

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SARLAT PERIGORD NOIR

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



PIÈCE DU PLUI

1.3.

Approuvé le 03 juillet 2023



SOMMAIRE

PARTIE A - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1. UN TERRITOIRE REMARQUABLE ET RECONNU	7
2. UN TERRITOIRE ATTRACTIF PORTE PAR LE TOURISME	9
3. UN TERRITOIRE SOUMIS AUX DIFFICULTES DES PETITES VILLES RURALES	10
4. RESUME DES ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC	12
5. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	14
PARTIE B - JUSTIFICATION DU PROJET	16
1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	17
2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	31
3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	32
4. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENGENDRES PAR LE PLUI ET COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD	35
4.1. CONSOMMATION D'ESPACE PAR VOCATION DANS LE PLUI.....	35
4.2. CONSOMMATION D'ESPACE PAR TYPE D'ESPACE DANS LE PLUI.....	36
4.3. CONSOMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE ET MIXTE SELON L'ARMATURE DU PLUI.....	36
4.4. COMPATIBILITE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENT AVEC LES OBJECTIFS DU PADD	37
PARTIE C - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	39
1. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	40
2. RESUME DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUI	40
3. RESUME DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000	41
4. LES INDICATEURS DE SUIVI	42

| PRÉAMBULE |

Le 14 décembre 2015, la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Créée au 1er janvier 2011, la communauté de communes Sarlat Périgord Noir (CCSPN) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) issu de la fusion des communautés de communes du Sarladais et du Périgord Noir. Elle regroupe **treize communes**, sur un territoire de 22 840 ha, et travaille au quotidien pour assurer le développement du territoire dans le souci de la préservation de la qualité de vie de ses **16 300 habitants**¹.

La communauté de communes Sarlat Périgord Noir est située dans un triangle formé par des lieux prestigieux du Périgord que sont les Eyzies, Montignac et Domme. Entre les vallées de la

Dordogne et de la Vézère, elle conjugue patrimoine de qualité et paysages d'exception qui en font la **première destination touristique de Dordogne** avec le centre historique de Sarlat-la-Canéda comme fer de lance. Deux secteurs particuliers s'articulent autour de la ville centre, les villages des coteaux du Nord sarladais, et les villages de la vallée de la Dordogne au Sud. L'agriculture et ses produits transformés sont également très présents perpétuant l'image d'une campagne active au cœur des grands sites. Ses accès par les autoroutes A20 et A89 et par l'aéroport de Brive-Vallée Dordogne permettent de développer ce bassin de vie déjà attractif.

¹ 16 319 habitants au 1er janvier 2014, population municipale officielle au 1er janvier 2017, données du recensement général, INSEE. La population totale, avec double compte, au 1er janvier 2014 est de 17 060 habitants, données du recensement général, INSEE.



LES TREIZE COMMUNES DE SARLAT PÉRIGORD NOIR



POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

Dans le domaine de l'Aménagement du territoire, les documents d'urbanisme sont des documents publics, plans, schémas, programmes et cartes qui cadrent l'aménagement et l'urbanisme à l'échelle d'un territoire. **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme élaboré et appliqué à l'échelle de plusieurs territoires** appartenant à un même EPCI, ici l'ensemble de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir.

Le PLUi est un **document à la fois stratégique, réglementaire et prospectif**. Il exprime un projet qui correspond à **une vision du territoire** de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir à **l'horizon de dix ans**, et traduit réglementairement ce projet. En ce sens, il s'agit également d'**un outil de planification et de gestion des sols**. Son élaboration doit permettre de dessiner le visage du territoire sarladais de demain.

Le 14 décembre 2015, la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et a défini les objectifs qu'il devra poursuivre.

Toutes les communes de la communauté Sarlat Périgord Noir possèdent déjà un document d'urbanisme, que ce soit une carte communale, un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pourtant, il s'avère aujourd'hui indispensable de coordonner ces documents et de faire monter leur niveau d'exigence via un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Les documents d'urbanisme en cours, pour certains ayant subi de nombreuses modifications et/ou révisions, comme par exemple le PLU de Sarlat-la-Canéda, pour d'autres promis à devenir caducs, s'avèrent ne plus être en adéquation avec les règles en vigueur, ni adaptés à la mise en œuvre de projets nécessaires au développement et à la cohésion du territoire communautaire.

Il n'existe pas non plus de PLH (Plan Local Habitat) ou de PDU (Plan Déplacement Urbain) à l'échelle intercommunale mais le PLUi s'attachera à traiter ces problématiques majeures.

Le PLUi se compose des pièces suivantes :

- **Le Rapport de présentation** : il contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'Évaluation Environnementale du projet.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);**
- **Le règlement et les pièces graphiques;**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation;**
- **Les annexes.**



**PARTIE A - DIAGNOSTIC
TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**

1. UN TERRITOIRE REMARQUABLE ET RECONNU

1. UN TERRITOIRE HABITÉ DEPUIS LE PALÉOLITHIQUE

Le territoire est caractérisé par deux grandes vallées, la Dordogne et la Vézère qui ont été les lieux privilégiés d'installation pour les hommes de la Préhistoire puis de l'Antiquité.

Le relief contrasté et la diversité des sols ont généré une richesse architecturale forte. On y observe aujourd'hui une architecture traditionnelle de grande valeur ainsi qu'un style architectural propre à l'identité du Périgord (calcaire gréseux, lauze, séchoirs à tabac).

2. UN TERRITOIRE A LA RICHESSE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE REMARQUABLE

Façonné par un patrimoine naturel reconnu pour sa biodiversité, le territoire de la CCSPN est concerné par des protections de niveau national et mondial :

- 4 espaces classés Natura 2000
- 1 Arrêté de protection Biotope
- Bassin de la Dordogne classé « Réserve de biosphère », patrimoine mondial de l'Unesco depuis le 11 juillet 2012

- Un label opération grand site pour la Vallée de la Vézère

- des Zones Naturelles d'Intérêts Faunistique et Floristique (3 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II)

Au titre de la protection des sites et paysages de la loi de 1930, la CCSPN compte 4 sites classés et 9 sites inscrits, ainsi qu'un patrimoine architectural classé conséquent et des moyens de protection déjà en place, à l'image du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Sarlat ou des SPR.

Le territoire est fortement marqué par son réseau hydrographique riche et l'omniprésence de la forêt. Le réseau de sous-vallée dense, crée des micropaysages humides diverses, définit selon l'atlas des paysages du CAUE par 5 sous unités :

- 1_ Le plateau Sud de la vallée de la Vézère
- 2_ Les vallées des Beunes
- 3_ La vallée de l'Énéa

4_ Le plateau et les coteaux de Sarlat

5_ La vallée et les cingles de la Dordogne

3. UNE TRAME VERTE ET BLEUE FACILEMENT IDENTIFIABLE

La CCSPN représente un secteur de réservoirs et de corridors de biodiversité majeur pour la TVB à l'échelle régionale et interrégionale, via une trame hydraulique composée de cours d'eau et de milieux humides riches, une trame végétale composée d'espace ouverts et fermés multiples.

4. UNE AGRICULTURE DIVERSIFIÉE ACTRICE MAJEUR DE LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

De la polyculture aux noyeraies, les paysages agricoles sont en profonde mutation : perte de près de 20% de la SAU en 22 ans, baisse du nombre d'exploitation, évolution des types de cultures, ... L'agriculture peut cependant s'appuyer sur des infrastructures existantes et performantes. La mise en place d'activités de diversification est essentielle.

5. UN TERRITOIRE ARTICULÉ AUTOUR DE SARLAT, CAPITALE DU PÉRIGORD NOIR

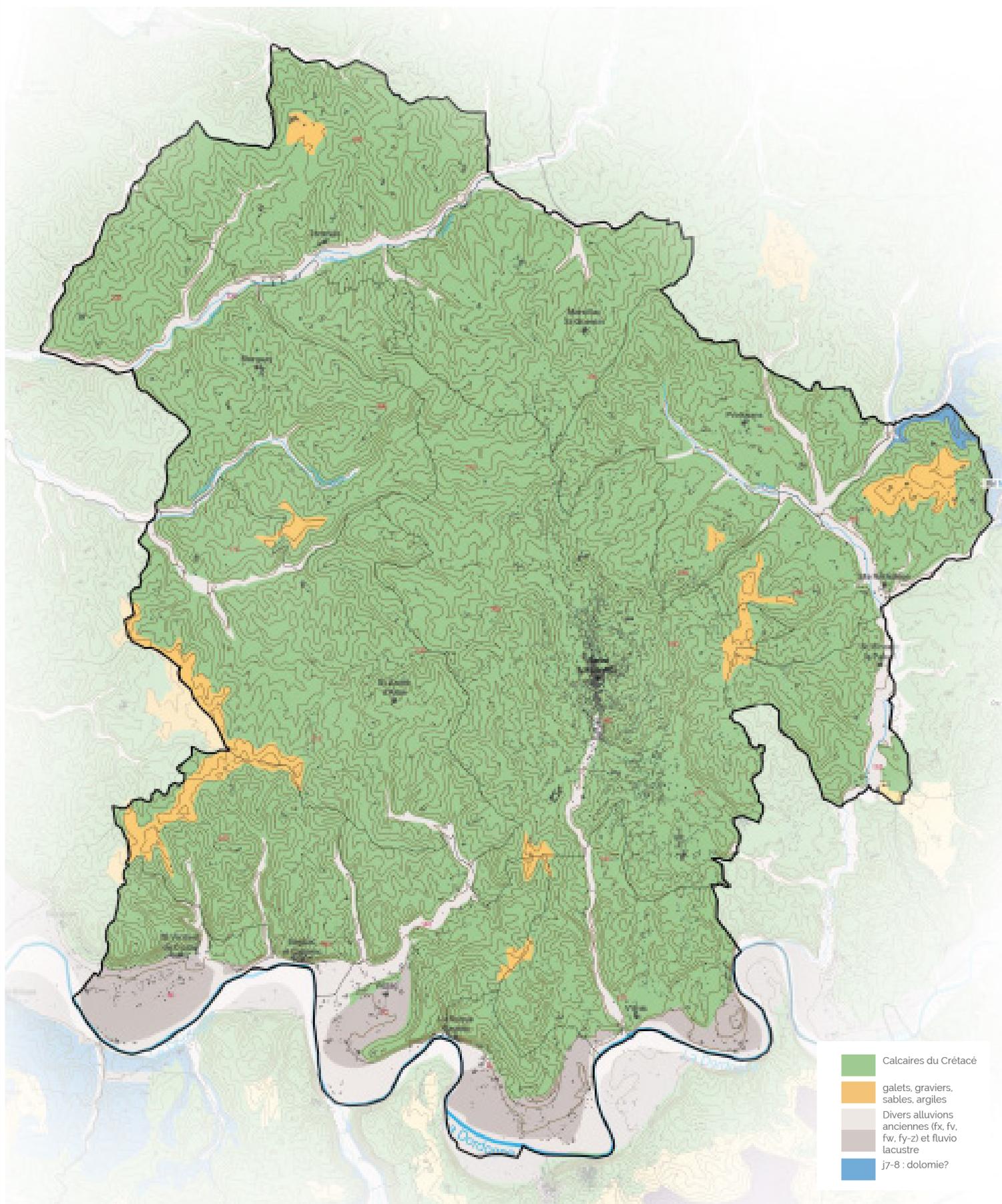
Sarlat, pôle urbain à l'échelle du territoire est marqué par son cœur historique. Sur tout le territoire, la dispersion du bâti est importante, et s'ancre dans le paysage.

6. UN TERRITOIRE ATTRAYANT MARQUÉ PAR LES RISQUES NATURELS

De nombreux risques répertoriés sur le territoire : naturels (inondation, feux de forêt, mouvements de terrain, sismique, termites) et technologiques (rupture de barrage, industriel, sites et sols pollués, transport de matières dangereuses, exposition au plomb) à prendre en compte pour limiter les impacts.

7. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES, UN POTENTIEL ENCORE INEXPLOITÉ

La ressource biomasse est une filière à fort potentiel de développement. La ressource solaire se confronte aux nombreuses protections patrimoniales.



Carte des sols de la CCSPN

Source : Album du territoire, secteur Nord et Sud , CCSPN, CAUE 24

2. UN TERRITOIRE ATTRACTIF PORTE PAR LE TOURISME

1. UN TERRITOIRE ENCLAVÉ ?

La Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir est une intercommunalité à taille humaine. Elle compte 13 communes pour un peu plus de 17 000 habitants. Elle est structurée autour de Sarlat, petite ville d'environ 10 000 habitants. Le sarladais n'est traversé par aucun axe de communication d'importance. Sarlat est ce que l'on peut appeler une petite ville enclavée, mais rendue singulière par son centre ancien magnifique.

2. UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF

La tendance observée concernant la démographie est une croissance de la population (0.1 point 2008-2013 alors qu'elle baisse très significativement dans le reste du Périgord Noir).

Cette croissance démographique repose fortement sur l'attractivité de Sarlat. Plus d'un habitant sur deux du territoire réside à Sarlat. Mais les périphéries gagnent en dynamisme et la population structurelle du centre ville baisse. A noter également l'impact fort du tourisme sur le peuplement et la perception de la population.

Des nouveaux arrivants majoritairement âgés portant l'attractivité du territoire, entraînant un vieillissement rapide du territoire, et des besoins qui évoluent.

3. LE TOURISME, MOTEUR DU TERRITOIRE

Sarlat constitue un pôle de service structurant pour l'ensemble de son bassin de vie. En 2015,

800 équipements, (toutes gammes confondues) dont près de 600 pour la seule commune de Sarlat, étaient recensés sur le territoire, soit un taux de 49 équipements pour 1000 habitants, (moyenne nationale 35).

Dans toutes les gammes, le territoire a une densité d'équipement supérieure à la moyenne nationale des petites villes et même à la moyenne nationale des villes moyennes. Sarlat concentre également la majorité des équipements scolaires et représente le berceau de la vitalité commerciale du territoire.

Depuis 2013, on observe une explosion de l'offre en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)

4. UNE OFFRE EN SERVICES ET ÉQUIPEMENTS EXCEPTIONNELLE

Le territoire porte des valeurs clairement identifiées qui attirent chaque année plusieurs millions de touristes. La Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir se trouve être au nœud des principaux flux touristiques du Périgord Noir, au carrefour des axes Lascaux-Sarlat et Sarlat-Rocamadour.

Une offre en hébergements touristiques importante et disséminée sur le territoire, faisant de la CCSPN un territoire d'accueil touristique.

Le poids du tourisme dans l'économie locale est fort (sont estimés - 35% de l'économie du territoire ; près de 2 millions de visiteurs en 2015 ; près de 50 % des emplois).



3. UN TERRITOIRE SOUMIS AUX DIFFICULTES DES PETITES VILLES RURALES

1. UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS QUI VIEILLIT

Un fort vieillissement de la population (1 personne sur deux à plus de 50 ans en 2013) qui soulève plusieurs questions sur le devenir et l'adaptabilité des équipements, des logements,...

2. UNE ÉCONOMIE PLUS DIVERSIFIÉE QU'IL N'Y PARAIT

Un territoire pourvoyeur d'emplois : le Sarladais est un bassin d'emploi polarisant une partie importante du sud est de la Dordogne.

Des emplois tertiaires majoritaires et une économie basée principalement sur le tourisme et l'emploi public/para-public.

Les activités commerciales, artisanales et industrielles sont en majorité situées dans les 3 principales zones d'activités du territoire, on trouve également des zones artisanales sur la commune de Vézac.

Le foncier économique disponible au moment du diagnostic est très faible (4ha).

En lien avec ces activités, la banalisation des entrées de ville est un véritable enjeu pour le territoire.

3. DES POPULATIONS EN DIFFICULTÉ

Beaucoup de ménages du territoire du Sarladais sont des ménages composés soit d'une seule personne, soit de couples sans enfants. Des revenus relativement faibles (19 195€/UC) mais supérieurs aux revenus moyens du département (18 756€/UC).

Le taux de chômage s'élève à 11,1%, un taux largement supérieur à celui national (9,7%), avec des variations saisonnières importantes, créant une forte précarité.

4. UN TERRITOIRE QUI N'A PAS ÉCHAPPÉ AU PHÉNOMÈNE DE PÉRIURBANISATION

Un développement de l'urbanisation relativement consommateur d'espace, avec une très grande majorité de l'urbanisation réalisée entre 2001 et 2015

en extension urbaine :

- soit à travers des opérations d'ensemble (parfois sous la forme de lotissements, avec des parcelles des opérations récentes ont généralement une surface comprise entre 1000 et 1500 m² sur le territoire de la CCSPN.)

- soit à travers une urbanisation diffuse (la construction de logements en diffus, notamment le long des axes de circulation, est le mode d'urbanisation le plus répandu et est constaté sur l'ensemble des communes.)

363 ha d'espaces consommées en 14 ans, la consommation foncière moyenne par logement est d'environ 1 150 m².

Des documents d'urbanisme en vigueur offrant beaucoup de potentiel d'urbanisation. Un peu plus de 1 200 hectares potentiellement constructibles, dont 1 050 ha dédiés à de l'habitat (dans les secteurs spécifiquement dédiés ou à vocation mixte) et un peu plus de 100 hectares à vocation économique ou de loisirs. Attention cependant à mettre ces chiffres en perspectives (rétention foncière, contrainte de terrain ,ancienneté des documents, ...). Sur les 1 200 ha disponibles, un peu plus d'un quart sont situés à Sarlat.

Le potentiel de densification du territoire reste à explorer (702Ha dédiés à l'habitat et 108 ha dédiés à l'économique et aux loisirs estimés).

Les impacts de l'urbanisation sur les milieux aquatiques sont importants : pression foncière sur les zones inondables, les espaces de mobilité des cours d'eau ou les zones humides, augmentation des risques et dommages liés aux crues, perte de la biodiversité, augmentation des prélèvements pour l'eau potable, des besoins d'équipements onéreux et des pollutions toxiques diffuses liées au ruissellement sur les voiries, pouvant avoir un impact sur la qualité des milieux aquatiques. En tenir compte est un enjeu important pour le PLUi.

Suivant les secteurs du territoire, l'assainissement est collectif ou individuel. La majorité revient cependant à l'assainissement individuel (53%).

5. UN PARC DE LOGEMENT A ADAPTER ?

La dynamique de la construction récente est portée

par le logement individuel : La mise en parallèle de l'évolution démographique et de la production de logements permet d'observer que pour 1 nouvel habitant on produit 1,7 logements sur le territoire du Sarladais entre 1999 et 2013. C'est un phénomène relativement classique de desserrement des ménages. L'offre s'avère mono-spécifique, à travers la maison individuelle (principalement de l'accession à la propriété), ce qui amène à s'interroger sur la diversité, à la fois typologique et géographique, de l'offre en nouveaux logements pour des habitants aux profils sociologiques différenciés.

Profil du parc de logements de la CCSPN : majorité de logements individuels, de grands logements (5 pièces et +) et de propriétaires occupants, un profil classique pour un territoire rural.

Le taux de vacance (9.4%) est légèrement supérieur à la moyenne française (8%). Concentrés dans les centres bourgs ces logements sont en inadéquation avec les envies des nouveaux habitants (absence de jardin, problèmes de stationnement, gestion de la mitoyenneté, passoire thermique...) ou délaissés par leur propriétaire actuel (décès, problème de succession...).

Le parc social a peu évolué depuis plusieurs années. La typologie des logements conventionnés est axée principalement sur les T3 et T4 avec une faiblesse de l'offre sur les petits logements (moins de 5% de T1). La vacance est quasi inexistante sur le parc social.

6. UNE MOBILITÉ MARQUÉE PAR LA VOITURE

Un réseau ferroviaire peu concurrentiel à l'échelle du territoire, pallié par une offre en transports collectifs routier importante.

Le mode de déplacement principal est la voiture individuelle. La question du stationnement cristallise des tensions, principalement au sein de Sarlat (coulée de parking, saisonnalité,...)

Les mobilités actives (marche à pied, vélo,...) sont faiblement représentées sur le territoire : 11% des déplacements domicile-travail sur le territoire et sont à encourager.

7. VERS UN TERRITOIRE NUMÉRIQUE ?

Une couverture en très haut débit en cours de déploiement. Ainsi, dès 2020, une grande partie de la Communauté de Communes sera desservie par la fibre. Dans le cadre de l'attractivité du territoire, du maintien des populations et du développement d'activités sur tout le territoire, cette question de la résorption des zones blanches et du déploiement du très haut débit est à prendre en compte par le territoire. Télétravail, télé médecine et e-éducation... ne pourront pas se développer sur tout le Sarladais si les réseaux numériques (téléphonie et internet) ne sont pas à niveau.



4. RESUME DES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

Enjeux relatifs à la richesse patrimoniale et paysagère et à la biodiversité

- >> Maintenir la mosaïque de milieux et préserver les secteurs ouverts : coteaux thermophiles et zones humides (enjeu fort).
- >> Contrôler l'impact des activités humaines (notamment de loisirs, surfréquentation)
- >> Conserver et maîtriser une couverture boisée
- >> Conserver des ripisylves et des haies le long des cours d'eau pour le maintien des berges et des zones tampons.
- >> Maintenir une qualité et une valeur architecturale sur le territoire
- >> Limiter la dispersion du bâti pour la préservation des perméabilités écologiques ; mais aussi la

fragmentation de la trame

- >> Rétablir des connexions écologiques entre la vallée de la Dordogne et le reste du territoire, ainsi que restaurer des maillages vert (haie, prairies) et d'une zone tampon entre les cultures et le fleuve, dans le fond de vallée
- >> Maintenir et restaurer la diversité des peuplements forestiers en luttant contre la fermeture et l'homogénéisation des taillis
- >> Protéger les cours d'eau et les zones humides

Enjeux relatifs à l'agriculture

- >> Soutenir la diversification des espaces agricoles de polyculture élevage pour la préservation des fonctions agroécologiques
- >> Limiter la dispersion du bâti pour la préservation des terres agricoles
- >> Préserver l'outil agricole
- >> Protéger les cours d'eau et les zones humides
- >> Perpétuer les pratiques agricoles traditionnelles pour l'entretien et la préservation des espaces ouverts
- >> Encadrer le développement des noyeraies
- >> Développer les circuits courts dont le maraîchage

Enjeux relatifs au développement urbain, aux risques et aux énergies renouvelables

- >> Développer l'urbanisation à proximité des noyaux urbains historiques
- >> Mieux intégrer la topographie dans l'urbanisation
- >> Limiter le mitage des constructions notamment dans ou à proximité des massifs forestiers pour réduire les dommages liés aux feux de forêts.
- >> Prendre en compte les risques technologiques et les zones de retrait dans le futur zonage
- >> Développer les énergies renouvelables, en fonction des contraintes spécifiques du territoire

Enjeux liés à la démographie et l'attractivité du territoire

- >> Maintenir a minima l'attractivité actuelle pour continuer à gagner de la population
- >> Les nouvelles populations jeunes : la nécessité de les maintenir sur le territoire
- >> Permettre à Sarlat de regagner de la population

- >> Prendre en compte les variations de population saisonnière
- >> Prendre en compte le vieillissement de la population dans les politiques d'aménagement de la CCSPN

Enjeux relatifs aux équipements, services et au tourisme

- >> Eviter que le territoire ne devienne «un parc d'attraction», il faut aussi qu'il réponde aux besoins des habitants y vivant à l'année (commerce, équipements, logements...)
- >> Encadrer le développement des GMS
- >> Accompagner le territoire dans sa volonté de continuer à diversifier son offre touristique

Enjeux relatifs à l'attractivité du territoire, à l'économie et aux populations en difficultés

- >> Développer de nouvelles réserves foncières économiques
- >> Mettre en place une politique volontariste de requalification des entrées de villes
- >> Réinterroger les réserves foncières très importantes
- >> Prendre en compte les populations les plus pauvres dans le projet de territoire

Enjeux relatifs à l'habitat

- >> Développer des petites opérations de parc social sur Sarlat-La-Canéda ; voire sur d'autres communes
- >> Mettre en place une politique d'habitat pour tendre vers une amélioration et une diversification du parc
- >> Améliorer la qualité des projets en utilisant les outils réglementaires fournis par le PLUI
- >> Réinterroger les réserves foncières très importantes des documents d'urbanisme
- >> Densifier des bourgs pour limiter l'extension des réseaux (aep, assainissement), et l'entretien très coûteux.
- >> Mieux prendre en compte l'assainissement et le pluvial dans les choix d'urbanisation

Enjeux relatifs à la mobilité et au numérique

- >> Réinterroger les lignes Sarlat Bus : passer à un système de navette?
- >> Réfléchir aux nouveaux usages que peut représenter l'arrivée de la LGV à Libourne
- >> Développer de véritables équipements dédiés à la pratique des mobilités douces
- >> Accélérer la création des aires de covoiturages en projet
- >> Lancer une réflexion sur le stationnement, afin de mieux concilier stationnement des résidents et stationnement touristique
- >> Résorber les zones blanches et déployer très haut débit sur l'ensemble du territoire

5. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

SOLS ET SOUS-SOLS / CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS - Les enjeux

L'accélération de la consommation d'espaces en lien avec un renforcement des dynamiques démographiques (925 logements projetés) et économiques.

RESSOURCES DU SOUS-SOL- Les enjeux

Le Schéma Départemental des Carrières de la Dordogne analyse les besoins et les ressources en matériaux à l'échelle du département, ainsi que les modes d'approvisionnement et modalités de transport autour des activités d'extraction.

Le Département est remarquable pour la diversité de son sous-sol et les nombreuses ressources minérales qu'il renferme. La tendance à l'échelle départementale est très variable quant aux quantités des différentes productions sur le territoire.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ - LA TRAME DES MILIEUX BOISES

Le territoire de la CCSPN est caractérisé par un couvert arboré remarquable, composé de peuplements variés qui forment d'importants corridors verts. Aujourd'hui, on observe des changements dans les pratiques agricoles ou de gestion de ces espaces, qui entraînent des mutations sur ces milieux et peuvent engendrer un déséquilibre naturel sur des systèmes en place depuis des décennies.

Les enjeux

Maintenir et restaurer la diversité des peuplements forestiers en luttant contre la fermeture et l'homogénéisation des taillis.

LA TRAME DES MILIEUX OUVERTS

Les réservoirs de biodiversités du territoire sont relayés par un maillage important d'espaces ouverts de cultures, prairies, pelouses sèches qui créent une diversité paysagère et de milieux permettant à un grand nombre d'espèces de s'installer et se reproduire. Fragilisés par les changements de pratiques agricoles, les milieux ouverts souffrent également d'une pression importante de par l'urbanisation et l'artificialisation des sols.

Les enjeux

Fragilisation et fermeture des milieux ouverts. Simplification de la mosaïque paysagère.

FRÉQUENTATION DES ESPACES NATURELS ET ACCÈS A LA NATURE

Les richesses paysagères et environnementales du territoire sont à l'origine d'une importante fréquentation touristique. On peut citer parmi d'autres l'Opération Grand Site » autour de la vallée de la Vézère. La consolidation de l'attractivité touristique du territoire peut induire une fréquentation des espaces naturels conduisant à leur fragilisation.

Les enjeux

Contrôler l'impact des activités humaines (notamment de loisirs, sur fréquentation en période estivale).

ACTIVITÉS AGRICOLES - Les enjeux

Limiter l'artificialisation des terres pour préserver les terres agricoles.

Perpétuer les pratiques agricoles traditionnelle pour l'entretien et les préservations des espaces ouverts.

Soutenir la diversification des espaces agricoles de polyculture-élevage pour la préservation des fonctions agroécologiques.

PAYSAGES ET PATRIMOINES - PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES

Le territoire est marqué par une richesse paysagère que le passage d'une vallée à une autre rend remarquable. En effet les réseaux de sous vallées dense crée de micro-paysage humides diverses, qui viennent alterner avec un paysage agricole complexe dont la mosaïque diversifiée est un acteur majeur de la qualité paysagère du territoire.

Les enjeux

La perte des spécificités du paysage liée aux aménagements urbains, routiers, industriels ou aux constructions agricoles.

La disparition des motifs paysagers typiques, agricoles ou ponctuels.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET VERNACULAIRE

Le territoire Sarlat Périgord Noir se caractérise par une identité paysagère marquée qui se traduit dans l'espace urbain par une identité architecturale forte. Il est également caractérisé par un petit patrimoine généreux qui s'intègre dans le décor et crée une ponctuation de grande valeur au sein des paysage agricoles (pigeonnier, calvaires, croix, puits, lavoirs, ...), comme autant de témoins des pratiques ancestrales et de la culture locale.

Les enjeux

La dénaturation des bourgs et hameaux anciens par une mauvaise insertion des nouvelles constructions ou la dénaturation des abords.

L'abandon du patrimoine bâti. La destruction du petit patrimoine.

PROTECTIONS ARCHITECTURALES ET CLASSEMENT

L'identité architecturale du territoire est largement reconnue et préservé, aux moyens de plusieurs type de protections patrimoniales (se référer ZPPAUP, PSMV sur le noyau de Sarlat, liste des sites inscrits et classés, Monuments historiques et périmètres de protections associés).

Ces SPR et périmètres de protection induisent un avis avec intervention de l'UDAP via l'ABF, garantissant la prise en compte des enjeux patrimoniaux, au-delà des règles énoncées par le PLUi.

Le PSMV est un document de planification prévu pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables. Sur le périmètre qu'il couvre, le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Sarlat-la-Canéda, approuvé le 28 juillet 1989, tient lieu de plan local d'urbanisme. Il fixe les conditions de conservation, d'évolution ou de transformation des immeubles et des espaces urbains du centre historique, doté de 61 monuments historiques protégés. Seules les règles du PSMV s'appliquent. Les règles du présent règlement ne couvrent pas ce secteur.

Au sein des zones identifiées au document graphique au titre de « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR), le règlement du PLUi vient compléter les prescriptions applicables dans ces zones. En cas de conflit entre le présent règlement et celui du SPR, c'est la règle la plus restrictive qui s'applique.

Concernant certains monuments historiques, le PLUi est accompagné d'une démarche de modification des Périmètres Délimités

des Abords (PDA), qui permettra d'affiner la pertinence du périmètre de protection de ces monuments en l'ancrant davantage dans la réalité du territoire.

RISQUES - LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les enjeux

Prendre en compte les risques dans le futur zonage pour éviter une accentuation des risques par une atteinte à la stabilité des sols due à l'artificialisation ou la destruction d'éléments contribuant au maintien de sols.

L'exposition des biens et des personnes aux risques.

LES FEUX DE FORÊTS

Le Plan Interdépartemental de Protection des Forêts Contre les incendies Dordogne Gironde Landes Lot-et-Garonne, qui s'applique sur le territoire, a défini une sensibilité des peuplements au feu de forêts allant de 1 (très faible) à 4 (fort). Ces niveaux de sensibilité au feu des peuplements permettent d'établir un niveau de sensibilité communale. Le territoire est classé comme étant moyennement sensible (= plus de 50% du territoire en sensibilité 2,3,4).

Les enjeux

L'exposition des biens et des personnes aux risques.

LES INONDATIONS

Le territoire est caractérisé par un chevelu dense de cours d'eau qui le traversent et dont la vallée de la Dordogne représente la principale continuité aquatique. Il existe donc un risque d'inondation sur le territoire, en lien avec ces cours d'eau, pouvant aller jusqu'au crues violentes ou torrentielles.

Les enjeux

L'exposition des biens et des personnes aux risques. L'augmentation des aléas.

RESSOURCE EN EAU - APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Les enjeux

Maintien de la capacité d'approvisionnement en eau potable.

Pollutions des eaux superficielles et souterraines.

Augmentation des besoins en eaux avec des conséquences sur les masses d'eau souterraines et le débit des cours d'eau.

COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES

Les stations d'épuration collectives concernent une partie restreinte du territoire et se concentrent autour de la commune de Sarlat - La Canéda. Une majorité de la population (plus de 50%) est dotée d'un assainissement autonome.

Les enjeux

Augmentation du besoin en assainissement des eaux usées.

Densification des bourgs pour limiter l'extension des réseaux (AEP, assainissement) et l'entretien très coûteux.

Imperméabilisation des sols engendrant une augmentation des ruissellements et des phénomènes d'inondations liés.

Risques de pollutions par le ruissellement des eaux sur les voiries (émissions liées à la circulation routière).

POLLUTIONS ET NUISANCES

Les enjeux

Augmentation des émissions de polluants.

Santé publique lié à l'exposition des personnes aux polluants.

Effets néfastes de l'ozone notamment sur la végétation pouvant impacter le rendement des cultures

NUISANCES

Le territoire intercommunal n'est pas associé à un enjeu particulier d'un point de vue des nuisances sonores incombant aux voies de circulation.

En termes de nuisances, on peut également noter la possibilité de nuisances olfactives ou sonores liées aux activités économiques, notamment agricoles.

Les enjeux

Limitation des nuisances et exposition de la population aux nuisances.

CLIMAT, ENERGIE - ÉNERGIES Les enjeux

L'évolution de la consommation énergétique

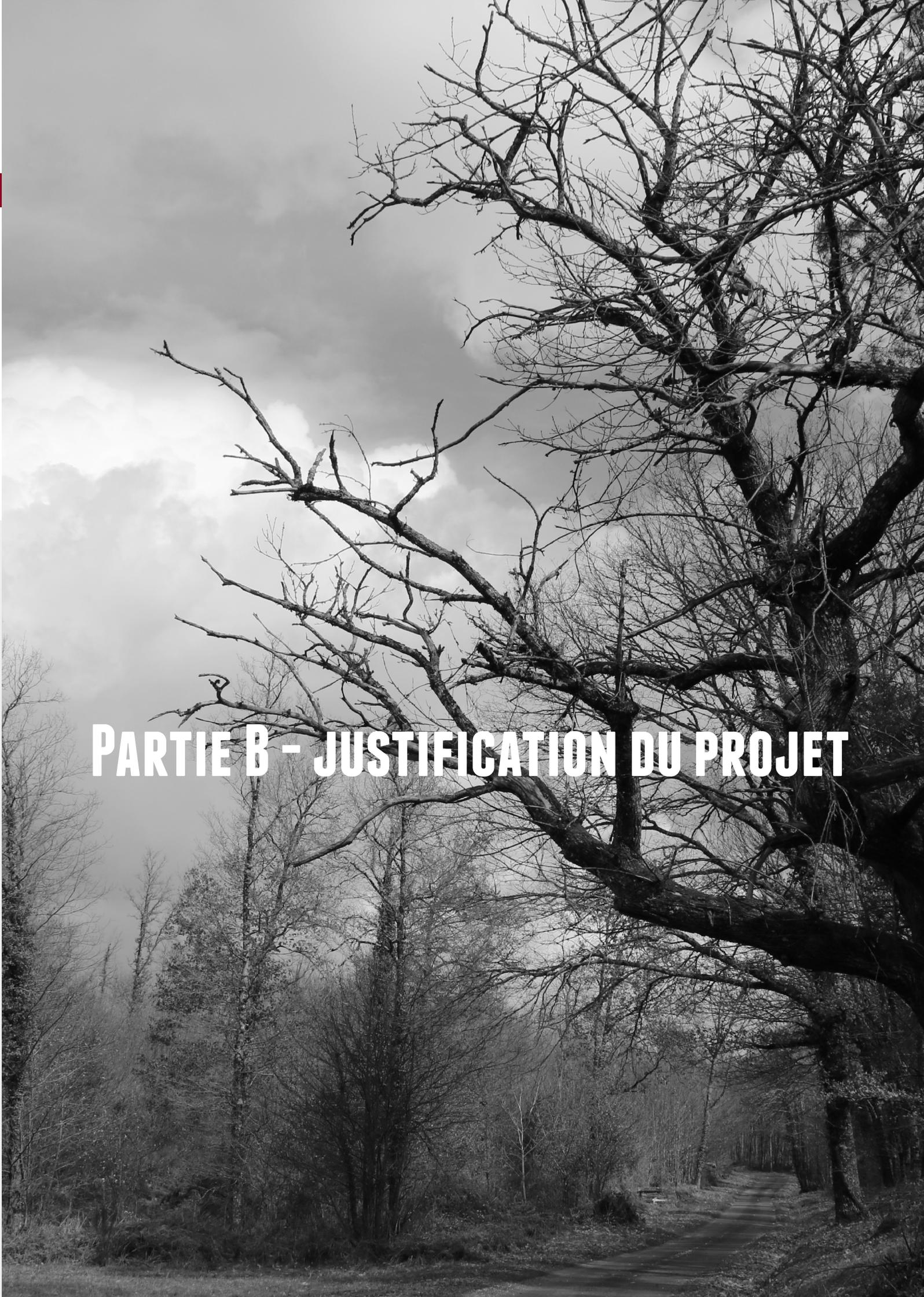
Le développement de la production à partir de sources renouvelables.

PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les enjeux

Apparition de pressions supplémentaires liées au changement climatique sur les risques naturels, la biodiversité, la ressource en eau, l'énergie, les filières économiques sensibles (notamment agricole), la santé.





PARTIE B - JUSTIFICATION DU PROJET

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

UN PADD PARTAGÉ ET CONCERTÉ

Afin de construire **un projet partagé** avec les acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet **de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation**.

Les 29 et 30 mai 2017, une **première série d'ateliers thématiques du PADD** ont permis de réunir les élus du territoire à deux reprises, les techniciens et les partenaires institutionnels du territoire autour de questions visant à explorer les grands enjeux du territoire, sur l'ensemble des thématiques. Il s'agissait également de réfléchir sur l'échelle à laquelle répondre aux divers besoins du territoire (échelle intercommunale, communale...). Cette première étape a permis de poser les bases du PADD : qu'est ce qui fait consensus, les problématiques les plus importantes, les principales préoccupations...

Une **deuxième série d'ateliers** s'est déroulée les 8 et 9 novembre 2017. Neuf groupes de travail composés d'élus ont pu débattre et se prononcer sur les axes et objectifs du PADD pour l'ensemble des thématiques, mais aussi plus spécifiquement et en détail sur l'armature territoriale et les grandes orientations spatiales du développement urbain, et sur les objectifs en matière de logements. Ces ateliers ont permis de faire émerger la plupart des orientations du PADD.

Le 9 novembre 2017, **un atelier participatif a été organisé à destination de l'ensemble de la population**. La communication large autour de la tenue de cet atelier a permis d'y réunir une cinquantaine d'habitants de toute la communauté de communes. Travaillant en groupe d'une dizaine de personnes, les habitants ont pu exprimer leurs attentes en matière de développement économique, de besoins en logements et de services et équipements. Ces ateliers leur ont permis de partager entre eux et avec les élus leur vision du territoire Sarladais de demain, vision qui se retrouve dans le présent PADD.

Enfin, le PADD élaboré a été présenté lors de **réunions publiques** organisées les 6, 12 et 13 février 2018.



Ateliers des élus, techniciens et partenaires des 29 et 30 mai 2017



Ateliers des élus des 8 et 9 novembre 2017



Ateliers participatifs du 9 novembre 2017



Réunions publiques des 6, 12 et 13 février 2018

Expression d'une vision politique et stratégique de l'évolution du territoire communal à moyen et long terme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir se fonde sur l'affirmation d'un **territoire d'exception** qui le positionne dans son environnement proche et lointain du fait d'un **site géographique et touristique emblématique** (non seulement à l'échelle de l'ensemble du Périgord, mais plus largement en Nouvelle-Aquitaine et même à l'échelle internationale). Il affiche la volonté de formuler un

projet de développement maîtrisé, dans le temps et dans l'espace, tout en assurant la préservation de son environnement et de ses ressources agricoles, naturelles et forestières ; celles-ci étant essentielles au maintien de son identité ainsi qu'à la pérennité des filières économiques locales, tant le tourisme que la filière agricole. Les orientations du PADD traduisent ainsi la volonté de **préserver les qualités du territoire dans la perspective de relever un défi majeur : concilier évolution de l'agriculture, développement économique et urbain avec la beauté des paysages**.

L'ambition intercommunale est avant tout de permettre à la commune de **consolider sa démographie et son économie**, afin de renforcer son statut de polarité urbaine centrale à l'échelle de son bassin de vie élargi. Ceci suppose en conséquence la définition d'un projet ambitieux, visant à **créer sur le territoire les conditions favorables pour attirer et retenir de nouveaux habitants**, en particulier les jeunes ménages et les familles, permettant le renforcement de la vie permanente à l'année, en posant les conditions d'un développement urbain maîtrisé (quantitativement et qualitativement).

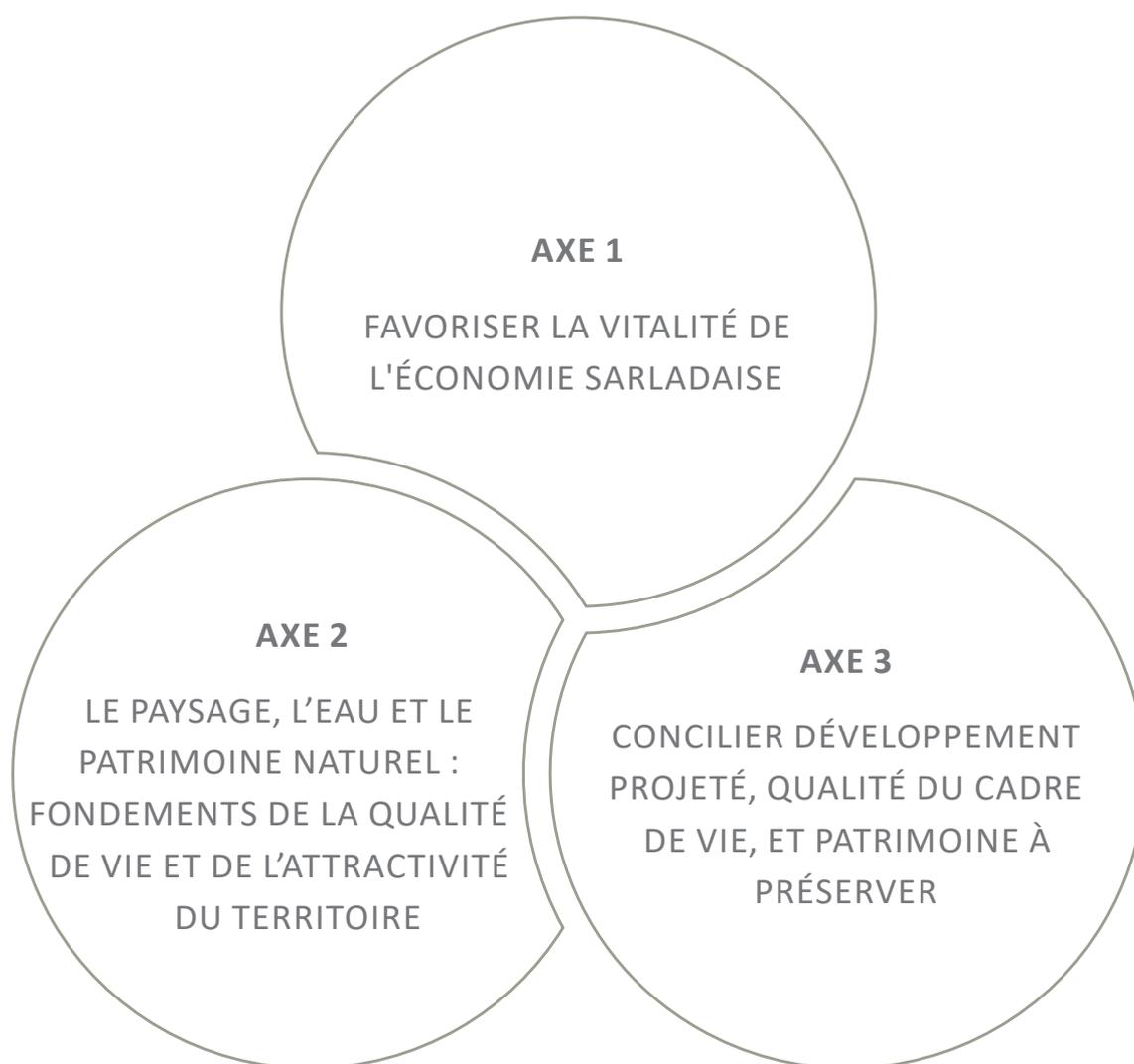
Consolider et développer l'économie vise à permettre le développement de l'emploi local à destination des habitants actuels et futurs, afin d'accompagner les objectifs de croissances démographique, en offrant les conditions d'accueil nécessaires aux entreprises industrielles, tertiaires et artisanales. Le projet de territoire vise parallèlement à **consolider son pilier économique principal**, le tourisme, et **accompagner l'évolution de l'activité traditionnelle du territoire**, l'agriculture, pour lutter contre le déclin et la précarisation du secteur.

Le projet de territoire traduit dans le présent PADD répond à une exigence, la préservation d'une **identité territoriale forte et singulière**, et affirme

une ambition (partagée, défendue et revendiquée tant par les élus que par les habitants), **respecter les équilibres du territoire**. En effet, les caractéristiques identitaires de Sarlat Périgord Noir représentent sans conteste l'atout majeur d'un territoire singulier et hautement qualitatif ; un atout qui impose de réfléchir au développement futur de la communauté de communes autant en termes de limites quantitatives et spatiales que de maîtrise qualitative des formes du développement urbain souhaité pour les années à venir. Cette ambition est indissociable de l'enjeu économique puisque les richesses paysagères et environnementales exceptionnelles du territoire et le patrimoine bâti historique et vernaculaire communautaire sont à l'origine de l'importante fréquentation touristique. A ce titre, l'enjeu de préservation de la qualité des paysages, de ses composantes environnementales, et du patrimoine historique et architectural local est impératif et préside pour une large part à la définition du projet politique. Dans cette perspective, le présent PADD traduit une volonté de préserver cette identité locale forte qui participent grandement de l'attrait et de la renommée du territoire dans son ensemble ; en protégeant durablement la qualité des sites naturels et paysages existants et milieux les plus remarquables, ainsi que les qualités intrinsèques du patrimoine architectural local et l'identité urbaine du centre-ville, des bourgs et hameaux.

C'est dans ce contexte que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, doit répondre à ces grands enjeux afin de faire de l'intercommunalité un territoire durable, désirable et respectueux de son identité à travers les orientations générales qu'il définit, en couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi. Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic, par les élus et habitants à travers les ateliers du PADD, les sessions de travail avec les maires, les

projets en cours et à venir sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat. **Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire. Elles sont organisées en trois grands axes stratégiques qui reflètent la vision prospective du projet de territoire pour les dix prochaines années.**



| AXE 1 | FAVORISER LA VITALITÉ DE L'ÉCONOMIE SARLADAISE

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

Le cadre paysager et naturel de la communauté de communes, ainsi que la qualité de son patrimoine bâti, représentent un atout et un véritable potentiel : cette richesse territoriale est le moteur de l'attractivité touristique du Sarladais. Principale activité économique, le tourisme occupe une place importante durant toute l'année et crée des emplois.

A ce titre, assurer la pérennité des activités touristiques représente un enjeu majeur pour préserver la dynamique économique du territoire. L'économie touristique étant déjà développée sur le territoire, le projet intercommunal vise principalement à diversifier l'offre existante pour pérenniser et renforcer son attractivité touristique.

- >> Consolider l'attractivité du tourisme patrimonial, vert et familial à la sarladaise
- >> Promouvoir le développement d'un tourisme d'affaire et événementiel de qualité
- >> Développer l'accessibilité au territoire sarladais et faciliter les déplacements touristiques en intégrant une démarche durable
- >> Promouvoir les lieux touristiques du territoire

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

De la polyculture aux noyeraies, en passant par l'élevage et les plantations de tabac, l'activité agricole et sa diversité représentent l'économie traditionnelle du Sarladais. Façonnant le paysage du territoire et activité facteur d'attractivité touristique, l'agriculture recule aujourd'hui sur le territoire : diminution des terres agricoles, baisse du nombre d'exploitations, difficultés financières et de fonctionnement des exploitations...

Le projet intercommunal vise à réaffirmer l'importance de l'activité et repositionner l'agriculture au cœur du développement économique local. A ce titre, la collectivité souhaite porter des objectifs assurant la pérennité de l'activité, répondre aux enjeux de diversification des exploitations, et inscrire ces objectifs dans une démarche de développement durable.

- >> Pérenniser l'agriculture pour lutter contre le recul de l'activité
- >> Faciliter la diversification de l'activité agricole tout en veillant à sa préservation
- >> Conforter l'activité agricole dans une démarche de développement durable

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

Si les activités touristiques et agricoles sont les moteurs de l'économie locale, la dynamique économique du Sarladais repose aussi sur son tissu commercial et artisanal important, et sur des activités plus diversifiées qu'il n'y paraît.

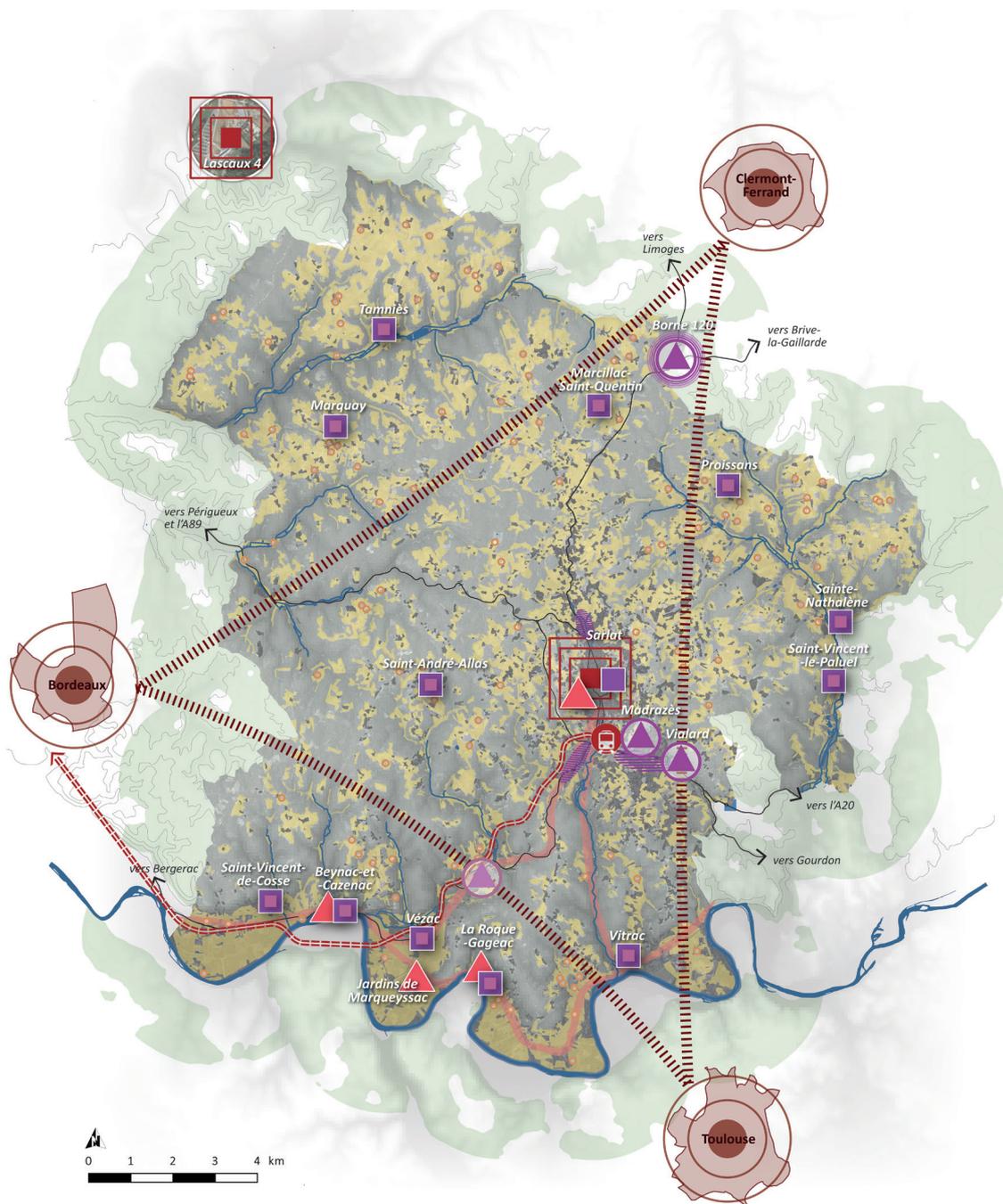
Cette diversité du tissu économique représente un atout du territoire, que le projet intercommunal souhaite conforter et même enrichir. Ainsi, la préservation des commerces et services de proximité, ainsi que le développement d'une offre foncière à destination de

l'artisanat et de l'industrie sont des objectifs nécessaires au dynamisme économique du territoire.

Parallèlement, l'aménagement qualitatif du tissu économique est devenu un impératif afin d'assurer un cadre urbain attractif.

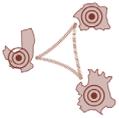
- >> Développer l'offre foncière dédiée et adaptée aux activités économiques
- >> Gérer l'offre commerciale et de service sur le territoire communautaire
- >> Permettre une diversification du tissu économique local
- >> Consolider le tissu artisanal existant et accroître l'offre, en synergie avec le tourisme
- >> Tendre vers un paysage urbain économique qualitatif et durable

| TRADUCTION GRAPHIQUE DE L'AXE 1 |



OBJECTIF 1 | CONFORTER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE ACTUELLE

- >> Consolider l'attractivité du tourisme patrimonial, vert et familial à la sarladaise
- >> Promouvoir le développement d'un tourisme d'affaire et événementiel de qualité



Exploiter la localisation stratégique du territoire entre Clermont-Ferrand, Bordeaux, Limoges et Toulouse, pour développer cette offre touristique.

- >> Développer l'accessibilité au territoire sarladais et faciliter les déplacements touristiques en intégrant une démarche durable



Inscrire le développement du tourisme d'affaire et la consolidation du tourisme vert et familial au coeur d'une stratégie de désenclavement ferroviaire du territoire.



Gérer l'augmentation du trafic routier estival et les besoins en stationnement induits par l'activité touristique (...).

- >> Promouvoir les lieux touristiques du territoire



Faciliter la lisibilité et l'attractivité des acteurs du tourisme, des hébergements, activités et produits locaux (...). Améliorer la communication sur les atouts touristiques du territoire.



Exploiter les produits touristiques d'appel, notamment en confortant le centre de Sarlat comme moteur de l'attractivité touristique de l'ensemble du territoire communautaire, et en profitant de la proximité du site touristique d'envergure internationale de Lascaux 4.

OBJECTIF 2 | ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE, ÉCONOMIE TRADITIONNELLE DU TERRITOIRE ET FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

- >> Pérenniser l'agriculture pour lutter contre le recul de l'activité



Assurer la préservation des terres agricoles (...)



Lutter contre la diminution des exploitations et assurer leur pérennité (...).

- >> Conforter l'activité agricole dans une démarche de développement durable

OBJECTIF 3 | DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE LOCALE EN ASSURANT UNE OFFRE FONCIÈRE ADAPTÉE ET UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES COMMUNES

- >> Développer l'offre foncière dédiée et adaptée aux activités économiques



Conforter les zones économiques existantes de Madrazès, de Vialard, de la Borne 120, et la zone artisanale de Vézac, en conservant leur périmètre existant pour optimiser le foncier encore libre.



Faire du secteur de la Borne 120 la polarité économique de demain (...) développer l'offre foncière à proximité de la zone de la Borne 120 pour y accueillir les activités économiques à l'horizon 2030

- >> Gérer l'offre commerciale et de service sur le territoire communautaire



Maintenir les commerces et services de proximité existants, notamment dans les bourgs des communes rurales, mais également dans le centre-ville de Sarlat-la-Canéda.



Renforcer l'offre en commerces et services dans les bourgs des communes rurales (...).



Maîtriser le développement des grandes et moyennes surfaces sur l'ensemble de l'intercommunalité, et notamment à Sarlat-la-Canéda (...).

- >> Permettre une diversification du tissu économique local

- >> Consolider le tissu artisanal existant et accroître l'offre, en synergie avec le tourisme



Conforter la zone artisanale de Vézac dans son périmètre actuel.

- >> Tendre vers un paysage urbain économique qualitatif et durable

| AXE 2 | LE PAYSAGE, L'EAU ET LE PATRIMOINE NATUREL : FONDEMENTS DE LA QUALITÉ DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITÉ 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 cadre paysager unique et « l'image rurale et naturelle » que renvoie historiquement le territoire Sarladais constituent encore aujourd'hui, l'un des principaux atouts de la communauté de communes, facteur important d'attractivité résidentielle et touristique.

Les paysages emblématiques du Sarladais s'allient à des paysages plus « ordinaires » qui constituent une complémentarité attractive et à rechercher.

Matière en perpétuelle évolution, ce paysage remarquable connaît une véritable mutation depuis

deux décennies, en passant d'un caractère rural affirmé à un caractère tantôt de plus en plus urbain, et tantôt de plus en plus mité.

Ce cadre paysager est vecteur d'identité locale et participe à l'imaginaire collectif du Sarladais, notamment parce qu'il est en partie le fruit de l'agriculture traditionnelle locale.

Consciente de la mutation récente et rapide de son paysage et du capital inestimable qu'il représente, la communauté de communes souhaite placer sa préservation au cœur du projet de territoire du PLUi.

- >> Préserver le grand paysage du développement urbain
- >> Garantir la pérennité du paysage agricole et de ses caractéristiques traditionnelle

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

La structure paysagère et l'équilibre environnemental du territoire Sarladais reposent en grande partie sur la trame bleue du territoire et sur une gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau. La présence de l'Eau sur le territoire est un enjeu à la fois environnemental, patrimonial et culturel. C'est parce qu'elle est consciente du rôle majeur que joue l'Eau sur son paysage, sur la

qualité de son environnement naturel et sur son cadre de vie que 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 la ressource et des milieux aquatiques en général dans le cadre de son document d'urbanisme intercommunal.

- >> Protéger de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame bleue du territoire, espaces sensibles à haute valeur écologique
- >> Veiller à la préservation qualitative de la ressource en eau
- >> Prendre en compte la disponibilité quantitative de la ressource en eau dans les choix de développement



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

La trame verte du territoire intercommunal se manifeste sous diverses formes qu'il convient de préserver, valoriser voire développer. Ces espaces naturels sont autant d'éléments qui participent au maintien des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques de la communauté de communes, en

lien avec les territoires voisins. Territoire à forte valeur écologique, le Sarladais est concerné par des protections réglementaires nombreuses (Natura 2000, ZNIEFF) et des enjeux naturels multiples (zones humides, boisements structurants de qualité) que le PLUi s'attachera à préserver.

>> Préserver les éléments constitutifs de la trame verte du territoire

>> Prendre en compte les enjeux de biodiversité et de valorisation du 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 PLUi doit également anticiper et intégrer les conséquences des projets envisagés en termes d'exposition aux risques naturels, technologiques et aux nuisances.

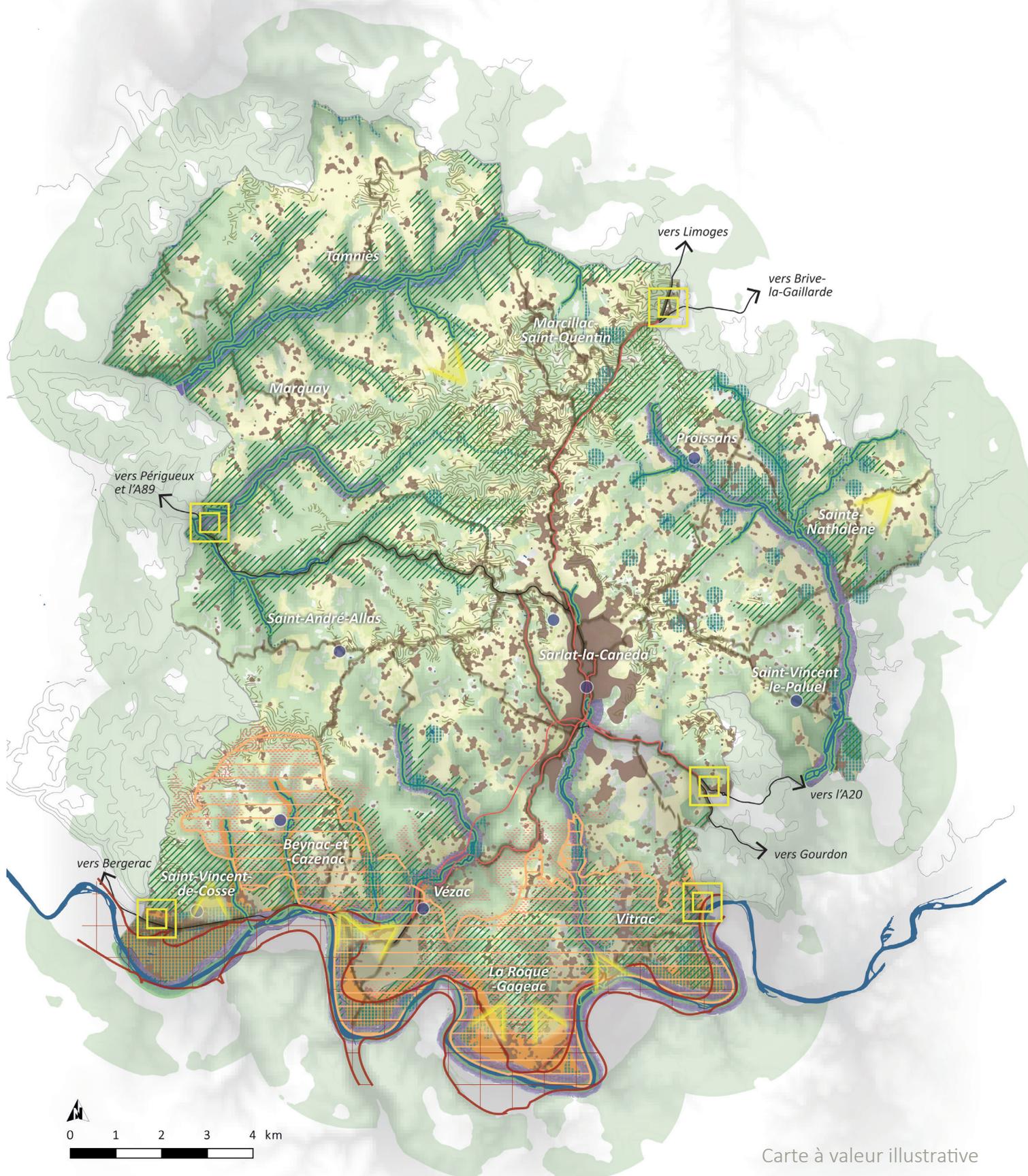
Compte-tenu de la sensibilité du territoire aux risques naturels, les actions en la matière visent à limiter autant que faire se peut l'exposition des populations

à ces risques, d'une part en protégeant les espaces urbanisés des risques connus ou identifiés, et d'autre part en veillant à ce que l'urbanisation nouvelle ne les aggrave pas.

Les choix de développement urbain devront ainsi prendre en compte ces risques et nuisances, et y limiter l'exposition des populations.

>> Prendre en compte les risques naturels et technologiques existants sur le territoire communautaire

>> Limiter l'exposition des nouvelles populations aux nuisances



Carte à valeur illustrative

Pour rappel, les cartes contenues dans le présent PADD ont une valeur informative : elles sont destinées à illustrer le PADD pour en faciliter la lecture et la spatialisation d'une partie des objectifs et orientations qui y sont définies. A ce titre, elles ne sont pas exhaustives et les localisations sont indicatives. Ces cartes sont accompagnées d'une légende laquelle présente sous une forme synthétique les orientations générales du PADD correspondant à chaque figuré de la carte. La légende reprend l'organisation des orientations rédigées. Certains figurés peuvent correspondre à plusieurs orientations.

OBJECTIF 1 | PÉRENNISER UN PAYSAGE LOCAL EMBLÉMATIQUE, COMPOSANTE À PART ENTIÈRE DU PROJET COMMUNAUTAIRE ET ATOUT DE LA QUALITÉ DE VIE DU TERRITOIRE

>> Préserver le grand paysage du développement urbain

Limiter le développement urbain peu qualitatif à fort impact paysager :



- en garantissant des aménagements et projets de qualité architecturale et intégrés au paysage pour les secteurs de développement urbain en ligne de crête et de façon générale sur les points hauts du territoire ;



- en limitant le développement urbain en extension de manière linéaire le long des voies ;



- en encadrant l'implantation des constructions au sein de la vallée, pour préserver les paysages en points bas du territoire, visibles depuis les secteurs marqués par le relief.



Stopper le mitage du paysage par le développement urbain en fixant les limites urbaines et en priorisant l'urbanisation en continuité des enveloppes bâties existantes (...).

Aménager le territoire en s'inscrivant au-delà des limites communales et anticiper l'impact paysager des projets par une approche globale sur le territoire :



- veiller à la qualité paysagère des secteurs «portes d'entrée» du territoire, notamment aux abords des axes routiers principaux ;



- s'attacher à l'intégration paysagère du développement urbain dans les communes de la vallée concernées par une ancienne ZPPAUP ;



- préserver les vues paysagères et cônes de vue remarquables du territoire.

>> Garantir la pérennité du paysage agricole et de ses caractéristiques traditionnelles



Limiter le grignotage des terres agricoles (...). Lutter contre la fermeture des paysages agricoles ouverts (...).

OBJECTIF 2 | ASSURER UNE GESTION DURABLE DE L'EAU EN PRÉSERVANT LA RESSOURCE ET LES MILIEUX AQUATIQUES

>> Protéger de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame bleue du territoire, espaces sensibles à haute valeur écologique



Protéger et garantir des espaces tampons adaptés pour préserver du développement urbain les réservoirs de biodiversité et corridors aquatiques majeurs du territoire que sont les principaux cours d'eau : la grande et la petite Beune (...), l'Enéa, la Cuze et le Pontou (...), la Dordogne.



Préserver également les cours d'eau moins structurants, corridors écologiques constituant la trame bleue du territoire communautaire.



Préserver quantitativement et qualitativement les zones humides recensées sur le territoire, en ne développant pas l'urbanisation sur ces zones sensibles (...).

>> Veiller à la préservation qualitative de la ressource en eau



Intégrer la problématique de préservation des points de captages dans les choix spatiaux de développement urbain pour préserver les ouvrages de prélèvement d'eau potable.

>> Prendre en compte la disponibilité quantitative de la ressource en eau dans les choix de développement

OBJECTIF 3 | PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ LOCALE ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU TERRITOIRE, VECTEURS DU CADRE DE VIE SARLADAIS

>> Préserver les éléments constitutifs de la trame verte du territoire



Protéger les grands ensembles boisés structurant le territoire et les ripisylves présentes le long des cours d'eau.



Prioriser autant que possible le développement de l'urbanisation hors des espaces naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, UNESCO).



Préserver les paysages agricoles du territoire qui (...) participent directement au maintien des corridors écologiques par l'alternance de milieux ouverts cultivés et de prairies, et par la présence de haies et bosquets.

OBJECTIF 4 | PRENDRE EN COMPTE ET GÉRER LES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

>> Prendre en compte les risques naturels et technologiques existants sur le territoire communautaire



Tenir compte du risque inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction (...).



Intégrer le risque mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles dans les choix d'aménagement et dans la construction (...).

>> Limiter l'exposition des nouvelles populations aux nuisances



Intégrer l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport (grandes routes, train) dans les choix d'aménagement, notamment pour les secteurs résidentiels.

| AXE 3 | CONCILIER DÉVELOPPEMENT PROJETÉ, QUALITÉ DU CADRE DE VIE, ET PATRIMOINE À PRÉSERVER

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

L'accueil de nouvelles populations revêt un caractère important pour le territoire intercommunal, notamment dans un contexte de vieillissement de la population. Le PLUi est l'occasion de programmer et anticiper l'accueil démographique à l'horizon 2030.

Parallèlement, le territoire communautaire a connu un fort développement ces dernières années, engendrant une consommation d'espaces importante et un développement résidentiel conséquent, souvent dispersé et diffus, en continuité de hameaux ou sous la

forme de développement linéaire le long des voies. Le PLUi est l'occasion de questionner ces formes de développement impactantes pour l'environnement et le paysage, et de réfléchir à une véritable stratégie spatiale et quantitative du développement urbain. Celle-ci repose sur les besoins de chaque commune mais également la capacité d'accueil des différentes parties du territoire, tout en cherchant à calibrer ce développement et modérer la consommation d'espaces.

- >> Dynamiser la croissance du territoire et viser un objectif de 17 000 habitants à l'horizon 2030
- >> Fixer une stratégie intercommunale du développement résidentiel
- >> Garantir un développement urbain raisonné
- >> Composer avec une urbanisation dispersée pour permettre son évolution

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

A chaque âge de la vie (étudiants, actifs, personnes âgées) et à chaque situation personnelle (naissance, décès, mariage, divorce, nouveau travail, perte d'emploi, départ des enfants...) correspondent des besoins en logements spécifiques : on appelle cela le "parcours résidentiel des ménages". Le projet de PLUi de Sarlat Périgord Noir entend répondre aux besoins en logements. A ce titre, le constat d'un parc très homogène, concentrant de grands logements et en très

large majorité sous la forme d'habitat pavillonnaire, nécessite de réfléchir à une diversification de son parc de logements, tant en termes d'occupation, que de type de logements, et ce afin d'aspirer à une diversification des ménages.

Le développement résidentiel induit pour la collectivité d'y associer une réflexion sur les besoins en matière d'équipements et services, d'infrastructures ou encore sur les capacités et la desserte des réseaux.

- >> Tendre vers une diversification du parc de logements communautaire
- >> Conforter les équipements existants et accompagner leur mutualisation
- >> 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



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

28

L'attractivité résidentielle du territoire, véritable enjeu pour la communauté de communes, repose en grande partie sur la capacité du territoire à offrir des conditions d'accueil et de vie satisfaisantes et attractives pour les habitants. Le projet intercommunal identifie le

besoin de développer la qualité du cadre de vie des populations, pas seulement à travers la préservation du paysage et de l'environnement, mais également dans des choix vertueux de développement et en proposant des nouveaux quartiers d'habitat porteurs de vie locale.

- >> Garantir un paysage urbain de qualité et redonner la place aux mobilités douces
- >> Recentrer les usages et la vie locale à l'année dans les bourgs
- >> Assurer des constructions et un cadre de vie durables et de qualité au sein des nouveaux quartiers

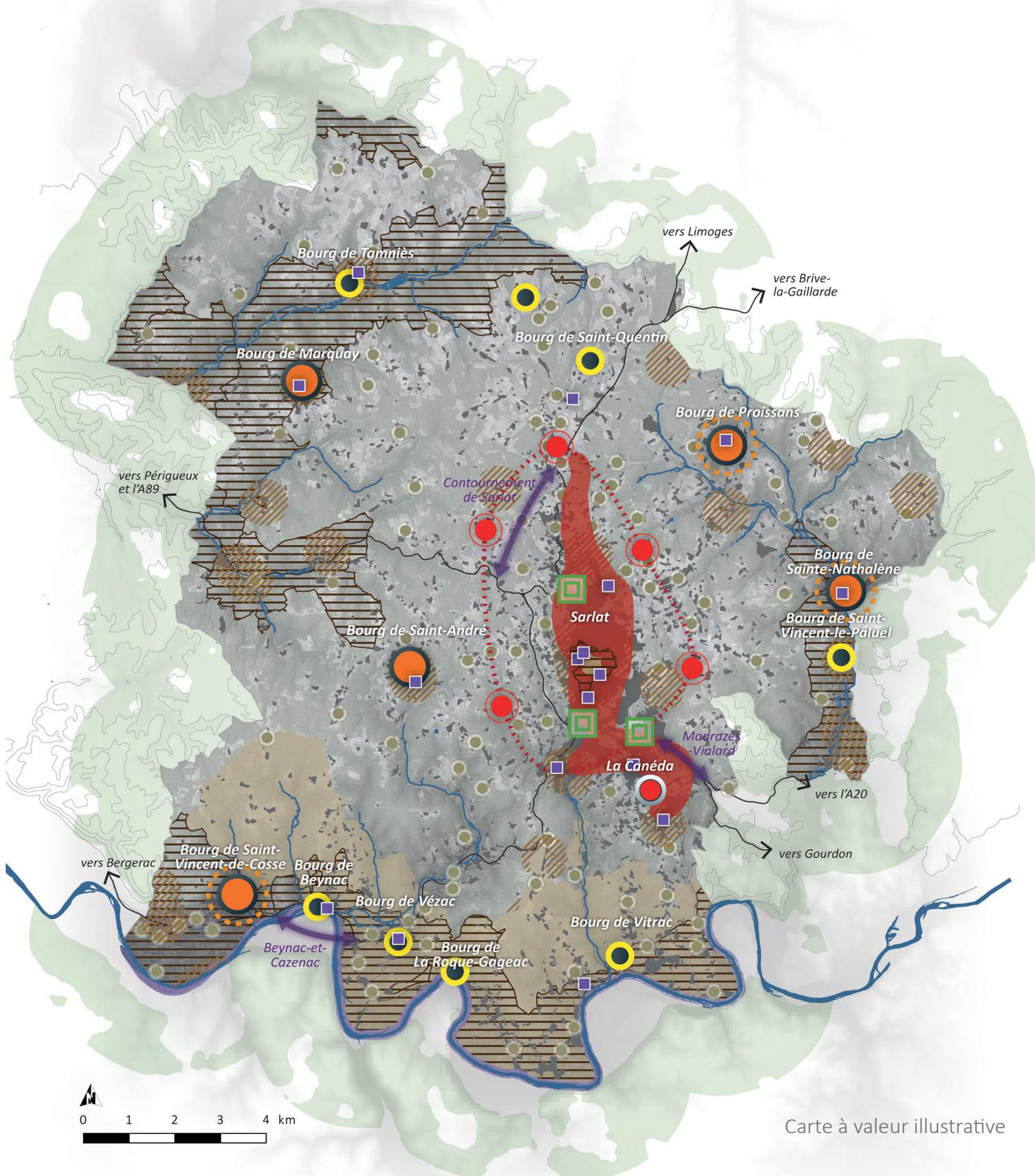
Objectif 4 | Assurer un équilibre entre la préservation patrimoniale d'un territoire remarquable et le développement urbain

Territoire à très forte valeur patrimoniale, la communauté de communes bénéficie d'un patrimoine remarquable reconnu et d'un patrimoine vernaculaire important. Cette dimension patrimoniale exceptionnelle représente l'un de ses principaux atouts mais engendre des contraintes réglementaires importantes à proximité du patrimoine classé et un besoin impératif de garantir la

préservation de l'identité architecturale et patrimoniale. Pour autant, permettre le développement urbain est également une nécessité. La collectivité souhaite ainsi inscrire son projet de territoire dans la recherche d'un équilibre complexe entre le développement de nouvelles constructions et la préservation de sa richesse patrimoniale.

- >> Intégrer les enjeux et prescriptions du patrimoine classé et inscrit du territoire
- >> Assurer la préservation de l'identité architecturale périgourdine et du patrimoine bâti traditionnel remarquable
- >> Pérenniser le patrimoine rural et vernaculaire du territoire

| TRADUCTION GRAPHIQUE DE L'AXE 3 |



Carte à valeur illustrative

Pour rappel, les cartes contenues dans le présent PADD ont une valeur informative : elles sont destinées à illustrer le PADD pour en faciliter la lecture et la spatialisation d'une partie des objectifs et orientations qui y sont définies. A ce titre, elles ne sont pas exhaustives et les localisations sont indicatives. Ces cartes sont accompagnées d'une légende laquelle présente sous une forme synthétique les orientations générales du PADD correspondant à chaque figuré de la carte. La légende reprend l'organisation des orientations rédigées. Certains figurés peuvent correspondre à plusieurs orientations.

OBJECTIF 1 | ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ ET STRUCTURÉ DU TERRITOIRE EN INTÉGRANT SES SPÉCIFICITÉS

>> Dynamiser la croissance du territoire et viser un objectif de 17 000 habitants à l'horizon 2030

>> Fixer une stratégie intercommunale du développement résidentiel

Assurer le dynamisme de la ville-centre en accueillant 30% du développement résidentiel



• reconnaître l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda englobant le centre-ville et son développement récent



• renforcer l'attractivité et la vie locale de La Canéda



• conforter des «spots urbains» au sein de la campagne de Sarlat-la-Canéda

Rechercher un équilibre territorial, afin d'assurer un développement résidentiel sur l'ensemble des territoires communaux



• des bourgs à développer par un accueil démographique renforcé



• des bourgs à aménager pour renforcer leur attractivité résidentielle



• des bourgs à conforter, au contexte territorial contraint



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



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

>> Composer avec une urbanisation dispersée pour permettre son évolution

OBJECTIF 2 | RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET D'INFRASTRUCTURES

>> Tendre vers une diversification du parc de logements communautaire



Favoriser le développement du parc social et des logements aidés, et garantir une offre suffisante à Sarlat-la-Canéda, où au moins 20% des logements produits sur la commune devront être des logements sociaux ou aidés.

>> Conforter les équipements existants et accompagner leur mutualisation



Assurer le maintien des équipements existants, et notamment des écoles et des Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) des communes rurales.

>> 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



Inclure le projet de déviation Madrazès - Le Vialard, le projet de contournement de Beynac-et-Cazenac et le projet de contournement de Sarlat-la-Canéda dans le document d'urbanisme intercommunal.

OBJECTIF 3 | PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

>> Garantir un paysage urbain de qualité et redonner la place aux mobilités douces

>> Recentrer les usages et la vie locale à l'année dans les bourgs



Développer le dynamisme des bourgs en recherchant l'animation de la vie locale et quotidienne à l'année (...). Redonner envie aux habitants de se rendre dans les bourgs en rendant la place aux mobilités douces (...).

>> Assurer des constructions et un cadre de vie durables et de qualité au sein des nouveaux quartiers

OBJECTIF 4 | ASSURER UN ÉQUILIBRE ENTRE LA PRÉSERVATION PATRIMONIALE D'UN TERRITOIRE REMARQUABLE ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

>> Intégrer les enjeux et prescriptions du patrimoine classé et inscrit du territoire



Interroger le périmètre des Monuments Historiques du territoire en se basant sur le principe de co-visibilité.



Exploiter l'opportunité de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP) pour s'interroger sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Sarlat-la-Canéda et les quatre Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la vallée devenus des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).



Préserver les autres éléments patrimoniaux protégés du territoire que sont les sites classés et sites inscrits.

>> Assurer la préservation de l'identité architecturale périgourdine et du patrimoine bâti traditionnel remarquable

>> Pérenniser le patrimoine rural et vernaculaire du territoire

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, notamment si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

Deux types d'O.A.P. sectorielles ont été travaillées sur le territoire de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir : **des O.A.P. sectorielles classiques et des O.A.P. sectorielles d'aménagement : les O.A.P. sectorielles classiques** concernent la majorité des secteurs. Elles portent sur des secteurs présentant peu d'enjeux. Les secteurs présentant de très forts enjeux d'intégration dans un tissu urbain existant et/ou de multi-fonctionnalité, notamment les secteurs visant à restructurer et développer les bourgs des communes qui le souhaitent, **font l'objet d'OAP sectorielles d'aménagement.**

Chaque secteur de projet soumis à **une OAP sectorielle classique** s'accompagne d'une cartographie spatialisant les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le site en matière, notamment, de vocation dominante des espaces, de desserte et de mobilité, de paysage et d'environnement et de mise en œuvre. Ces schémas d'aménagement s'accompagnent d'une légende propre à chaque secteur.

Chacun des secteurs de projet soumis à **une OAP sectorielle d'aménagement** s'accompagne de plusieurs cartographies permettant de diviser les orientations en plusieurs thèmes et de les spatialiser de façon précise et lisible. Chaque schéma de ces OAP sectorielles d'aménagement à une valeur de compatibilité s'accompagne d'une légende qui lui est propre. Un schéma d'aménagement présente ensuite une synthèse des orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur.

L'élaboration du zonage du PLUi a permis de définir les secteurs ayant vocation à être développés pour accompagner la production de nouveaux logements sur le territoire. Comme rappelé précédemment, ces secteurs sont majoritairement présents au sein des zones à urbaniser (zone AU) et ponctuellement dans les espaces urbains des différentes communes (zone U).

Au total, 45 secteurs d'OAP sont définis au sein du PLUi, dont 34 à vocation résidentielle, 6 à vocation économique, 2 à vocation d'équipements publics, et 2 spécifiques.

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Le règlement du PLUi est composé de deux types de documents qui définissent ensemble les règles s'appliquant sur le territoire :

- Le règlement graphique constitué par le plan de zonage,
- Le règlement écrit constitué par le présent document

Le plan de zonage présente les grands types de zones qui réglementent l'occupation du sol, accompagnées des prescriptions réglementaires particulières définies au titre du Code de l'Urbanisme : éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés -Articles L151-19 et L151-23-, les bâtiments dont le changement de destination est permis -Article L151-11-, les emplacements réservés définis -Article L151-21-, les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au titre de l'article -Article L151-13-, ...

Pour chaque zone définie et délimitée par le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit fixe les règles opposables aux occupations du sol et autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire intercommunal de la Communauté de Communes de Sarlat-Périgord noir.

LE RÈGLEMENT ECRIT ET LES RÈGLES GRAPHIQUES QUI L'ACCOMPAGNENT

Le plan de zonage s'accompagne d'un règlement prenant la forme à la fois d'un document écrit et de règles graphiques qui permettent d'adapter ce dernier au contexte local et aux caractéristiques des différents types de tissus urbains existants ou à développer sur le territoire. Ces dispositions réglementaires spécifiques peuvent être consultées à partir de l'atlas des règles graphiques en dernier chapitre du présent règlement. Ce dernier fait explicitement référence aux règles graphiques au sein de chaque article concerné.

Les zones suivantes sont concernées par les règles graphiques :

- L'ensemble des zones urbaines U : zone UH, zone UT, zone UX, et zone UE,
- L'ensemble des zones à urbaniser AU : zone AUH, zone AUT, zone AUX, et zone AUE,
- Les zones naturelles spécifiques dédiées et aux Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les règles graphiques pour les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) : Ces règles graphiques sont propres à chaque secteur présent en zone urbaine (UH, UE, UX et UT) et à urbaniser (AUH, AUE, AUX et AUT). Elles peuvent permettre de préciser :

- La typologie des espaces à laquelle sont associées les destinations des constructions,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- La hauteur des constructions,
- La typologie des espaces à laquelle est associé l'aspect des constructions,
- La part maximale de surface imperméabilisée sur les parcelles,



LES TYPES DE ZONES DU PLUI

Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics [voirie, réseau d'eau potable et réseaux d'électricité] existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Quatre zones urbaines couvrent l'ensemble du territoire

- La zone UH, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire principalement destinés à l'habitat ;
- La zone UE, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux équipements publics ;
- La zone UX, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux activités économiques ;
- La zone UT, qui comprend l'ensemble des espaces urbanisés du territoire destinés aux hébergements et activités touristiques.

Les zones à urbaniser (AU)

Le code de l'urbanisme indique que les zones à urbaniser correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Quatre zones à urbaniser sont identifiées sur le territoire :

- La zone AUH, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement résidentiel du territoire ;
- La zone AUE, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement d'équipement publics et d'intérêt collectifs du territoire ;
- La zone AUX, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement économique du territoire ;
- 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, qui comprend l'ensemble des espaces destinés au développement touristique du territoire.

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

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.

La zone naturelle (N)

Les zones naturelles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».- Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Elle comprend trois espaces différents :

- Une zone N « naturelle », qui correspond aux espaces naturels et forestiers à moindre enjeu ;
- 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 bleue du territoire (motif écologique et environnemental).

La zone de STECAL NS :

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 ; un sous-secteur NSIa où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que les changements de destination ;
- Un secteur NSca, qui correspond aux activités de carrière et de stockage inerte ;
- 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 NScl, qui correspond aux campings verts et à aménagements légers ;
- Un secteur NScd, qui correspond aux grosses structures de camping fortement aménagées et aux parcs résidentiels de loisirs.

4. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENGENDRES PAR LE PLUI ET COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

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, d'une surface supérieure à 5000 m², situés au sein des enveloppes urbaines existantes 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.

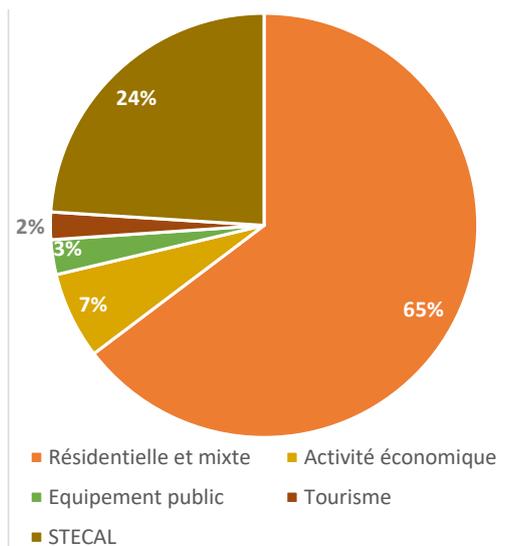
Le PLUi engendre donc une consommation d'espace totale de 128,46 hectares au total, dont 49,03 hectares en extension.

4.1. 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

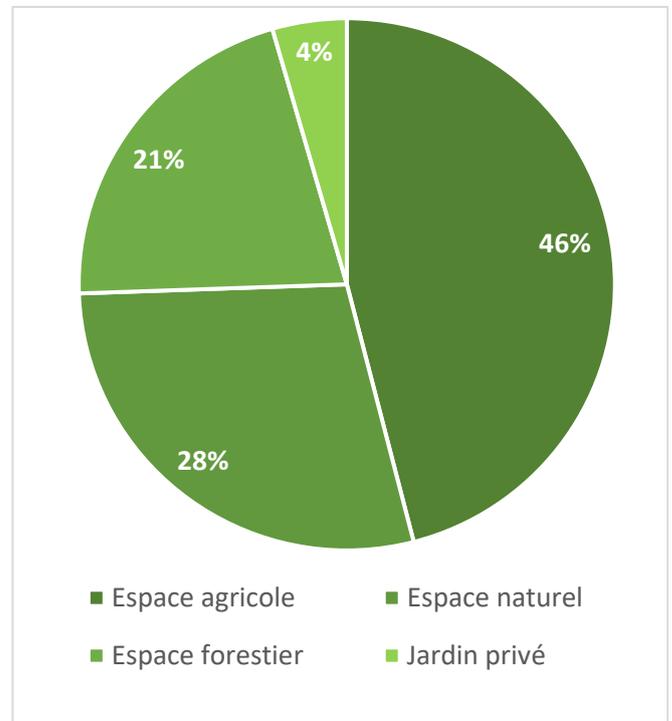
	Densification		Extension				STECAL	TOTAL
	Résidentiel et mixte	Activité économique	Résidentiel et mixte	Activité économique	Equipement public	Tourisme		
Beynac-et-Cazenac	0,18	-	3,04	-	0,09	-	0,46	3,77
La Roque-Gageac	4,85	-	3,73	-	0,32	-	1,39	10,29
Marcillac-Saint-Quentin	2,96	-	3,76	1,92	0,77	-	1,86	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
Total général	47,02	2,57	34,89	5,86	3,39	2,67	30,35	126,75

4.2. CONSOMMATION D'ESPACE PAR TYPE D'ESPACE DANS LE PLUI

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.

Part des surfaces consommées par type d'espace



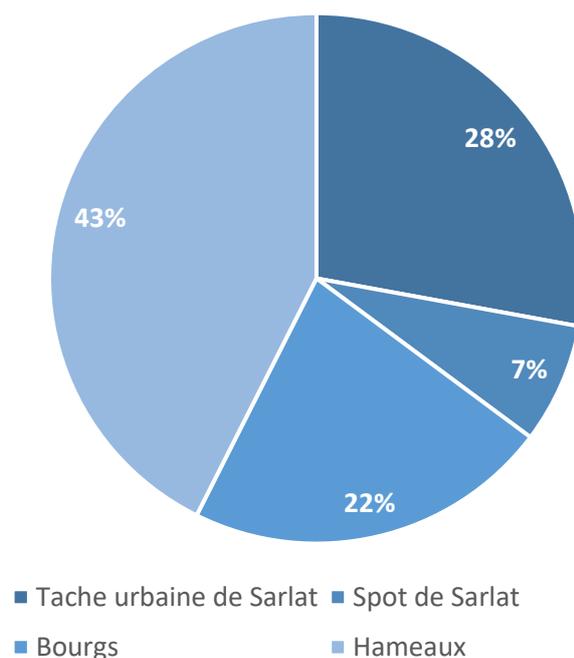
4.3. CONSOMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE ET MIXTE SELON L'ARMATURE DU PLUI

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.

Part des surfaces consommées à vocation résidentielle, selon l'armature du PLUI

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
Total	49,59	46,81	96,40

4.4. COMPATIBILITE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENT AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

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.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

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.

A black and white photograph of a village street. In the center background, 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 modern building with a decorative street lamp is visible. The foreground shows a paved road leading towards the church. The sky is overcast with clouds. The text 'PARTIE C - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

**PARTIE C - EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE**

1. METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale s'attache dans un premier temps à établir les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

On distingue trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain). Pour chacune de ces familles, on distingue ensuite l'individu et son contexte (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure). Enfin, le dernier niveau de raffinement distingue les facteurs d'évolution du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).

2. RESUME DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUi

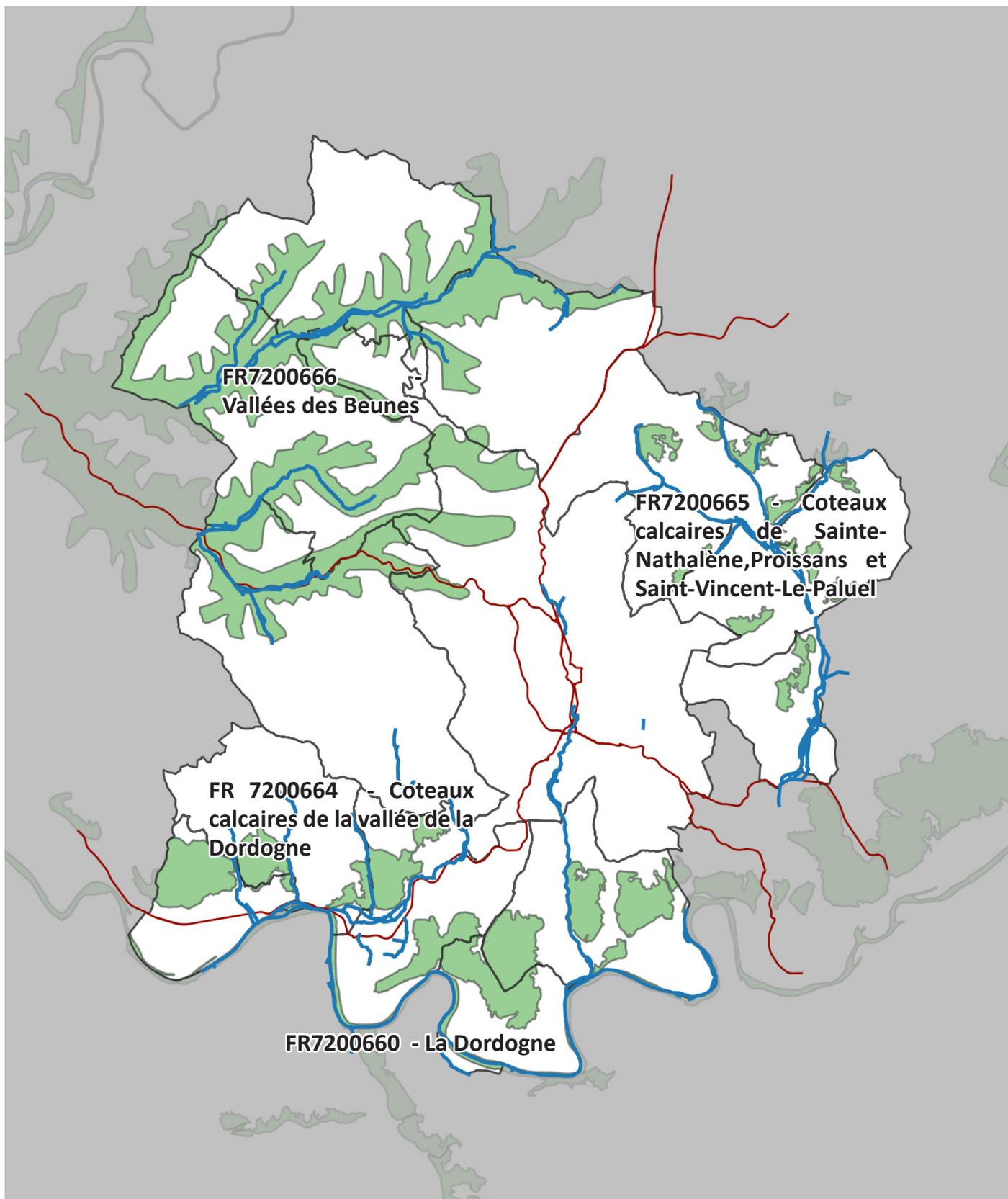
L'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement. Elles sont issues :

- De l'analyse de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs ainsi que des STECAL
- De l'état initial de l'environnement précisant les tendances à l'œuvre.

Les incidences présentées seraient consécutives, soit au prolongement de tendances actuelles, soit à une inflexion apportée par le projet. L'impact sur les milieux sensibles est précisé pour chaque zone susceptible d'être touchée. Une attention particulière est portée aux milieux les plus sensibles. Les mesures du projet permettant d'éviter / réduire / compenser les dommages sont alors précisées.

Cette évaluation environnementale a conclu à l'absence d'incidences notables probables négatives de la mise en œuvre du PLUi sur l'ensemble des facteurs analysés. En revanche, des incidences positives ont été identifiées grâce à la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi.

3. RESUME DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000



Le projet de PLUi s'est attaché à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en permettant la densification au sein des tissus existants et en autorisant le changement de destination. Pour cela, seul certain STECAL et la zone U d'un hameau déjà existant se trouve en proximité immédiate de la zone Natura 2000. Les secteurs de projet en zonage à urbaniser (zones AU) sont localisés en continuité des enveloppes urbaines existantes afin de conserver une cohérence d'ensemble mais également pour limiter l'impact potentiel sur les milieux naturels, dont les plus sensibles.

Les zones Natura 2000 présentes au sein du périmètre de la CCSPN sont concernées par certains nombres de secteurs de projets, se développant tout ou partie dans une proximité immédiate/ relative.

La grande majorité de ces secteurs vient se fondre dans un tissu bâti existant, en suivant une logique de densification qui permet de limiter l'étalement urbain et ses effets potentiellement néfastes sur l'environnement naturels.

Les bordures des espaces Natura 2000 subissent aujourd'hui d'ores et déjà des pressions extérieures dues aux installations existantes. Les espaces tampons possèdent une importante capacité de résilience et de résistance face aux perturbations, permettant la conservation de la richesse interne des sites protégés. Les pressions anthropiques pourront être accentuées par les projets (de manière ponctuelles ou permanente) mais il est considéré que les mesures prescrites dans les OAP et la distance relative à laquelle sont situées ces zones de projet ne portent pas d'atteinte significative.

Au vu de leur positionnement en retrait des sites ZSC, de leur surface et/ou de leur caractéristiques, les secteurs de projets inscrits au PLUi de la CCSPN ne portent pas d'effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces.

4. LES INDICATEURS DE SUIVI

Le PLUi de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir étant soumis à évaluation environnementale, des indicateurs de suivi ont été définis afin de permettre d'analyser les résultats de la mise en œuvre de ce plan. Ces indicateurs permettent d'identifier si nécessaire des impacts négatifs imprévus sur l'environnement et ainsi de mettre en place les mesures nécessaires.

Les indicateurs choisis sont définis selon les objectifs du PADD et classés par grandes thématiques.

Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.