les plus propices à une forte mixité fonctionnelle, cette typologie permet également l'implantation de toutes les sous-destinations de « commerce et activité de service » à l'exception des commerces de gros, des autres hébergements touristiques et des cinémas, ainsi que des destinations d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception des industries et des centres de congrès et d'exposition, à condition d'être compatible avec l'habitat. Les destinations « exploitation agricole et forestière » sont interdites.
- La typologie « Zone résidentielle » correspond principalement à la périphérie du centre-ville de Sarlat-la-Canéda et des bourgs des autres communes du territoire. Sont également intégrés à cette typologie les hameaux les plus denses du territoire. Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir une

très grande mixité, leur destination principale étant l'habitat. Y sont cependant permis, les évolutions des commerces et artisans existants, les locaux destinés aux professions libérales, la restauration et les hébergements touristiques, ainsi que les principaux équipements d'intérêt collectif.

- La typologie « zone d'urbanisation diffuse » correspond aux tissus urbains diffus des communes. Ces espaces, peu denses et parfois peu accessibles ne sont pas destinés à accueillir une mixité fonctionnelle. Seuls les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les professions libérales et les évolution de commerces et artisans existants y sont donc permis.

Sont également autorisés, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

## 2.2.2. Implantation et volumétrie

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur volumétrie ont été essentiellement travaillées sous forme **de règles graphiques** :

- Implantation des constructions par rapport à la pente ;
- Implantation des constructions par rapport à la voie desservante ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteurs des constructions.

La partie écrite du règlement relative à l'implantation et à la volumétrie des constructions permet de préciser certaines dispositions particulières, notamment pour les constructions sur terrain en pente et de définir des dérogations.

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur hauteur sont définies en fonction de l'implantation et du volume des constructions existantes afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans les tissus urbains existants.

### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faîtage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Dans les centres anciens présentant une forte densité, l'alignement peut être imposé, lorsqu'il est la norme pour les bâtiments existants. Cette règle permet de préserver le caractère urbain ou villageois de ces tissus anciens. Dans les autres cas de figure, une certaine souplesse est laissée dans la règle afin de ne pas figer les espaces urbains.

Dans les espaces relativement denses, généralement à proximité des centres anciens, l'implantation à l'alignement est autorisée, ainsi qu'une implantation en retrait avec un recul maximal de 10 mètres. Le retrait de 10 mètres permet de prévoir un emplacement de stationnement à l'avant de la construction

dans ces tissus urbains où de faibles reculs latéraux et la petite surface des parcelles peuvent rendre difficile la création d'un nombre suffisant d'emplacement. Cette fourchette de recul permet de conserver un caractère urbain en permettant l'encadrement de la voie par les constructions tout en limitant au besoin l'impression de densité.

Enfin, les espaces connaissant une urbanisation moins dense, ainsi que dans les tissus diffus, un recul minimal de 5 mètres est imposé sans limite de recul maximal afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, quatre cas de figures sont possibles.

Dans les centres anciens et dans les espaces les plus denses, les constructions devront s'implanter sur aux moins une limite séparative. Cette règle a pour objectif de prolonger les fronts bâtis existants le long des rues en permettant la réalisation de constructions en bande et en interdisant les constructions isolées. Elle permet ainsi de sauvegarder la densité et le caractère urbain et villageois de ces espaces.

Dans les espaces moins denses, une grande liberté est laissée dans l'implantation des constructions qui pourront s'implanter en recul ou sur les limites séparatives. Cette règle permet la réalisation de toute forme de constructions, en bande, jumelée ou individuelles. Ainsi, elle permet de respecter la typologie actuelle des constructions, souvent individuelles ou jumelées, tout en anticipant et en permettant une densification future de ces espaces généralement situés dans ou à proximité des centres bourg.

Dans les zones résidentielles les moins denses, les constructions pourront s'implanter en recul ou au maximum sur une limite parcellaire. Cette règle permet de d'envisager une densification modérée de ces espaces généralement caractérisés par des constructions pavillonnaires.

Enfin, dans les espaces d'urbanisation diffuse, les constructions devront s'implanter en recul afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.

### Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en fonction du bâti existant afin de garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain.

Dans les secteurs les plus denses, tel que les centres villes et les centres villageois ou dans les hameaux, une hauteur minimale des constructions a été définie afin de conserver la densité existante et de préserver le caractère urbain ou villageois de ces espaces qui sont généralement formés de constructions hautes et étroites. La hauteur maximale a été définie en fonction de la hauteur maximale des constructions environnantes.

Dans les secteurs moins denses, seul une hauteur maximale a été définie, présentant un caractère très résidentielle et pavillonnaire, seules les constructions de plain-pieds ou avec un étage (R+1) on était autorisées.

Enfin, dans les quartiers présentant des enjeux paysagers particuliers, seules les constructions de plain-pied ont été autorisés.

## 2.2.3. Qualité architecturale et paysagère

Règlementer l'aspect des constructions permet de préserver l'identité des bourgs et des hameaux et de

favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

**La règle graphique** associée à cet article distingue trois espaces différents, chacun régi par des règles différentes en termes d'aspect des constructions.

Les espaces concernés par la règle « Tissus historiques » comprend les tissus anciens présentant une architecture caractéristique de la région. Les règles, établis en cohérence avec le SPR en vigueur, le site inscrit de Sarlat, les Périmètres des MH existants et les ZPPAUP existantes sur les communes de Beynac-et-Cazenac, La Roque-Gageac, Vézac et Vitrac, portant sur les façades, les toitures et les clôtures visent à conserver et mettre en valeur cette architecture.

Dans les « Tissus urbains » les règles offrent plus de souplesse afin de favoriser une architecture plus moderne en autorisant par exemple les toitures plates.

Enfin, dans les espaces concernés par la règle « Tissus diffus », les prescriptions portant sur les façades et les toitures sont similaires à celles de la règle « Tissus urbain » mais les prescriptions portant sur les clôtures imposent des clôtures végétales. Cette prescription permet de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'impact des clôtures sur la petite faune afin d'assurer la continuité de la trame verte et de préserver la biodiversité.

De plus, pour chaque type de tissus bâtis, le règlement définit des règles différentes pour les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants et pour les restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique. Cette distinction permet d'assurer la préservation du patrimoine bâti existant malgré son évolution, tout en offrant plus de souplesse aux nouvelles constructions afin de permettre une architecture plus moderne.

## 2.2.4. Qualité environnementale

La qualité environnementale été travaillée à la fois sous forme de **règles graphiques et de règles écrites**.

### La surface imperméabilisée

Afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, et notamment la gestion du ruissellement, il a été choisi de réglementer la surface imperméabilisée d'un projet, plutôt que l'emprise au sol des constructions.

La part maximale du terrain d'assiette du projet pouvant être imperméabilisée est définie par une règle graphique. La définition de cette part maximale s'appuie sur les surfaces imperméabilisées actuelles et permettent une densification raisonnée des espaces bâtis.

Dans les espaces de faible densité, une surface imperméabilisée de 50% maximum est imposée afin de donner une place prépondérante aux espaces végétalisés. Cette prescription permet de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'impact des constructions sur le terrain naturel et sur le ruissellement.

Dans les espaces moyennement denses, une surface imperméabilisée de 50% maximum est imposée afin de laisser une large place aux espaces végétalisés tout en permettant une certaine densité.

Dans les hameaux anciens, dans certains centres bourgs et dans certains quartiers résidentiels denses de Sarlat-la-Canéda, la surface imperméabilisée est limitée à 70% maximum afin de conserver le caractère urbain et la densité de ces espaces tout en assurant la gestion du ruissellement.

Dans le centre de Sarlat-la-Canéda et dans les bourgs les plus denses, la surface imperméabilisée maximale autorisée est de 90% ou n'est pas limitée en raison de la faible surface des parcelles et de la densité importante de ces espaces qui sont déjà pour certains entièrement imperméabilisés.

### Espaces libres et plantations

Cette règle est uniquement écrite et s'applique uniformément sur l'ensemble de la zone UH. Elle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

## 2.2.5. Stationnement

Les règles relatives au stationnement s'appliquent sur l'ensemble de la zone UH. Seul les secteurs pour lesquels la règle graphique «Surface imperméabilisée» permet une part des terrains imperméabilisés supérieure ou égale à 70% (soit les secteurs répondant aux règles suivantes : 70% maximum, 90% maximum ou non réglementée) ne sont pas soumis aux prescriptions de cet article. En effet, ces secteurs correspondent à des centres bourgs ou des centres-villes dans lesquels l'implantation de commerces et de services est à favoriser. La densité de ces espaces ne permettant pas toujours la réalisation de stationnement propres aux activités, les prescriptions liées au stationnement risqueraient d'empêcher l'implantation d'activité qui favoriserait le dynamisme de ces espaces et la vie locale.

Les bourgs et la ville de Sarlat-la-Canéda disposent de parkings publics visant à gérer le stationnement, il n'est donc pas nécessaire d'imposer la réalisation d'aires de stationnement propres à chaque activité. Des emplacements réservés ont également été définis dans ce but.

### Stationnement des véhicules automobiles

Elle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies.

La distinction de chaque type d'activité et typologie de logement permet une meilleure adaptation aux besoins réels.

Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméables et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter la pollution et le ruissellement.

### Stationnement des cycles

Cette règle a pour objectif de garantir la réalisation d'emplacements de stationnement pour les cycles afin de développer leur utilisation.

## 2.2.8. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

## 2.2.6. Les conditions de desserte des terrains

### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

### L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux publics.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

### La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement et à la pollution.

### Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

## 2.2.7. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le tissu urbain existant et en préservant la qualité urbaine et paysagère des villages.

## 2.3. LA ZONE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF UE

### 2.3.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone UE, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régi par la **règle graphique** qui définit une seule typologie d'espace pour cette zone.

La zone UE est destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectifs répondant aux besoins des résidents de la communauté de communes. L'ensemble de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » y est donc permises. Tout autre destination est interdite dans cette zone à l'exception des logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction.

### 2.3.2. Implantation et volumétrie

#### L'implantation des constructions par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements.

#### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Non réglementé.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Hauteur des constructions

Non réglementé.

### 2.3.3. Qualité architecturale et paysagère

L'aspect des constructions dans la zone dédiée aux équipements publics et d'intérêts collectifs est peu réglementé afin d'autoriser une architecture moderne et de permettre à ces constructions de se distinguer afin d'être facilement identifiables.

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes (règle reprise pour les équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones U/AU) :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

## 2.3.4. Qualité environnementale

### Surface imperméabilisée

Les équipements publics pouvant prendre des formes très variées et pouvant s'implanter dans des secteurs très denses offrant des parcelles de surfaces réduites, la surface imperméabilisée est réglementée par une règle graphique.

### Espaces libres et plantations

Cette règle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

## 2.3.5. Stationnement

Cette règle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies. Elle permet d'adapter le nombre d'emplacements de stationnement au besoin réel et au contexte dans lequel l'équipement s'inscrit.

Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméables et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter la pollution et le ruissellement.

## 2.3.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

## 2.3.7. Les conditions de desserte des terrains

### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

### L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux publics.



Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

### La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à interdire l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif. Elles visent donc à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement.

### Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

## 2.3.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le tissu urbain existant et en préservant la qualité urbaine et paysagère des villages.

## 2.4. LA ZONE ECONOMIQUE UX

### 2.4.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone UX, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régit par **une règle graphique**. Celle-ci définit différentes typologies d'espace au sein desquelles les destinations interdites ou autorisées sous conditions varient.

Afin de répondre aux besoins de l'ensemble des activités existantes ou souhaitant s'implanter sur le territoire, plusieurs typologies de zones d'activités ont été identifiées.

- La typologie « Zone commerciale et artisanale » est destinée à accueillir toutes les activités commerciales, artisanales et de services. Sont donc permises dans cette zone toutes les constructions relevant de la destination « Commerce et activité de service ». Les sous-destinations complémentaires de l'artisanat et du commerce sont également autorisées, à savoir les « entrepôts », les « bureaux », « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les « autres équipements recevant du public », et les « logements » de fonction.
- La typologie « zone économique » correspond aux zones d'activités accueillant à la fois de l'in-

dustrie et du commerce et artisanat. Ces zones d'activités ont pour objectif de fournir du foncier adapté à chaque type d'activité. Sont permises dans ces zones toutes les constructions relevant des sous-destinations « industrie », « artisanat et commerce de détail » ainsi que « commerce de gros » et toutes les constructions relevant de la destination « Equipements et services publics ». Les sous-destinations complémentaires de l'artisanat et du commerce sont également autorisées, à savoir les « entrepôts », les « bureaux », la « restauration », et les « logements » de fonction. Cet article est complété par la pièce 3.2, l'OAP thématique économique, commerciale et artisanale, qui précise le type d'activité autorisée en fonction de la typologie de la zone.

- La typologie « Zone économique de projet » correspond au secteur de France Tabac.

## 2.4.2. Implantation et volumétrie

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur volumétrie ont été essentiellement travaillées sous forme de règles graphiques :

- Implantation des constructions par rapport à la pente ;
- Implantation des constructions par rapport à la voie desservante ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteurs des constructions.

La partie écrite du règlement relative à l'implantation et à la volumétrie des constructions permet de préciser certaines dispositions particulières et de définir des dérogations.

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur hauteur sont définies en fonction de l'implantation et du volume des constructions existantes afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans les tissus urbains existants.

### L'implantation des constructions par rapport à la pente

La composition et l'accès des constructions nouvelles, extensions et annexes doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements à l'emprise de la construction, des accès et des emplacements de stationnement.

En cas de soutènement, sont privilégiées les techniques en génie végétal par rapport aux enrochements

### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

l'implantation est régie par les règles graphiques, généralement en retrait de 5 mètres minimum sur l'ensemble des zones d'activités du territoire. Ce recul permet de prévoir des emplacements de stationnement à l'avant des constructions et de favoriser l'intégration de celles-ci dans le paysage. Une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans certains cas.

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

l'implantation est régie par les règles graphiques, généralement en recul d'au moins 5 mètres, en particulier dans la zone d'activité de Vézac. Sous réserve de justifications, d'autres implantations pourront s'appliquer dans certains cas.

## Hauteur des constructions

Afin de prendre en compte les besoins divers de chaque type d'activité dans les zones industrielles, artisanales et commerciales, mixtes et agro-industrielles, la hauteur totale maximale des bâtiments doit être conforme aux règles graphiques applicables, augmentées de 0.4m dans le cas d'une isolation de la toiture par l'extérieur.

### 2.4.3. Qualité architecturale et paysagère

Les règles relatives à l'aspect des constructions dans cette zone sont peu contraignantes afin de permettre une architecture moderne. Les règles énoncées visent donc simplement à assurer une bonne qualité architecturale et à favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement bâti. Les prescriptions de cet article sont complétées par les dispositions de l'OAP commerce et artisanat.

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

### 2.4.4. Qualité environnementale

#### Surface imperméabilisée

Les constructions liées aux destinations permises dans cette zone pouvant prendre des formes très variées, il est nécessaire de permettre une surface imperméabilisée suffisamment importante pour s'adapter au contexte et aux besoins des constructions.

En fonction de la densité actuelle des secteurs classés en zone UX, la surface imperméabilisée est donc limité à 50% ou 70% ou n'est pas réglementée pour les secteurs déjà entièrement imperméabilisés.

#### Espaces libres et plantations

Cette règle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

### 2.4.5. Stationnement

Cette règle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies. Pour les changements de destination et d'affectation dans «la zone économique de projet», les règles ne s'appliquent pas ; ils seront dimensionnés à la hauteur de l'opération. Elle permet d'adapter le nombre d'emplacements de stationnement au besoin réel et au contexte dans lequel les constructions s'inscrivent. Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméables et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter la pollution et le ruissellement.

### 2.4.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

## 2.4.7. Les conditions de desserte des terrains

### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

### L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux publics.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

### La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement.

### Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existants à proximité.

## 2.4.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le tissu urbain existant et en préservant la qualité urbaine et paysagère des villages.

## 2.5. LA ZONE TOURISTIQUE UT

### 2.5.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone UT, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régi par **une règle graphique**. Celle-ci définit différentes typologies d'espace au sein desquelles les destinations

interdites ou autorisées sous conditions varient.

Afin de répondre aux besoins des activités existantes ou souhaitant s'implanter sur le territoire, et aux réalités du territoire, deux typologies de zones touristiques ont été identifiées.

- La «zone d'hébergements touristiques» est principalement destinée à l'hébergement hôtelier et touristique qui y est permis sans conditions. Les sous-destinations complémentaires à cette activité, telles que la «restauration», «l'artisanat et commerce de détail» et les «activités de service avec accueil d'une clientèle» liées à un hébergement existant, les «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» ainsi que les «logements» de fonction sont également permis dans cette zone.
- La «zone du parcours de golf» est uniquement destinée au golf existant sur la commune de Vitrac. Cette zone ne permet aucune nouvelle construction et encadre seulement les affouillements et exhaussements de sol autorisé pour l'aménagement du parcours.

Sont également autorisés, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

## 2.5.2. Implantation et volumétrie

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur volumétrie ont été essentiellement travaillées sous forme de règles graphiques :

- Implantations des constructions par rapport à la pente ;
- Implantation des constructions par rapport à la voie desservante ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteurs des constructions.

La partie écrite du règlement relative à l'implantation et à la volumétrie des constructions permet de préciser certaines dispositions particulières et de définir des dérogations.

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur hauteur sont définies en fonction de l'implantation et du volume des constructions existantes afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans les tissus urbains existants.

### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faîtage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Une implantation en retrait de 5 mètres minimum a été définie sur l'ensemble des zones touristiques du territoire. Ce recul, permet de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage et de traiter la transition entre la fonction touristique et la fonction résidentielle.

## L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la majorité des zones touristiques, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5 mètres vis à vis des limites parcellaires afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage et de traiter la transition entre la fonction touristique et la fonction résidentielle. Cependant, sur les secteurs les plus construits, notamment sur la commune de Sarlat-la-Canéda, une implantation en limite parcellaire est autorisée afin de correspondre à la réalité des constructions existantes.

## Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en fonction du bâti existant afin de garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain. La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3.50 mètres. Dans le cas de l'amélioration de la performance thermique, la hauteur à l'égout du toit peut être augmentée de 0,40 m.

### 2.5.3. Qualité architecturale et paysagère

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

Les zones touristique étant intégrées dans le tissu urbain des zones UH, les règles d'aspect des constructions sont identiques avec celles de la zone mixte et résidentielle. La règle graphique associée à cet article distingue donc trois espaces différents chacun régit par des règles différentes en termes d'aspect des constructions.

Les espaces concernés par la règle « Tissus historiques » comprend les tissus anciens présentant une architecture caractéristique de la région. Les règles, établies en cohérence avec le SPR en vigueur, le site inscrit de Sarlat, les Périmètres des MH existants et les ZPPAUP existantes sur les communes de Beynac-et-Cazenac, La Roque-Gageac, Vézac et Vitrac, portant sur les façades, les toitures et les clôtures visent à conserver et mettre en valeur cette architecture.

Dans les « Tissus urbains » les règles offrent plus de souplesse afin de favoriser une architecture plus moderne en autorisant par exemple les toitures plates.

Enfin, dans les espaces concernés par la règle « Tissus diffus », les prescriptions portant sur les façades et les toitures sont similaires à celles de la règle « Tissus urbain » mais les prescriptions portant sur les clôtures imposent des clôtures végétales. Cette prescription permet de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'impact des clôtures sur la petite faune.

De plus, pour chaque type de tissus bâtis, le règlement définit des règles différentes pour les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants et pour les restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique. Cette distinction permet d'assurer la préservation du patrimoine bâti existant malgré son évolution, tout en offrant plus de souplesse aux nouvelles constructions afin de permettre une architecture moderne. De plus, les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement. Dans le cas de projet contemporain et d'habitats insolites, les matériaux doivent respecter les teintes et aspects du nuancier.

## 2.5.4. Qualité environnementale

### Surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée des zones touristiques a été réglementée en fonction de l'existant, l'objectif n'étant pas de pousser à une évolution de ces tissus mais plutôt de les conserver avec leurs caractéristiques actuelles.

La surface imperméabilisée maximale est donc de 50% ou 70% en fonction des secteurs.

Sur le secteur correspondant au parcours de golf de Vitrac, la surface imperméabilisée est limitée à 30% de la surface. Cependant, les nouvelles constructions n'étant pas autorisées sur ce secteur, cette limite ne sera jamais atteinte.

### Espaces libres et plantations

Cette règle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

## 2.5.5. Stationnement

Cette règle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies. Elle permet d'adapter le nombre d'emplacements de stationnement au besoin réel et au contexte dans lequel les constructions s'inscrivent.

Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméables et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter la pollution et le ruissellement.

## 2.5.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

## 2.5.7. Les conditions de desserte des terrains

### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

## L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux publics.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

## La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés à la pollution et au ruissellement.

## Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

## 2.5.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le tissu urbain existant et en préservant la qualité urbaine et paysagère des villages.



## 3. LES ZONES A URBANISER

### 3.1. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE ET RESIDENTIELLE AUH

#### 3.1.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone AUH, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régit par **la règle graphique** qui définit différentes typologies d'espace au sein desquelles les destinations interdites ou autorisées sous conditions varient.

Afin de respecter l'armature urbaine du territoire, et la centralité représentée par la commune de Sarlat-la-Canéda, quatre typologies ont été élaborées. La zone AUH ayant une vocation principalement résidentielle, dans chacune de ces typologies la destination « Habitation » est autorisée sans condition.

- La typologie « Centre de Sarlat » correspond au Centre-ville de la commune de Sarlat-la-Canéda et au bourg de la Canéda. Ces espaces correspondent à la centralité principale du territoire qui accueille la majorité des commerces, restaurants, services du territoire, avec les zones commerciales dédiées. Cette typologie autorise donc une grande variété de destination et sous-destination à condition qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Seul les commerces de gros, les autres hébergements touristiques et les exploitations agricoles et forestière y sont interdites.
- La typologie « Centres-bourgs » correspond aux bourgs de toutes les communes du territoire. Ces espaces étant, à l'échelle des communes, les plus propices à une forte mixité fonctionnelle, cette typologie permet également l'implantation de toutes les sous-destinations de « commerce et activité de service » à l'exception des commerces gros, les autres hébergements touristiques et des cinémas, ainsi que des destinations d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception des industries et des centres de congrés et d'exposition, à condition d'être compatible avec l'habitat. Les destinations « exploitation agricole et forestière » sont interdites.
- La typologie « Zone résidentielle » correspond principalement à la périphérie du centre-ville de Sarlat-la-Canéda et des bourgs des autres communes du territoire. Sont également intégrés à cette typologie les hameaux les plus denses du territoire. Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir une très grande mixité, leur destination principale étant l'habitat. Y sont cependant permis, les évolutions des commerces et artisans existants, les locaux destinés aux professions libérales, la restauration et les hébergements touristiques, ainsi que les principaux équipements d'intérêt collectif.
- La typologie « zone d'urbanisation diffuse » correspond aux tissus urbains diffus des communes. Ces espaces, peu denses et parfois peu accessibles ne sont pas destinés à accueillir une mixité fonctionnelle. Seuls les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les professions libérales et les évolution de commerces et artisans existants y sont donc permis.

#### 3.1.2. Implantation et volumétrie

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur volumétrie ont été essentiellement travaillées sous forme **de règles graphiques** :

- Implantation par rapport à la pente ;

- Implantation des constructions par rapport à la voie desservante ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteurs des constructions.

La partie écrite du règlement relative à l'implantation et à la volumétrie des constructions permet de préciser certaines dispositions particulières, notamment pour les constructions sur terrain en pente et de définir des dérogations.

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur hauteur sont définies en fonction de l'implantation et du volume des constructions existantes afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans les tissus urbains existants.

### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faîtage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Dans les centres anciens présentant une forte densité, l'alignement peut être imposé, lorsqu'il est la norme pour les bâtiments existants. Cette règle permet de préserver le caractère urbain ou villageois de ces tissus anciens. Dans les autres cas de figure, une certaine souplesse est laissée dans la règle afin de ne pas figer les espaces urbains.

Dans les espaces relativement denses, généralement à proximité des centres anciens, l'implantation à l'alignement est autorisée, ainsi qu'une implantation en retrait avec un recul maximal de 10 mètres. Le retrait de 10 mètres permet de prévoir un emplacement de stationnement à l'avant de la construction dans ces tissus urbains ou de faibles reculs latéraux et la petite surface des parcelles peuvent rendre difficile la création d'un nombre suffisant d'emplacement. Cette fourchette de recul permet de conserver un caractère urbain en permettant l'encadrement de la voie par les constructions tout en limitant au besoin l'impression de densité.

Enfin, les espaces connaissant une urbanisation moins dense, ainsi que dans les tissus diffus, un recul minimal de 5 mètres est imposé sans limite de recul maximal afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.

Dans certains secteurs de développement stratégique, notamment dans les centres-bourg et sur la commune de Sarlat-la-Canéda, l'implantation par rapport à la voie desservante n'est pas réglementée afin de laisser plus de place au projet.

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, quatre cas de figures sont possibles.

Dans les centres anciens et dans les espaces les plus denses, les constructions devront s'implanter sur aux moins une limite séparative. Cette règle a pour objectif de prolonger les fronts bâtis existants le long des rues en permettant la réalisation de constructions en bande et en interdisant les constructions isolées. Elle permet ainsi de sauvegarder la densité et le caractère urbain et villageois de ces espaces.

Dans les espaces moins denses, une grande liberté est laissée dans l'implantation des constructions qui pourront s'implanter en recul ou sur les limites séparatives. Cette règle permet la réalisation de toute forme de constructions, en bande, jumelée ou individuelles. Ainsi, elle permet de respecter la typologie actuelle des constructions, souvent individuelles ou jumelées, tout en anticipant et en permettant une densification future de ces espaces généralement situés dans ou à proximité des centres bourg.

Dans les zones résidentielles les moins denses, les constructions pourront s'implanter en recul ou sur au maximum un limites parcellaires. Cette règle permet de d'envisager une densification modérée de ces espaces généralement caractérisés par des constructions pavillonnaires.

Enfin, dans les espaces d'urbanisation diffuse, les constructions devront s'implanter en recul afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.

#### Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en fonction du bâti existant afin de garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain.

Dans les secteurs les plus denses, tel que les centres villes et les centres villageois ou dans les hameaux, une hauteur minimale des constructions a été définie afin de conserver la densité existante et de préserver le caractère urbain ou villageois de ces espaces qui sont généralement formé de constructions hautes et étroites. La hauteur maximale a été définie en fonction de la hauteur maximale des constructions environnantes.

Dans les secteurs moins denses, seul une hauteur maximale a été définie, présentant un caractère très résidentielle et pavillonnaire, seules les constructions de plain-pieds ou avec un étage (R+1) on était autorisées.

Enfin, dans les quartiers présentant des enjeux paysagers particuliers, seules les constructions de plain-pied ont été autorisés.

### 3.1.3. Qualité architecturale et paysagère

Réglementer l'aspect des constructions permet de préserver l'identité des bourgs et des hameaux et de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

**La règle graphique** associée à cet article distingue trois espaces différents chacun régit par des règles différentes en termes d'aspect des constructions.

Les espaces concernés par la règle « Tissus historiques » comprend les tissus anciens présentant une architecture caractéristique de la région. Les règles, établis en cohérence avec les ZPPAUP existantes sur les communes de Beynac-et-Cazenac, La Roque-Gageac, Vézac et Vitrac, portant sur les façades, les toitures et les clôtures visent à conserver et mettre en valeur cette architecture.

Dans les « Tissus urbains » les règles offrent plus de souplesse afin de favoriser une architecture plus moderne en autorisant par exemple les toitures plates.

Enfin, dans les espaces concernés par la règle « Tissus diffus », les prescriptions portant sur les façades et les toitures sont similaires à celles de la règle « Tissus urbain » mais les prescriptions portant sur les clôtures imposent des clôtures végétales. Cette prescription permet de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'impact des clôtures sur la petite faune.

De plus, pour chaque type de tissus bâtis, le règlement définit des règles différentes pour les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants et pour les restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimo-

nial repérés au règlement graphique. Cette distinction permet d'assurer la préservation du patrimoine bâti existant malgré son évolution, tout en offrant plus de souplesse aux nouvelles constructions afin de permettre une architecture moderne.

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

### 3.1.4. Qualité environnementale

La qualité environnementale été travaillée à la fois sous forme **de règles graphiques et de règles écrites**. La surface imperméabilisée

Afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, et notamment la gestion du ruissellement, il a été choisi de réglementer la surface imperméabilisée d'un projet, plutôt que l'emprise au sol des constructions.

La part maximale du terrain d'assiette du projet pouvant être imperméabilisée est définie par une règle graphique. La définition de cette part maximale s'appuie sur les surfaces imperméabilisées actuelles et permettent une densification raisonnée des espaces bâtis.

Dans les espaces de faible densité, une surface imperméabilisée de 30% maximum est imposée afin de donner une place prépondérante aux espaces végétalisés. Cette prescription permet de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'impact des constructions sur le terrain naturel et sur le ruissellement.

Dans les espaces moyennement denses, une surface imperméabilisée de 50% maximum est imposée afin de laisser une large place aux espaces végétalisés tout en permettant une certaine densité.

Dans les hameaux anciens, dans certains centres bourgs et dans certains quartiers résidentiels denses de Sarlat-la-Canéda, la surface imperméabilisée est limitée à 70% maximum afin de conserver le caractère urbain et la densité de ces espaces tout en assurant la gestion du ruissellement.

Dans le centre de Sarlat-la-Canéda et dans les bourgs les plus denses, la surface imperméabilisée maximale autorisée est de 90% ou n'est pas limitée en raison de la faible surface des parcelles et de la densité importante de ces espaces qui sont déjà pour certains entièrement imperméabilisés.

Les locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas concernés par les règles portant sur la surface imperméabilisée sur l'ensemble du territoire

#### Espaces libres et plantations

Cette règle est uniquement écrite et s'applique uniformément sur l'ensemble de la zone AUH. Elle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

### 3.1.5. Stationnement

Les règles relatives au stationnement s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUH. Seul les secteurs pour lesquels la règle graphique Surface imperméabilisée permet une part des terrains imperméabilisés supérieure ou égale à 70% (soit les secteurs répondant aux règles suivantes : 70% maximum, 90% maximum ou non réglementée) ne sont pas soumis aux prescriptions des dispositions. En effet, ces secteurs correspondent à des centres bourgs ou des centres-villes dans lesquels l'implantation de commerces et de services est à favoriser. La densité de ces espaces ne permettant pas toujours la réalisation de stationnement propres aux activités, les prescriptions liées au stationnement risquerait d'empêcher l'implantation d'activité qui favoriserait le dynamisme de ces espaces et la vie locale.

Les bourgs et la ville de Sarlat-la-Canéda dispose de parking public visant à gérer le stationnement, il n'est donc pas nécessaire d'imposer la réalisation d'aire de stationnement propre à chaque activité. Des emplacements réservés ont également été définis dans ce but.

#### Stationnement des véhicules automobiles

Elle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies.

La distinction de chaque type d'activité et typologie de logement permet une meilleure adaptation aux besoins réels.

Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméable et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter le ruissellement.

#### Stationnement des cycles

Cette règle a pour objectif de garantir la réalisation d'emplacements de stationnement pour les cycles afin de développer leur utilisation.

### 3.1.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

## 3.2. LA ZONE DEDIEE AU DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF AUE

### 3.2.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone AUE, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régit par la **règle graphique** qui définit une seule typologie d'espace pour cette zone.

La zone AUE est destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectifs répondant aux besoins des résidents de la communauté de communes. L'ensemble de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » y est donc permises. Tout autre destination est interdite dans cette zone à l'exception des logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction.

### 3.2.2. Implantation et volumétrie

#### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faîtage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

#### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante dans la zone UE n'est pas réglementée afin de permettre une adaptation fine au projet et au tissu urbain dans lequel il s'inscrit. Cela permet également de prendre en compte les contraintes techniques éventuelles. L'objectif est de prendre en compte les réalités du projet et de donner la souplesse nécessaire pour ne pas bloquer un projet qui viendrait répondre à un besoin collectif.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone AUE n'est pas réglementée afin de permettre une adaptation fine au projet et au tissu urbain dans lequel il s'inscrit. Cela permet également de prendre en compte les contraintes techniques éventuelles. L'objectif est de prendre en compte les réalités du projet et de donner la souplesse nécessaire pour ne pas bloquer un projet qui viendrait répondre à un besoin collectif.

#### Hauteur des constructions

Afin de prendre en compte les besoins très divers des équipements autorisés dans cette zone, la hauteur des constructions n'est pas réglementée dans cette zone.

### 3.2.3. Qualité architecturale et paysagère

L'aspect des constructions dans la zone dédiée aux équipements publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementé afin d'autoriser une architecture moderne et de permettre à ces constructions de se distinguer afin d'être facilement identifiables.

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

### 3.2.4. Qualité environnementale

#### Surface imperméabilisée

Les équipements publics pouvant prendre des formes très variées et pouvant s'implanter dans des secteurs très denses offrant des parcelles de surfaces réduites, la surface imperméabilisée n'est pas réglementée dans cette zone. Pour les constructions, elle est régie par des règles graphiques qui s'appliquent sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone AUE.

## Espaces libres et plantations

Cette règle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

### 3.2.5. Stationnement

Cette règle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies. Elle permet d'adapter le nombre d'emplacements de stationnement au besoin réel et au contexte dans lequel les constructions s'inscrivent.

Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméables et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter la pollution et le ruissellement.

### 3.2.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

### 3.2.7. Les conditions de desserte des terrains

#### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

#### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

#### L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux public.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

#### La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement et à la pollution.

#### Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité et à préserver la qualité urbaine et paysagère.

### 3.2.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le tissu urbain existant et en préservant la qualité urbaine et paysagère des villages.

## 3.3. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AUX

### 3.3.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone AUX, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régie par **une règle graphique**. Celle-ci définit différentes typologies d'espace au sein desquelles les destinations interdites ou autorisées sous conditions varient.

Afin de répondre aux besoins de l'ensemble des activités existant ou souhaitant s'implanter sur le territoire, plusieurs typologies de zones d'activité ont été identifiées.

- La typologie « Zone commerciale et artisanale » est destinée à accueillir toutes les activités commerciales, artisanales et de services. Sont donc permises dans cette zone toutes les constructions relevant de la destination « Commerce et activité de service ». Les sous-destinations complémentaires de l'artisanat et du commerce sont également autorisées, à savoir les « entrepôts », les « bureaux », « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les « autres équipements recevant du public », et les « logements » de fonction.
- La typologie « zone économique » correspond aux zones d'activités accueillant à la fois de l'industrie et du commerce et artisanat. Ces zones d'activités ont pour objectif de fournir du foncier adapté à chaque type d'activité. Sont permises dans ces zones toutes les constructions relevant des sous-destinations « industrie », « artisanat et commerce de détail » ainsi que « commerce de gros » et toutes les constructions relevant de la destination « Equipements et services publics ». Les sous-destinations complémentaires de l'artisanat et du commerce sont également autorisées, à savoir les « entrepôts », les « bureaux », la « restauration », et les « logements » de fonction.

La zone AUX, directement urbanisable, du PLUi appartient à la typologie « zone économique ».

### 3.3.2. Implantation et volumétrie

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur volumétrie ont été essentiellement travaillées sous forme de **règles graphiques** :

- Implantation par rapport à la pente ;

- Implantation des constructions par rapport à la voie desservante ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteurs des constructions.

La partie écrite du règlement relative à l'implantation et à la volumétrie des constructions permet de préciser certaines dispositions particulières et de définir des dérogations.

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur hauteur sont définies en fonction de l'implantation et du volume des constructions existantes afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans les tissus urbains existants.

### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faîtage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Une implantation en retrait de 5 mètres minimum a été définie sur l'ensemble des zones d'activités du territoire. Ce recul permet de prévoir des emplacements de stationnement à l'avant des constructions et de favoriser l'intégration de celles-ci dans le paysage.

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limite parcellaire ou en recul afin de prendre en compte le contexte dans lequel les constructions s'insèrent. Le recul minimal, lorsque les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative, est fixée à la moitié de la hauteur de la construction et minimum 5 mètres afin de prendre en compte les hauteurs parfois importantes de ces constructions et de limiter les nuisances que cela peut engendrer pour les parcelles adjacentes.

L'implantation des constructions en recul est imposé dans la zone d'activité de Vézac en raison de la sensibilité du secteur, afin de favoriser une bonne intégration des constructions.

### Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en fonction du bâti existant afin de garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain.

Afin de prendre en compte les besoins divers de chaque type d'activité dans les zones industrielles, artisanales et commerciales, mixtes et agro-industrielles, seule une hauteur maximale de 12 mètres a été imposée. Afin d'améliorer la performance technique d'une construction existante, le règlement écrit autorise l'augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,40 m.

## 3.3.3. Qualité architecturale et paysagère

Les règles relatives à l'aspect des constructions dans cette zone sont peu contraignantes afin de permettre une architecture moderne. Les règles énoncées visent donc simplement à assurer une bonne qualité architecturale et à favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement bâti.

Ces règles sont complétées par les dispositions de l'OAP commerce et artisanat.

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

### 3.3.4. Qualité environnementale

#### Surface imperméabilisée

Les constructions liées aux destinations permises dans cette zone pouvant prendre des formes très variées, il est nécessaire de permettre une surface imperméabilisée suffisamment importante pour s'adapter au contexte et aux besoins des constructions. Ainsi des règles graphiques sont à appliquer sur et à l'échelle de la partie de l'unité foncière contenue en zone AUX.

#### Espaces libres et plantations

Cette règle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

### 3.3.5. Stationnement

Cette règle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies. Elle permet d'adapter le nombre d'emplacements de stationnement au besoin réel et au contexte dans lequel les constructions s'inscrivent.

Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméables et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter la pollution et le ruissellement.

### 3.3.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

### 3.3.7. Les conditions de desserte des terrains

#### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

#### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

## L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux publics.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

## La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement et à la pollution.

## Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

### 3.3.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le tissu urbain existant et en préservant la qualité urbaine et paysagère des villages.

## 3.4. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AUT

### 3.4.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone AUT, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est régit par **une règle graphique**. Celle-ci définit différentes typologies d'espace au sein desquelles les destinations interdites ou autorisées sous conditions varient.

Afin de répondre aux besoins des activités existantes ou souhaitant s'implanter sur le territoire, et aux réalités du territoire, deux typologies de zones touristiques ont été identifiées.

- La «zone d'hébergements touristiques» est principalement destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques qui y est permis sans conditions. Les sous-destination complémentaires

à cette activité, tel que la «restauration», «l'artisanat et commerce de détail» et les «activités de service avec accueil d'une clientèle» liées à un hébergement existant, les «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» ainsi que les «logements» de fonction sont également permis dans cette zone.

- La «zone du parcours de golf» est uniquement destinée au golf existant sur la commune de Vitrac. Cette zone ne permet aucune construction autre que les hébergements touristiques, et encadre seulement les affouillements et exhaussements de sol autorisés pour l'aménagement du parcours et les autres hébergements touristiques.

### 3.4.2. Implantation et volumétrie

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur volumétrie ont été essentiellement travaillées sous forme de **règles graphiques** :

- Implantation des constructions par rapport à la pente ;
- Implantation des constructions par rapport à la voie desservante ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Hauteurs des constructions.

La partie écrite du règlement relative à l'implantation et à la volumétrie des constructions permet de préciser certaines dispositions particulières et de définir des dérogations.

Les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur hauteur sont définies en fonction de l'implantation et du volume des constructions existantes afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans les tissus urbains existants.

#### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements est également limitée, voire interdite si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

#### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Une implantation en retrait de 5 mètres minimum a été définie sur l'ensemble des zones touristiques du territoire. Ce recul permet de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage et de traiter la transition entre la fonction touristique et la fonction résidentielle.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la majorité des zones touristiques, les constructions devront s'implanter en recul vis à vis des limites parcellaires afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage et de traiter la transition entre la fonction touristique et la fonction résidentielle. Cependant, sur les secteurs les plus construits, notamment sur la commune de Sarlat-la-Canéda, une implantation en limite parcellaire est autorisée afin de correspondre à la réalité des constructions existantes.

### Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en fonction du bâti existant afin de garantir l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain. Afin d'améliorer la performance thermique d'une construction existante, le règlement écrit autorise une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0.40 m.

### 3.4.3. Qualité architecturale et paysagère

Les zones touristiques étant intégrées dans le tissu urbain des zones UH, les règles d'aspect des constructions sont identiques avec celles de la zone mixte et résidentielle. La règle graphique associée à cet article distingue donc trois espaces différents chacun régit par **des règles différentes** en termes d'aspect des constructions.

Les espaces concernés par la règle « Tissus historiques » comprend les tissus anciens présentant une architecture caractéristique de la région. Les règles, établis en cohérence avec les ZPPAUP existantes sur les communes de Beynac-et-Cazenac, La Roque-Gageac, Vézac et Vitrac, portant sur les façades, les toitures et les clôtures visent à conserver et mettre en valeur cette architecture.

Dans les « Tissus urbains » les règles offrent plus de souplesse afin de favoriser une architecture plus moderne en autorisant sous condition, par exemple les toitures plates.

Enfin, dans les espaces concernés par la règle « Tissus diffus », les prescriptions portant sur les façades et les toitures sont similaires à celles de la règle « Tissus urbain » mais les prescriptions portant sur les clôtures imposent des clôtures végétales. Cette prescription permet de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et de limiter l'impact des clôtures sur la petite faune.

De plus, pour chaque type de tissus bâtis, le règlement définit des règles différentes pour les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants et pour les restaurations, aménagements et extensions de bâtiments existants anciens et d'architecture traditionnelle ou de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique. Cette distinction permet d'assurer la préservation du patrimoine bâti existant malgré son évolution, tout en offrant plus de souplesse aux nouvelles constructions afin de permettre une architecture moderne.

Les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> ou plus, les toitures devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement ;
- être végétalisée ou accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable (exemple : panneaux photovoltaïque).

Les constructions doivent se conformer au nuancier correspondant annexé au règlement du PLUi.

### 3.4.4. Qualité environnementale

#### Surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée des zones touristiques a été règlementée en fonction de l'existant, l'objectif n'étant pas de pousser à une évolution de ces tissus mais plutôt de les conserver avec leurs caractéristiques actuelles.



La surface imperméabilisée maximale est donc de 50% ou 70% en fonction des secteurs.

Sur le secteur correspondant au parcours de golf de Vitrac, la surface imperméabilisée est limitée à 30% de la surface. Cependant, les nouvelles constructions n'étant pas autorisées sur ce secteur, cette limite ne sera jamais atteinte.

### Espaces libres et plantations

Cette règle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, de favoriser les espèces locales et de traiter la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles.

### 3.4.5. Stationnement

Cette règle vise à garantir la réalisation d'emplacements de stationnement en nombre suffisant afin de limiter les problématiques liées au stationnement, notamment le long des voies. Elle permet d'adapter le nombre d'emplacements de stationnement au besoin réel et au contexte dans lequel les constructions s'inscrivent.

Cette règle permet également de favoriser l'emploi de matériaux perméables et les plantations pour la réalisation de ces emplacements de stationnement afin de limiter la pollution et le ruissellement.

### 3.4.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

### 3.4.7. Les conditions de desserte des terrains

#### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

#### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

#### L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux publics.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

#### La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement et à la pollution.

#### Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

### 3.4.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le tissu urbain existant et en préservant la qualité urbaine et paysagère des villages.

## 3.5. LA ZONE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 2AUX

### 3.5.1. Usage des sols et destination des constructions

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de développement économique 2AUX étant conditionnée à une modification ou à révision du PLUi, aucune construction n'y est permise. Seuls les ouvrages techniques liés au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou à la gestion des milieux naturels y sont autorisés.

### 3.5.2. Implantation et volumétrie

Aucune construction n'étant autorisée dans cette zone, cet article n'est pas règlementé.

### 3.5.3. Qualité architecturale et paysagère

Aucune construction n'étant autorisée dans cette zone, cet article n'est pas règlementé.

### 3.5.4. Qualité environnementale

Aucune construction n'étant autorisée dans cette zone, cet article n'est pas règlementé.

### 3.5.5. Stationnement

Aucune construction n'étant autorisée dans cette zone, cet article n'est pas règlementé.

### 3.5.6. Défense incendie

Aucune construction n'étant autorisée dans cette zone, cet article n'est pas règlementé.

### 3.5.7. Les conditions de desserte des terrains

#### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

#### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

#### L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux publics.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

#### La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement et à la pollution.

#### Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

### 3.5.8. Les performances énergétiques et environnementales

Aucune construction n'étant autorisée dans cette zone, cet article n'est pas règlementé.

# 4. LA ZONE AGRICOLE

## 4.1. METHODE

### 4.1.1. Définition de la zone agricole

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, la zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole du territoire. Elle comprend trois espaces différents :

- Une zone A « agricole », qui correspond aux espaces agricoles à moindre enjeu ;
- Un secteur Ap « agricole paysager », qui correspond aux espaces à vocation agricole sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur Ae « agricole exploitation », secteur de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) correspondant aux ensembles bâtis d'une exploitation où se regroupent et s'agrègent, en plus de l'activité agricole, des activités complémentaires et liées à celle-ci (tourisme, vente directe, restauration la ferme, ferme pédagogique). Les secteurs Ae sont identifiés pour des exploitations agricoles ayant diversifié leur activité (permettre la continuité des activités proposées) ou sont concernées par un projet de diversification.

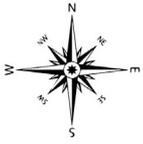
### 4.1.2. Méthodes de délimitation de la zone et de ses secteurs

La technique de délimitation de la zone A et de ses secteurs respecte des critères mis en valeur par le diagnostic du territoire et en particulier de son diagnostic agricole, du Registre Parcellaire Graphique, des connaissances précises de leurs territoires de la part des communes de l'EPCI, et de données publiques relatives à la protection de l'environnement.

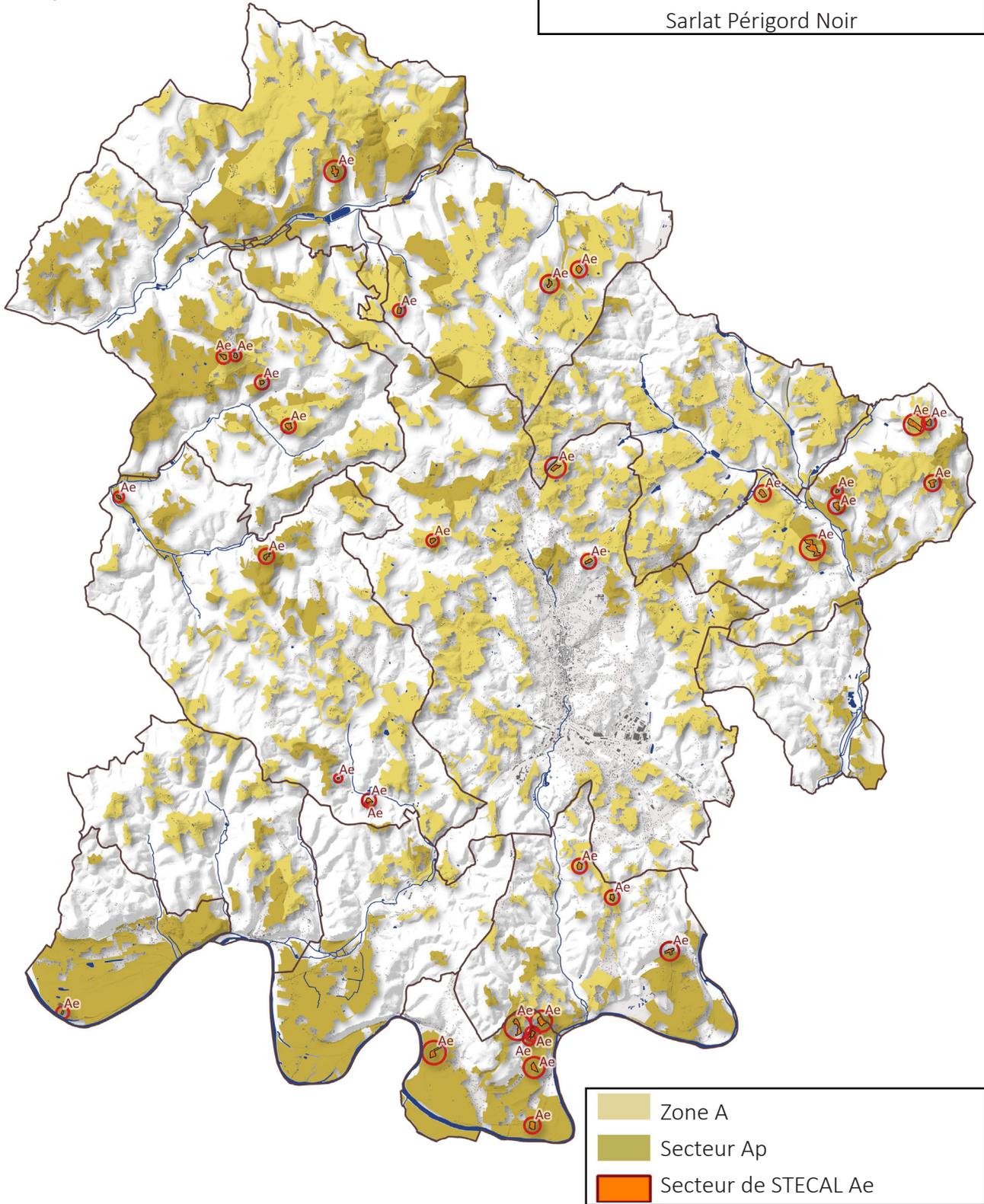
Les zones Agricoles (A) du PLUi correspondent principalement aux sites d'exploitations agricoles en activité (dont leurs bâtiments et installations) et aux terres exploitées par l'agriculture, en l'absence de caractéristiques majoritairement naturelles, de caractéristiques à protéger (exemple : abords des cours d'eau, sites sensibles de la TVB) et/ou de la présence d'une protection spécifique du paysage ou de l'environnement (site natura 2000, site classé, etc.), auquel cas les espaces concernés ont été préférentiellement considérés comme naturels et forestiers (N).

En l'absence de ces obstacles, la majorité des sites d'exploitation non enclavés dans la zone naturelle a été classée en zone A. Les zones A intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A mais qui n'ont pas, ou plus de vocation agricole (hameaux non urbains, écarts...). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités ci-avant, et s'insère dans la trame agricole.

L'ensemble des zones agricoles recouvre 33,05% du territoire intercommunal avec 7752 hectares. La zone A « simple », quant à elle, **représente 18,59% de la surface de la CC Sarlat-Périgord Noir pour 4359 hectares.**



Localisation des zones agricoles sur le territoire de la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir



### 4.1.3. Le secteur Ap

Le secteur Ap a été créé pour prendre en considération les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux du territoire agricole intercommunal. Toutes les zones dont l'occupation du sol est agricole mais situées dans un site classé, inscrit, ou une zone Natura 2000, sont automatiquement inclus dans le zonage Ap. A ces secteurs spatialement définis s'ajoutent des espaces où la sensibilité paysagère et environnementale a été mesurée par des critères sensibles : cônes de vue, arbres remarquables, lignes de crête, fortes pentes et coteaux à forte visibilité, vallons humides, proximité d'un patrimoine remarquable, etc...

La création de ce secteur répond à des besoins d'apaisement de la consommation foncière, du mitage agricole et de la protection des paysages. Dans ce but, le règlement est plus strict que dans la zone A «générale», limitant la surface constructible, y compris pour l'activité agricole elle-même, et assurer l'intégration paysagère des constructions et aménagements à la fois par leur caractère bâti (règles de formes urbaines et architecturales, implantation, emprise au sol, modifications du sol naturel...) et la préservation des éléments paysagers (arbres, alignements, haies, prise en compte du relief...).

**La zone Ap concerne 14,32% de la surface de la CC Sarlat-Périgord Noir, soit 3358 hectares.**

### 4.1.4. Le secteur de STECAL Ae

Le secteur Ae a été créé afin de prendre en compte les enjeux de développement et le maintien des activités, déjà existantes, assurant la diversification des exploitations agricoles par des activités économiques liées, complémentaires, et/ou induites par l'activité agricole existante. Ce Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées inclus notamment les activités de transformation ou de vente directe de la production agricole, les campings à la ferme de 5 emplacements maximum, existants ou dont le projet est connu, liés et complémentaires à l'exploitation agricole. Il inclut aussi les activités de loisirs tels que la restauration et les autres hébergements touristiques existants, liés et complémentaires à l'exploitation agricole existante.

La localisation et la délimitation de ces secteurs est directement déduite du diagnostic agricole qui a recensé les bâtiments agricoles dédiés à la diversification de l'exploitation, et aux projets de ce type connus.

## 4.2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES

### 4.2.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone A et ses secteurs, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions définit les trois typologies d'espace pour de cette zone.

Afin de respecter les caractéristiques patrimoniales et environnementales de la zone agricole trois secteurs différents ont été élaborés. La zone A ayant une vocation principalement agricole, dans chacune de ces typologies toutes les destinations liées et nécessaires à l'activité agricole sont potentiellement autorisées sous condition.

- **La zone A « simple »** correspond aux secteurs à dominante agricole les moins soumis aux pressions d'ordre environnementales et paysagères. Les nouvelles constructions, autres que les bâtiments d'exploitation agricole, sont généralement interdites, à l'exception notable des logements d'agriculteurs et de certains équipements d'intérêt collectifs et services publics ne nuisant pas aux exploitations existantes. De manière générale les nouvelles constructions ne peuvent être acceptées que sous conditions. Les changements de destination, et annexes ou extensions de bâtiments existants sont quant à eux généralement autorisés, mais sous condition (surface maximale, proximité des constructions existantes...) et par ailleurs la plupart des activités ne sont pas autorisées dans le cas de changements de destination. Sont également autorisés en zone A uniquement, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières à la réalisation d'équipements ou d'intérêt collectifs.
- **Le secteur Ap** correspond aux secteurs à dominante agricole les plus soumis aux pressions d'ordre environnementales et paysagères. Les destinations des constructions et occupations du sol autorisées sont les mêmes, avec les mêmes critères que pour la zone A.
- **Le STECAL Ae** correspond à des espaces de taille réduite à dominante agricole où des activités de diversification de l'activité agricole (telles que le tourisme ou la transformation des produits issus de l'agriculture) existent ou sont projetées. Ainsi, de nombreux autres usages des sols sont possibles dans les zones Ae (généralement sous condition) en comparaison aux zones A et Ap, notamment les activités de commerce de détail, de restauration et d'hôtellerie.

### 4.2.2. Implantation et volumétrie

#### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faîtage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

## L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Le recul minimal des nouvelles constructions est de 5 mètres dans toutes les zones agricoles. D'autres reculs peuvent s'appliquer en fonction notamment des règles des voiries départementales.

## L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est de minimum 3 mètres pour toutes les nouvelles constructions. Si le projet est implanté à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, un recul de 10 mètres sera respecté vis-à-vis du massif. Si le projet est implanté à proximité d'un cours d'eau, un recul de 10 mètres sera respecté vis-à-vis de la berge.

## L'implantation des constructions au sein d'une même unité foncière

Dans la zone A et Ap, les annexes aux habitations et les piscines devront être implantées à 25 mètres au maximum des constructions existantes. Dans la zone Ap uniquement, sauf en cas de contraintes sanitaires, les nouvelles constructions d'une exploitation agricole existante (hors logements) devront être implantées à une distance maximale de 50 mètres d'une des constructions existantes de l'exploitation. Enfin, dans toutes les zones, dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole, les constructions (hors logements) devront s'implanter à moins de 50 mètres les unes des autres.

## L'emprise au sol des constructions

En raison de l'importance de savoir maîtriser la consommation de la surface agricole exploitable et nourricière du territoire de la communauté de communes, l'emprise au sol des nouvelles constructions, des annexes et extensions est fortement limitée en dehors des constructions strictement liées à l'exploitation agricole. De manière générale, l'emprise au sol du secteur Ap est plus restreinte que dans la zone A, et à l'inverse beaucoup plus généreuse en STECAL Ae, avec même certaines destinations dont l'emprise n'est pas réglementée (logement, artisanat, camping...). A noter que la zone Ae étant strictement réservée à l'activité, l'impact est réduit.

## La hauteur des constructions

En règle générale, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 7,5 à l'acrotère. Les exceptions sont : les annexes (3,5m à l'égout du toit), les extensions de l'existant (jusqu'à 0,4m au dessus de l'existant) et les nouvelles constructions et extensions de bâtiments d'exploitation agricoles ou forestier (12 m à l'égout du toit).

### 4.2.3. Qualité architecturale et paysagère

Réglementer l'aspect des constructions s'inscrit dans la logique de la protection du patrimoine bâti et paysager tout en favorisant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La réglementation est la même pour les trois secteurs de zonage.

De manière générale, les règles architecturales incitent pour les nouvelles construction à respecter les typologies d'habitat vernaculaires locales (couleurs, matériaux, toiture, ouvertures...), et limite fortement la possibilité de constructions «d'architectes». Pour les extensions, aménagements ou restaurations, ils resteront harmonieux avec les constructions existantes sans dénaturer les ensembles bâtis existant.

Les clôtures en pierre existantes doivent être préservés ou reconstruits à l'identique, et les seuls tyypes de clô-

tures autorisées sont les haies vives.

Des règles spéciales d'implantation et de volumétrie s'appliquent aux constructions agricoles et forestières, mais les règles architecturales restent plus permissives que pour les autres types de destination.

Des règles dérogatoires peuvent être dérogées pour des projets reprenant les codes architecturaux du séchoir à tabac traditionnel et pour la pente de toiture concernant les couvertures en lauzes et ardoises.

## 4.2.5. Qualité environnementale

### La surface imperméabilisée

L'imperméabilisation des sols n'est pas règlementée en zone A. La surface typique des emprises foncières et les autres dispositions du règlement permettent déjà d'assurer le maintien d'une perméabilité des sols suffisante.

### Espaces libres et plantations

Cette règle est uniquement écrite et s'applique uniformément sur l'ensemble de la zone. Elle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, en particulier les haies vives, de favoriser les espèces locales et de traiter l'intégration des constructions, y compris champs photovoltaïques, dans le paysage naturel ou agricole.

## 4.2.6. Stationnement

Les règles relatives au stationnement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Les revêtements semi-végétalisés ou réalisés en matériaux perméables et filtrants seront préférés pour les stationnements nécessaires à l'activité. Dans tous les cas, le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

## 4.2.4. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

Ces règles incluent également des champs et fermes photovoltaïques.

## 4.2.7. Les conditions de desserte des terrains

### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.



## Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

## L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux public.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

## La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement.

## Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

### **4.2.8. Les performances énergétiques et environnementales**

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le paysage agricole.

# 5. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

## 5.1. METHODE

### 5.1.1. Définition de la zone naturelle

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, la zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend trois espaces différents :

- Une zone N « naturelle », qui correspond aux espaces naturels et forestiers les moins sensibles ;
- Un secteur Np « naturel paysager », qui correspond aux espaces à vocation naturelle ou forestière sensibles environnementalement, mais aussi éventuellement concernés par des enjeux paysagers et/ou patrimoniaux ;
- Un secteur Ntvb « naturel trame verte et bleue » correspondant aux espaces cultivés, pastoraux, naturels, boisements et forêt dont le caractère naturel est à préserver, à protéger strictement car structurants de la trame verte et bleue du territoire (motif écologique et environnemental).

### 5.1.1. Méthodes de délimitation de la zone et de ses secteurs

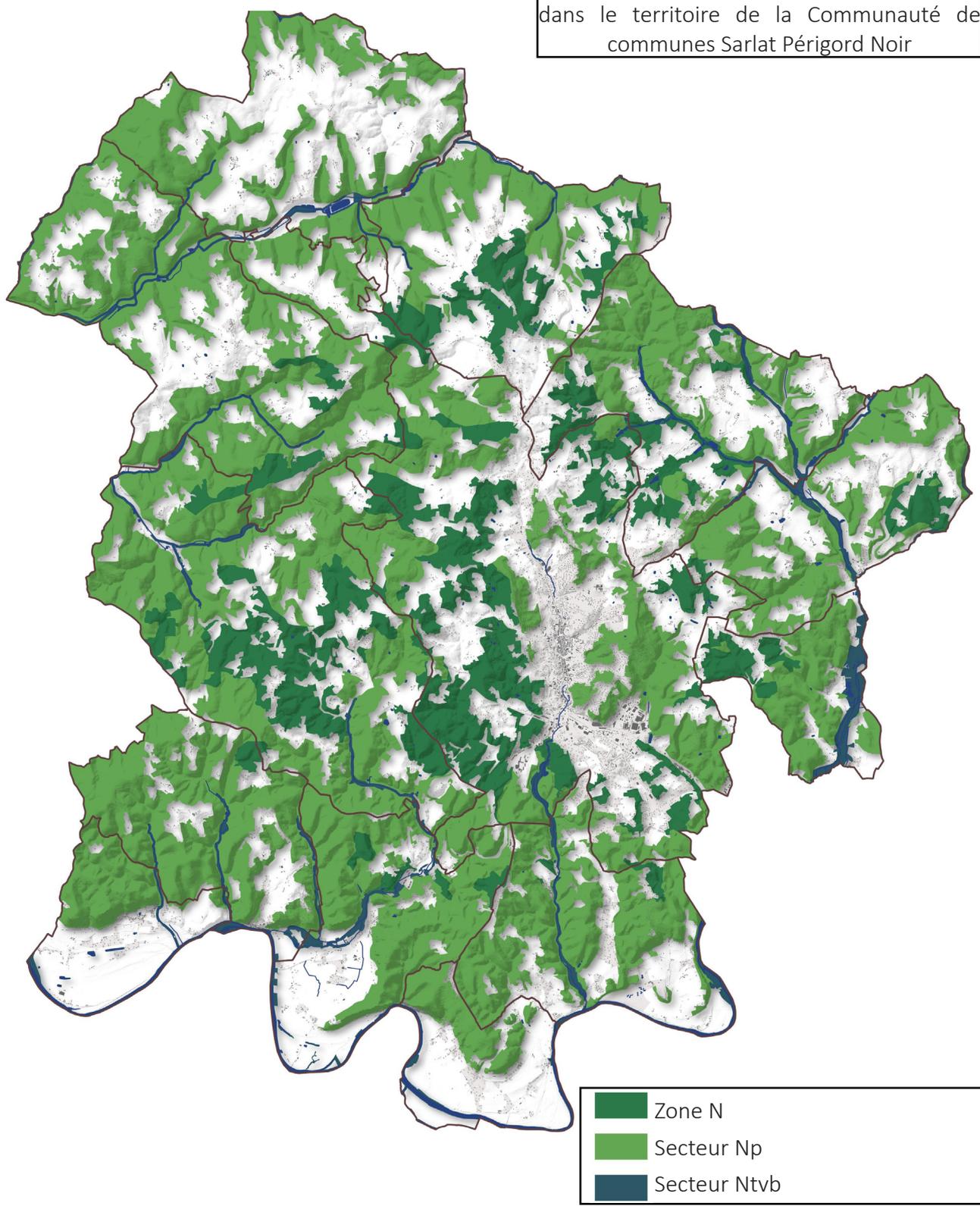
La zone N ses secteurs a été créée en fonction des critères mis en valeur par le diagnostic du territoire et en particulier de son état initial de l'environnement, des caractéristiques physiques de l'occupation des sols (présence de forêts, cours d'eau, etc.), des connaissances précises de leurs territoires de la part des communes de l'EPCI, et de données publiques relatives à la protection de l'environnement.

Les zones Naturelles et Forestières du PLUi correspondent d'une part à tout secteur à dominante naturelle et non-agricole. Elles sont notamment constituées des espaces boisés du territoire, mais englobent également les milieux ouverts non cultivés, les milieux humides, ou encore les milieux rocheux. De manière générale, il s'agit des espaces dont le caractère naturel est à préserver. En l'absence d'occupation des sols contradictoire, elles respectent, le cas échéant, la délimitation de secteurs d'intérêt biologique ou environnemental tels que les zones Natura 2000, les zones humides, ZNIEFF, etc. A l'inverse, les zones inconstructibles des PPRi n'ont pas été systématiquement classées en zone naturelle : la prise en compte des secteurs potentiellement soumis à un risque sera traitée au cas par cas des demandes d'autorisation d'urbanisme en cohérence avec le statut des PPRi et des règles qu'ils imposent (documents s'imposant aux autorisations d'urbanisme et aux documents d'urbanisme, Servitude d'Utilité Publique).

Les zones N intègrent également des bâtiments et groupes de bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques naturelles. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés.

**L'ensemble des zones naturelles et forestières (hors STECAL) recouvre 58,82% du territoire intercommunal avec 13798 hectares. La zone N «simple», quant à elle, représente 11,22% de la surface de la CC Sarlat-Périgord Noir pour 2631 hectares.**

Localisation des zones naturelles et forestières dans le territoire de la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir



## 5.1.2. Le secteur Np

Le secteur Np a été créé pour prendre en considération les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux les plus marquants de l'espace naturel. Toutes les zones situées dans un site classé, inscrit, ou une zone Natura 2000 et dont l'occupation du sol est principalement naturelle sont automatiquement inclus dans le zonage Np. A ces secteurs spatialement définis s'ajoutent des espaces où la sensibilité paysagère et environnementale a été mesurée par des critères sensibles : cônes de vue, arbres remarquables, lignes de crête, fortes pentes et coteaux à forte visibilité, vallons humides, proximité d'un patrimoine remarquable, etc...

**Le secteur Np concerne 44,34% de la surface de la CC de Sarlat-Périgord Noir, soit 10400 hectares.**



## 5.1.3. Le secteur Ntvb

Le secteur Ntvb a été créé pour délimiter les secteurs les plus cruciaux en terme de protection de l'environnement notamment les milieux naturels les plus sensibles. Le recensement des zones humides effectué par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) a été intégré lors du travail sur la trame verte et bleue.

La zone suit les principaux cours d'eau du territoire et leurs environs immédiats, sauf lorsqu'une zone bâtie, exploitée ou un projet existe sur cet emplacement.

**Le secteur Ntvb concerne 3,27% de la surface du PLUi soit 766 hectares.**

## 5.2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES

### 5.2.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans la zone N et ses deux secteurs, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est définie selon les trois typologies d'espace pour de cette zone.

Afin de respecter les caractéristiques patrimoniales et environnementales de la zone naturelle trois secteurs différents ont été élaborés. La zone N ayant comme vocation de préserver ses espaces naturels, dans chacune de ces typologies toutes les destinations liées et nécessaires à l'exploitation forestière sont potentiellement autorisées sous condition.

- **La zone N « simple »** correspond aux secteurs à dominante naturelle et forestière les moins soumis aux pressions d'ordre environnementales et paysagères. Les nouvelles constructions, autres que les bâtiments d'exploitation forestière, sont généralement interdites, à l'exception notable des logements et autres bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et de certains équipements d'intérêt collectifs et sportifs compatibles avec le caractère naturel de la zone. De manière générale les nouvelles construction ne peuvent être acceptées que sous condition. En contrepartie les changements de destination, et annexes ou extensions de bâtiments existants sont généralement autorisés, mais sous condition (surface maximale, proximité des constructions existantes, intégration dans l'environnement...).
- **Le secteur Np** correspond à des espaces naturels d'avantage soumis aux pressions d'ordre environnementales et paysagères. Les destinations des constructions et occupations du sol autorisées sont les mêmes, avec les mêmes critères que pour la zone N, mais des règles constructives plus strictes peuvent s'appliquer (voir sections suivantes).
- **Le secteur Ntvb** correspond à des espaces dont le caractère naturel est à préserver, à protéger strictement car structurants de la trame bleue du territoire, et dont les occupations du sol liés au logement et l'activité humaine sont fortement restreints. Aucune nouvelles constructions ne sont autorisées, à l'exception des locaux techniques de services publics, et les extensions de logements existants (et même ceux-ci sont soumis à conditions). Les seuls changement de destination possibles sont pour la création de logements et non d'activités.

Sont également autorisés, les travaux, installations, ouvrages et infrastructures routières nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'intérêts collectifs.

### 5.2.2. Implantation et volumétrie

#### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faitage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain (hors construction forestière). La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

## L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Le recul minimal des nouvelles constructions par rapport à la voirie, ou les emplacements réservés pour voirie ou espace public, est de 5 mètres dans toutes les zones naturelles. D'autres reculs peuvent s'appliquer en fonction notamment des règles des voiries départementales.

## L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est de minimum 3 mètres pour toutes les nouvelles constructions. Si le projet est implanté à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, un recul de 10 mètres sera respecté vis-à-vis du massif. Si le projet est implanté à proximité d'un cours d'eau, un recul de 5 mètres sera respecté vis-à-vis de la berge.

## L'implantation des constructions au sein d'une même unité foncière

Dans toutes les zones N, les annexes aux habitations et les piscines devront être implantées à 25 mètres au maximum des constructions existantes.

## L'emprise au sol des constructions

En raison de l'importance de savoir maîtriser la consommation de la surface naturelle et les réservoirs de biodiversité du territoire de la communauté de communes, l'emprise au sol des nouvelles constructions, des annexes et extensions est fortement limitée en dehors des constructions strictement liées à l'exploitation forestières et aux équipements publics. De manière générale, l'emprise au sol du secteur Np est plus restreinte que dans la zone N pour les extensions des logements, tandis qu'elle est interdite, même pour les extensions, en zone Ntvb à l'exception des équipements publics.

## La hauteur des constructions

En règle générale, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 7,5 à l'acrotère. Les exceptions sont : les annexes (3,5m à l'égout du toit), et les nouvelles constructions et extensions de bâtiments d'exploitation agricoles ou forestier (12 m à l'égout du toit).

### 5.2.3. Qualité architecturale et paysagère

Réglementer l'aspect des constructions s'inscrit dans la logique de la protection du patrimoine bâti et paysager tout en favorisant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La réglementation est la même pour les trois secteurs de zonage, avec quelques règles supplémentaires en zone Np pour accroître l'intégration paysagère des projets.

Des règles spéciales d'implantation et de volumétrie s'appliquent aux constructions agricoles et forestières, plus permissives que pour les autres types de destinations.

De manière générale, les règles architecturales incitent pour les nouvelles constructions à respecter les typologies d'habitat vernaculaires locales (couleurs, matériaux, toiture, ouvertures...), et limitent fortement la possibilité de constructions «d'architectes» à moins de démontrer leur bonne intégration dans l'environnement. Pour les extensions, aménagements ou restaurations, ils resteront harmonieux avec les constructions existantes sans dénaturer

les ensembles bâtis existant.

Les clôtures en pierre existantes doivent être préservées ou reconstruits à l'identique, et les seuls types de clôtures autorisées sont les haies vives, notamment pour permettre le libre passage de la petite faune.

## 5.2.4. Qualité environnementale

### La surface imperméabilisée

L'imperméabilisation des sols est totalement proscrite dans le secteur Ntvb, mais n'est pas réglementée dans les autres secteurs.

### Espaces libres et plantations

Cette règle est uniquement écrite et s'applique uniformément sur l'ensemble de la zone. Elle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, en particulier les haies vives, de favoriser les espèces locales et de traiter l'intégration des constructions, y compris champs photovoltaïques, dans le paysage naturel ou agricole. Autant que possible, les arbres existants doivent être conservés, ou remplacés s'ils peuvent être conservés.

## 5.2.5. Stationnement

Les règles relatives au stationnement d'automobiles et de cycles s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Les revêtements semi-végétalisés ou réalisés en matériaux perméables et filtrants seront préférés pour les stationnements nécessaires à l'activité, et un arbre sera planté pour 4 places de stationnement. Dans tous les cas, le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Dans les zones N et Np, l'utilisation de revêtements perméables ou semi-végétalisés est à privilégier quelque soit le nombre de places créés. Dans le secteur Ntvb, la création de places de stationnement ne peut être autorisée que pour des équipements publics, avec des matériaux perméables et à distance de tout cours d'eau.

## 5.2.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

Ces règles incluent également des champs et fermes photovoltaïques.

## 5.2.7. Les conditions de desserte des terrains

### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

## Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

## L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux public.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

## La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement.

## Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

### 5.2.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le paysage naturel et forestier.



## 5.3. LA ZONE NS : LES SECTEURS DE STECAL DANS LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone NS correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) autorisant des activités et constructions spécifiques mais limitées au sein des espaces naturels et agricoles du territoire. Elle comprend six secteurs :

- Un secteur NSI, qui correspond aux espaces naturels à vocation récréative, sportive, culturelle et de loisirs publics ou privés. Ce secteur a un sous-secteur NSIa. Dans ce dernier, seuls les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination.
- Un secteur NSca, qui correspond aux activités de carrière ;
- Un secteur NSht qui correspond aux structures d'hébergement touristique et hôtelier, aux ensembles de gîtes, meublés de tourisme, chambres d'hôtes isolées au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Un secteur NSx, qui correspond aux activités économiques existantes isolées au sein des espaces naturels et agricoles, pour assurer leur pérennité ;
- Un secteur NSc, qui correspond aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs.

**L'ensemble des Stecal de la zone NS représente 263,3 hectares soit 1,12% du territoire de la Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir, dont 26,1 ha sont en extension de l'existant soit 9,9% de la zone NS.**

Un travail fin et conséquent a été réalisé par les élus. Chaque STECAL a fait l'objet d'une fiche et d'une visite sur site.

### 5.3.1. Le secteur de carrière : NSca

Le secteur de STECAL NSca a été créé afin de prendre en compte les enjeux de développement et de maintien des activités d'exploitation de carrières, déjà existantes ou dont le projet est connu et délimité. Au sein des secteurs NSca, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à une activité de carrière ou de stockage inerte sont autorisées.

Commune du STECAL NSca	Surface au plan de zonage (Ha)	Consommation d'espace (Ha)	Part des STECAL générant une consommation d'espace
Sarlat-la-Canéda	8,2	4,0	48,9%
Vézac	3,5		
<b>Ensemble de la communauté de communes</b>	<b>11,7</b>	<b>4,0</b>	<b>34,2%</b>

### 5.3.2. Le secteur dédié aux structures d'hébergement hôtelier et touristique : NSht

Le secteur de STECAL NSht a été créé afin de prendre en compte les enjeux de développement et de maintien des activités d'hôtellerie et d'accueil touristique isolées, déjà existantes ou dont le projet est connu et délimité. Au sein du secteur, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à l'activité d'hébergement touristique sont autorisées.

Commune du STECAL NSht	Surface au plan de zonage (Ha)	Consommation d'espace (Ha)	Part des STECAL générant une consommation d'espace
Beynac-et-Cazenac	0,3	0,1	38,8%
La Roque-Gageac	2,2		
Marcillac-Saint-Quentin	0,4	0,1	27,4%
Marquay	8,3	0,2	2,4%
Proissans	1,8	0,3	17,0%
Saint André-d'Allas	8,2	2,1	25,6%
Sainte-Nathalène	1,1		
Saint Vincent-de-Cosse	4,0		
Saint Vincent-le-Paluel	2,8	0,2	7,2%
Sarlat-la-Canéda	7,2	0,9	12,5%
Tamniès	1,5	0,3	19,4%
Vitrac	7,1	4,8	67,6%
<b>Ensemble de la communauté de communes</b>	<b>44,8</b>	<b>9,0</b>	<b>20%</b>

### 5.3.3. Le secteur dédié aux activités récréatives, sportives, culturelles ou de loisirs, publiques ou privées : NSI ET NSIa

Le secteur de STECAL NSI et NSIa a été créé afin de prendre en compte les enjeux de développement et de maintien des activités récréatives et de loisirs en extérieur, intégrées dans l'espace naturel, déjà existantes ou dont le projet est connu et délimité. Au sein des secteurs NSI, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à une activité de loisirs, sportive ou culturelle sont autorisées.

Dans le sous-secteur NSIa : seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination. En NSLa, aucun aménagement ne sera autorisé (parking, affouillement, exhaussement).

Commune du STECAL NSI et NSIa	Surface au plan de zonage (Ha)	Consommation d'espace (Ha)	Part des STECAL générant une consommation d'espace
Beynac-et-Cazenac	0,9	0,4	41,7%
Marcillac-Saint-Quentin	0,4	0,1	28,1%
Marquay	1,6	0,1	6,8%
Saint André-d'Allas	5,4	0,0	0,4%
Saint Vincent-de-Cosse	6,0	0,2	3,8%
Saint Vincent-le-Paluel	5,2		
Sarlat-la-Canéda	2,5		
Tamniès	10,1		
Vézac	8,4	0,6	6,9%
Vitrac	2,9	0,3	11,9%
<b>Ensemble de la communauté de communes</b>	<b>43,3</b>	<b>1,8</b>	<b>4,1%</b>

### 5.3.4. Le secteur dédié aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs : NSc

Le secteur de STECAL NSc a été créé afin de prendre en compte les enjeux de développement et de maintien des activités d'exploitation des campings et parcs résidentiels de loisirs de surface importante. Au sein du secteur, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à l'activité d'hébergement touristique sont autorisées.

Commune du STECAL NSc	Surface au plan de zonage (Ha)	Consommation d'espace (Ha)	Part des STECAL générant une consommation d'espace
Beynac-et-Cazenac	4,1		
La Roque-Gageac	13,4		
Marcillac-Saint-Quentin	9,3		
Marquay	0,3		
Proissans	7,4	0,6	8,1%
Saint André-d'Allas	30,0	4,3	14,3%
Sainte-Nathalène	19,0		
Saint Vincent-de-Cosse	0,4	0,3	77,5%
Sarlat-la-Canéda	10,3	4,0	38,8%
Tamniès	7,5	0,5	6,7%
Vézac	17,3		
Vitrac	25,8		
<b>Ensemble de la communauté de communes</b>	<b>144,7</b>	<b>9,6</b>	<b>6,6%</b>

### 5.3.5. Le secteur dédié aux activités économiques isolées au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers : NSx

Le secteur de STECAL NSx a été créé afin de prendre en compte les enjeux de développement et de maintien des activités économiques (non couvertes par un autre STECAL), déjà existantes ou dont le projet est connu et délimité. Au sein des secteurs NSx, seules les constructions et occupations du sol et changement de destination liées et complémentaires à l'activité économique existante sont autorisées.

Commune du STECAL NSx	Surface au plan de zonage (Ha)	Consommation d'espace (Ha)	Part des STECAL générant une consommation d'espace
Marcillac-Saint-Quentin	7,5	1,5	19,4%
Marquay	1,3	0,1	7,0%
Proissans	0,7		
Saint André-d'Allas	0,1		
Saint Vincent-de-Cosse	0,1		
Sarlat-la-Canéda	2,8	0,2	7,1%
Vézac	5,0		
Vitrac	1,3		
<b>Ensemble de la communauté de communes</b>	<b>18,8</b>	<b>1,8</b>	<b>9,3%</b>

## 5.4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES

### 5.4.1. Usage des sols et destination des constructions

Dans les secteurs de la zone NS, la destination des constructions interdites ou autorisées sous conditions est définie les trois typologies d'espace pour cette zone.

Afin de respecter les caractéristiques patrimoniales et environnementales de la zone naturelle dans laquelle les STECAL s'inscrivent, trois secteurs différents ont été élaborés.

- Pour l'ensemble des secteurs de STECAL, les logements ne sont autorisés que dans le cas de l'extension de l'existant, et pour les logements liés au gardiennage des destinations par ailleurs autorisés dans la zone. Dans le secteur NSht uniquement, les logements à destination de chambres d'hôte, meublé de tourisme, ou gîte peuvent être autorisés. Dans le sous-secteur NSLa, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination. En NSLa, aucun aménagement n'est autorisé (parking, affouillement, exhaussement).
- Afin de strictement adapter le règlement à l'occupation réelle de chaque STECAL, les destinations de commerces, d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectifs, et autres activités économiques, varient en fonction de la vocation du STECAL concerné. Par exemple, la destination des activités de services avec accueil de clientèle est acceptée dans tous les secteurs, alors que le commerce de gros n'est accepté nulle part. Dans tous les cas, des conditions d'intégration dans le paysage et de compatibilité de la destination avec l'environnement s'appliquent à tout projet.

### 5.4.2. Implantation et volumétrie

#### L'implantation des constructions par rapport à la pente

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 3%, le faîtage et l'égout du toit (en toiture terrasse) doivent être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la pente de terrain. La hauteur des terrassements sont également limités, voire interdits si la pente est supérieure à 15%, au profit de d'autres techniques d'adaptation au terrain naturel. L'objectif de cette règle est de prendre en compte le terrain naturel dans tout projet de construction, et ainsi réduire l'impact paysager, mais aussi celui de l'écoulement des eaux de ruissellement.

#### L'implantation des constructions par rapport à la voie desservante

Le recul minimal des nouvelles constructions par rapport à la voirie, ou les emplacements réservés pour voirie ou espace public, est de 5 mètres dans toutes les zones naturelles. D'autres reculs peuvent s'appliquer en fonction notamment des règles des voiries départementales.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est de minimum 3 mètres pour toutes les nouvelles constructions. Si le projet est implanté à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, un recul de 10 mètres sera respecté vis-à-vis du massif. Si le projet est implanté à proximité d'un cours d'eau, un recul de 10 mètres sera respecté vis-à-vis de la berge.

## L'implantation des constructions au sein d'une même unité foncière

Dans toutes les zones NS, les annexes aux habitations et les piscines devront être implantées à 25 mètres au maximum de la construction principale ou groupe de bâtiments principal existant.

## L'emprise au sol des constructions

En raison de l'importance de savoir maîtriser la consommation de la surface naturelle et les réservoirs de biodiversité du territoire de la communauté de communes, et dans le respect de l'esprit de la notion de «Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées» l'emprise au sol des nouvelles constructions, des annexes et extensions est fortement limitée. Par ailleurs, pour tous les secteurs, la surface maximale se calcule par rapport à la surface de chaque STECAL, et non, par exemple, des unités foncières assiette d'un projet.

**L'emprise au sol des constructions autorisée est ainsi de 5% pour le secteur NSca, 15% pour les secteurs NScl et NScd, 30% pour les secteurs NSl et NSla, 50% pour le secteur NSht, et n'est pas limité dans le secteur NSx.**

## La hauteur des constructions

En règle générale, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 7,5 à l'acrotère. Les exceptions sont : les annexes (3,5m à l'égout du toit), et, uniquement dans le secteur NSx, pour les bâtiments d'activités (12m).

### 5.4.3. Qualité architecturale et paysagère

Réglementer l'aspect des constructions s'inscrit dans la logique de la protection du patrimoine bâti et paysager tout en favorisant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La réglementation est la même pour tous les secteurs de STECAL.

De manière générale, les règles architecturales incitent pour les nouvelles construction à respecter les typologies d'habitat vernaculaires locales (couleurs, matériaux, toiture, ouvertures...), et limitent fortement la possibilité de constructions «d'architectes» à moins de démontrer leur bonne intégration dans l'environnement. Pour les extensions, aménagements ou restaurations, ils resteront harmonieux avec les constructions existantes sans dénaturer les ensembles bâtis existant. Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions.

Les clôtures en pierre existantes doivent être préservées ou reconstruits à l'identique, et les seuls types de clôtures autorisées sont les haies vives, notamment pour permettre le libre passage de la petite faune et assurer la continuité de la trame verte.

### 5.4.4. Qualité environnementale

#### La surface imperméabilisée

L'imperméabilisation des sols n'est pas réglementée dans les STECAL

#### Espaces libres et plantations

Cette règle est uniquement écrite et s'applique uniformément sur l'ensemble des secteurs. Elle a pour objectif de garantir la préservation de la végétation existante, en particulier les haies vives, de favoriser les espèces locales et de traiter l'intégration des constructions, y compris champs photovoltaïques, dans le paysage naturel ou agricole. Autant que possible, les arbres existants doivent être conservés, ou remplacés s'ils peuvent être conservés.

## 5.4.5. Stationnement

Les règles relatives au stationnement d'automobiles et de cycles s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Les revêtements semi-végétalisés ou réalisés en matériaux perméables et filtrants seront préférés pour les stationnements nécessaires à l'activité, et un arbre sera planté pour 4 places de stationnement. Dans tous les cas, le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs NScl, NScd, NSx, NSht et NSI, un espace de stationnement pour vélo devra être aménagé.

## 5.4.6. Défense incendie

Cet article conditionne la réalisation des projets d'aménagement et de construction à l'existence ou à la réalisation d'une infrastructure de défense incendie afin d'assurer la sécurité des résidents et des usagers.

Ces règles incluent également des champs et fermes photovoltaïques.

## 5.4.7. Les conditions de desserte des terrains

### Les accès

Ces prescriptions visent à définir les conditions d'accès aux terrains afin d'assurer la sécurité et le confort des usagers et des riverains.

### Les voies de circulation

Les règles relatives aux voies de circulation visent à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers. Elles définissent également l'emprise minimale des voies de circulation afin de permettre la desserte des terrains par les services publics.

### L'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées

Les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux public.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, ces prescriptions fixent les modalités de réalisation d'un système d'assainissement autonome.

### La gestion des eaux pluviales

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à imposer le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales ou à définir les moyens à mettre en œuvre pour gérer les eaux de pluie à la parcelle afin de limiter les enjeux liés au ruissellement.

## Les réseaux d'énergie

Les prescriptions relatives aux réseaux d'énergie visent à assurer le raccordement des constructions au réseau public. L'enterrement des réseaux est demandé afin de préserver la qualité urbaine et paysagère des villages.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques visent à assurer le raccordement des constructions aux réseaux existant à proximité.

### 5.4.8. Les performances énergétiques et environnementales

Ces prescriptions visent à favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions tout en assurant leur intégration dans le paysage naturel et forestier.



# 6. LES AUTRES DISPOSITIONS : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

## 6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Dans le respect de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi institue des emplacements réservés (ER), prescription graphique consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques de projets :

- de voies ou d'ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général
- des espaces verts à créer ou à modifier.

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un projet privé fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future d'intérêt général en particulier.

A ce titre, les demandes d'autorisation d'urbanisme en matière d'usage des sols et de constructions pérennes seront refusées sur les emprises concernées par un emplacement réservé délimité au règlement graphique (plan de zonage) et listés dans le tableau annexé au règlement. Le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLUi peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la Collectivité ou le service public en demeure d'acquiescer son terrain qu'il soit bâti ou non.

Le PLUi de la communauté de communes Sarlat- Périgord Noir compte 95 emplacements réservés, couvrant une surface totale de 62,39 hectares.

### 6.1.1. Pour des projets d'équipements publics

**Liste des emplacements réservés dont la destination principale est liée à des aménagements et équipements publics**

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 04	Aménagement d'une zone de loisirs et d'un dispositif de lutte contre le risque incendie	Commune de Saint André-Allas	8327	TVB
ER 05	Aménagement d'un espace public	Commune de Saint André-Allas	4498	
ER 10	Aménagement d'un espace public d'entrée de bourg et d'un espace de stationnement	Commune de Vitrac	475	Stationnement
ER 12	Aménagement urbain	Commune de Sarlat la-Canéda	3565	
ER 14	Aménagement urbain	Commune de Sarlat la-Canéda	2436	
ER 15	Aménagement d'un arrêt de bus scolaire	Commune de Beynac-et-Cazenac	496	
ER 18	Aménagements publics liés à la salle des fêtes	Commune de La Roque-Gageac	1373	
ER 20	Projet de gendarmerie	CCSPN	20574	

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 21	Elargissement du stade de 3 mètres	Commune de Sarlat la-Canéda	443	
ER 36	Aménagement d'une zone de loisir et sécurisation d'un captage d'eau	Commune de Beynac-et-Cazenac	13220	TVB
ER 37	Sécurisation du carrefour	Commune de Prois-sans	2063	
ER 53	Aménagement de la salle des fêtes et son espace de stationnement	Commune de Marquay	1782	Stationnement
ER 54	Sécurisation du carrefour	CCSPN et Département	467	
ER 58	Extension de l'école Jules Verne	Commune de Sarlat la-Canéda	2418	
ER 59	Cheminement doux ou espaces verts liés à l'OAP de la Boyne	Commune de Saint André-Allas	1353	
ER 60	Création d'un parc, d'une zone de stationnement et ateliers municipaux	Commune de Tarniès	4929	
ER 61	Aménagement d'un espace public avec commerces et services	Commune de Marcillac-Saint Quentin	7722	
ER 62	Extension du cimetière	Commune de Sainte Nathalène	1983	
ER 63	Installation de conteneurs poubelles	Commune de Vézac	602	
ER 64	Création d'un atelier municipal	Commune de Prois-sans	1307	
ER 66	Sécurisation du carrefour	Commune de Prois-sans	741	
ER 70	Extension de la station d'épuration	Commune de Sarlat la-Canéda	18821	
ER 71	Extension du cimetière et espace paysager	Commune de Prois-sans	9996	
ER 85	Extension du cimetière, aménagement d'ateliers municipaux, d'espaces de stationnements et enrochements	Commune de Marcillac-Saint Quentin	5384	Stationnement, TVB
ER 88	Extension du cimetière	Commune de Saint André-Allas	1423	
ER 90	Aménagement d'emplacements pour des bacs à ordures ménagères et d'un espace de stationnement en lien avec le cimetière	Commune de Vitrac	2984	Stationnement
ER 96	Création d'une salle de conférence publique	Commune de La Roque-Gageac	3240	

## 6.1.2. Pour des projets de création ou d'aménagement de voiries publiques

*Liste des emplacements réservés dont la destination principale est liée à des créations et élargissements de voirie publique*

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 02	Zone d'élargissement de la voie de 2 mètres dans le tournant	Commune de Beynac-et-Cazenac	353	
ER 06	Élargissement du carrefour rue Marc Delbreil sur Gabriel Tarde	Commune de Sarlat la-Canéda	174	
ER 07	Élargissement de voies	Commune de Sarlat la-Canéda	7 056	
ER 09	Élargissement à 9 mètres	Commune de Sarlat la-Canéda	6 520	
ER 16	Elargissement des voies	Commune de Sarlat la-Canéda	1218	
ER 17	Déviation Nord de Sarlat-la-Canéda	Département de la Dordogne	238120	
ER 19	Aménagement d'un carrefour Saint-André-Allas/Sarlat la-Canéda	Commune de Sarlat la-Canéda	936	
ER 23	Élargissement de la voirie du bourg de Montfort	Commune de Vitrac	152	
ER 24	Déviation de Beynac de la D 703/D 49 sur la commune de St Vincent de Cosse	Département de la Dordogne	20934	
ER 25	Déviation de Beynac de la D 703/D 49 sur la commune de Vézac	Département de la Dordogne	34154	
ER 27	Élargissement de la voirie du bourg de Montfort (15 mètres)	Commune de Vitrac	3347	
ER 43	Elargissement des voies	Commune de Sarlat la-Canéda	957	
ER 44	Elargissement du chemin rural du bourg à Esteil	Commune de Sainte Nathalie	739	
ER 49	Aménagement de l'accès aux stationnements	Commune de Saint Vincent-de-Cosse	267	
ER 50	Elargissement de 9 mètres	Commune de Sarlat la-Canéda	4868	
ER 52	Elargissement de la route du Château de 5 mètres	Commune de Beynac-et-Cazenac	4946	
ER 57	Elargissement à 8 mètres	Commune de Sarlat la-Canéda	3879	
ER 69	Elargissement des voies de 9,40 mètres entre le secteur de Croix d'Allon et le secteur des Presses (route de Tamnies, route des Presses)	Commune de Sarlat la-Canéda	8671	
ER 73	Elargissement des voies de 9,40 mètres (rue Commandant Cousteau)	Commune de Sarlat la-Canéda	1346	
ER 74	Aménagement d'une aire de retournement	Commune de Beynac-et-Cazenac	370	

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 76	Elargissement à 8 mètres	Commune de Sarlat la-Canéda	1448	
ER 78	Elargissement des voies de 9,40 mètres (route du Perrier)	Commune de Sarlat la-Canéda	1672	
ER 80	Elargissement des voies de 9,40 mètres (route d'Argentouveau)	Commune de Sarlat la-Canéda	4863	
ER 82	Elargissement à 8 mètres	Commune de Sarlat la-Canéda	5570	
ER 86	Création d'un stationnement	Département de la Dordogne	2054	
ER 94	Création d'une voie de desserte pour l'espace de stationnement prévu par l'ER 93	Commune de Sarlat la-Canéda	469	

### 6.1.3. Pour des projets liés à l'amélioration de la mobilité douce

*Liste des emplacements réservés dont la destination principale est liée à des projets de mobilité douces et cyclables*

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 08	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	736	
ER 11	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	101	
ER 22	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	525	
ER 30	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	572	
ER 31	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	564	
ER 33	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	862	
ER 35	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	383	
ER 38	Chemin des meuniers	Commune de Sainte Nathalène	271	
ER 39	Création d'une voie verte (largeur 5 mètres)	CCSPN	26635	
ER 40	Création d'une piste cyclable (largeur 5 mètres)	Commune de Sarlat la-Canéda	3839	
ER 45	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	863	
ER 47	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	4230	
ER 55	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	710	

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 67	Création d'une piste cyclable	Commune de Sarlat la-Canéda	6 481	
ER 68	Aménagement visant à intégrer les mobilités douces pour rejoindre la voie verte	Commune de Sarlat la-Canéda	9 485	
ER 77	Création d'une piste cyclable (5 mètres)	CCSPN	620	
ER 81	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	397	
ER 83	Création d'une piste cyclable entre le bourg de Sainte Nathalène et Sarlat-la-Canéda (largeur 6 m)	Commune de Sainte Nathalène	10112	
ER 84	Création d'une piste cyclable entre le bourg de Sainte Nathalène et Sainte-Vincent-le-Paluel (largeur de 6 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	2231	
ER 91	Changement d'assiette du chemin de randonnée (largeur de 3 mètres)	Commune de Sainte Nathalène	152	
ER 92	Elargissement de la voirie pour la création d'une bande cyclable (largeur totale 9,40 mètres) allée des Acacias	Commune de Sarlat la-Canéda	3299	

### 6.1.4. Pour des projets liés au stationnement

#### Liste des emplacements réservés dont la destination principale est liée à la création de places de stationnement automobile

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 01	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Saint Vincent-le-Paluel	4 925	
ER 03	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Saint Vincent-de-Cosse	724	
ER 13	Création d'une zone de stationnement avec espaces verts	Commune de Vitrac	298	TVB
ER 26	Aménagement d'un espace de stationnement en lien avec la salle des fêtes	Commune de La Roque-Gageac	802	
ER 28	Création d'un parking public lié à la plaine de jeux et la piscine publique	Commune de Sarlat la-Canéda	2736	
ER 29	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de La Roque-Gageac	14444	
ER 32	Aménagement d'un espace de stationnement et d'un espace public	Commune de Marquay	1622	Équipement
ER 34	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Marquay	1665	
ER 42	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Beynac-et-Cazenac	5035	

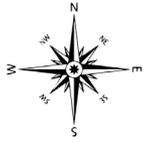
N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 46	Création d'un espace de stationnement avec espaces verts	Commune de Vitrac	3090	TVB
ER 48	Création d'un espace de stationnement avec espaces verts	Commune de Vitrac	3669	TVB
ER 51	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Beynac-et-Cazenac	5512	
ER 56	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Sainte Nathalène	455	
ER 65	Aménagement d'un espace de stationnement avenue de la Canéda	Commune de Vézac	1766	
ER 72	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Beynac-et-Cazenac	623	
ER 93	Aménagement d'un espace de stationnement avenue de la Canéda	Commune de Sarlat la-Canéda	122887	
ER 86	Création d'un stationnement	Commune de Beynac-et-Cazenac	2056	
ER 97	Réalisation d'un parc de stationnement enherbé	Commune de Beynac-et-Cazenac	632	

### 6.1.5. Pour des projets liés à la trame verte et bleue, à la préservation de l'environnement, ou à la protection contre des risques

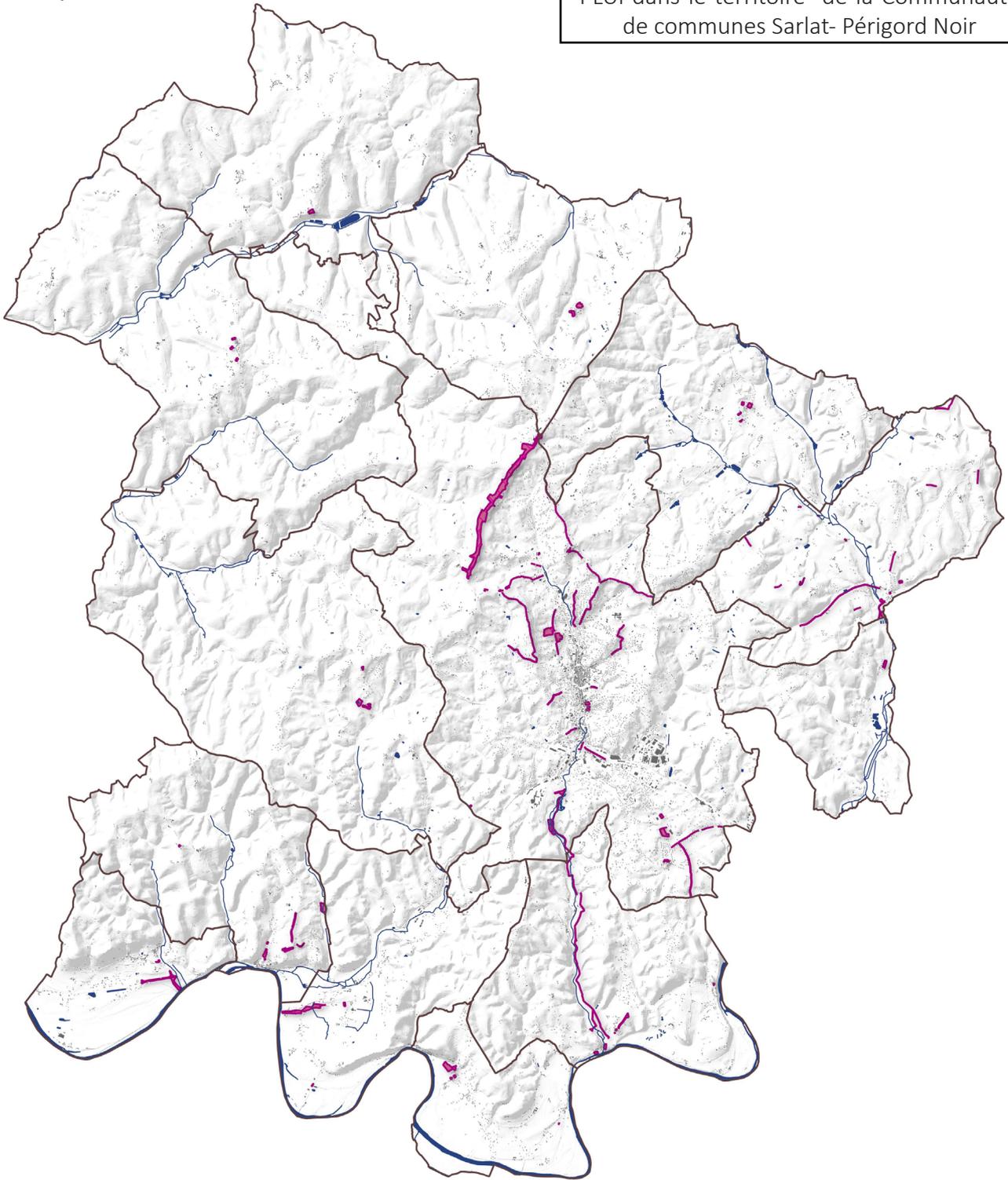
*Liste des emplacements réservés dont la destination principale est liée à la protection de la trame verte et bleue, l'environnement, ou les risques*

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Vocation secondaire
ER 75	Protection et aménagement des rives de l'Enéa	Commune de Sainte Nathalène	3 999	

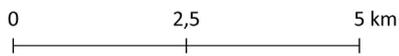
Commune	Nombre d'emplacements
Beynac-et-Cazenac	9
La Roque-Gageac	6
Marcillac-Saint-Quentin	2
Marquay	3
Proissans	5
Saint-André-d'Allas	4
Sainte-Nathalène	19
Saint-Vincent-de-Cosse	3
Saint-Vincent-le-Paluel	1
Sarlat-la-Canéda	32
Tamniès	1
Vézac	3
Vitrac	8
<b>Total général</b>	<b>95</b>



Localisation des emplacements réservés du PLUi dans le territoire de la Communauté de communes Sarlat- Périgord Noir



 Emplacement réservé



## 6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

En application des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. L'EBC est une protection forte qui « fige » la prise en compte de ces espaces sur le territoire. La modification ou la suppression d'un EBC nécessite une révision du PLUi.

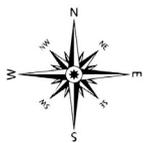
Nonobstant toute disposition contraire, le classement EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Les EBC identifiés au règlement graphique sont soumis au régime d'exception prévu par l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

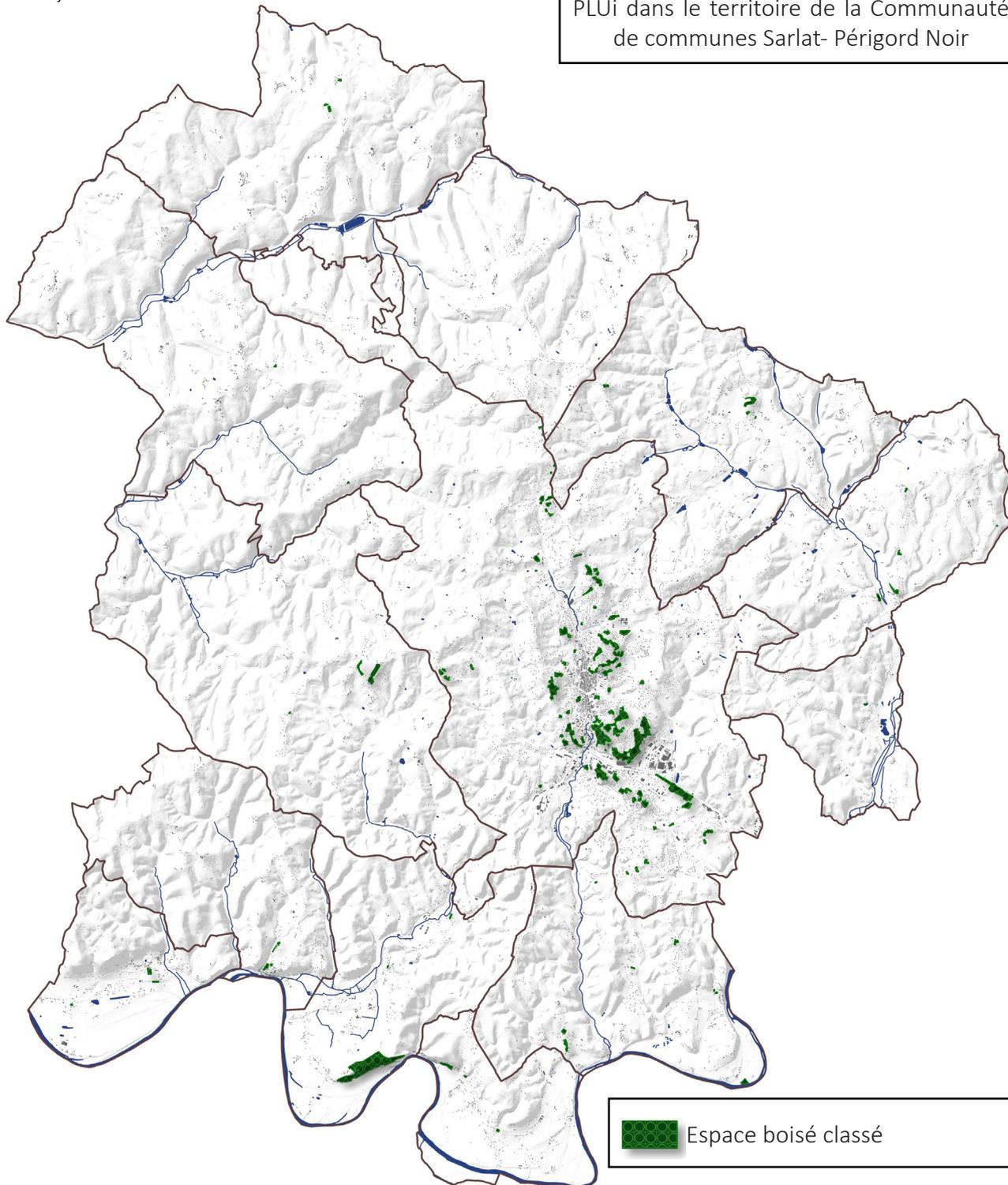
En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

**Le PLUi de la Communauté de communes Sarlat - Périgord Noir compte 129 entités d'espaces boisés classés, couvrant une surface totale de 104,9 hectares.**





Localisation des espaces boisés classés du PLUi dans le territoire de la Communauté de communes Sarlat- Périgord Noir



 Espace boisé classé

## 6.3. LES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION

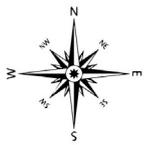
Dans les zones Agricoles (A), Naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés pour les constructions repérées sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone. Les changements de destination autorisés sont listés en annexe du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

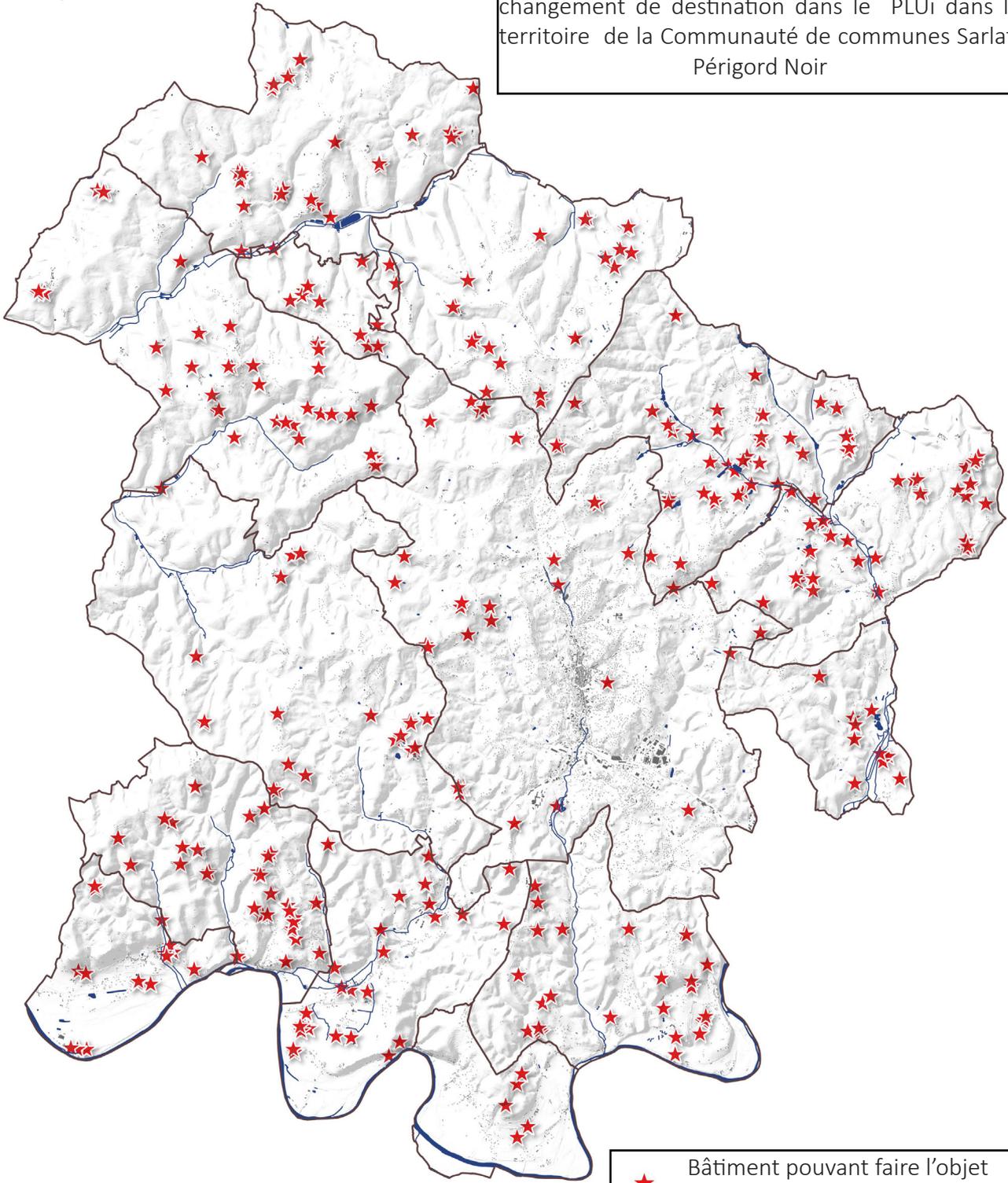
Plusieurs critères ont été établis pour reconnaître les changements de destination :

- Les bâtiments doivent présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural
- Ne pas concerner des bâtiments pouvant être caractérisés de ruines. Un bâtiment peut être caractérisé de « construction existante » dès lors qu'il conserve « l'essentiel des murs porteurs » (L111-23 du CU). La jurisprudence tend à considérer « l'essentiel des murs porteurs » comme la présence d'au moins trois murs intacts.
- Ne pas être des constructions annexes de petites dimensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> et des constructions dans un état précaire
- Etre un bâtiment accessible : nécessité d'un accès existant.
- Etre un bâtiment desservi par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité.

Commune	Nombre de bâtiments
Beynac-et-Cazenac	49
La Roque-Gageac	6
Marcillac-Saint-Quentin	25
Marquay	57
Proissans	76
Saint-André-d'Allas	27
Sainte-Nathalène	63
Saint-Vincent-de-Cosse	25
Saint-Vincent-le-Paluel	16
Sarlat-la-Canéda	54
Tamniès	56
Vézac	45
Vitrac	31
<b>Total général</b>	<b>530</b>



Localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi dans le territoire de la Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir



★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

## 6.4. LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

Certains éléments paysagers du territoire présentant un intérêt paysager particulier ont été recensés par le bureau d'étude dans le cadre du diagnostic et de l'élaboration des OAP, ainsi que par les communes à travers les questionnaires partagés et remplis par les élus. Ces éléments ont ensuite été recensés au sein du plan de zonage et bénéficient par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière.

Le PLUi identifie plusieurs types d'élément paysagers, repérés au document graphique du PLUi (plan de zonage) à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

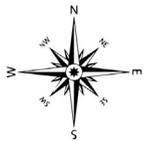
- **Des boisements à préserver au sein des espaces agricoles ;** 317 entités d'une surface totale de 232,0 hectares.
- **Des jardins, potagers, vergers ou parcs à préserver ;** 80 entités ont été repérées couvrant une surface de 23,0 hectares.
- **Des éléments paysagers (alignement d'arbres ou haie) à préserver ;** cette prescription graphique compte 194 entités.
- **Des arbres remarquables ou jouant un rôle de repère paysager à préserver,** 181 arbres sont ainsi repérés dans le PLUi.

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de préserver ces éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique du PLUi, protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

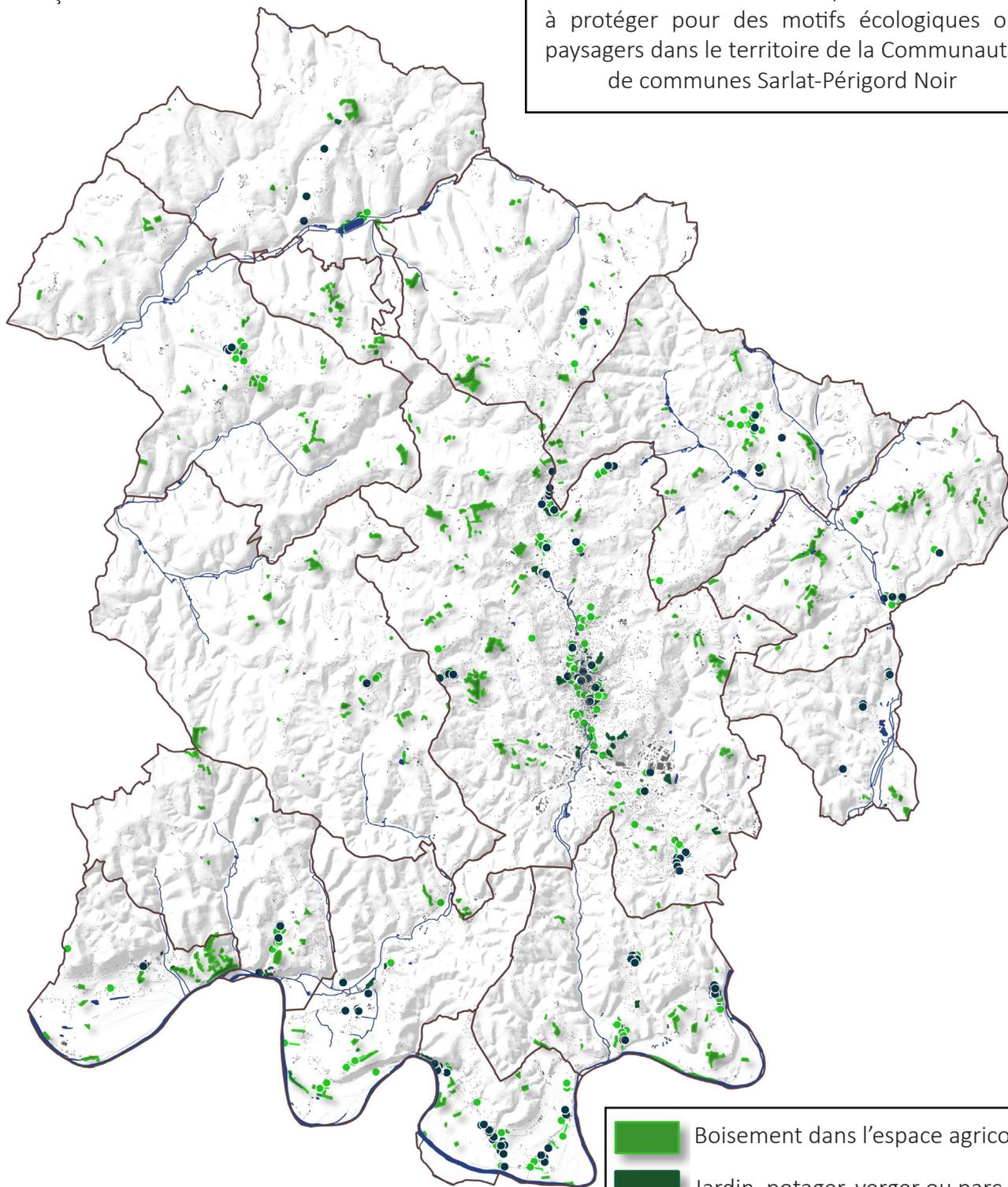
Les interventions de nature à détruire totalement ou partiellement ces éléments de patrimoine paysager identifiés au règlement graphique du PLUi sont concernés par une déclaration préalable. La destruction ne sera autorisée que :

- Pour des raisons sanitaires (maladie...),
- Pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- Pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,
- Lorsque des justifications sont apportées sur l'intérêt moindre de la conservation du sujet (ne permet pas de lutter





Localisation des éléments de patrimoine naturel à protéger pour des motifs écologiques ou paysagers dans le territoire de la Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir



-  Boisement dans l'espace agricole
-  Jardin, potager, verger ou parc
-  Alignement d'arbres ou haie
-  Arbre remarquable isolé

## 6.5. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BATI

Certains éléments bâtis, présentant un intérêt architectural et patrimonial particulier ont été recensés par le bureau d'étude dans le cadre du diagnostic et de l'élaboration des OAP, ainsi que par les communes à travers les questionnaires partagés et remplis par les élus. Ces éléments ont ensuite été recensés au sein du plan de zonage et bénéficient par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière d'une mesure de protection particulière au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi en identifie plusieurs sortes :

- **Les bâtiments à valeur patrimoniale à préserver (589 bâtiments recensés)**

Il s'agit de constructions, bâtiments existants, dans un état variable, dont l'enveloppe bâtie dans son intégralité revêt un caractère patrimonial et/ou culturel, et illustre l'histoire passée du territoire et ses spécificités locales en matière de construction.

- **Les éléments de petit patrimoine vernaculaire à préserver (263 éléments recensés)**

Il s'agit d'éléments bâtis de petite taille à caractère de patrimoine vernaculaire, dans un état variable tels que lavoirs, calvaires, etc...Vestiges de l'histoire.

- **Les éléments architecturaux d'un bâtiment à préserver (6 bâtiments concernés)**

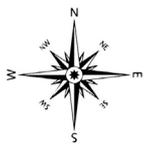
Il s'agit d'éléments architecturaux de bâtiments existants (balcon en fer forgé, maintien d'une corniche ou d'une génoise par exemple) dans un état variable, qui possèdent un caractère patrimonial et/ou culturel.

- **Les murets à préserver (45 éléments concernés)**

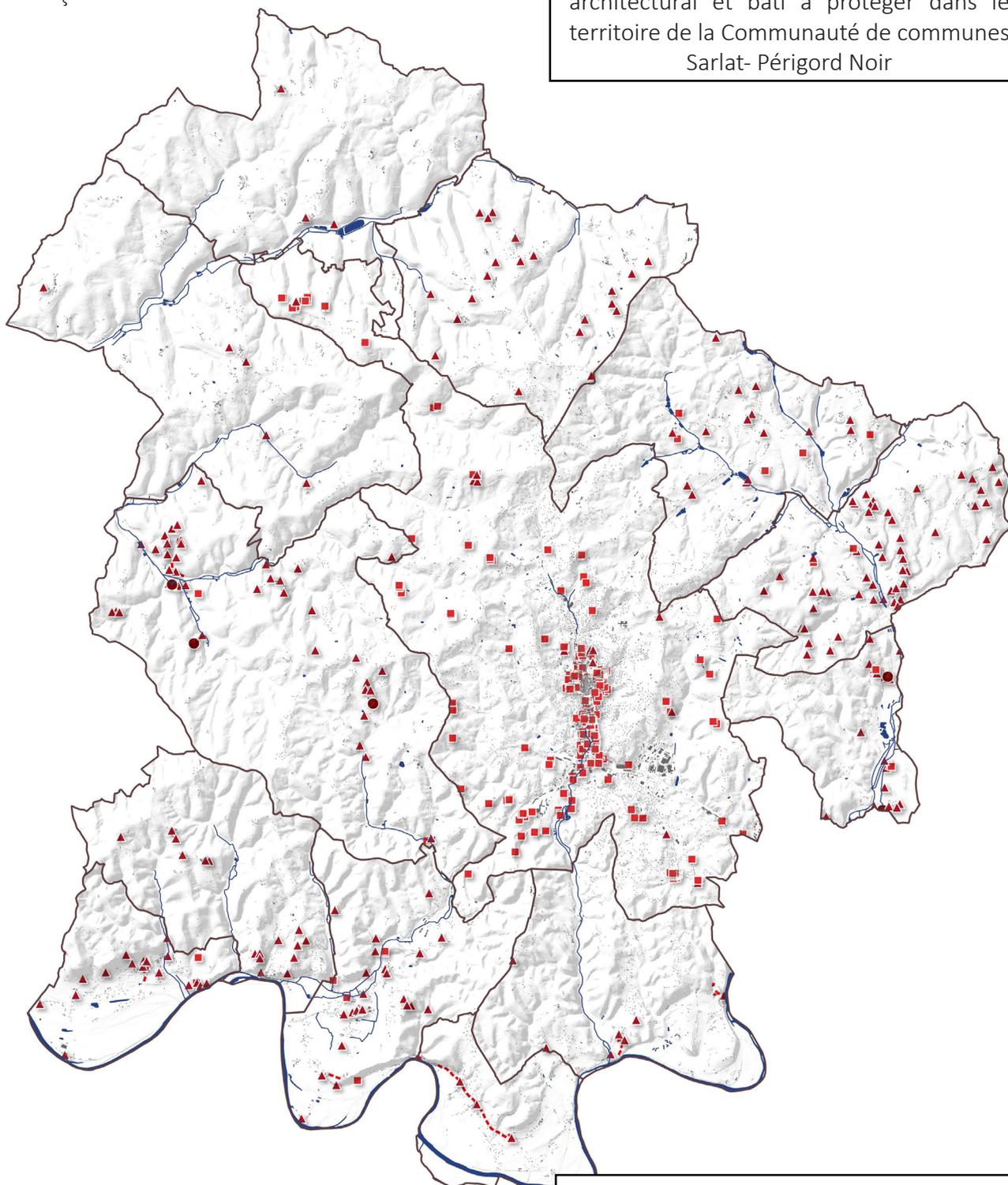
Il s'agit de murs et murets en pierre, dans un état variable, qui possèdent un caractère patrimonial et/ou culturel.

Pour toute intervention sur les éléments repérés et protégés ou à proximité :

- Les services de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être sollicités pour avis au titre de leur compétence patrimoniale
- L'objectif de protection et de conservation devra être respecté, sauf en cas de danger pour la sécurité publique.
- Les ouvrages techniques ou les interventions visant à améliorer des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité devront être envisagés en cherchant l'impact visuel minimum (pose des blocs de climatisation dans des percements existants, accessibilité PMR conçue dans le respect de la composition de la façade par exemple). Les travaux doivent proscrire la pose d'éléments extérieurs, qui seraient incompatibles avec la mise en valeur et la préservation de l'élément architectural.
- Les travaux devront être réalisés au moyen de matériaux et de techniques compatibles avec la valeur patrimoniale de l'édifice. Par exemple : pas de tuiles grand-moule à emboîtement en remplacement de tuiles petit moule sur un volume de couverture protégé, restitution des profils de menuiserie.
- Les extensions, surélévations, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation conduisent à une altération ou une perte de mise en valeur du bâtiment, de l'élément architectural, du petit patrimoine, ou d'un muret pourront être refusées.
- Les murs et murets repérés doivent être conservés et restaurés :
  - o Les travaux devront assurer la sauvegarde et la mise en valeur du muret/mur à préserver et devront utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du muret ou du mur.
  - o La création de nouveaux percements dans un mur ou muret protégé devra être réalisée en accord avec la préservation du reste du mur ou du muret et n'est permis que pour la création ponctuelle d'accès aux constructions ou à un espace public (dont espaces de stationnements publics). Les percements envisagés devront être conçus pour ne pas mettre en péril sa valeur d'ensemble (percement mis en œuvre au moyen des matériaux et techniques similaire à l'existant).
- Les volets roulants sont proscrits.



Localisation des éléments de patrimoine architectural et bâti à protéger dans le territoire de la Communauté de communes Sarlat- Périgord Noir



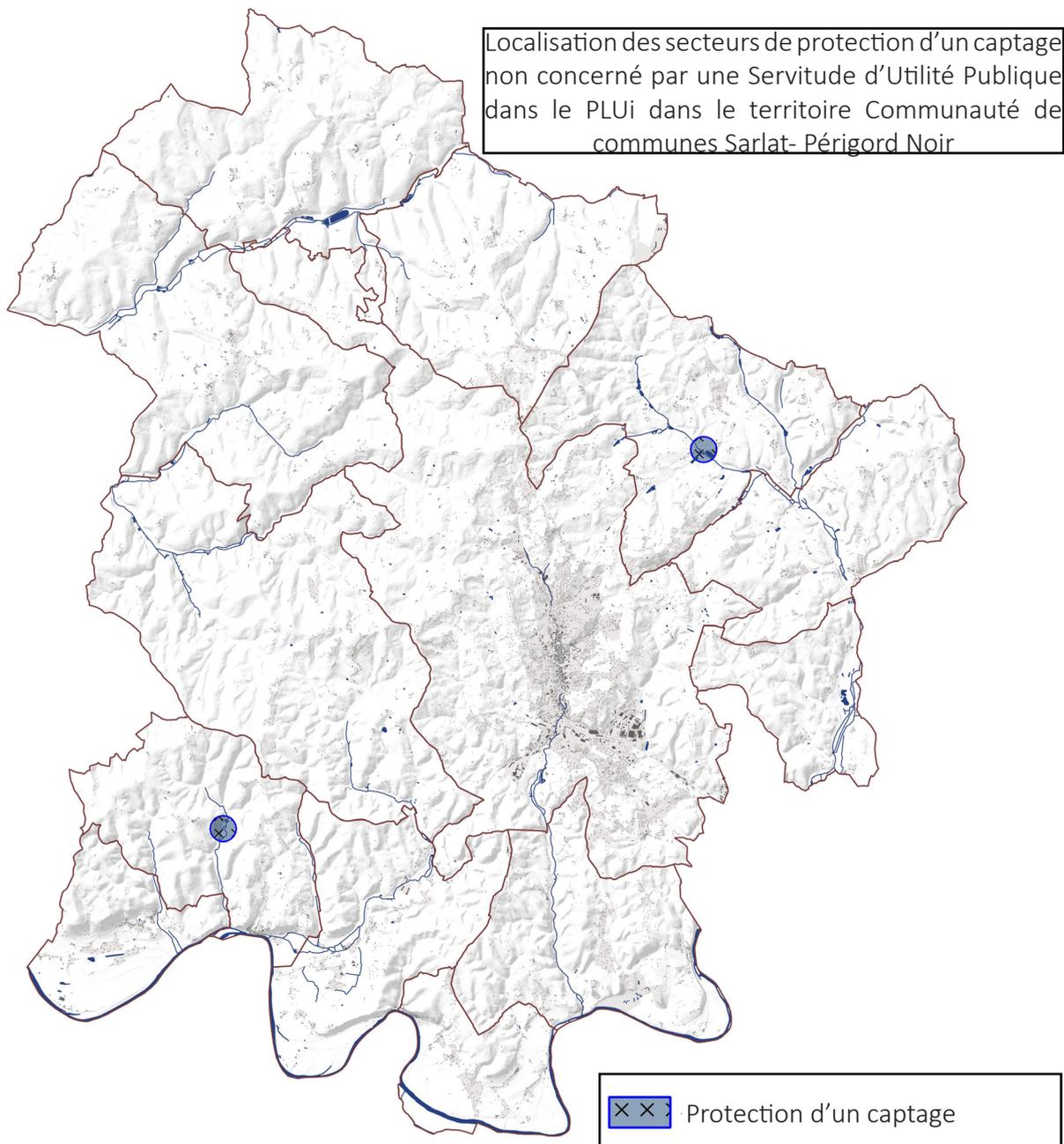
- Bâtiment à valeur patrimoniale
- ▲ Petit patrimoine vernaculaire
- Élément architectural d'un bâtiment
- - - Élément patrimonial linéaire (muret, etc.)

## 6.6. LES SECTEURS DE PROTECTION D'UN CAPTAGE D'EAU POTABLE A DESTINATION DE LA CONSOMMATION HUMAINE

Sur le territoire du PLUi, les captages d'eau potable à destination de la consommation humaine qui ne sont pas protégés à travers une servitude AS1 sont protégés par le règlement du PLUi au titre de la préservation des ressources naturelles (Article R.151-34 du code de l'urbanisme). Sont concernés uniquement les communes de Beynac-et-Cazenac et de Proissans.

Au sein du périmètre de protection reporté sur le plan graphique (plan de zonage) du PLUi, toutes constructions, tout travaux et tout aménagement sont proscrits en dehors de ceux liées à la gestion, au fonctionnement du captage ou à son entretien.

**Les deux secteurs de protection des captages du PLUi de la communauté de communes Sarlat - Périgord Noir couvrent une surface de 38,7 hectares.**



# 7. LA COHERENCE DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 1 - FAVORISER LA VITALITE DE L'ECONOMIE SARLADAISE

### Objectif 1 - Conforter la dynamique touristique du territoire en diversifiant l'offre actuelle

Engagements	Règlement
Consolider l'attractivité du tourisme patrimonial, vert et familial à la sarladaise  Promouvoir les lieux touristiques du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone UT spécifique permettant l'évolution des structures existantes</li> <li>- STECAL à vocation touristique (4 types de STECAL en zone naturelle et 1 en zone agricole pour permettre la diversification de l'activité agricole vers du tourisme)</li> </ul>
Promouvoir le développement d'un tourisme d'affaire et événementiel de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Salle de congrès et séminaire autorisée dans une partie des zones économiques (UX)</li> </ul>
Développer l'accessibilité au territoire sarladais et faciliter les déplacements touristiques en intégrant une démarche durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ER destinés à la mobilité douce</li> <li>- ER destinés au stationnement dans les bourgs touristiques</li> </ul>

### Objectif 2 - Assurer la pérennité de l'activité agricole, économie traditionnelle du territoire et facteur d'attractivité touristique

Engagements	Règlement
Pérenniser l'agriculture pour lutter contre le recul de l'activité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Méthodologie de hiérarchisation des zones AU pour limiter l'impact sur la zone agricole</li> <li>- Classement de la zone A garantissant le maintien de l'agriculture</li> <li>- Autorisation des évolutions des exploitations agricoles en zone N et Np</li> <li>- Règle sur les espaces libres de construction et les plantations qui vise à gérer la transition entre espace urbanisé et agricole</li> </ul>
Faciliter la diversification de l'activité agricole tout en veillant à sa préservation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Ae, STECAL qui permet la diversification des activités vers le tourisme, la restauration</li> </ul>
Conforter l'activité agricole dans une démarche de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement permet l'installation des panneaux photovoltaïques sur les toitures</li> </ul>

### Objectif 3 - Diversifier l'économie locale en assurant une offre foncière adaptée et une complémentarité entre les communes

Engagements	Règlement
Développer l'offre foncière dédiée et adaptée aux activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaissance des zones économiques de Madrazès, du Vialard, de la Borne 120 et de la zone artisanale de Vézac en UX</li> <li>- Offre foncière de 8,81ha destinée aux activités en densification et en extension donc inférieure au 15ha fixés dans le PADD</li> <li>- Plus projection à long terme avec une réserve foncière de plus de 7ha constituée à La Borne 120 sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin.</li> <li>- Le STECAL NSx reconnaît les activités existantes et permet leur évolution</li> </ul>

Gérer l'offre commerciale et de service sur le territoire communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie mixte dans le centre-ville de Sarlat-la-Canéda et les centres-bourgs afin de permettre le maintien et le renforcement de l'offre en commerces et services dans ces espaces</li> </ul>
Permettre une diversification du tissu économique local	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaissance des zones existantes en UX pour permettre l'accueil de nouvelles activités dans les dents creuses</li> <li>- Extension de la zone du Vialard</li> <li>- Création d'une réserve foncière à la Borne 120 (Marcillac Saint-Quentin)</li> </ul>
Consolider le tissu artisanal existant et accroître l'offre, en synergie avec le tourisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie mixte dans le centre-ville de Sarlat-la-Canéda et les centres-bourgs autorisant l'artisanat quand celui-ci ne génère pas de nuisance incompatible avec l'habitat.</li> </ul>
Tendre vers un paysage urbain économique qualitatif et durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle sur la qualité énergétique des constructions dans les zones UX et AUX</li> <li>- Règles sur l'aspect des constructions dans les zones UX et AUX</li> <li>- Règles sur le stationnement dans les zones UX et AUX</li> <li>- les bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent assurer la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en oeuvre des espaces de stationnement</li> </ul>

## AXE 2 -LE PAYSAGE, L'EAU ET LE PATRIMOINE NATUREL : FONDEMENTS DE LA QUALITE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

**Objectif 1 - Pérenniser un paysage local emblématique, composante à part entière du projet communautaire et atout de la qualité de vie du territoire**

Engagements	Règlement
Préserver le grand paysage du développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiérarchisation des zones de développement AU en fonction de leur impact sur le grand paysage, entre autre</li> <li>- La définition de la tâche urbaine permet de limiter l'impact sur le paysage</li> <li>- L'identification des éléments du paysages (arbres, alignement, haies, boisement) assure une préservation de l'identité paysagère du territoire</li> </ul>
Garantir la pérennité du paysage agricole et de ses caractéristiques traditionnelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition des zones de développement AU qui ne génèrent pas d'enclaves agricoles</li> <li>- Délimitation d'une zone Ap en faveur de la protection des paysages</li> <li>- Préservation de boisements et de haies constitutifs du paysage agricole</li> </ul>

**Objectif 2 - Assurer une gestion durable de l'Eau en préservant la ressource et les milieux aquatiques**

Engagements	Règlement
Protéger de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame bleue du territoire, espaces sensibles à haute valeur écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une zone Ntvb inconstructible qui vise à préserver les réservoirs de biodiversité du territoire</li> </ul>

Veiller à la préservation qualitative de la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une prescription particulière sur le zonage vise à préserver les captages non couverts par une SUP</li> <li>- Une prescription du règlement impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales</li> <li>- Une règle encadre l'imperméabilisation des sols pour limiter le ruissellement en U, AU et STECAL</li> </ul>
Prendre en compte la disponibilité quantitative de la ressource en eau dans les choix de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualification de la zone Urbaine et des zones AU ont été réalisée en fonction de la capacité des réseaux</li> </ul>

### Objectif 3 - Préserver la biodiversité locale et les espaces naturels sensibles du territoire, vecteurs du cadre de vie Sarladais

Engagements	Règlement
Préserver les éléments constitutifs de la trame verte du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des EBC pour les boisements conséquents</li> <li>- La zone Ntvb protège les ripisylves</li> <li>- Les zone Ap et Np préservent les sites Natura 2000 et les ZNIEFF</li> </ul>
Prendre en compte les enjeux de biodiversité et de valorisation du patrimoine naturel dans les projets de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle sur les espaces libres de construction et les plantations qui vise à gérer la transition entre espace urbanisé et agricole</li> <li>- L'identification des éléments du paysages (arbres, alignement, haies, boisement) assure une préservation de l'identité paysagère du territoire</li> </ul>

### Objectif 4 - Prendre en compte et gérer les risques et nuisances dans le projet de territoire

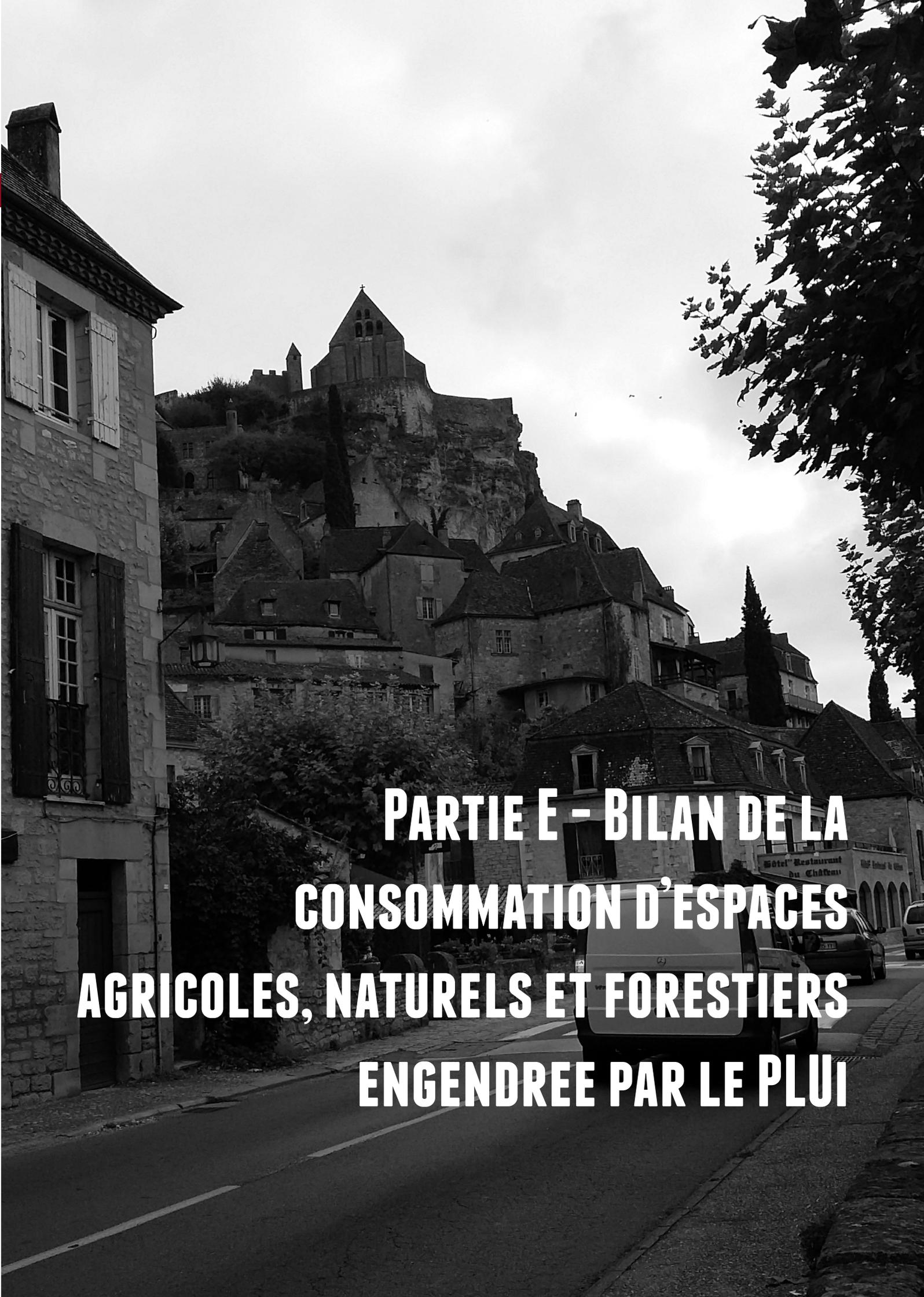
Engagements	Règlement
Prendre en compte les risques naturels et technologiques existants sur le territoire communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition des sites de développement AU s'est faite en dehors des zones soumises à des risques et des nuisances</li> </ul>
Limitier l'exposition des nouvelles populations aux nuisances	

## AXE 3 - CONCILIER DEVELOPPEMENT PROJETE, QUALITE DU CADRE DE VIE, ET PATRIMOINE A PRESERVER

### Objectif 1 - Organiser un développement mesuré et structuré du territoire en intégrant ses spécificités

Engagements	Règlement
Dynamiser la croissance du territoire et viser un objectif de 17 000 habitants à l'horizon 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des sites de développement permettront l'atteinte des objectifs fixés en matière de logements, au moins 914 logements</li> </ul>
Fixer une stratégie intercommunale du développement résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement a été priorisé sur la ville centre</li> </ul>
Garantir un développement urbain raisonné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le choix des sites de développement intègre l'objectif de modération de la consommation de l'espace</li> </ul>
Composer avec une urbanisation dispersée pour permettre son évolution	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition de « spots urbains » qui reconnaît des espaces dédiés aux logements sur la commune de Sarlat-la-Canéda</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification des bâtiments pouvant changer de destination</li> <li>- Le règlement autorise l'évolution mesurée des constructions isolées</li> </ul>
<b>Objectif 2 - Répondre aux besoins des populations en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures</b>	
Engagements	Règlement
Conforter les équipements existants et accompagner leur mutualisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone Ue pérennise les équipements existants</li> <li>- La zone AUe permet le développement des équipements existants</li> </ul>
Répondre aux besoins en matière d'infrastructures et de réseaux et veiller à la cohérence entre les capacités de la collectivité et le développement urbain projeté	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition d'emplacements réservés à destination du développement des voies routières</li> </ul>
<b>Objectif 3 - Promouvoir un cadre de vie de qualité et un développement urbain durable</b>	
Engagements	Règlement
Garantir un paysage urbain de qualité et redonner la place aux mobilités douces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ER destinés à la mobilité douce</li> <li>- ER destinés au stationnement dans les bourgs touristiques</li> </ul>
Recentrer les usages et la vie locale à l'année dans les bourgs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie mixte dans le centre-ville de Sarlat-la-Canéda et les centres-bourgs afin de permettre le maintien et le renforcement de l'offre en commerces et services dans ces espaces</li> </ul>
<b>Objectif 4 - Assurer un équilibre entre la préservation patrimoniale d'un territoire remarquable et le développement urbain</b>	
Engagements	Règlement
Intégrer les enjeux et prescriptions du patrimoine classé et inscrit du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones Ap et Np prennent en compte les enjeux de préservation du patrimoine</li> </ul>
Assurer la préservation de l'identité architecturale périgourdine et du patrimoine bâti traditionnel remarquable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification du bâti remarquable du territoire</li> <li>- Protection du petit patrimoine vernaculaire</li> </ul>
Pérenniser le patrimoine rural et vernaculaire du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement protège l'architecture des tissus anciens (aspect extérieur des constructions)</li> <li>- Une annexe au règlement impose un nuancier vieillissant à la cohérence des façades avec le bâti traditionnel</li> </ul>



**PARTIE E – BILAN DE LA  
CONSOMMATION D’ESPACES  
AGRICILES, NATURELS ET FORESTIERS  
ENGENDREE PAR LE PLUI**

# 1. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENGENDREE PAR LE PLUi

L'ensemble des surfaces définies en extension de la tache urbaine existante ont été comptabilisées dans la consommation d'espaces engendrée par le PLUi, qu'il s'agisse d'importants secteurs classés en zone AU et soumis à OAP ou d'extensions ponctuelles de superficie réduite classées en zone U.

De plus, les principaux espaces de densification situés au sein des enveloppes urbaines existantes d'une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup> ont également été pris en compte.

Aux surfaces à vocation résidentielle ou mixte ont été appliqué un taux de rétention foncière de 20% afin de retranscrire la dureté foncière des terrains sur le territoire.

Le PLUi engendre donc une consommation d'espace totale de 120,66 hectares au total, dont 45,66 hectares en extension.

## ***Justification du taux de rétention foncière***

Le taux de rétention foncière permet de prendre en compte l'absence de mutabilité de certains terrains potentiellement constructibles. Le PLUi prévoit une gestion économe du foncier. Ainsi, la prise en compte du phénomène de rétention foncière pour des raisons multiples (terrain familial, réserve foncière à long terme, terrain d'agrément sans souhait de constructibilité de la part du propriétaire, problème d'héritage, bien sans maître...) permet l'atteinte des objectifs fixés au PLUi. Les phénomènes de dureté foncière peuvent être diverses et doivent être anticipées. Lors des nombreuses rencontres communales pour l'identification des potentiels fonciers auprès des élus, il est apparu qu'un terrain sur 5 était grevé par ce phénomène de dureté foncière et ne serait pas mobilisé pour la constructibilité, du moins dans les prochaines années. Ainsi, le pourcentage de 20% de rétention foncière s'est imposé dans ce document prospectif afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés au PADD.

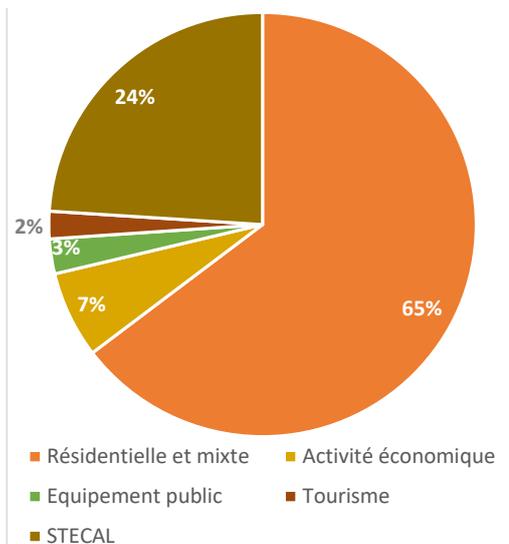


# 1.1. CONSOMMATION D'ESPACE PAR VOCATION DANS LE PLUI

Cette consommation d'espace est majoritairement à vocation résidentielle ou mixte (65% en prenant en compte la surface des STECAL, 85% sans celle-ci). En densification, la quasi-totalité (95%) des surfaces est destinée à l'accueil de nouveaux logements. De même, la vocation résidentielle ou mixte représente 74% des surfaces en extension.

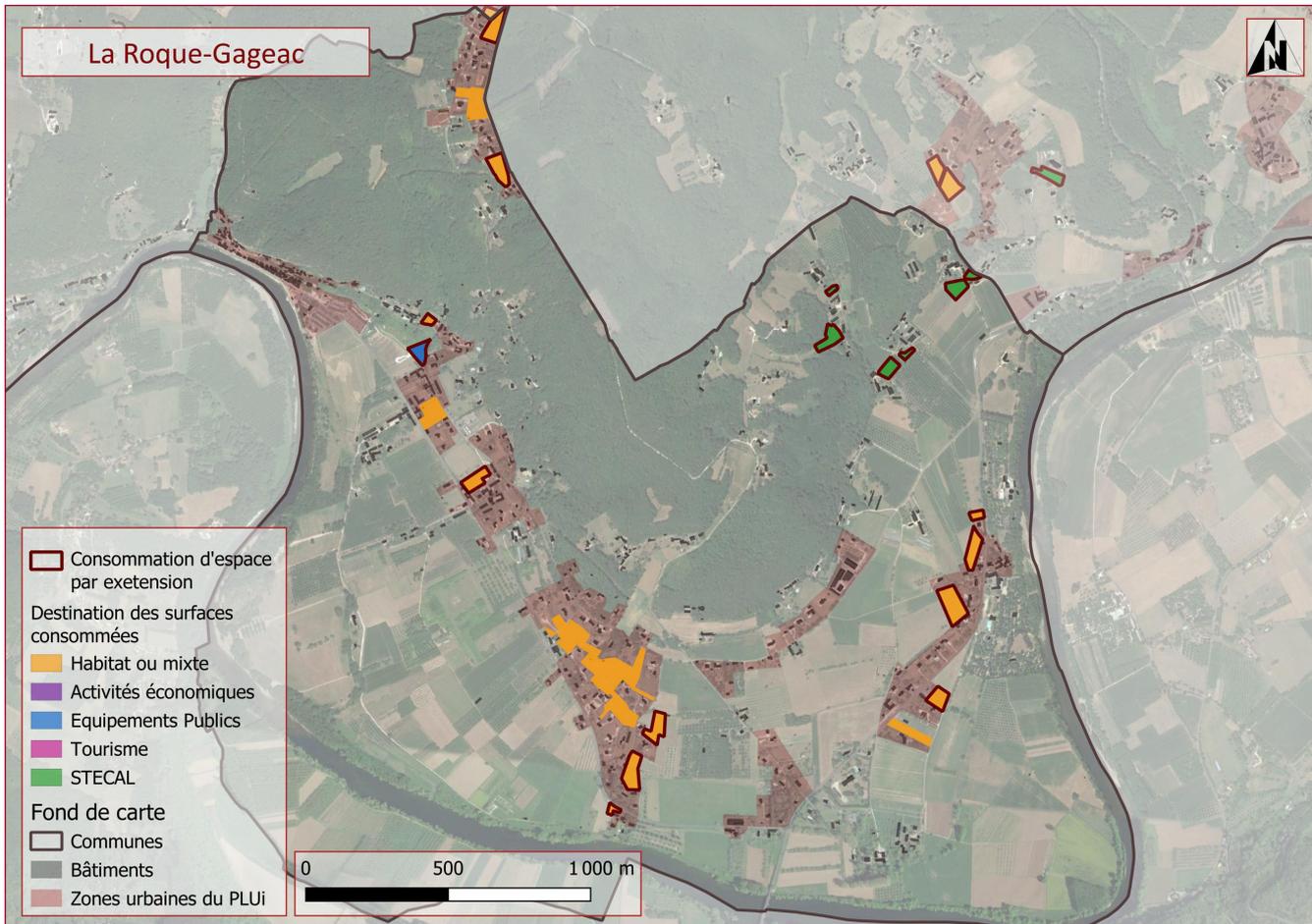
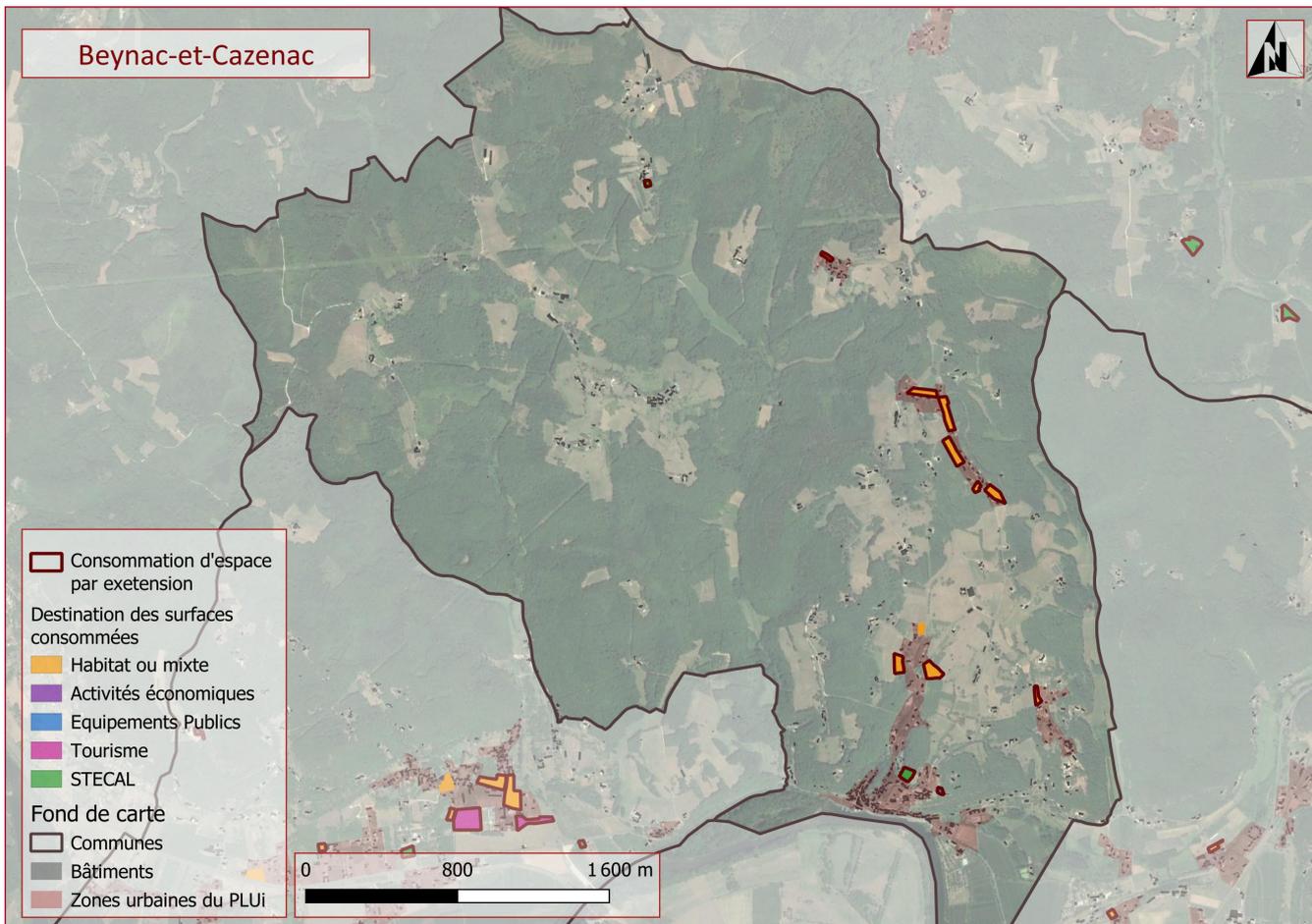
Les surfaces sont exprimées en hectares dans le tableau ci-dessous.

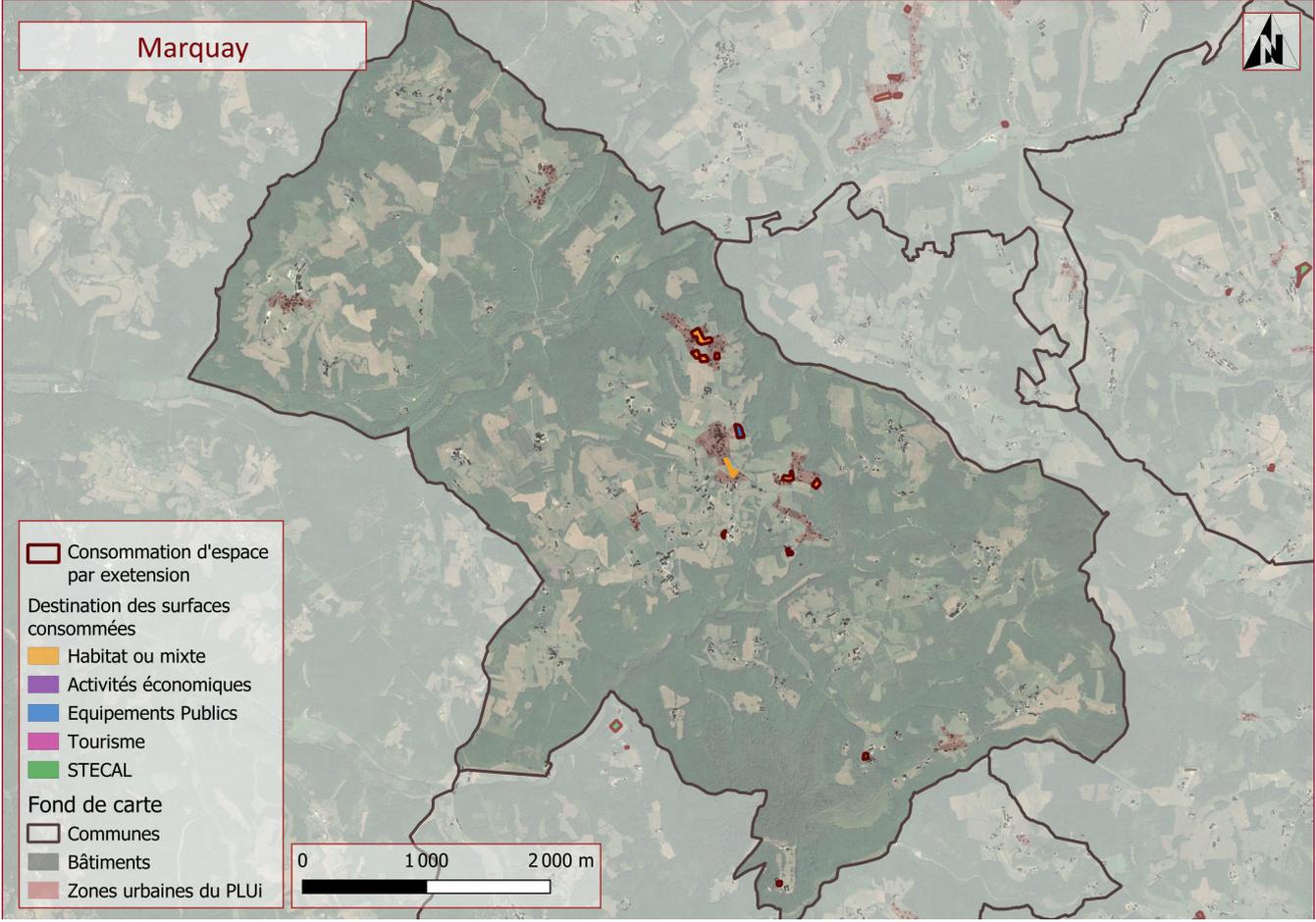
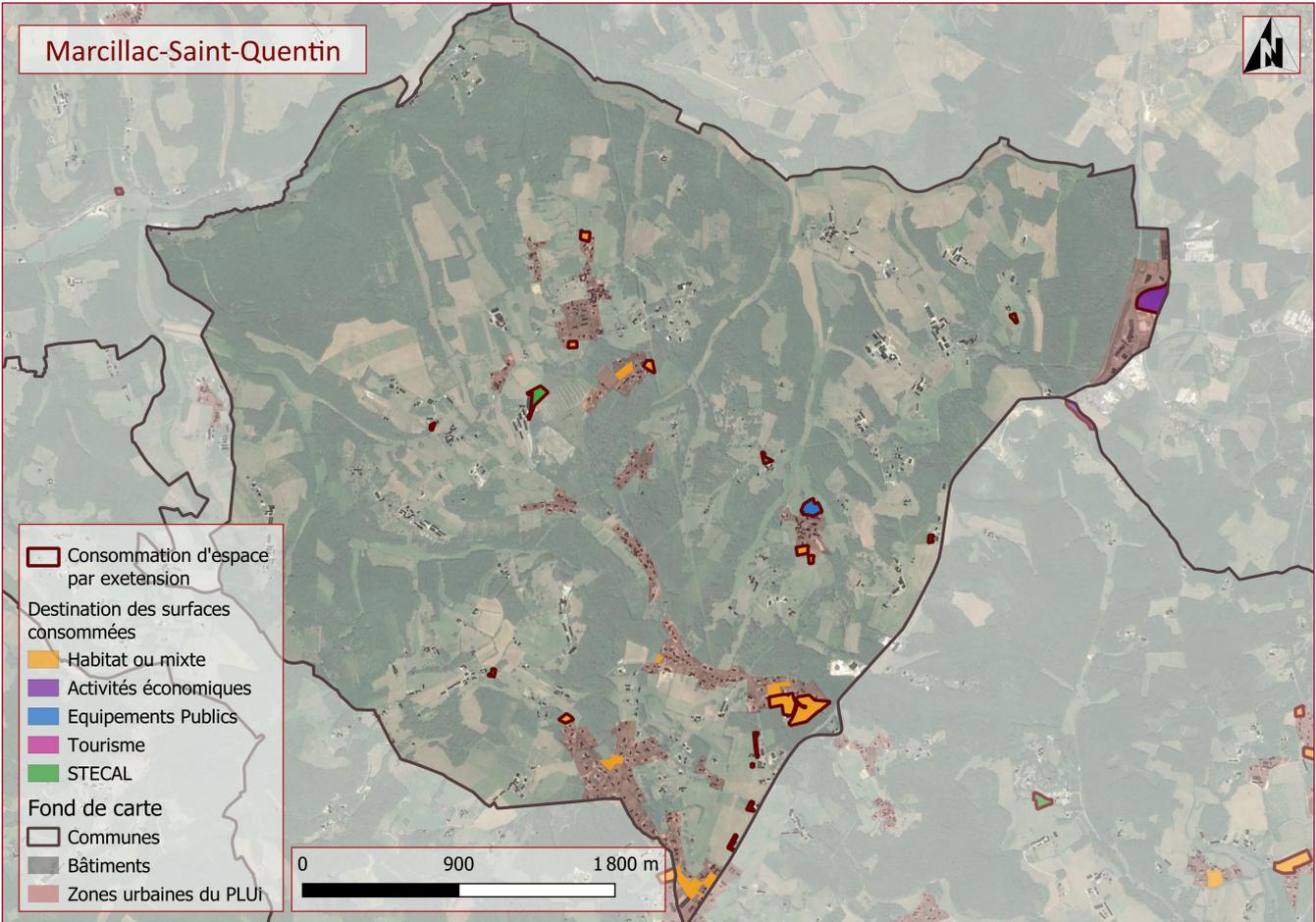
Part des surfaces consommées par destination

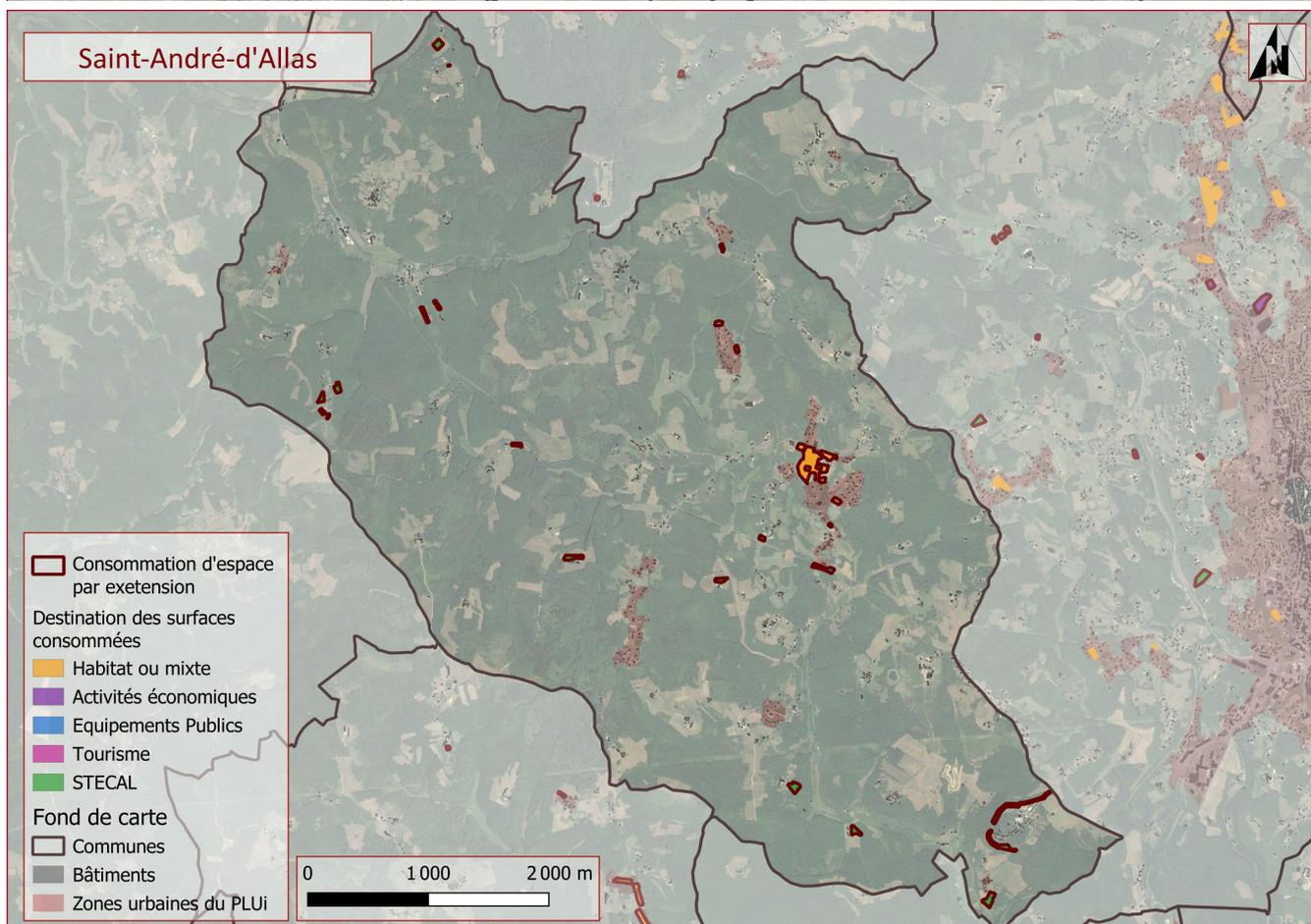
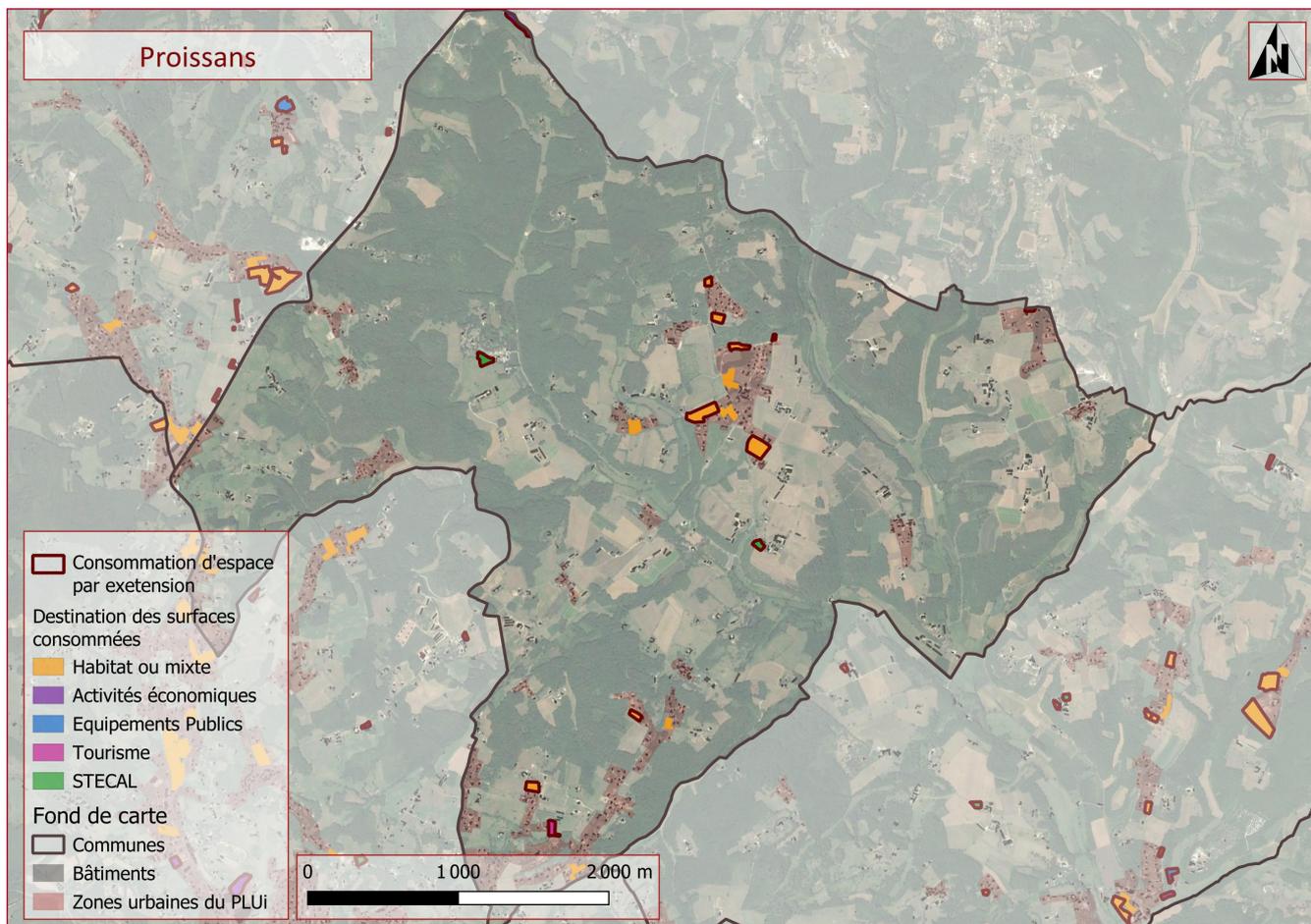


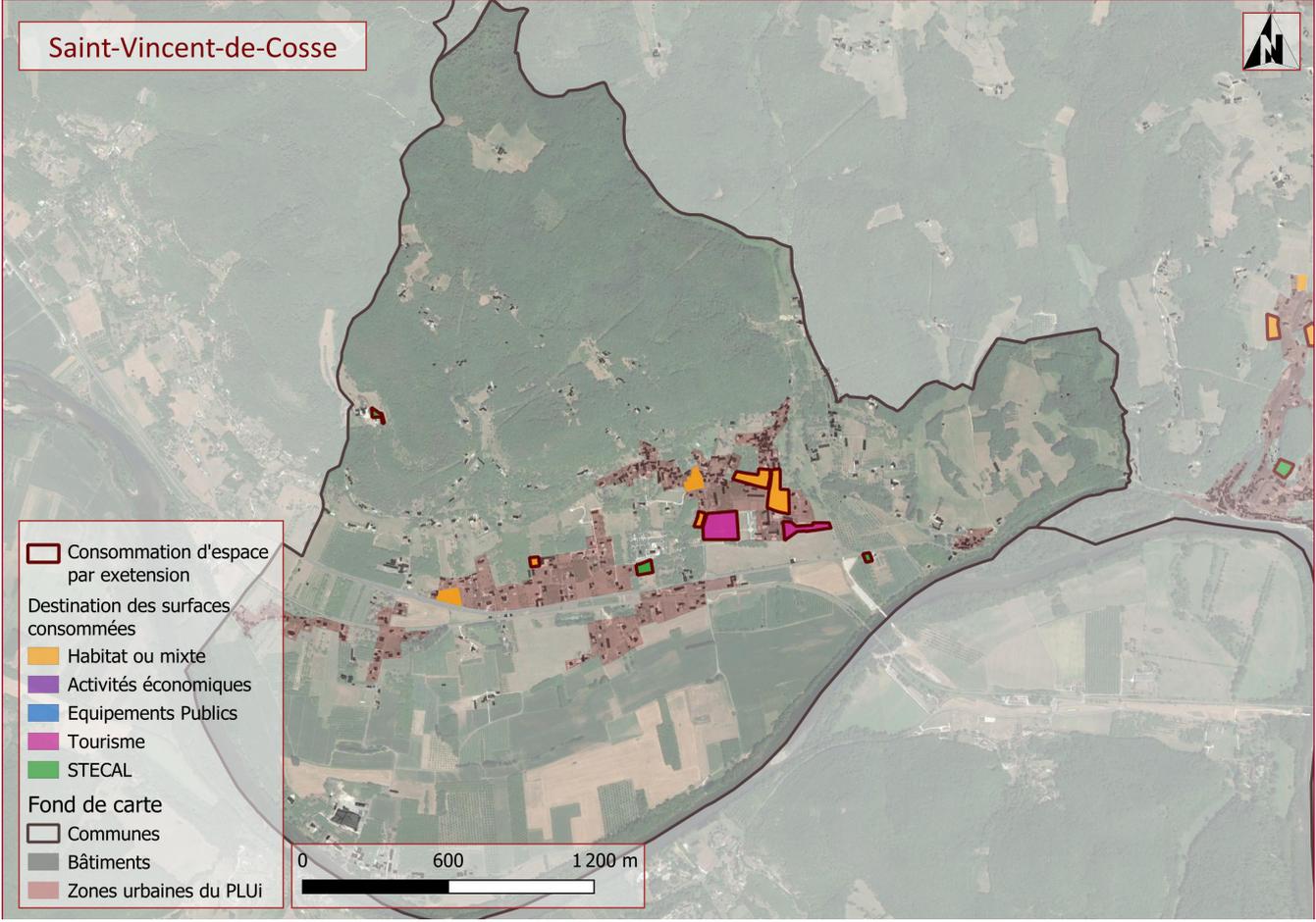
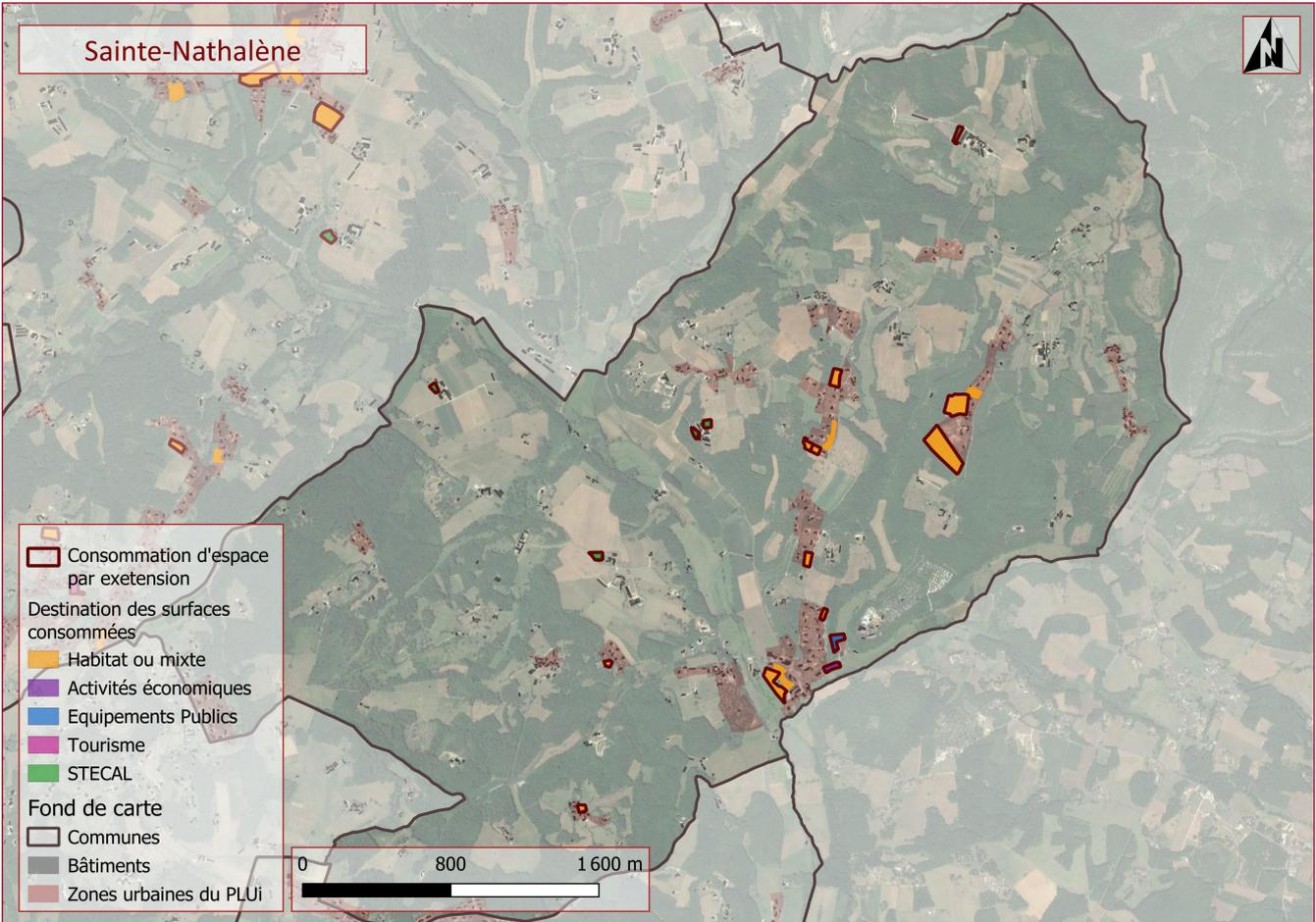
Part des surfaces consommées (extension et densification) par commune et destination

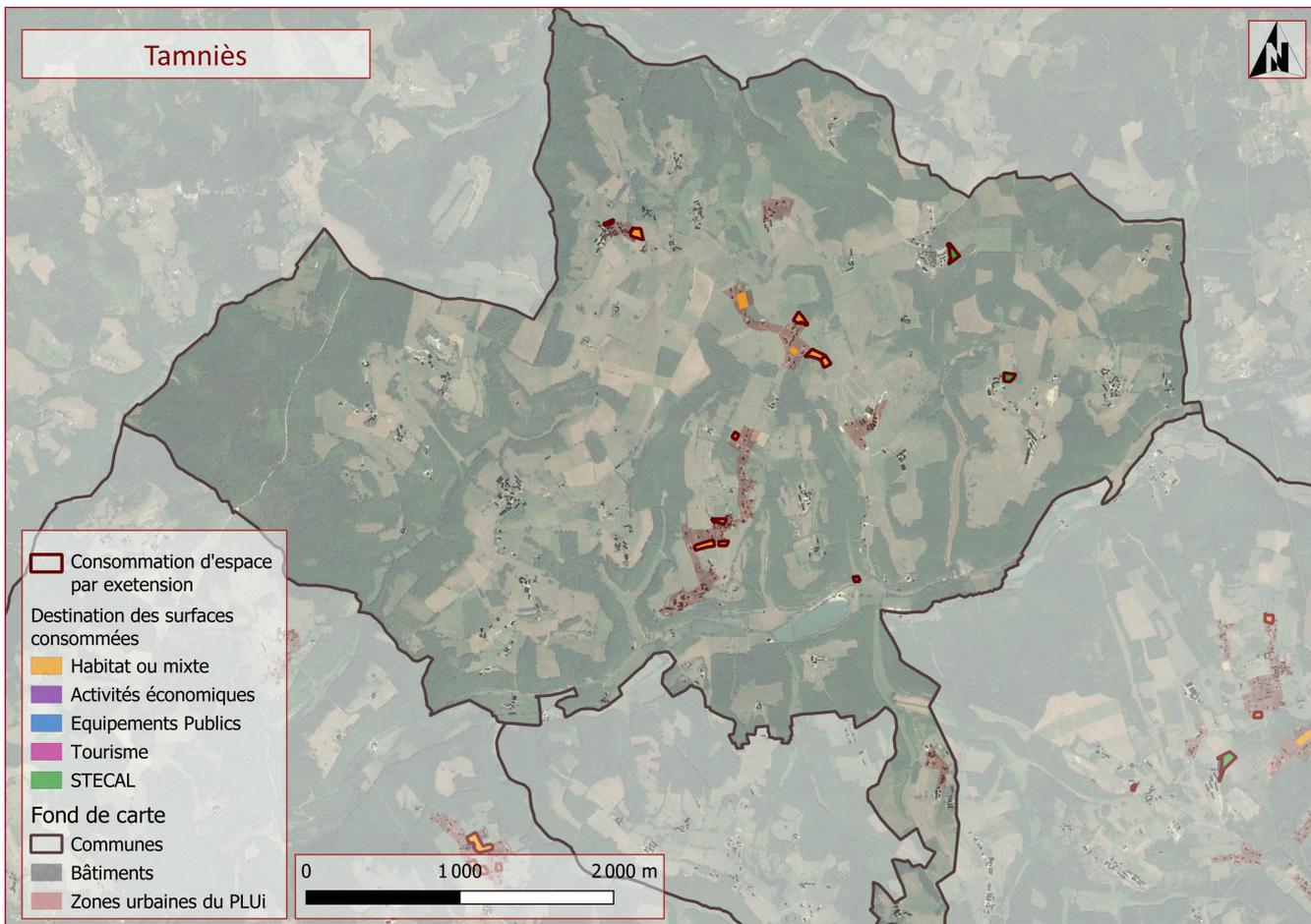
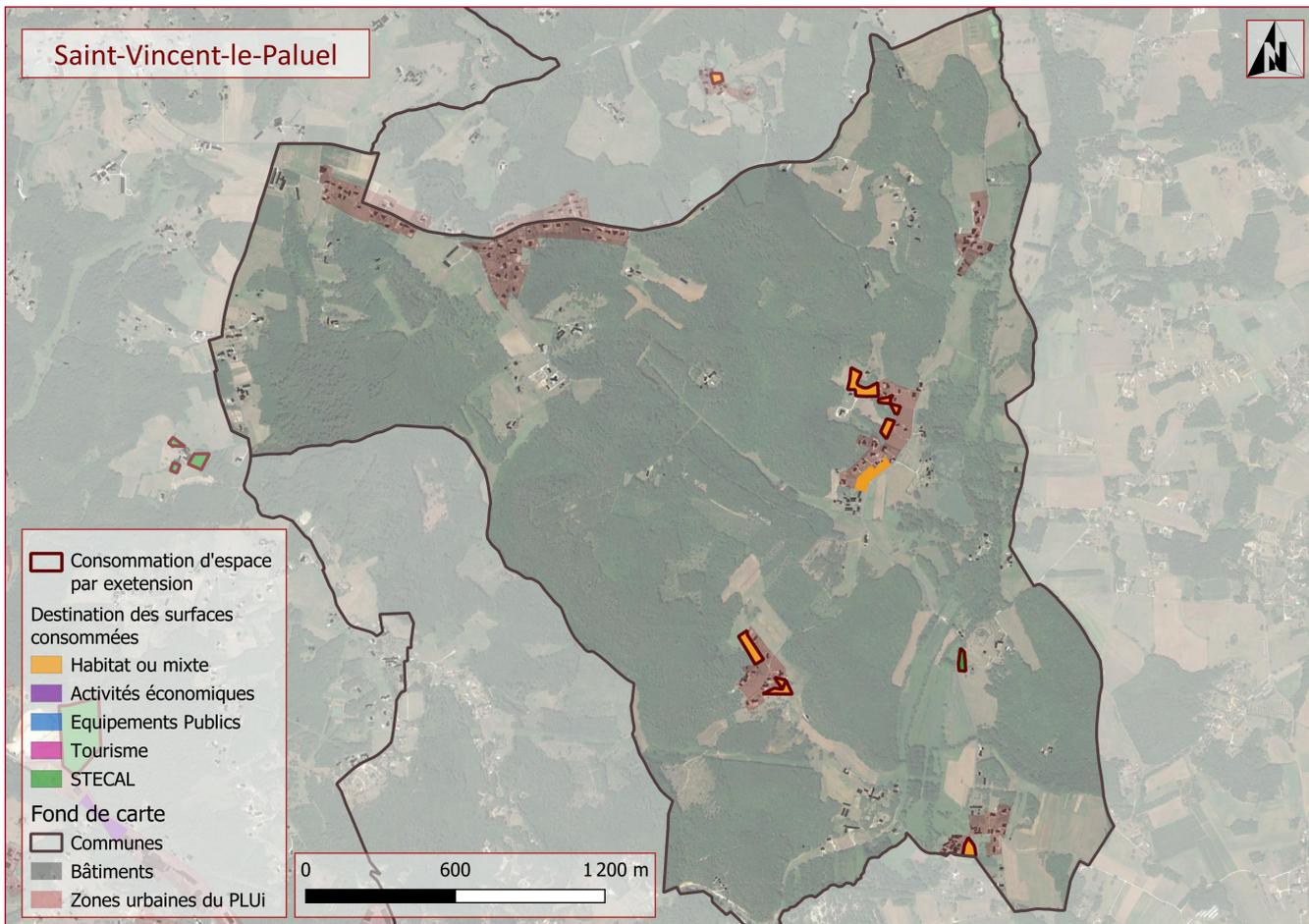
	Densification		Extension				STECAL	TOTAL
	Résidentiel et mixte	Activité économique	Résidentiel et mixte	Activité économique	Equipement public	Tourisme		
Beynac-et-Cazenac	0,18	-	3,04	-	0,09	-	0,46	3,77
La Roque-Gageac	4,85	-	3,73	-	0,32	-	1,39	10,29
Marcillac-Saint-Quentin	2,96	-	3,76	1,92	0,77	-	1,86	11,27
Marquay	0,68	-	1,88	-	0,52	-	0,52	3,60
Proissans	3,56	-	4,11	0,62	-	0,47	0,90	9,66
Saint-André-D'Allas	-	-	4,48	-	0,56	-	6,79	11,83
Sainte-Nathalène	1,30	-	4,72	0,26	0,40	-	0,93	7,61
Saint-Vincent-de-Cosse	0,87	-	1,76	-	-	2,20	0,54	5,37
Saint-Vincent-le-Paluel	0,57	-	1,72	-	-	-	0,20	2,49
Sarlat-la-Caneda	25,70	2,57	0,78	3,06	0,61	-	10,06	42,78
Tamniès	0,64	-	2,08	-	0,12	-	0,78	3,62
Vezac	2,56	-	0,52	-	-	-	0,58	3,66
Vitrac	3,15	-	2,31	-	-	-	5,34	10,80
<b>Total général</b>	<b>47,02</b>	<b>2,57</b>	<b>34,89</b>	<b>5,86</b>	<b>3,39</b>	<b>2,67</b>	<b>30,35</b>	<b>126,75</b>

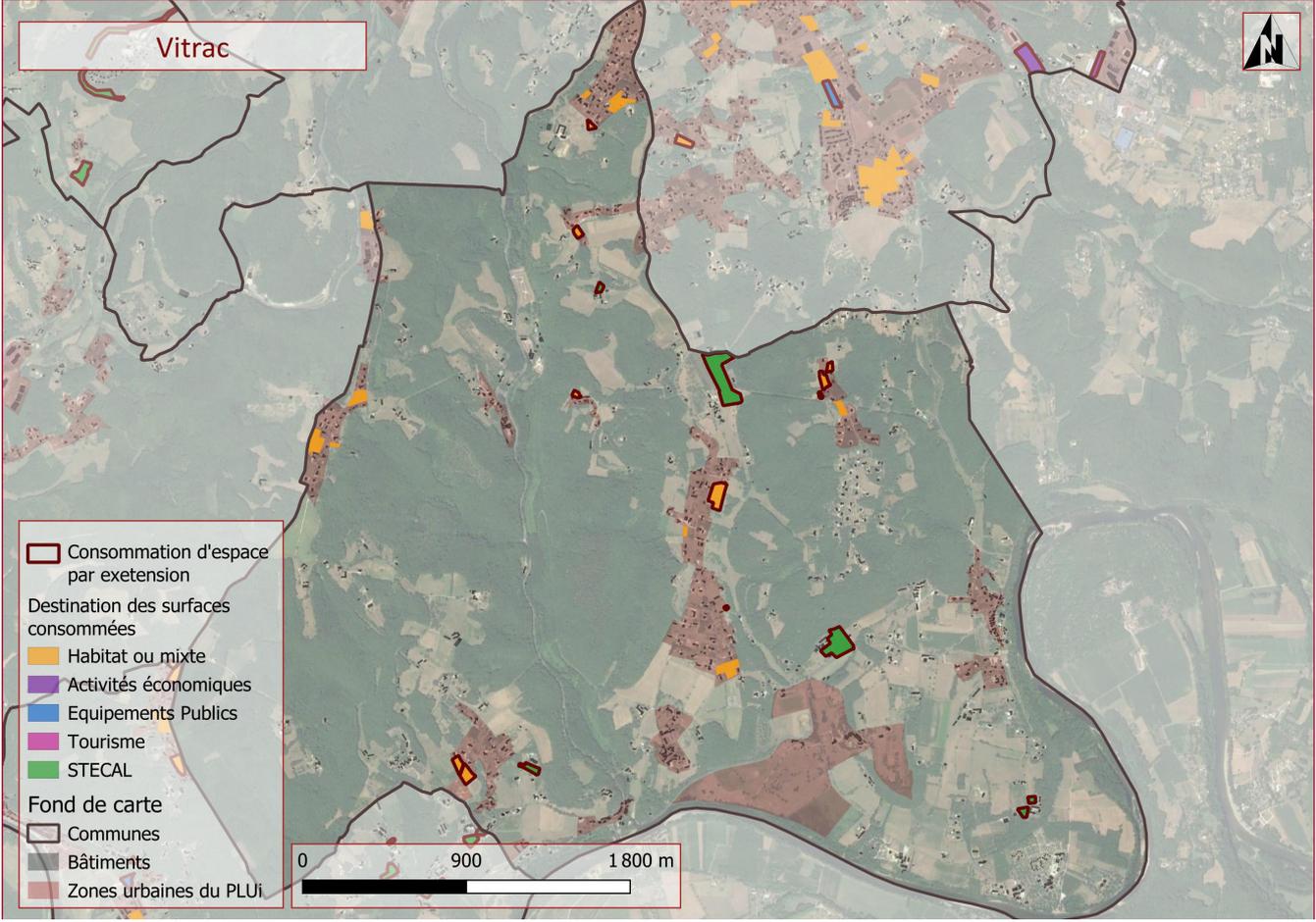
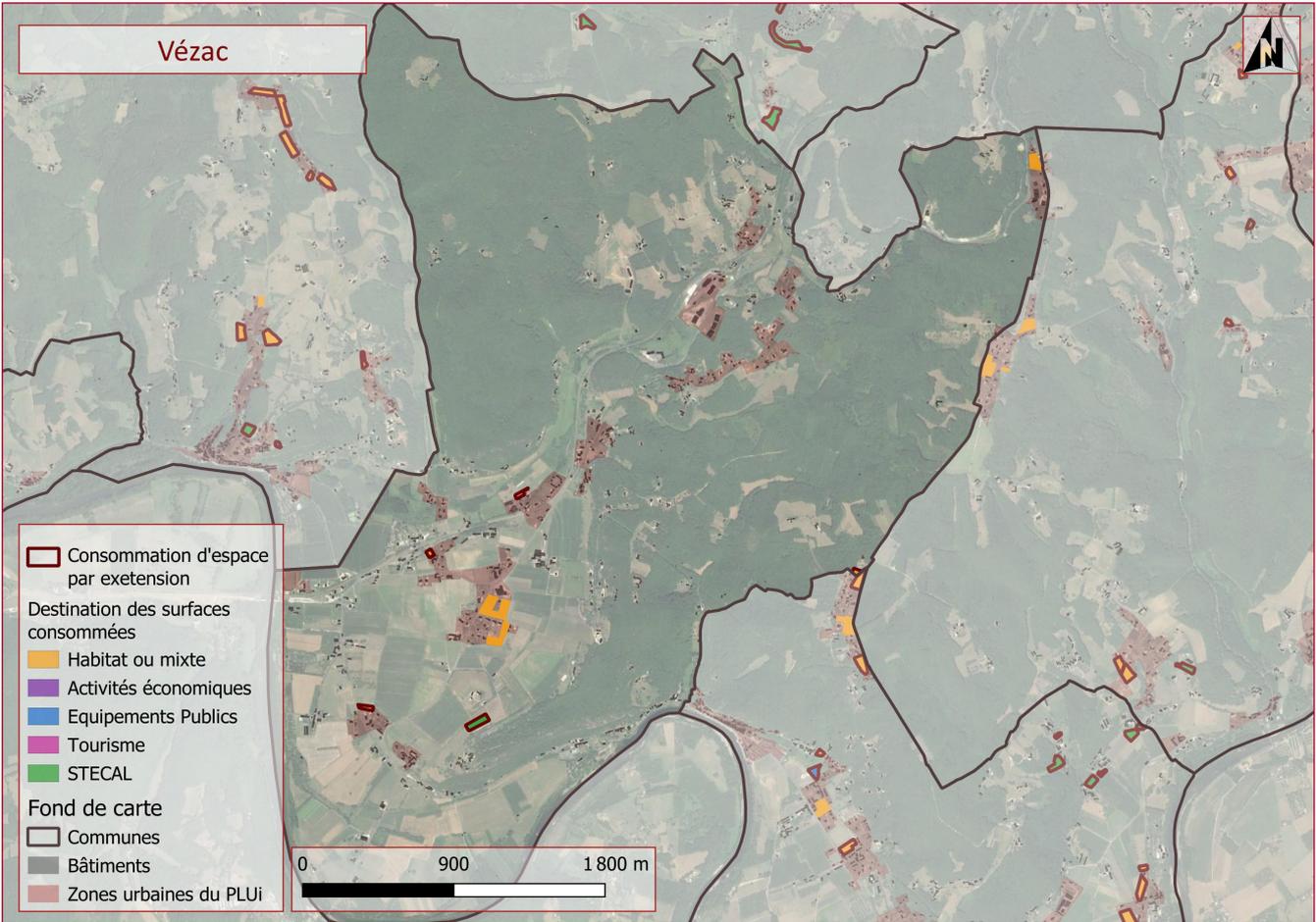


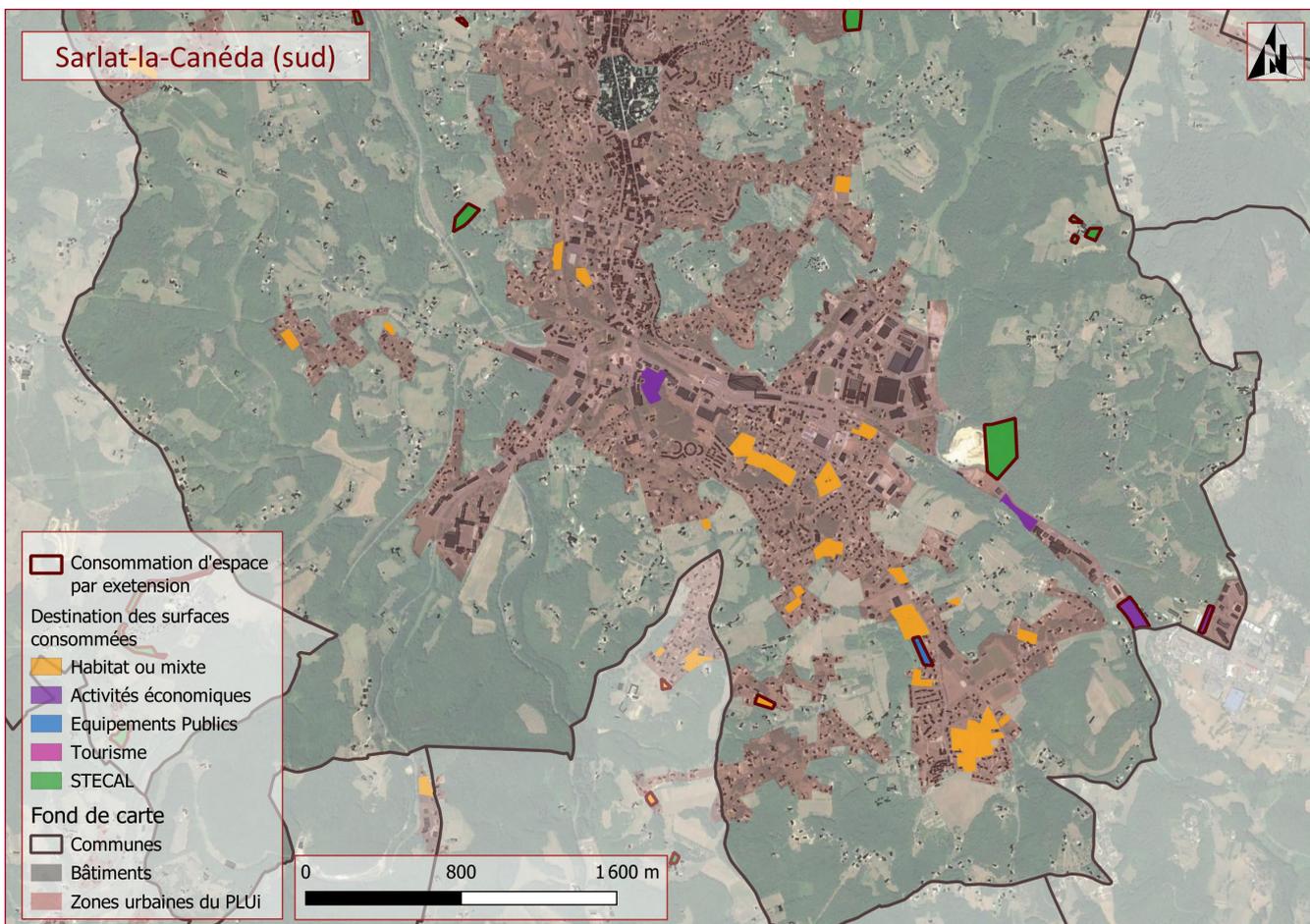
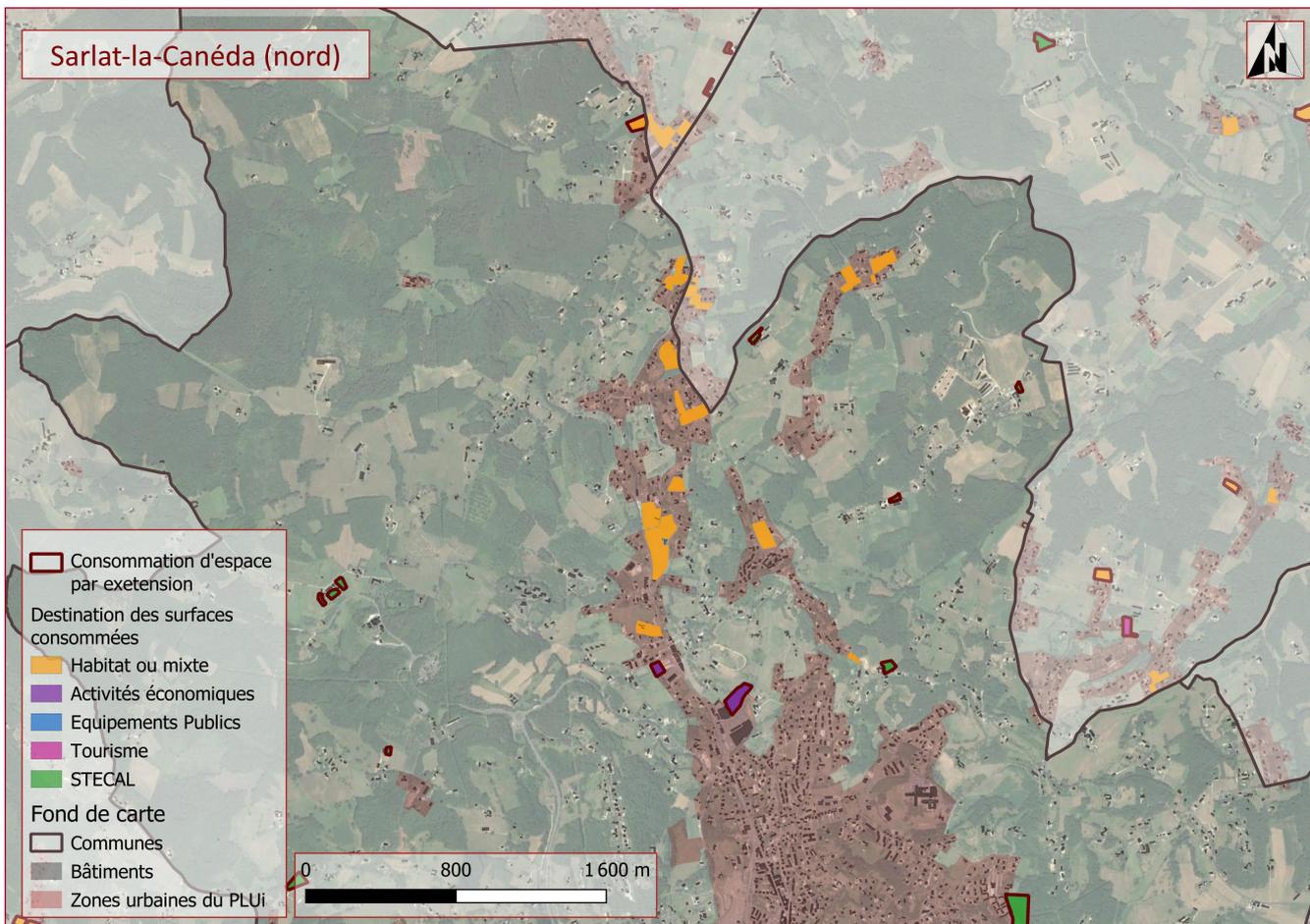










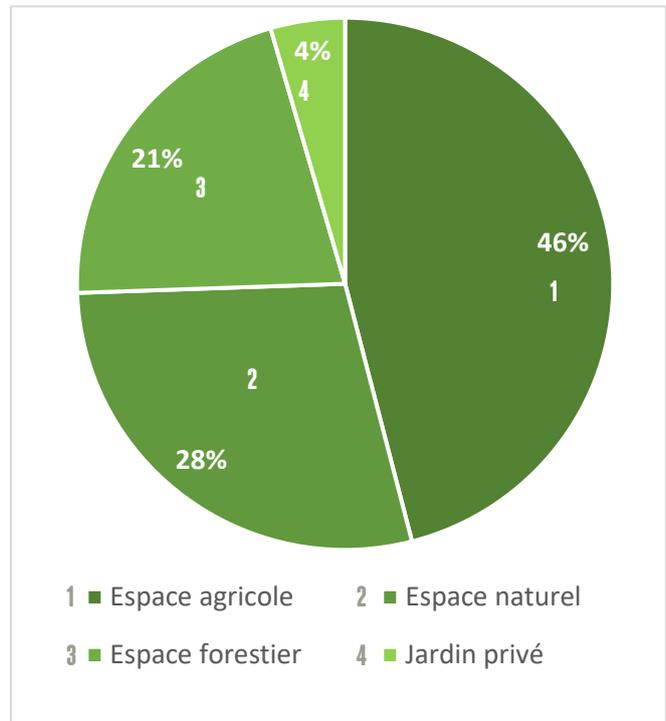


## 1.2. CONSOMMATION D'ESPACE PAR TYPE D'ESPACE DANS LE PLUI

Part des surfaces consommées par type d'espace

Afin d'évaluer la consommation d'espace par type d'espaces, quatre typologies ont été établies. Les terrains agricoles regroupent l'ensemble des terrains identifiés au titre du Registre Parcellaire Graphique de 2019 mais également les terrains à vocation agricole non déclaré à la PAC (identifié par photo-interprétation et par un travail de terrain) et les friches agricoles. Les espaces naturels regroupent les terrains non exploités ou destinés à l'activité pastorale. Les espaces forestiers regroupent l'ensemble des terrains appartenant à un massif forestier. Enfin, les jardins privés, regroupent les parcelles adjacentes à des constructions et aménagées.

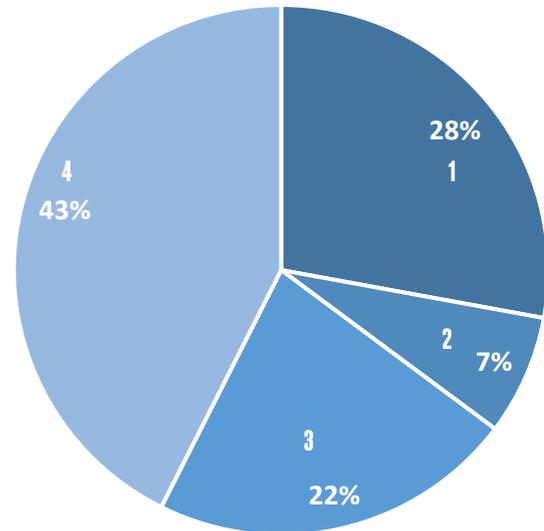
La consommation d'espace se fait majoritairement au détriment de terrains agricoles. En effet, 45,5% de la consommation d'espace est réalisée sur des parcelles à vocation agricole, soit 57,3 hectares. Ce chiffre est à comparer aux 28,8% sur des espaces naturels (de type prairies et incluant des espaces pâturés) et 21,3% des espaces forestiers. Les jardins privés ne représentent que 4,4% de la consommation d'espace.



## 1.3. CONSOMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE ET MIXTE SELON L'ARMATURE DU PLU

La consommation d'espace à vocation résidentielle et mixte est principalement située sur les hameaux des douze communes hors Sarlat. En effet, ces hameaux concentrent 44% des surfaces destinées à l'accueil résidentiel ou à une vocation mixte. Dans les hameaux, la consommation d'espace se fait majoritairement en extension de la tache urbaine, bien que près de 42% de cette consommation soit situé en densification des hameaux.

La commune de Sarlat-la-Canéda représente cependant à elle seule 35% de ces surfaces. Celles-ci sont essentiellement situées dans la tache urbaine (28%) plutôt que dans les spots (7%). A l'inverse de la situation observée sur les hameaux, la consommation d'espace de la commune de Sarlat-la-Canéda est quasi-exclusivement située en densification de l'espace urbain existant. En effet, alors que Sarlat-la-Canéda consomme au total plus de 31 ha, seulement 4,5 hectares sont situés en extension.



- 1 ■ Tache urbaine de Sarlat    2 ■ Spot de Sarlat  
3 ■ Bourgs    4 ■ Hameaux

Part des surfaces consommées à vocation résidentielle, selon l'armature du PLU

En revanche, la consommation d'espace dans les bourgs du territoire se fait très largement en extension de l'espace urbain. Cette constatation peut être mise en relation avec le tissu dense des bourgs du territoire.

	Densification	Extension	Total
Tache urbaine de Sarlat	23,89	3,67	27,56
Spot de Sarlat	6,61	0,50	7,11
Bourgs	5,20	16,32	21,52
Hameaux	13,89	26,33	40,22
<b>Total</b>	<b>49,59</b>	<b>46,81</b>	<b>96,40</b>

## 2. COMPATIBILITE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENT AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

### 2.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE

La modération de la consommation d'espace est un enjeu important dans le PADD. Afin d'y répondre, plusieurs objectifs ont été définis.

**Assurer la préservation des terres agricoles en limitant l'urbanisation des terres cultivées et surfaces toujours en herbe**

Moins de 50% de la consommation d'espace du PLUi est située sur des espaces agricoles. De plus, on été comptabilisés comme espace agricole de nombreux espaces non cultivés, tels que les friches agricoles, les abords de bâtiments existants, les petits boisements ponctuels insérés dans l'espace agricole, etc. L'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole reste donc limité en termes de surface.

**Assurer un développement économique mesuré, cohérent et adapté aux besoins du territoire Sarladais en limitant à 15 hectares l'offre foncière économique au sein du PLUi, toutes vocations confondues (hors tourisme et agriculture)**

Le PLUi engendre une consommation d'espace destiné au développement économique (zones UX et AUX) de 8,43 hectares, dont 2,57 hectares en densification des zones d'activités économiques existantes. A ce titre, la traduction réglementaire du PLUi respecte l'objectif énoncé dans le PADD et s'avère même plus vertueuse que celui-ci.

**Assurer le dynamisme de la ville-centre en accueillant environ 30% du développement résidentiel sur le pôle urbain, dont au moins les 2/3 sur l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda, à proximité des aménités urbaines, des équipements et services à la population et des emplois**

La commune de Sarlat-la-Canéda accueille 36% des surfaces destinées au développement résidentiel sur le territoire. 80% de ces surfaces sont situées au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda. La traduction réglementaire du PLUi permet donc bien de répondre à cet objectif fixé par le PADD.

**Rechercher une optimisation du foncier résidentiel par une modération de la consommation d'espaces et limiter les extensions urbaines à 55 hectares pour le développement de l'habitat**

L'analyse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi a permis de montrer que les extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle représentent seulement 34,9 hectares de surface. A ce titre, la traduction réglementaire permet de dépasser l'objectif fixé par le PADD.

**Définir un objectif volontariste et vertueux de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée ces dix dernières années en fixant une consommation maximale de 130 hectares, toutes vocations confondues.**

La consommation d'espace engendrée par le PLUi, calculée selon la méthode présentée précédemment, représente un total de 126,75 hectares, toutes vocation confondues (résidentielle et mixte, activité économique, équipement public, tourisme, STECAL). La traduction réglementaire du PLUi permet de donc répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par le PADD.

## 2.2. LA PRODUCTION EN LOGEMENT

Le scénario démographique établi dans le PADD fixe un objectif démographique à l'horizon 2030 de 17 000 habitants. Le PLUi doit donc permettre l'accueil d'environ 800 nouveaux résidents sur le territoire. Pour répondre à cet objectif démographique, le PADD fixe en matière de production de logements l'objectif suivant :

**Permettre la construction d'environ 925 logements d'ici 2030, pour accueillir ces futures populations projetées**

Au sein du PLUi la production de logements se répartie comme suit :

- Les secteurs à vocation résidentielle ou mixte soumis à OAP permettent la production de 640 logements en moyenne ;
- Les surfaces consommées par l'urbanisation à vocation résidentielle ou mixte et non concernées par une OAP, auxquelles sont appliquées les densités moyennes selon l'armature définie par le PADD, permettent la production de 196 logements supplémentaires ;
- L'OAP thématique « Logements sociaux » prévoit la réalisation de 54 logements sociaux en dehors des secteurs d'OAP, sur des terrains déjà en partie urbanisés et donc non compris dans les surfaces consommées.

Le PLUi permet donc la réalisation de 890 logements, auxquels s'ajouteront les logements produits sur des surfaces disponibles en densification de l'espace urbain dont la superficie restreinte n'a pas permis la prise en compte dans l'analyse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi.

La traduction réglementaire du PLUi permet donc de répondre à l'objectif de production de logements énoncé dans le PADD.

# 3. BILAN DES SURFACES DU PLUi PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

Afin de réaliser cette comparaison, l'analyse s'est basée pour les communes de Beynac-et-Cazenac et de Vézac sur les POS qui étaient en vigueur au lancement de l'élaboration du PLUi. Il est cependant à noter que ces deux POS sont caducs depuis le 31 décembre 2020 et que ces deux communes sont donc désormais au RNU.

Afin de retranscrire la réalité de la constructibilité des zones des documents d'urbanisme en vigueur, la zone Nh correspond aux hameaux constructibles du territoire a été comptabilisée dans les zones urbanisées.

Les cartes communales existantes sur plusieurs communes du territoire ne faisant pas de distinctions entre les zones agricoles et les zones naturelles, ces deux types de zones ont été regroupées lors de l'analyse des zones des documents en vigueur.

Il ressort de cette analyse que l'élaboration du PLUi permet une forte réduction des surfaces urbanisées. En effet, ces zones représentaient 11,18% du territoire dans les documents en vigueur, elles n'en représentent plus que 6,68%.

Ce constat est encore plus flagrant pour les zones à urbaniser, qu'elles soient ouvertes ou fermées. En effet, ces zones représentaient 0,99% du territoire intercommunal dans les documents d'urbanisme en vigueur, elles n'en représentent plus que 0,32% dans le PLUi, soit une réduction d'environ 2/3 de ces surfaces.

Enfin, on constate que malgré la définition de STECAL (1,1% du total) en zone naturelle, la part des zones agricoles et naturelles passe de 87,38% dans les documents en vigueur à 91,87% dans le PLUi.

Le PLUi permet donc une plus grande modération de la consommation d'espace et une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles du territoire que les documents en vigueur.

Type de zone	Documents d'urbanisme en vigueur		PLUi	
	Surface (ha)	Part du territoire intercommunal	Surface (ha)	Part du territoire intercommunal
Urbanisée (Uh, Ue, Ux, Ut, PSMV, Nh)	2622,92	11,18%	1 567,91	6,68%
A urbaniser ouverte (AUh, AUe, AUx, AUt)	233,24	0,99%	67,33	0,29%
A urbaniser fermée (2AUx)	-	-	7,92	0,03%
STECAL	-	-	263,31	1,12%
Zone agricole	20604,83	87,83%	7 752,76	33,05%
Zone naturelle			13 798,00	58,82%

