

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SARLAT PERIGORD NOIR

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES



PIÈCE DU PLUI

2.

Approuvé le 03 juillet 2023



PREAMBULE	5
Pourquoi élaborer un PLUi ?	6
Qu'est-ce-que le PADD ?	8
Un PADD partagé et concerté	11
Inscrire le PADD dans les démarches engagées par le territoire en matière de développement durable et de transition énergétique	12

INFORMATIONS	19
---------------------	----

LE PADD DE SARLAT PERIGORD NOIR	21
Axe 1 Favoriser la vitalité de l'économie Sarladaise	25
Axe 2 Le paysage, l'Eau et le patrimoine naturel : fondements de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire	37
Axe 3 Concilier développement projeté, qualité du cadre de vie et patrimoine à préserver	47





| 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.

LES OBJECTIFS DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SARLAT PÉRIGORD NOIR

Développement économique

- Renforcer l'attractivité économique du territoire selon une approche de développement durable
- Requalifier les zones d'activités existantes, conforter leur accessibilité, leur lisibilité, et leur qualité environnementale
- Créer de nouvelles zones d'activités de qualité environnementale
- Créer des réserves foncières stratégiques nécessaires au développement économique et anticiper le développement économique autour des futurs aménagements routiers
- Maitriser et préserver les commerces de proximité et leur diversité
- Préserver la diversité du tissu économique local en lien avec l'environnement et nos atouts locaux : préserver les filières agricoles, forestières, le commerce, et l'artisanat, valoriser l'offre et l'activité touristiques
- Valoriser une complémentarité économique entre les communes

Maitrise et consommation foncières

- Gérer les sols de façon économe en organisant l'urbanisation et en préservant l'environnement
- Rationaliser l'ouverture de zones à urbaniser en fonction des besoins réels du territoire
- Limiter le mitage et l'étalement urbain en confortant les centres urbains et ruraux
- Préserver les terres agricoles, les unités d'exploitation, et favoriser l'installation de nouveaux exploitants
- Rationaliser les réseaux, les déplacements et les accès

Patrimoine bâti et paysager

- Préserver la qualité urbaine paysagère et l'architecture du territoire
- Maintenir l'identité patrimoniale et paysagère des lieux emblématiques
- Adapter les règles de préservation du patrimoine bâti et paysager afin de permettre un développement harmonieux et cohérent à l'échelle communautaire.
- Mener une réflexion patrimoniale approfondie sur le territoire communautaire, afin de déterminer les outils adaptés à la préservation du patrimoine

Patrimoine naturel et risques

- Identifier et protéger les trames vertes et bleues
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Préserver la qualité de l'air et l'ensemble des ressources naturelles du territoire
- Prévenir les risques naturels dans l'aménagement du territoire
- Prendre en compte dans l'aménagement, la thématique de l'eau dans sa globalité

Habitat

- Maitriser le foncier et l'urbanisation entre habitat permanent, résidences secondaires et hébergements touristiques
- Résorber l'habitat indigne, réduire la vacance, requalifier l'existant
- Permettre l'habitat durable, réduire la précarité énergétique, et favoriser l'urbanisation raisonnée type éco quartier
- Développer une politique de mixité sociale en proposant une offre de logement diversifiée, équilibrée et adaptée aux besoins

Equipements et infrastructures

- Renforcer les services et équipements publics vecteurs de création d'emplois et adaptés aux besoins des habitants
- Proposer un maillage cohérent des équipements publics avec une mise en réseau et une mutualisation pour rationaliser les coûts et augmenter la qualité des services

Déplacements et transports

- Améliorer et promouvoir le transport collectif de Sarlat et élargir l'offre sur l'ensemble du territoire communautaire
- Favoriser les modes de transports écologiques et les itinérances douces
- Proposer une offre de stationnement diversifiée à l'échelle de la CCSPN
- Préserver et conforter l'accès aux zones économiques
- Définir une cohérence territoriale du réseau routier et des cheminements doux afin de faciliter les déplacements

Extrait de la délibération du 14 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du PLUi

QU'EST CE QUE LE PADD ?

Le PADD : la pièce maîtresse du PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est **la pièce maîtresse du PLUi**. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté de communes Sarlat Périgord Noir.

La réalisation du PADD intervient après un travail approfondi de diagnostic du territoire, lequel a permis de mettre en exergue les enjeux de développement et de préservation du territoire communautaire. La traduction de ces enjeux en orientations et objectifs correspond à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations et objectifs fixés dans le PADD sont par la suite traduits réglementairement à la fois au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), des schémas

d'aménagement qui fixent des règles d'aménagement sur un secteur spécifique, et à la fois au sein du règlement écrit et du plan de zonage.

Comme l'ensemble des documents qui composent le PLUi, **le PADD est régi par le Code de l'urbanisme**, qui réglemente les principes fondamentaux de l'urbanisme, et doit s'inscrire dans un objectif de développement durable.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Néanmoins, le plan de zonage, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui sont opposables, constitueront la traduction des orientations qui y sont définies.



Expression d'un projet politique, le PADD entend répondre aux besoins présents du territoire, sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. En ce sens, les choix d'aménagement et de développement exprimés dans le cadre de l'élaboration du PADD s'appliquent à **permettre l'essor du territoire** et à ne pas accentuer les déséquilibres urbains existants, afin de rechercher un développement harmonieux qui réponde aux besoins de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés dans le présent PADD ont pour ambition **un développement équilibré de l'ensemble du territoire**, et s'inscrivent dans **une démarche de développement durable** : équité sociale, efficacité économique et protection de l'environnement.

Le contexte législatif et réglementaire à respecter

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunaux s'inscrit dans le **respect des principes du développement durable** définis notamment dans :

- La loi *relative au renforcement de la protection de l'environnement* du 2 février 1995 (Plan de Prévention des Risques) ;
- La loi *Solidarité et Renouvellement Urbain* (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- La loi *Urbanisme et Habitat* (UH) du 2 juillet 2003 ;
- La loi de *Modernisation de L'Economie* du 4 août 2008 ;
- La loi *relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement* du 3 Août 2009 ;
- La loi *Engagement National pour l'Environnement* (ENE) grenelle 2 du 12 juillet 2010 ;
- La loi *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- La loi *d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt* (LAAF) du 13 octobre 2014 ;
- La Loi *portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République* (NOTRe) du 7 août 2015 ;
- la loi *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques* dite « loi Macron » du 6 Août 2015 ;
- La loi *relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine* (CAP) du 7 juillet 2016 ;
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015 et le décret n°2015-1783 du 28/12/2015, relatifs à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme
- Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015.

Le PLUi doit également être **conforme avec les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme**.

Ces obligations du PLUi de Sarlat Périgord Noir se retrouvent pour partie dans son PADD puisque celui-ci définit les orientations et le projet de territoire dans le respect du cadre législatif et réglementaire du PLUi.

CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME SUR LE PADD

Article L.151-5 : Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit « [...] les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [ainsi que] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de [...] la commune. [Enfin,] il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...] ».

Le PLUi de Sarlat Périgord Noir, et à travers lui son PADD, est également soumis au **respect des orientations, objectifs ou actions des documents opposables de portée supérieure** :

- le SDAGE Adour Garonne (2016-2021) ;
- le SAGE Dordogne Amont ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine (SRCE) ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Parallèlement, le **PLUi Sarlat Périgord Noir est soumis à évaluation environnementale** conformément aux articles L104-1 à L104-8, R104-1 à R104-2, R104-8 à R104-14, et R104-21 à R104-34 du Code de l'urbanisme. En effet, le territoire intercommunal est concerné par **la présence de quatre sites NATURA 2000 d'importance communautaire**, ce qui engendre une obligation législative de soumettre le PLUi de Sarlat Périgord Noir à une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale du PLUi porte sur les effets du projet de planification urbaine sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de chaque projet.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne de juin 2001 dite « *plans et programme* » et à sa transposition dans le droit français par ordonnance du 3 juin 2004, du décret du 27 mai 2005 et de la circulaire du Ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006.

Le Grenelle de l'environnement, avec plus particulièrement la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, a étendu le champ de l'évaluation environnementale.

Enfin, le projet du PLUi est également **soumis au principe d'urbanisation limitée** (articles L.142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme). A ce titre la communauté de communes devra constituer

Le PLUi de Sarlat Périgord Noir est concerné par l'application des articles L.142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme, puisque **l'intercommunalité n'est pas couverte par un SCOT**. A ce titre la communauté de communes devra saisir le Préfet ou le syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT au titre des dispositions précitées, pour justifier de sa compatibilité avec les documents supra-communaux précités.

De même, le décret n°2012-995 du 23 août 2012 entré en vigueur le 1er février 2013 renforce et précise le contenu de l'évaluation au sein des documents d'urbanisme. L'étude des incidences Natura 2000 quant à elle est ciblée sur l'analyse des effets du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêts communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000. Cette dernière permet de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « *Habitats, Faune, Flore* », soit de la directive « *Oiseaux* ».

Le contenu détaillé à l'article R414-23 du Code de l'environnement permet de conclure sur l'atteinte à l'intégrité du (ou des) sites Natura 2000 et reste proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence. La directive 92/43 a fixé dans les articles 6.3 et 6.4 les principes de l'évaluation des incidences de tout plan sur les listes Natura 2000 (défini au sein de l'article R414-19 du code de l'environnement) et transposée en droit français par la loi du 1er août 2008 à l'article 13 et de deux décrets d'application (du 9 avril 2010 et du 16 août 2011).

un dossier de dérogation et saisir l'autorité préfectorale et la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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

INSCRIRE LE PADD DANS LES DÉMARCHES ENGAGÉES PAR LE TERRITOIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La communauté de communes Sarlat Périgord Noir s'est engagée dans plusieurs démarches et projets parallèles afin d'**inscrire son développement dans une démarche de développement durable**, et d'**amorcer la transition énergétique de son territoire**. En ce sens, la collectivité s'est notamment engagée dans trois démarches complémentaires : **un Agenda 21, un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, et dans le programme national des **Territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV)**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi s'inscrit dans la continuité de cette politique volontariste et de cette ambition responsable d'un territoire durable. A ce titre, les objectifs et orientations qui y sont définies sont

L'Agenda 21 est un plan d'action pour le XXI^e siècle adopté par 173 chefs d'État lors du sommet de la Terre à Rio de Janeiro en juin 1992. Il concerne les collectivités territoriales : régions, départements, communautés de communes et communes.

L'Agenda 21 est en premier lieu **un programme local d'actions en faveur du développement durable**. Système de management environnemental, il s'agit avant tout d'un programme politique. Il décline sur le territoire les objectifs de développement durable issus du Sommet de la Terre de Rio.

L'Agenda 21 est également une démarche de réflexion et d'actions partagées sur le territoire. La démarche est fondée sur un diagnostic concerté et permet de concevoir un projet stratégique, traduit par **un plan d'actions périodiquement évalué et renforcé**.

L'Agenda 21 vise enfin **l'amélioration des politiques publiques locales**. Il constitue en effet

compatibles avec les actions fixées dans le cadre de ces trois démarches précitées, mais permettent aussi :

- de déterminer le cadre nécessaire à leur traduction réglementaire et opérationnelles à travers le PLUi, pour celles pouvant être transposer dans le document d'urbanisme communautaire ;
- de les compléter, en cohérence avec le projet de territoire définis par le PADD.

La présente partie vise à rappeler le cadre et les modalités de ces démarches, afin de pouvoir comprendre comment le PADD du PLUi les prend en compte dans les axes et objectifs du projets présentés ci-après.

L'Agenda 21 de l'intercommunalité

un exercice de mise en cohérence des différentes compétences et obligations de la collectivité. Il est également un bon **outil de communication et de gestion économe des ressources financières** de la collectivité.

Les collectivités, au premier rang desquelles se trouvent les communes et communautés de communes, doivent veiller aux impacts économiques, sociaux et environnementaux de leurs actions. Elles doivent intégrer le développement durable aux politiques publiques, le prendre en compte dans leur fonctionnement au quotidien. C'est ce qui a déterminé la communauté de communes Sarlat Périgord Noir à adopter son Agenda 21, dont l'élaboration a été initié dès **2006** et à mobiliser près de 150 personnes de différents horizons (élus et agents municipaux et communautaires, partenaires institutionnels, administrés, acteurs culturels, environnementaux...).

L'agenda 21 local fixe aux collectivités un cadre de référence pour examiner leurs politiques, leurs projets et leurs pratiques au regard du développement durable. La démarche favorise le lien social et le sentiment d'appartenance au territoire ; elle résulte du changement des comportements citoyens plus écologiquement et socialement responsables.

Cinq finalités du développement durable sont communes à tous les Agenda 21 français :

- lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- épanouissement de tous les êtres humains
- cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations
- dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Ces finalités sont reprises et développées dans **l'Agenda 21 de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir reconnu par le ministère de l'environnement « A21 local » le 16 février 2011.**



Le PLUi s'attachera à intégrer le programme d'actions de l'Agenda 21, et s'inscrit dans une démarche de développement durable qui lui est commune. La prise en compte de l'Agenda 21 est directement traduite au sein du PADD, à travers les orientations et objectifs de développement démographique et urbain, la préservation d'un cadre de vie qualitatif et du patrimoine, la protection de l'environnement et des ressources...

Les actions fixées par l'Agenda 21 du Sarladais

Quatre axes de travail ont permis la mise en œuvre d'un programme de 94 actions :

Axe 1 - Un territoire d'exception, au rythme des saisons (18 actions)

- préserver un patrimoine historique et naturel remarquable ;
- construire un développement touristique sur ses richesses ;
- maîtriser les impacts de la saisonnalité.

Axe 2 - Un cadre de vie de qualité, à préserver (16 actions)

- inventer un urbanisme durable en milieu rural ;
- développer de nouveaux modes de déplacements ;
- maîtriser les risques et nuisances.

Axe 3- Vivre en Sarladais toute l'année (36 actions)

- adapter le territoire aux évolutions démographiques
- renforcer les activités de production et distribution
- fortifier le « *Vivre ensemble en Sarladais* »

Axe 4- Une exemplarité à renforcer (24 actions)

- renforcer les politiques de préservation des ressources
- prévenir les rejets
- renouveler la gouvernance

La démarche « Territoire à énergie positive pour la croissance verte »

En septembre 2014, dans le cadre des actions concrètes engagées en prévision de la loi *relative à la transition énergétique pour la croissance verte* (LTECV – loi publiée au Journal Officiel du 18 août 2015), la communauté de communes Sarlat Périgord Noir a répondu à l'appel à projet « *Territoires à énergie positive* » lancé par le ministère à destination des collectivités souhaitant s'engager par des actions concrètes dans la transition énergétique. Cette candidature s'inscrit dans la suite logique du projet de territoire de l'Agenda 21. En février 2015, **la communauté de communes Sarlat Périgord Noir désignée « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV).**



A ce titre, la collectivité devrait être bénéficiaire d'une ou plusieurs conventions de soutien financier de l'Etat, dans le cadre de l'Enveloppe spéciale transition écologique (ESTE). Une première convention d'appui financier a été signée pour la réalisation de 12 actions concrètes liées à la politique de transition énergétique.

Un « Territoire à énergie positive pour la croissance verte », qu'est-ce que c'est ?

Un territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV) est un territoire « d'excellence de la transition énergétique et écologique » qui s'investit dans **une démarche volontariste permettant d'atteindre l'équilibre entre la consommation et la production d'énergie à l'échelle locale.** La collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs, afin de proposer un programme global pour un nouveau modèle de développement, plus

sobre et plus économe. Cet engagement se traduit à travers **des projets innovants** qui font émerger de nouveaux modèles de consommation et de création des énergies, de gestion des déchets, de mobilité mais aussi de protection de la biodiversité.

Le plan d'actions d'un TEPCV s'appuie sur quatre piliers : favoriser l'efficacité énergétique, réduire des émissions de gaz à effet de serre, diminuer la consommation d'énergies fossiles, développer les énergies renouvelables.

Quelle traduction concrète et quelle intégration dans le PADD ?

La communauté de communes devrait bénéficier d'une aide pour financer à hauteur ses initiatives visant à :

- réduire les consommations d'énergie des espaces publics ;
- diminuer les émissions de gaz à effet de serre et les pollutions liées aux transports ;
- produire des énergies renouvelables ;
- préserver la biodiversité, les paysages et promouvoir un urbanisme durable ;
- développer l'éducation à l'environnement, l'éco-citoyenneté et la mobilisation des acteurs locaux.

Parmi les actions futures envisagées, on retrouve par exemple la rénovation énergétique de l'école de Proissans, la réduction de la consommation d'énergie des équipements sportifs de Sarlat-la-Canéda, l'installation d'une chaudière à bois sur un micro-réseau, ou encore la création d'un sentier d'interprétation à Tamniès.

Le PLUi veillera à être cohérent et compatible avec les actions menées dans le cadre de la convention de TEPCV, notamment en permettant la réalisation des projets existants. Il s'inscrit dans la démarche engagée par la collectivité, en définissant au sein du PADD des objectifs et orientations en matière de transition énergétique et de croissance verte.

Un Plan Air Climat Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration

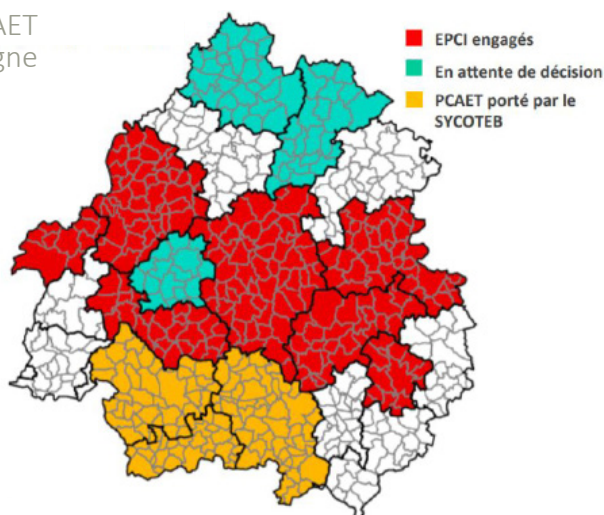
Un Plan Climat Energie Territorial (PCAET) est **un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire**. Il constitue un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire et de planification de stratégies et d'actions dans **un objectif d'atténuation de changement climatique, de développant les énergies renouvelables et de maîtrise de la consommation d'énergie**.

Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, le PCAET constitue **un cadre d'engagement pour le territoire**. Depuis le décret du 28 juin 2016, la mise en œuvre d'un Plan Climat Air Energie Territorial est obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants au 1er janvier 2017 et au plus tard le 31 décembre 2018 pour

les EPCI de plus de 20 000 habitants. Pour autant, l'inscription des territoires dans une démarche de projet de territoire durable comme un Plan Local d'urbanisme intercommunal est pertinent avec l'élaboration du PCAET, afin de définir une stratégie territoriale cohérente et globale.

A ce titre, la communauté de communes Sarlat Périgord Noir s'inscrit dans une politique volontariste en lançant son PCAET, sans que la collectivité n'y soit contrainte par le cadre législatif. Pour la communauté de communes, il s'agit **d'exploiter la synergie des réflexions portées par les divers documents en cours d'élaboration ou déjà réalisés** (Agenda 21, PLUi, démarche TEPCV...) afin de définir les modalités d'un développement durable et responsable de son territoire, et d'amorcer sa transition énergétique.

Les PCAET en Dordogne



Source : SDE 24

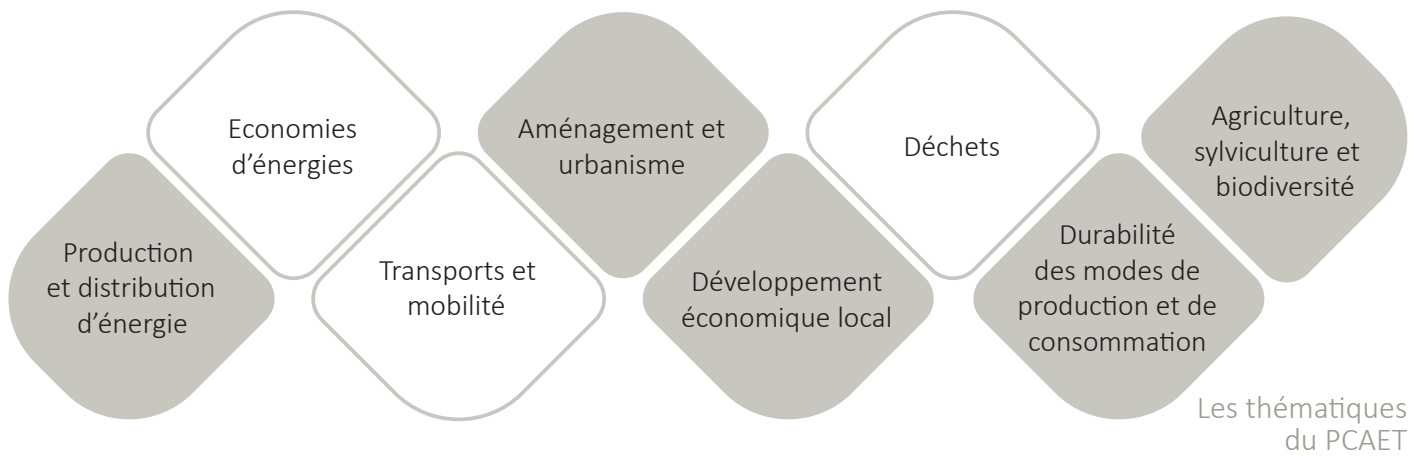
Quel contenu et quelle intégration dans le PADD ?

Le Plan Climat Air Energie Territorial doit viser deux grands objectifs dans un délai donné, à partir d'**un plan d'actions** qu'il se doit de définir :

- atténuer et réduire les émissions de gaz à effet de serre pour limiter l'impact du territoire sur le changement climatique ;
- adapter le territoire au changement climatique pour réduire sa vulnérabilité.

Le plan d'actions porte sur l'ensemble des secteurs d'activité et constitue **l'outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire**. Il définit des actions à mettre en

œuvre par les collectivités territoriales concernées et l'ensemble des acteurs socio-économiques, y compris en termes de communication, sensibilisation et d'animation des différents publics et acteurs concernés. Il identifie **des projets fédérateurs** potentiels et en particulier ceux qui, comme la communauté de communes Sarlat Périgord Noir, s'inscrivent parallèlement dans une démarche de territoire à énergie positive pour la croissance verte. Il précise les moyens à mettre en œuvre, les publics concernés, les partenariats souhaités et les résultats attendus pour les principales actions envisagées.



Il peut être de nature assez différente en fonction de l'engagement des collectivités concernées, mais son contenu est fixé par la loi. Son élaboration induit :

- une sensibilisation des acteurs locaux et du grand public aux enjeux de l'énergie et du climat ;
- des bilans et diagnostics permettant de quantifier les émissions liées aux activités de son territoire : dont une évaluation des émissions de gaz à effet et un inventaire des émissions de polluants atmosphériques, en dont une analyse du potentiel de réduction de ces émissions ;
- une étude des consommations énergétiques du territoire et leur potentiel de réduction, avec une analyse spécifique de la production d'énergies renouvelables ainsi que son potentiel de développement ;
- une présentation des réseaux de distribution d'énergie et de leurs enjeux sur le territoire qu'ils desservent ;
- une analyse de la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique ;
- la mise en place d'une stratégie territoriale par la définition d'un plan d'actions concerté et ciblé pour chaque acteur ;
- l'élaboration d'un dispositif de suivi et d'évaluation du PCAET et des actions qu'il définit.

Le PLUi doit intégrer le PCAET et son plan d'actions. En ce sens, il veillera notamment à permettre l'intégration des projets qu'il initie. La prise en compte du PCAET se traduit particulièrement au sein du PADD puisque ce dernier s'attache à définir les objectifs et orientations d'un développement urbain, démographique et économique durable en préservant l'environnement et en amorçant la transition énergétique du territoire.



INFORMATIONS

Parce que le PADD doit être largement partagé par les élus du territoire, **le Code de l'urbanisme prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat en conseils communautaire et municipaux**. La communauté de communes Sarlat Périgord Noir a choisi de débattre le PADD en conseil communautaire au préalable des débats en conseils municipaux.

Le présent PADD de Sarlat Périgord Noir a ainsi été débattu en Conseil Communautaire le 16 décembre 2019.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne constitue pas un document opposable aux tiers.

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.

Le préambule, ainsi que les textes inscrits en italiques et de couleur grise sous les axes et objectifs du présent PADD, constituent **des éléments d'information** visant à contextualiser le projet de territoire et les orientations qu'il définit. Elles entendent faciliter la compréhension des enjeux du territoire et ne constituent ni des axes, ni des objectifs ou des orientations du projet intercommunal.



LE **P**ROJET
D' **A**MÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES
DE
SARLAT PÉRIGORD NOIR

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).

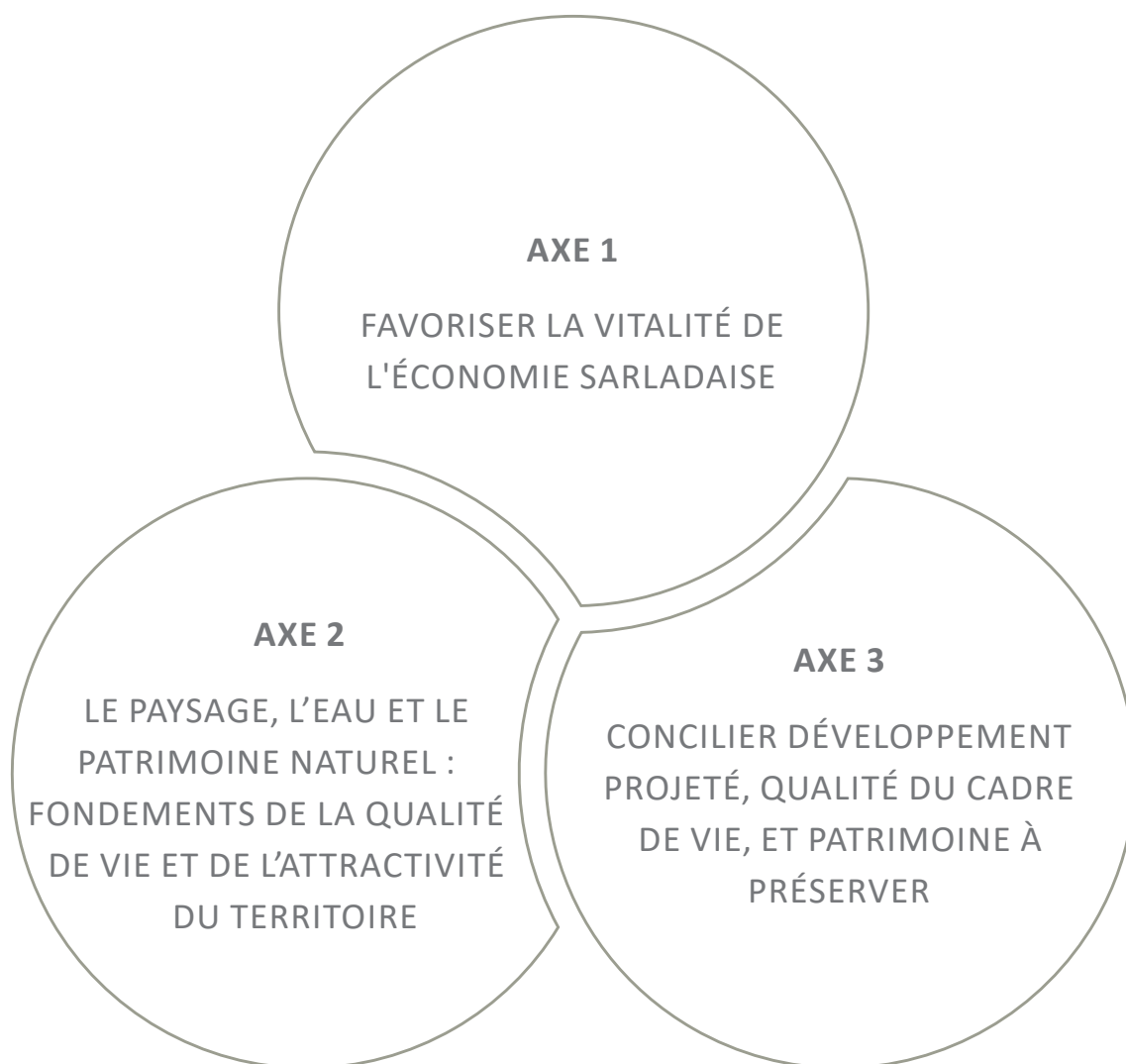
Consolider et développer l'économie vise à permettre le développement de l'emploi local à destination des habitants actuels et futurs, afin d'accompagner les objectifs de croissances démographique, en offrant les conditions d'accueil nécessaires aux entreprises industrielles, tertiaires et artisanales. 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.**





A LA VILLE DE SARLAT

GRUS

DE TABL

LE CANARD DU MIDI

16

LAGRÈZE FOIES GRAS

| AXE 1 |

FAVORISER LA VITALITÉ DE L'ÉCONOMIE SARLADAISE

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

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

Le 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

Développer qualitativement l'offre en hébergements touristiques, en fonction des projets existants sur le territoire :

- en permettant l'évolution des structures existantes ;
- en favorisant le développement d'hébergements touristiques haut de gamme pour répondre à la demande identifiée, sous réserve de leur inscription dans une logique de tourisme vert et familial, et de leur intégration à l'environnement.

Augmenter qualitativement l'offre en activités touristiques et de loisirs avec des activités encore non représentées sur le territoire, et des activités sportives et ludiques liées au tourisme vert, dans les espaces adaptés.

Orienter l'action publique touristique à travers notamment les offices de tourisme vers une formation des professionnels à la maîtrise des outils numériques.

>> Promouvoir le développement d'un tourisme d'affaire et événementiel de qualité

Diversifier l'offre touristique en favorisant l'implantation de structures d'accueil adaptées au tourisme d'affaire, pour accueillir des congrès ou des séminaires.

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 cœur d'une stratégie de désenclavement ferroviaire du territoire (maintien et amélioration de la ligne SNCF à Sarlat-la-Canéda).

Gérer l'augmentation du trafic routier estival et les besoins en stationnement induits par l'activité touristique, notamment sur les communes de la vallée.

Développer de nouveaux circuits touristiques non motorisés sur le territoire.

Rechercher des liaisons douces sécurisées entre les centre-bourgs et les grands itinéraires touristiques piétons et cyclables.

>> Promouvoir les lieux touristiques du territoire

Faciliter la lisibilité et l'attractivité des acteurs du tourisme, des hébergements, activités et produits locaux tout en garantissant la préservation d'un paysage urbain et naturel de qualité, à travers notamment l'élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

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

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

Assurer la préservation des terres agricoles :

- en limitant l'urbanisation des terres cultivées et surfaces toujours en herbe ;
- en priorisant le développement urbain des espaces boisés ponctuels ou de faible qualité, pour réduire l'urbanisation des terres agricoles ;
- en ciblant des secteurs pour l'implantation de nouvelles activités et en préservant les terres stratégiques pour la culture ou le pâturage, en cohérence avec le résultat des enquêtes agricoles menées ;
- en permettant une reconquête des espaces potentiellement cultivables, sous réserve de ne pas nuire à une autre activité ou à l'habitat, et de ne pas impacter la qualité environnementale et paysagère du site.

Lutter contre la diminution des exploitations et assurer leur pérennité :

- en permettant leur évolution ;
- en anticipant et en permettant le développement de nouvelles exploitations, prenant en compte le constat d'une demande d'installations plus importante que l'offre.

Veiller à la gestion des conflits et nuisances entre l'agriculture et les autres activités du territoire :

- en assurant des franges de qualité entre espaces urbains et espaces agricoles ;
- en veillant à stopper le mitage des terres agricoles par l'habitat et à ne pas contribuer à la création d'enclaves agricoles ;
- en veillant à limiter le développement résidentiel dans les hameaux principalement tournés vers l'activité agricole, où sont présents des bâtiments d'élevage et où les enquêtes agricoles ont fait remonter des projets d'extension ou d'implantation d'exploitations.

Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements, de manière à ne pas créer de contraintes ou d'obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles ou par les troupeaux.

>> Faciliter la diversification de l'activité agricole tout en veillant à sa préservation

Autoriser l'agrotourisme, sous réserve que celui-ci ne soit pas en contradiction avec l'activité agricole et qu'il en soit complémentaire :

- en favorisant, sous conditions, la reconversion des anciens bâtiments agricoles de caractère patrimonial à des fins d'hébergements touristiques, via le régime des changements de destination ;
- en autorisant ponctuellement, sous conditions, l'aménagement de secteurs de petite taille dédiés à du camping à la ferme ou à des aires naturelles de loisirs, sous réserve d'un projet existant et de la proximité avec l'exploitation ;
- en développant la communication «*sur les séjours à la ferme*» à destination des touristes.

Développer les possibilités de ventes directes et d'accueil pédagogique, sous réserve que ces activités soient complémentaires avec l'activité agricole, et qu'elles n'entrent pas en contradiction avec :

- en permettant, sous condition, le changement de destination de bâtiments agricoles à des fins de vente directe de la production agricole locale, mais aussi de regroupement ou de coopération entre les exploitants ;
- en facilitant la création d'ateliers de transformation ;
- en autorisant, sous réserve d'un projet existant, l'aménagement de bâtiments nécessaires à l'accueil du public et de scolaires.

Faciliter la lisibilité et l'attractivité des produits locaux agricoles tout en garantissant la préservation d'un paysage remarquable par une signalétique cohérente et des pré-enseignes dérogatoires de qualité dans le cadre de l'élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

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

Encourager le développement des circuits courts entre l'activité agricole et les espaces de consommation du territoire.

Soutenir le développement de l'agriculture biologique et de proximité, notamment à travers l'accueil de cultures maraîchères :

- en permettant leurs installation dans des espaces péri-urbains laissés en friche, sous réserve de ne pas nuire aux espaces résidentiels et avec un règlement adapté (serres...) ;
- en favorisant le développement des cultures maraîchères en zone agricole.

Permettre le développement de la production d'énergie photovoltaïque sur toiture pour les bâtiments d'activité agricole, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du paysage, de préserver les perspectives visuelles remarquables du territoire, et d'être compatible avec les capacités de desserte et de stockage du réseau et du site.

Favoriser la méthanisation à la ferme pour réduire l'impact environnemental de l'agriculture, résoudre la problématique de l'épandage, et comme complément à l'activité ; sous réserve de ne pas impacter la qualité paysagère et environnementale des sites et d'être compatible avec les capacités de desserte et de stockage du réseau et du site.

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

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 en raison de son accessibilité le long de l'axe majeure qu'est la RD704, des possibilités permises par la topographie sur secteur, et de la synergie existante liée aux activités déjà implantées :

- conforter le périmètre de la zone existante pour permettre l'évolution des activités déjà implantées et exploiter le foncier disponible ;
- développer l'offre foncière à proximité de la zone de la Borne 120 pour y accueillir les activités économiques à l'horizon 2030.

Accompagner et permettre la requalification des sites économiques en transition, emblématiques du territoire

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) selon les modalités suivantes :



Stratégie de développement urbain à vocation économique à valeur illustrative

>> 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, et intégrer leur accessibilité dans les réflexions d'aménagement des bourgs.

Penser et anticiper les besoins en mobilités douces par des cheminements piétonniers et cyclables entre les secteurs commerciaux existants (grandes surfaces ou commerces et services de proximité) et les secteurs résidentiels.

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

- en raison de leur fort développement récent sur le territoire, et tout particulièrement à Sarlat-la-Canéda ;
- pour endiguer le développement de secteurs commerciaux mono-fonctionnels et conçus en priorité pour des déplacements motorisés.

>> Permettre une diversification du tissu économique local

Assurer la pérennité et le développement d'industries en proposant une offre foncière adaptée (taille, localisation) sur les zones économiques mixtes de Madrazès, Vialard et de la Borne 120, pour répondre aux demandes et opportunités.

Amorcer le développement de l'activité forestière pour exploiter les ressources locales, dans le cadre d'une gestion raisonnée, mais aussi limiter l'augmentation des friches boisées et du risque feux de forêt qu'elles induisent.

Inscrire la transition énergétique au sein du projet économique en encourageant le développement de micro-productions d'énergies renouvelables, sous réserve de projets existants et d'être compatible avec les capacités de desserte et de stockage du réseau et du site.

Maintenir et encadrer les zones de stockage de matériaux sur le territoire, en veillant à sécuriser l'activité et à limiter son impact sur le paysage et les espaces naturels.

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

Développer des activités artisanales variées dans des espaces dédiés, de type villages des artisans ou zones artisanales de qualité urbaine et paysagère :

- accueillir les activités générant des nuisances pour la proximité résidentielle ;
- inscrire ces zones dédiées dans les circuits touristiques

Conforter la mixité des tissus urbains en permettant l'implantation d'activités artisanales dans les bourgs et dans les espaces déjà mixtes :

- lutter contre la mono-fonctionnalité des espaces urbains et assurer le maintien d'emplois sur l'ensemble des treize communes ;
- faciliter l'implantation et assurer la pérennité de l'artisanat nécessitant la proximité avec la clientèle ;
- sous réserve que les activités correspondent à de l'artisanat compatible avec les fonctions résidentielles, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances importantes ;
- sous condition d'une bonne insertion des bâtiments d'activité artisanale au sein des tissus résidentiels environnants,
- sous réserve que la desserte et la capacité du réseau viaire soient adaptées au fonctionnement des activités.

Conforter la zone artisanale de Vézac dans son périmètre actuel.

Faciliter la lisibilité et l'attractivité des productions locales artisanales tout en garantissant la préservation d'un paysage de qualité, à travers notamment une signalétique cohérente et des pré-enseignes dérogatoires de qualité dans le cadre de l'élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

>> Tendre vers un paysage urbain économique qualitatif et durable

Imposer une qualité urbaine, architecturale et patrimoniale des zones d'activités et de leurs bâtiments, ainsi que leur intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant, tout particulièrement sur les « entrées de ville » de Sarlat-la-Canéda.

Anticiper et assurer la requalification des sites économiques en friche ou en transition, notamment en entrées de ville ou de bourgs.

Intégrer les mobilités douces dans l'aménagement des zones d'activités pour assurer une desserte interne et une connexion avec les espaces urbains à proximité.

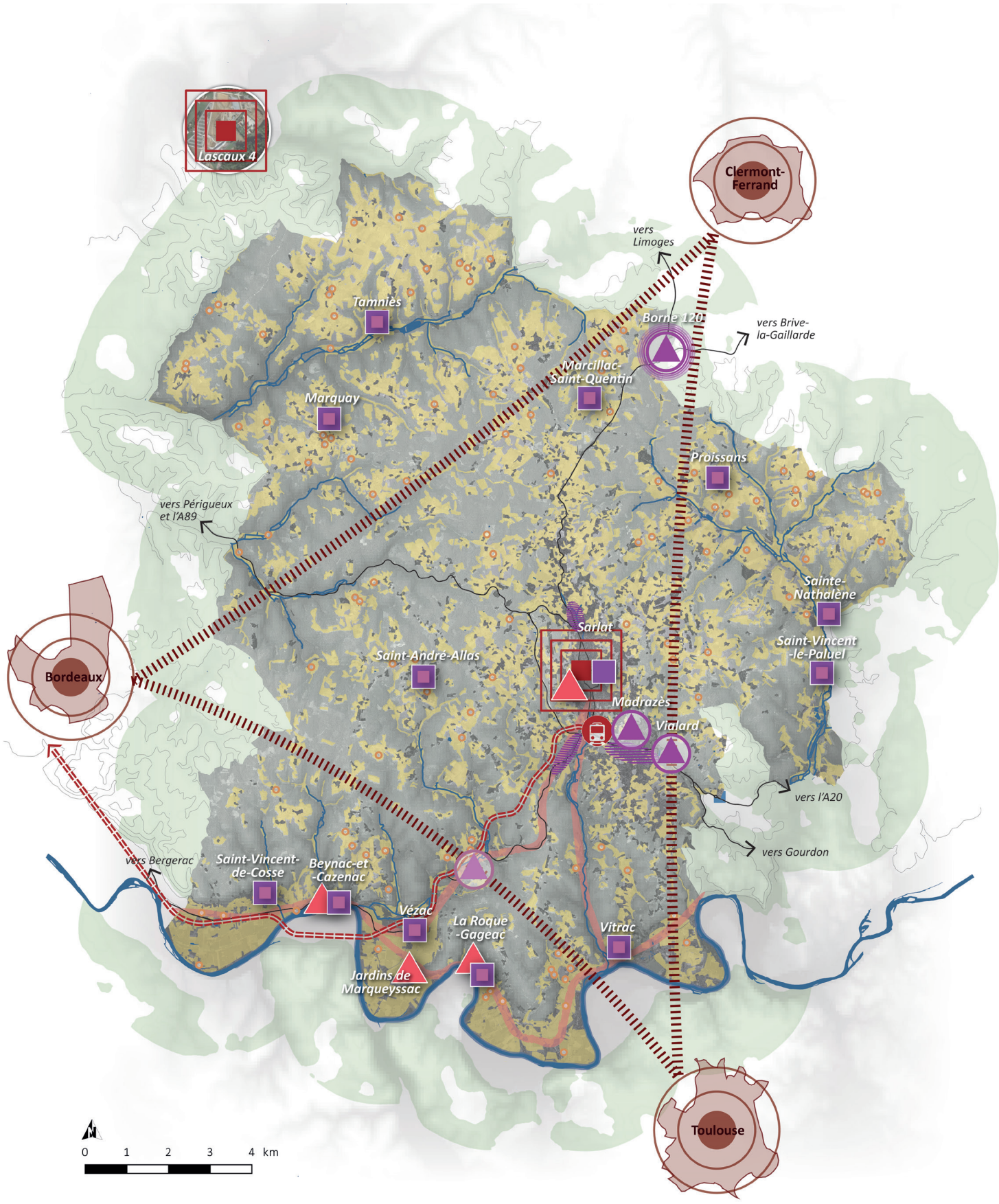
Optimiser l'espace pour limiter la multiplication des voiries et impasses par une réflexion urbaine sur les secteurs d'extension économique.

Intégrer les zones d'activités dans la démarche de transition énergétique du territoire :

- en se dirigeant vers une qualité énergétique et environnementale des bâtiments d'activités de grande taille, sous réserve de ne pas compromettre leur intégration paysagère et patrimoniale et d'être compatible avec les capacités de desserte et de stockage du réseau et du site ;
- en favorisant une gestion intégrée de la production d'énergies renouvelables dans les zones d'activités.

Assurer une gestion intégrée du stationnement au sein des zones économiques.

Améliorer et soutenir la performance de l'offre économique en développant l'accessibilité numérique des zones et en anticipant le développement du réseau de fibre optique.

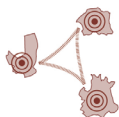


Carte à valeur illustrative

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 | 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

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

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

Le 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

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 ;
- en priorisant l'urbanisation en continuité des enveloppes bâties existantes ;
- en restreignant le développement urbain sous la forme de drapeaux, une forme d'urbanisation qui mite en profondeur les paysages.

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 concernée par une ancienne ZPPAUP.
- maintenir les motifs paysagers remarquables dont la silhouette participe directement à la qualité visuelle des espaces naturels, tels que les arbres remarquables ou les alignements d'arbres.
- préserver les vues paysagères et cônes de vue remarquables du territoire.
- valoriser le grand paysage et garantir son accessibilité pour les mobilités douces en préservant les chemins ruraux et leurs accès.

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

Limiter le grignotage des terres agricoles afin de permettre à l'activité de continuer à entretenir le paysage local à valeur identitaire.

Lutter contre la fermeture des paysages agricoles ouverts en veillant à ce que le projet territorial n'engendre pas d'enclaves agricoles.

S'attacher à conserver la silhouette du bâti traditionnel périgourdin dans les zones naturelles et agricoles.

Assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles et veiller à réduire leur impact paysager.

Préserver les principales haies bocagères qui structurent le paysage, éléments constitutifs de la trame paysagère agricole.

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

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, affluents de la Vézère ;
- l'Enéa, la Cuze et le Pontou, affluents de la Dordogne ;
- 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, et en les protégeant dans le PLUi, reconnaissant ainsi leur rôle dans la gestion raisonnée de la ressource en eau et la biodiversité remarquable qu'elles abritent.

>> 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 (sources et forages notamment) des risques de pollutions diffuses et accidentelles.

Réduire le phénomène de ruissellement et son impact sur la qualité des eaux souterraines et de surface :

- par une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- en limitant l'imperméabilisation des sols, dans les espaces urbains comme dans les espaces naturels et agricoles.

Limiter les risques de pollution diffuse :

- en priorisant, lorsque cela est possible, le développement urbain sur des secteurs pouvant être desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- en veillant au respect des normes réglementaires en matière d'assainissement autonome ;
- en intégrant les dispositions de gestion et de ramassage des déchets et ordures ménagères du SICTOM du Périgord Noir.

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

Mettre en adéquation le projet de développement démographique et urbain avec les équipements existants et projetés d'une part et les possibilités raisonnées de prélèvement de la ressource d'autre part.

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

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, au-delà de leur rôle paysager, 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.

Conserver des coupures d'urbanisation pour permettre le déplacement des espèces.

>> Prendre en compte les enjeux de biodiversité et de valorisation du patrimoine naturel dans les projets de développement urbain

Assurer une bonne gestion des espaces de transition et des franges entre espaces urbains et les espaces naturels.

Intégrer le végétal dans les futurs secteurs de développement urbain en préservant des espaces verts, en lien avec les espaces naturels structurants.

Favoriser l'utilisation d'essences végétales locales, en lien avec l'identité périgourdine.

Protéger les principaux arbres remarquables ou alignements d'arbres au sein des espaces urbains, éléments de biodiversité « *en ville* ».

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

Tenir compte du risque inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction, et notamment en ne développant pas l'urbanisation dans les zones concernées par un risque identifié au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

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

- en s'appuyant sur le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain (PPRMT) ;
- en préservant les boisements dans les fortes pentes pour y limiter les glissements de terrain.

Considérer les enjeux et risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées et de cavités souterraines dans les choix de développement urbain.

Veiller à limiter l'exposition au risque feux de forêt :

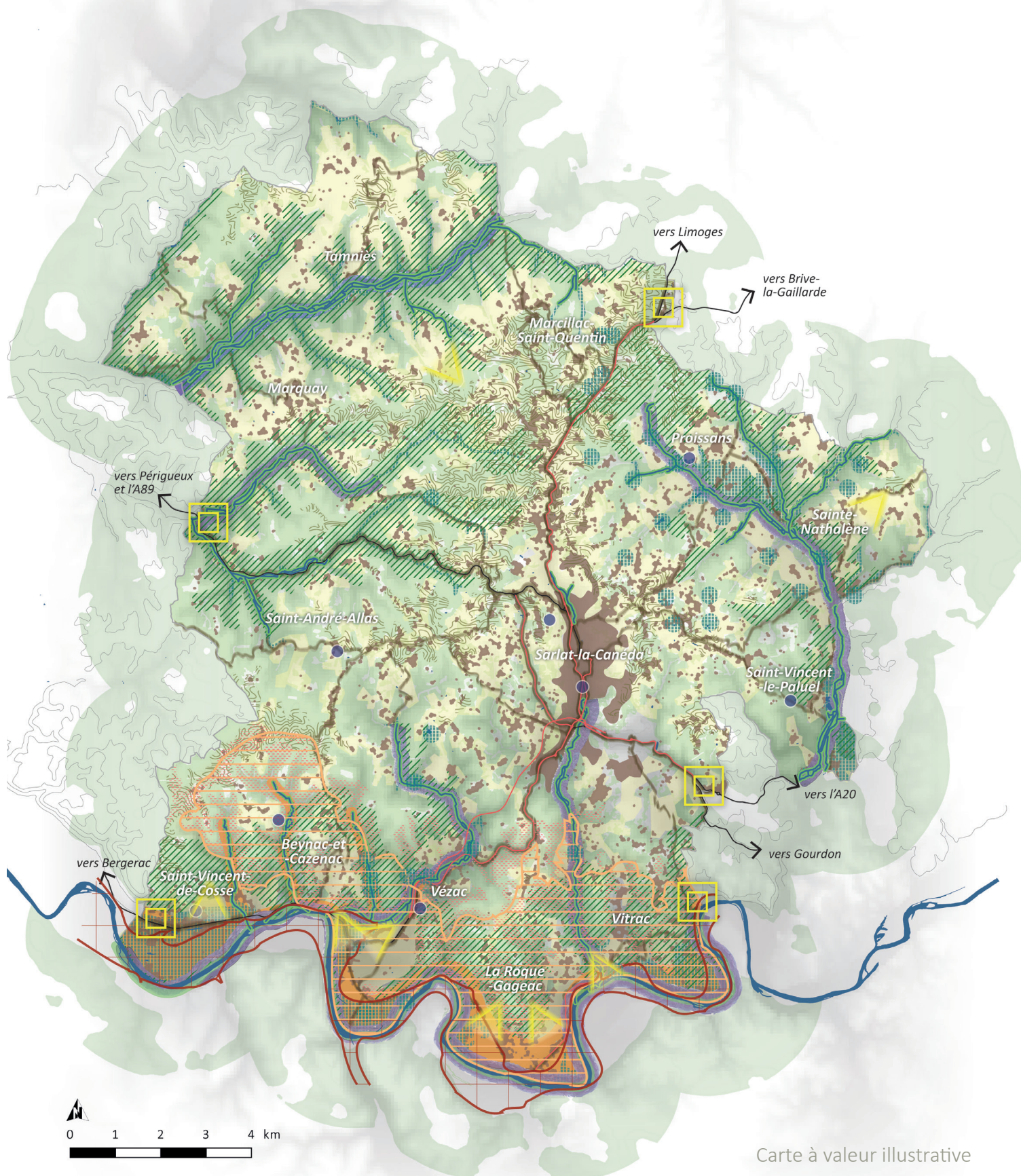
- en respectant la Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers de la Dordogne ;
- en préservant des espaces tampons coupe-feux en franges des nouveaux secteurs urbains exposés au risque ;
- en interdisant les constructions résidentielles isolées au sein des espaces boisés ;
- en facilitant la réappropriation des friches, espaces sensibles au risque, que ce soit par le développement urbain, ou à des fins de culture et de maraîchage.

Intégrer les risques technologiques :

- liés à la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- liés au Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans la réflexion sur l'aménagement du territoire, qu'il s'agisse du transport par route, chemin de fer ou par canalisation.
- liés aux risques de rupture des barrages de Bort-les-Orgues et Saint-Etienne-Cantalès, en garantissant notamment l'application du Plan Particulier d'Intervention (PPI).

>> 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



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.



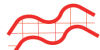
Prioriser autant que possible le développement de l'urbanisation hors des espaces naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, UNESCO).



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 (...).

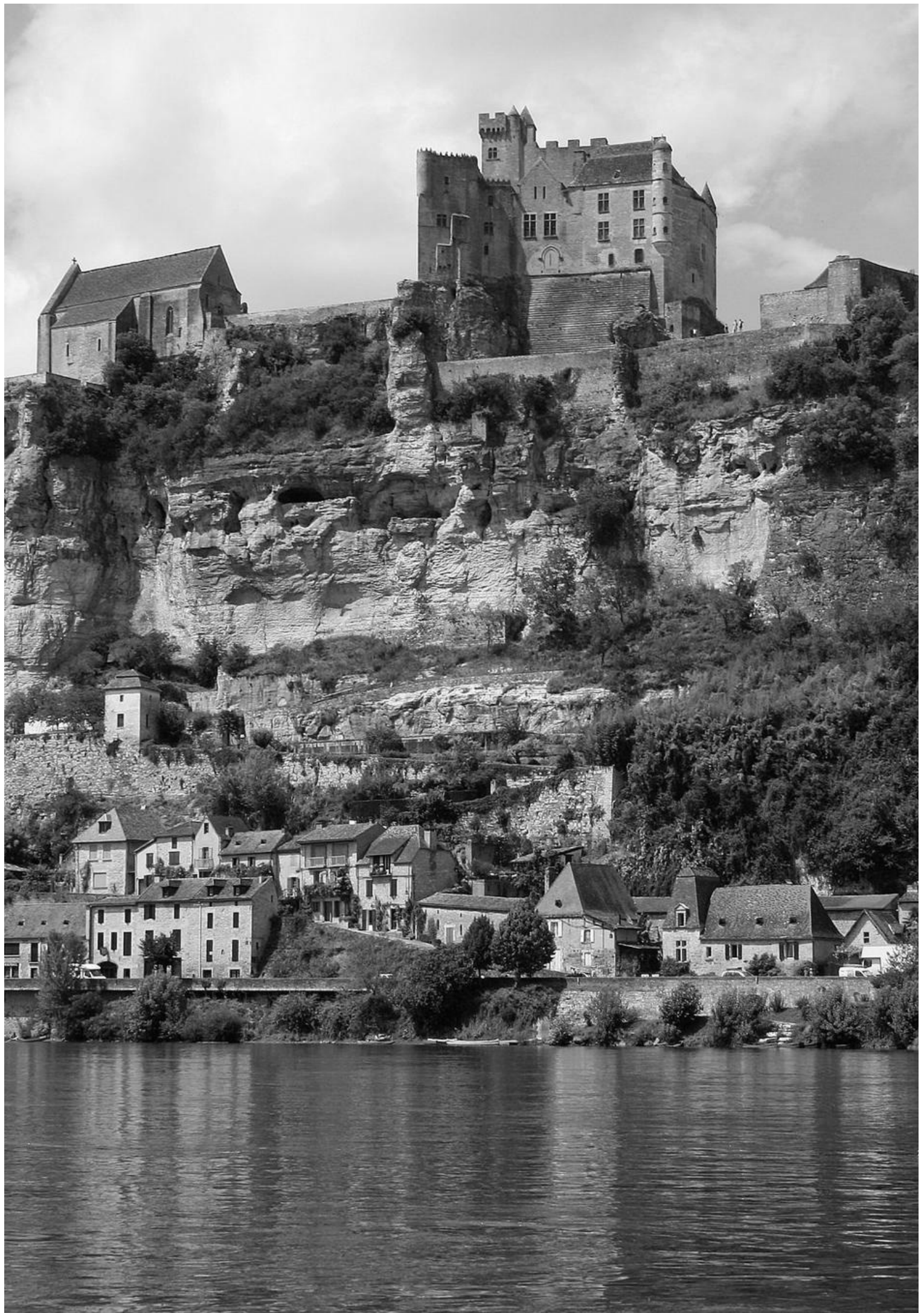


Intégrer le risque mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles dans les choix d'aménagement et dans la construction (...).

>> 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

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

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

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.

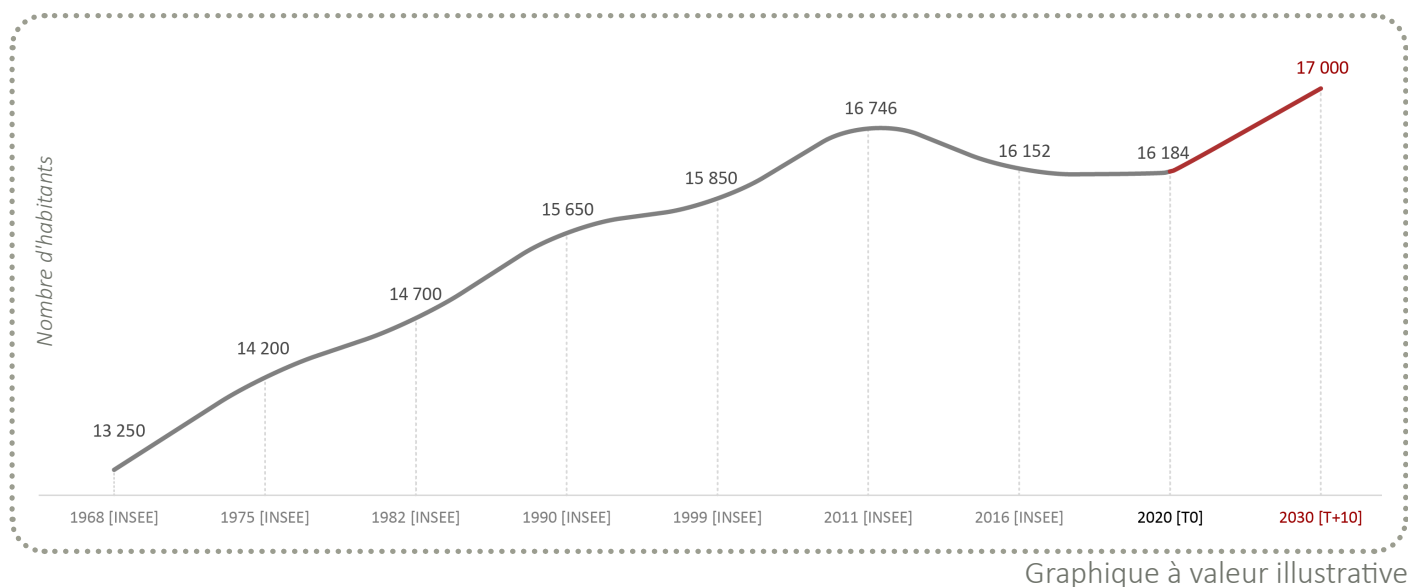
Parallèlement, le territoire communautaire a connu un fort développement ces dernières années, engendrant une consommation d'espaces importante et un développement résidentiel conséquent, souvent dispersé et diffus, en continuité de hameaux ou sous la

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

Retenir un scénario démographique ambitieux pour répondre aux besoins d'attractivité résidentielle du territoire, en cherchant à attirer des ménages néo-ruraux par le développement de la qualité de vie, de l'emploi, et par la valorisation du télétravail et de la fibre optique.

Fixer un objectif démographique d'environ 17 000 habitants à l'horizon 2030, soit l'accueil d'environ 800 nouveaux habitants.



Permettre la construction d'environ 925 logements d'ici 2030¹, pour accueillir ces futures populations projetées, un objectif tenant compte des besoins supplémentaires en logements :

- liés au phénomène important de desserrement des ménages sur le territoire communautaire, pour partie conséquence du vieillissement de la population ;
- liés au phénomène des résidences secondaires, non maîtrisable par la collectivité et pourtant important sur le Sarladais, en se basant sur le taux actuel observé de 19% du parc².

¹ Le besoin de 925 logements cumule l'accueil des nouveaux habitants et le nombre de logements nécessaires pour maintenir le seuil démographique actuel (soit pour garder les habitants actuels sur le territoire, en référence à la notion de "point mort"). Ce chiffre est défini sur la période 2020-2030, c'est-à-dire de l'année estimée d'approbation du PLUi et jusqu'à l'horizon théorique du document. Tous les logements créés entre le 1er janvier 2020 et la date d'arrêt du PLUi sont déduits de ces 925 logements. Cet objectif de 925 logements englobe à la fois :

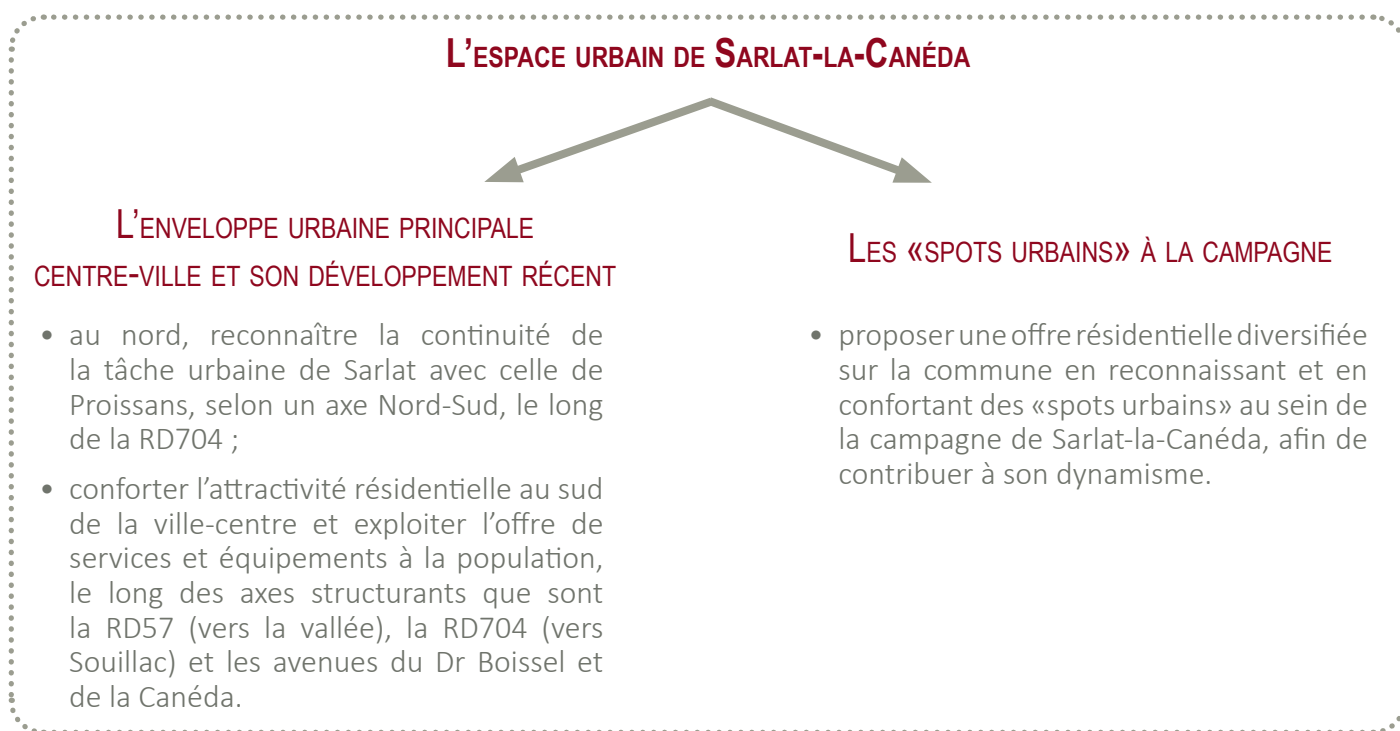
- les logements à construire pour les 800 nouveaux habitants (orientation fixée dans le présent objectif 1 de l'axe 3),
- les logements à construire pour répondre au besoin des habitants actuels avec la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages (estimé à 1,9 personnes par ménage à l'horizon 2030), du vieillissement de la population, mais aussi du renouvellement urbain par le réinvestissement des logements vacants et la réhabilitation du bâti agricole ancien (orientation fixée dans le présent objectif 1 de l'axe 3),
- le phénomène des résidences secondaires, non maîtrisable par les élus, à hauteur du taux actuel soit 19% (orientation fixée dans le présent objectif 1 de l'axe 3).

² Taux des résidences secondaires au sein du parc total de logement de la communauté de communes en 2016, données du recensement de l'INSEE (RP2016, exploitations principales) publié en 2019.

>> Fixer une stratégie intercommunale du développement résidentiel

Organiser le développement résidentiel et le prioriser sur les polarités principales du territoire en fonction de leurs possibilités de développement, de leur offre en commerces, services et équipements, et de leur attractivité résidentielle. La Communauté de Communes étudiera l'intérêt de créer un instrument d'intervention comme une société foncière.

Stopper l'étalement urbain et la dilution de l'habitat sur la ville-centre en reconnaissant la dispersion passée de l'urbanisation de la ville-centre et deux espaces urbains différents sur la commune de Sarlat-la-Canéda :



Stratégie de développement à valeur d'orientation

Assurer le dynamisme de la ville-centre :

- en développant une offre en logements variée à proximité des aménités urbaines ;
- 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 ;
- renforcer l'attractivité et la vie locale de La Canéda, pour assurer son développement résidentiel, en lien avec ses équipements publics actuels et à venir.

Rechercher un équilibre territorial entre les autres communes au regard des différences de contraintes et d'enjeux qui existent sur le territoire, afin d'assurer un développement résidentiel sur l'ensemble des territoires communaux :

- identifier des bourgs à développer, par un accueil démographique renforcé sur les bourgs disposant d'une offre d'équipements et de services adaptée ;
- mener une réflexion et une démarche de projet sur des bourgs à aménager afin d'intégrer des aménagements qui permettront de renforcer leur attractivité résidentielle et le cadre de vie des habitants ;
- reconnaître la situation contrainte de bourgs à conforter (contraintes réglementaires, enjeux de préservation, capacités d'accueil limitées) en assurant l'accueil de nouveaux habitants davantage dans les hameaux.

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

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

LES CRITÈRES CUMULATIFS RETENUS POUR L'IDENTIFICATION DES HAMEAUX À CONFORTER ET DES HAMEAUX À DÉVELOPPER

HAMEAUX À CONFORTER	HAMEAUX À DÉVELOPPER
6 constructions minimum, hors bâtiments d'activité agricole	8 constructions minimum, hors bâtiments d'activité agricole
Implantation ancienne du bâti ou un minimum de 20 habitants	
Épaisseur du tissu urbain suffisante	
Densité du tissu urbain : 50 mètres au maximum entre deux constructions	
Réseaux d'eau et d'électricité présents	
Capacité du réseau d'eau suffisante	
	Etat et dimensionnement viaire suffisants
Préserver l'activité agricole en fonction du résultat des enquêtes	
Absences de risques PPRI et PPRmvt	
Hameaux non situés en zones Natura 2000 et sans zone humide	
Hameaux non situés en zones ZNIEFF, sauf <i>cas particuliers</i> *	

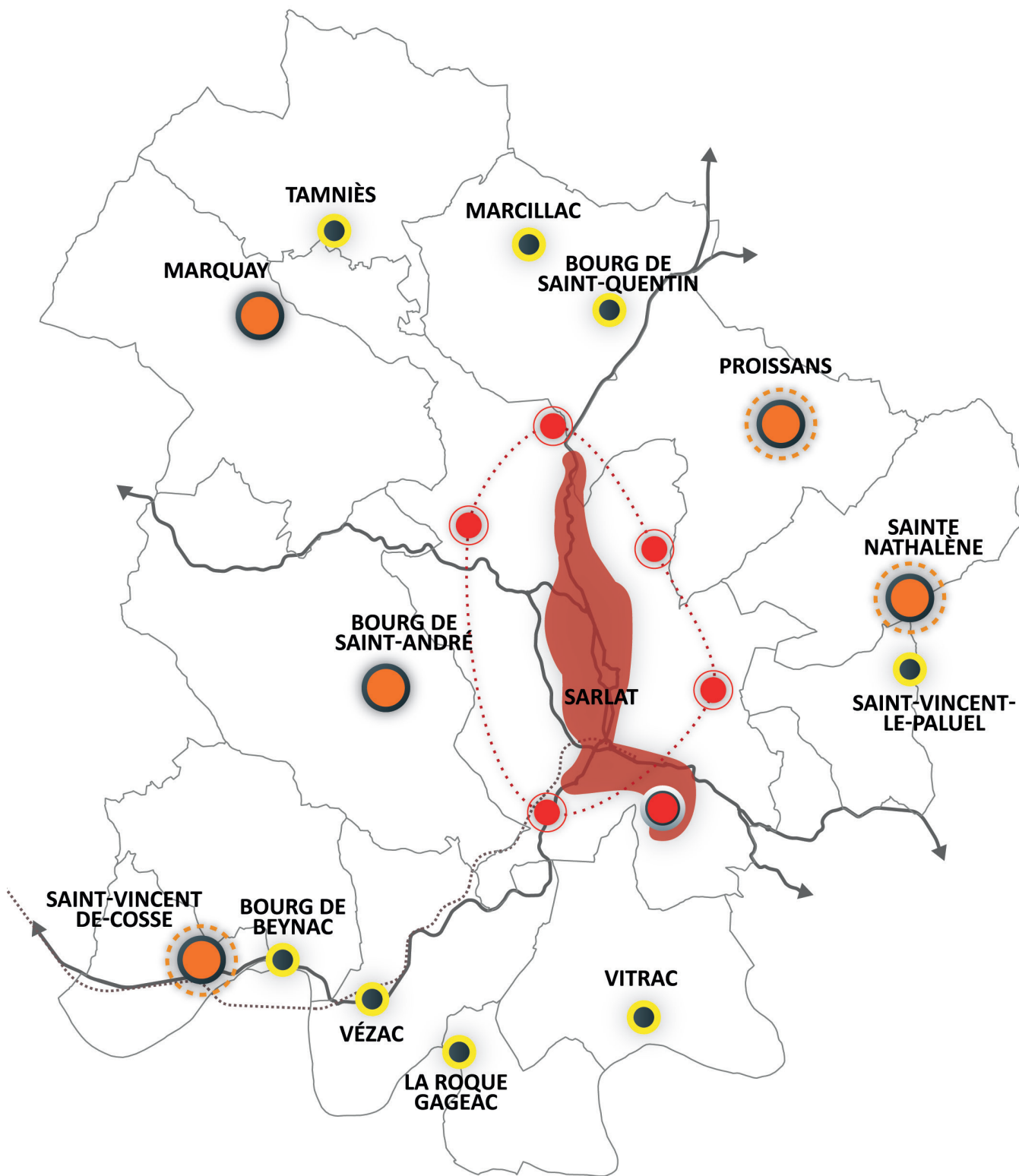
Critères cumulatifs, à valeur d'orientation

**Cas particulier.*

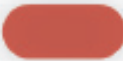





Un hameau situé en zone ZNIEFF pourra être identifié lorsque que son urbanisation répond :

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





Localisations non exhaustives
Carte à valeur d'illustration

-  L'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda
-  Des bourgs à développer
-  Reconnaître l'attractivité et la vie locale de La Canéda
-  Des bourgs à conforter
-  Des spots urbains au sein de la campagne de Sarlat
-  Des bourgs à aménager

>> Garantir un développement urbain raisonné

Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par différents leviers :

- considérer le potentiel existant lié au phénomène de réhabilitation du bâti agricole ancien à l'œuvre sur le territoire et projeter la construction de dix logements par an au sein de ce potentiel bâti ;
- faciliter le réinvestissement des logements vacants du territoire à hauteur d'un logement tous les deux ans ;
- prioriser le développement urbain au sein des enveloppes bâties existantes en construisant 30% des logements projetés en densification des espaces déjà urbanisés ;
- 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 ;
- fixer une densité moyenne minimale, selon la localisation des secteurs de développement, en cohérence avec la recherche d'une offre variée de logements et de tailles de parcelles :
 - >> environ 10 logements / hectare au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda
 - >> environ 7 logements / hectares dans les bourgs et les «spots urbains» de Sarlat
 - >> environ 6 logements / hectares dans les hameaux

Adapter la densité de logements dans les secteurs de développement pour assurer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les sites sensibles, et des problématiques d'assainissement.

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.

>> Composer avec une urbanisation dispersée pour permettre son évolution

Identifier au sein des groupements bâtis du territoire les lieux les plus propices pour accueillir les logements à construire en densification, au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Permettre sauf contraintes particulières la réutilisation du bâti existant et son confortement (extension, bâtiments annexes) de manière mesurée, sur l'ensemble du territoire communautaire.

Permettre le changement de destination de constructions existantes vers de l'habitat, sous conditions, afin d'atteindre les objectifs de renouvellement urbain du bâti agricole que le projet de développement s'est fixé.

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

Développer une offre en logements diversifiée pour proposer différents « modes d'habiter » à l'échelle intercommunale et faciliter le parcours résidentiel des habitants :

- dans les formes urbaines résidentielles : habitats pavillonnaires, mitoyens, intermédiaires, petits collectifs...
- en typologies de logements (taille des logements), notamment pour assurer une offre en petits logements à l'échelle communautaire.

Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et favoriser la mixité intergénérationnelle dans les nouveaux quartiers.

Veiller à proposer des tailles de parcelles variées dans les secteurs de développement, à l'échelle communale.

Développer le logement locatif sur l'ensemble du territoire.

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

Tendre vers une mutualisation des équipements à l'échelle communautaire.

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

Intégrer dans le PLUi le projet d'implantation d'une piscine couverte, équipement structurant à l'échelle du Pays du Périgord Noir.

Développer les équipements sportifs, notamment de type dojo, gymnase (...), pour une couverture intercommunale.

Anticiper le besoin en foncier à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif.

>> 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 les projets d'infrastructures dans le document d'urbanisme intercommunal, dont notamment le projet de déviation Madrazès- Le Vialard et le projet de contournement de Sarlat-la-Canéda.

Améliorer et promouvoir le transport collectif de Sarlat-la-Canéda et proposer une offre alternative sur le reste du territoire communautaire.

Développer ou requalifier les voies routières problématiques ou en anticipation, en cohérence avec les choix de développement urbain.

Assurer une desserte numérique efficiente pour tous, en veillant aux quartiers résidentiels, et préparer l'arrivée de la fibre optique sur le territoire.

S'attacher à améliorer la couverture du territoire par les réseaux d'internet et de téléphonie mobiles.

Veiller à la capacité des réseaux, et notamment des réseaux d'eau potable mais aussi lorsque cela est possible des réseaux d'assainissement collectif, dans les choix spatiaux de développement urbain (existence des réseaux, le débit, les possibilités d'extensions et de raccordement...).

Phaser le développement urbain en fonction des capacités des réseaux et voiries et si leur réalisation le nécessitent.

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

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

Réorganiser et aménager les entrées de ville de Sarlat-la-Canéda en assurant une lisibilité du territoire, une qualité des aménagements, et une sécurisation des mobilités douces, qui contribueront directement à l'attractivité de la centralité urbaine du territoire communautaire.

Tendre vers une requalification des entrées de bourgs des communes, soit par des projets spécifiques ponctuels (requalifications ou sécurisations de voirie, aménagements paysagers), soit par une véritable réflexion «*entrée de village*» dans les orientations d'aménagement des secteurs de développement urbain qui seraient localisés en entrée de ces bourgs.

Assurer la gestion du stationnement dans le centre-ville de Sarlat-la-Canéda tout particulièrement, mais également dans les bourgs, et notamment ceux à forte attractivité touristique.

Intégrer une réflexion globale sur les alternatives à la mobilité individuelle motorisée, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, diminuer le trafic routier et la présence de la voiture : covoiturage, transports en commun, réseau pousse...

Développer un maillage doux du territoire pour redonner l'usage de l'espace urbain aux piétons et cyclistes en leur proposant la place nécessaire à leurs déplacements :

- créer des cheminements doux entre les quartiers résidentiels existants ou futurs et les polarités urbaines, commerciales et d'équipements situés à proximité ;
- assurer des liens doux entre les différents quartiers résidentiels existants ou futurs pour permettre une réappropriation du territoire et faciliter un usage piéton et cyclable du territoire ;
- réfléchir à des continuités piétonnes et cyclables autour des équipements scolaires afin de sécuriser et rendre autonomes les déplacements des enfants et des jeunes sarladais ;
- proposer des liaisons douces entre les communes et un maillage polarisé vers le centre de Sarlat-la-Canéda.

Prendre en compte la topographie du territoire en anticipant les besoins en équipements pour le développement des mobilités douces électriques.

>> 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, dans un but de cohésion sociale, de maintien des relations avec les personnes âgées vivant seules, d'attractivité auprès des familles avec de jeunes enfants, et de lutte contre la vacance dans les bourgs :

- maintenir et développer la mixité fonctionnelle des bourgs ;
- préserver l'offre en commerces et services de proximité lorsqu'elle existe ;
- favoriser son développement et l'implantation de nouveaux locaux ;
- réfléchir à exploiter les atouts locaux et à attirer de nouveaux types d'activité pour animer la vie locale (locaux de vente directe de produits du terroir en cœur de bourg, activités sportives ou locaux culturels...) ;
- rechercher la proximité avec les bourgs dans les choix de localisation des nouveaux équipements publics ouverts aux habitants, afin de garantir un accès facilité, une lisibilité du territoire, et conforter l'usage des bourgs ;
- encourager la réhabilitation et le réinvestissement des logements vacants et favoriser la rénovation énergétique du bâti ancien des bourgs.

Redonner envie aux habitants de se rendre dans les bourgs en rendant la place aux mobilités douces, résidents et promeneurs :

- développer les conditions d'accès et de praticité des bourgs par des capacités de stationnement adaptées et par la sécurisation des piétons et cyclistes (trottoirs, traversées, cheminements dédiés, ralentisseurs...).
- créer ou requalifier de nouveaux espaces publics et de loisirs au sein des bourgs.

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

Organiser vertueusement les nouveaux quartiers d'habitat :

- les intégrer à leur environnement, à la fois d'un point de vue architectural et paysager, et par des cheminements doux ;
- aménager des connexions douces entre les futurs quartiers ;
- y promouvoir la vie locale et l'appropriation par les habitants avec le développement d'espaces verts publics et/ou collectifs, places, des aires de jeux pour enfants, ou de jardins partagés dans les quartiers les plus denses ;
- garantir une harmonie des constructions, sans tendre vers une uniformisation du paysage urbain ;
- anticiper les besoins et garantir la gestion du stationnement, entre espaces mutualisés et prise en charge à la parcelle, afin de limiter le stationnement en bord de voies ;
- rechercher à y limiter les impasses et la multiplication des accès, et tendre vers une desserte sous forme de bouclage.

Inscrire les nouveaux quartiers dans une démarche durable et amorcer la transition énergétique du territoire communautaire :

- permettre le développement d'écoquartiers et de quartiers vertueux ;
- permettre la prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments ;
- permettre la production d'énergies renouvelables des bâtiments d'habitation, sous conditions, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du site.

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'ensemble du patrimoine protégé en intégrant sa protection au sein du PLUi.

Intégrer une réflexion sur les protections patrimoniales, en questionnant leur périmètre et la cohérence de leurs règles par une étude spécifique sur le patrimoine menée parallèlement au PLUi :

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

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

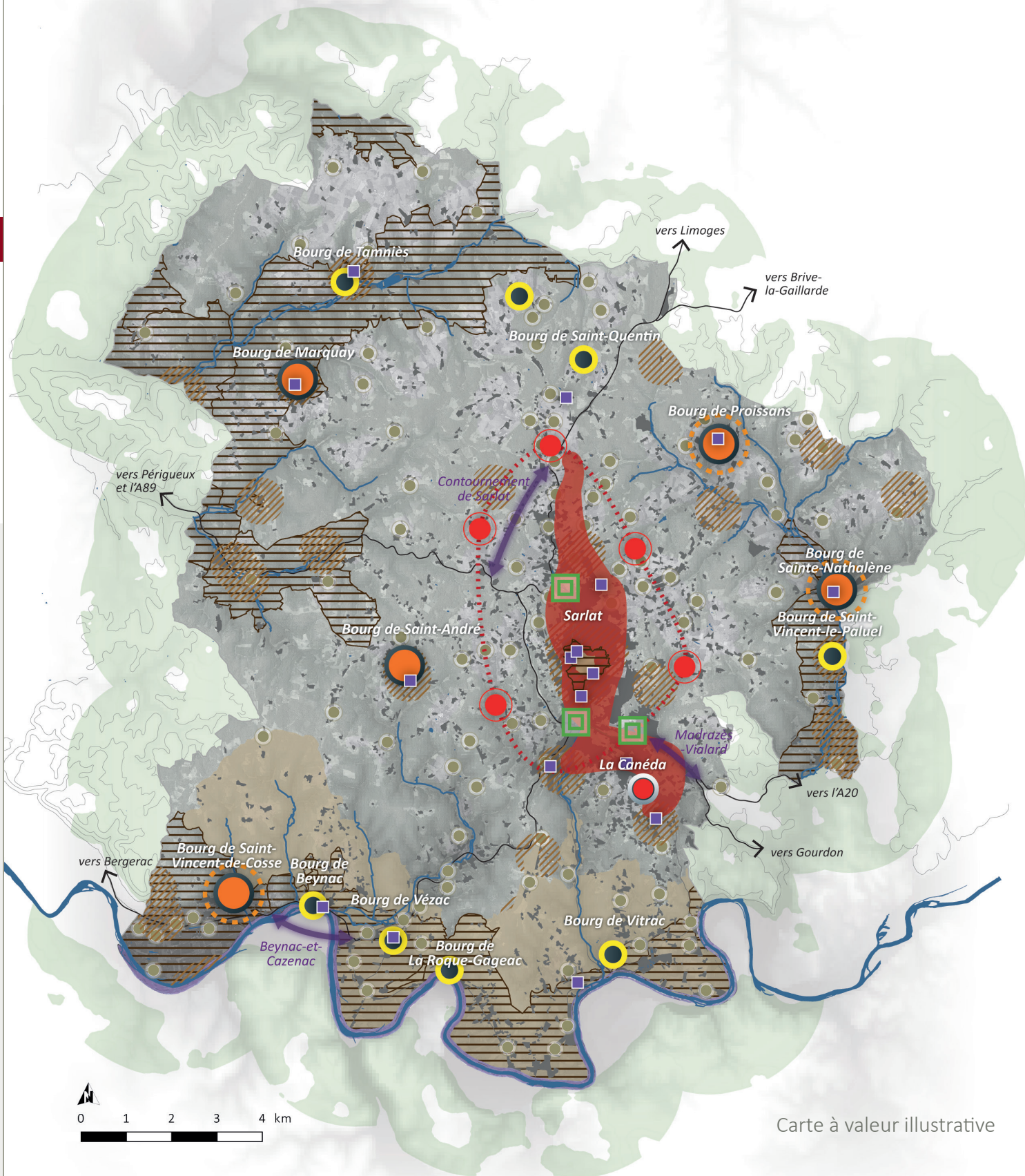
Préserver le patrimoine bâti remarquable et traditionnel non protégé au sein du PLUi pour empêcher a minima sa destruction (bâtisses, séchoirs à tabac, éléments de façades, portails anciens...).

Préserver l'identité architecturale périgourdine :

- en préservant la qualité et la cohérence des secteurs bâtis à forte valeur patrimoniale, non protégés et non soumis à l'avis des services de l'UDAP 24, notamment par la prescription de toitures périgourdines ;
- en veillant à la cohérence visuelle des couleurs des façades des constructions avec le paysage bâti traditionnel et l'identité du calcaire.

>> Pérenniser le patrimoine rural et vernaculaire du territoire

Préserver le petit patrimoine et le patrimoine vernaculaire de qualité, vecteurs de l'identité rurale du territoire, tels que les cabanes de pierres sèches, les croix et calvaires, les sources, les puits, lavoirs ou fontaines, les murets anciens...



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