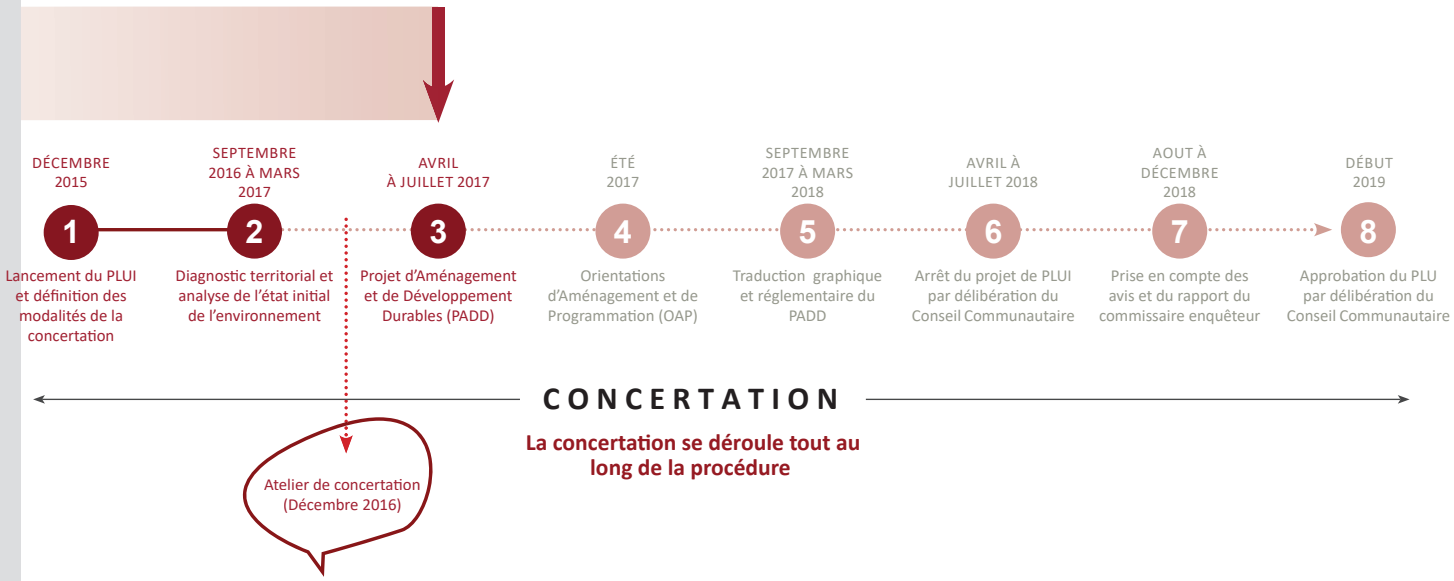
Communauté de communes
SARLAT PÉRIGORD NOIR

Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PRÉSENTATION
Diagnostic territorial - 3 avril 2017

LE PLUI // un point sur le calendrier



Cittànova

SOMMAIRE

1 - UN TERRITOIRE REMARQUABLE ET RECONNU

1.1 Un territoire habité depuis le paléolithique
1.2 Un territoire à la richesse paysagère et patrimoniale remarquable
1.3 Une trame verte et bleue facilement identifiable
1.4 Une agriculture diversifiée acteur majeur de la qualité paysagère
1.5 Un territoire articulé autour de Sarlat, capitale du Périgord Noir
1.6 Un territoire attrayant marqué par les risques naturels
1.7 Les énergies renouvelables : un potentiel encore inexploitée

2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PORTÉ PAR LE TOURISME

2 2.1 Un territoire enclavé ?
2.2 Un territoire rural attractif
2.3 Le tourisme, moteur du territoire
2.5 Une offre en service et équipements exceptionnelle

3 - UN TERRITOIRE SOUMIS AUX DIFFICULTÉS DES PETITES VILLES RURALES

3.1 Un vieillissement de la population
3.2 Des populations en difficulté
3.3 Un départ des activités économiques vers l'extérieur
3.4 La migration des ménages vers les communes périphériques
3.5 Un parc de logement inadapté aux besoins
3.6 Des transports collectifs peu attractifs
3.7 Les communications numériques

Partie 1 - Un territoire remarquable et reconnu

1.1 Un territoire habité depuis le paléolithique
1.2 Un territoire à la richesse paysagère et patrimoniale remarquable
1.3 Une trame verte et bleue facilement identifiable
1.4 Une agriculture diversifiée acteur majeur de la qualité paysagère
1.5 Un territoire articulé autour de Sarlat, capitale du Périgord Noir
1.6 Un territoire attrayant marqué par les risques naturels
1.7 Les énergies renouvelables : un potentiel encore inexploitée

1.1 Un territoire habité depuis le paléolithique

Le «Périgord Noir» a attiré les hommes depuis l'époque paléolithique (- 440 000 ans).

La région offrait, aux hommes chassés des plaines du Nord par le refroidissement du climat, des abris naturels au pied des falaises calcaires.

Deux grandes vallées, la Dordogne et la Vézère ont été les lieux privilégiés d'installation pour les hommes de la Préhistoire puis de l'Antiquité.

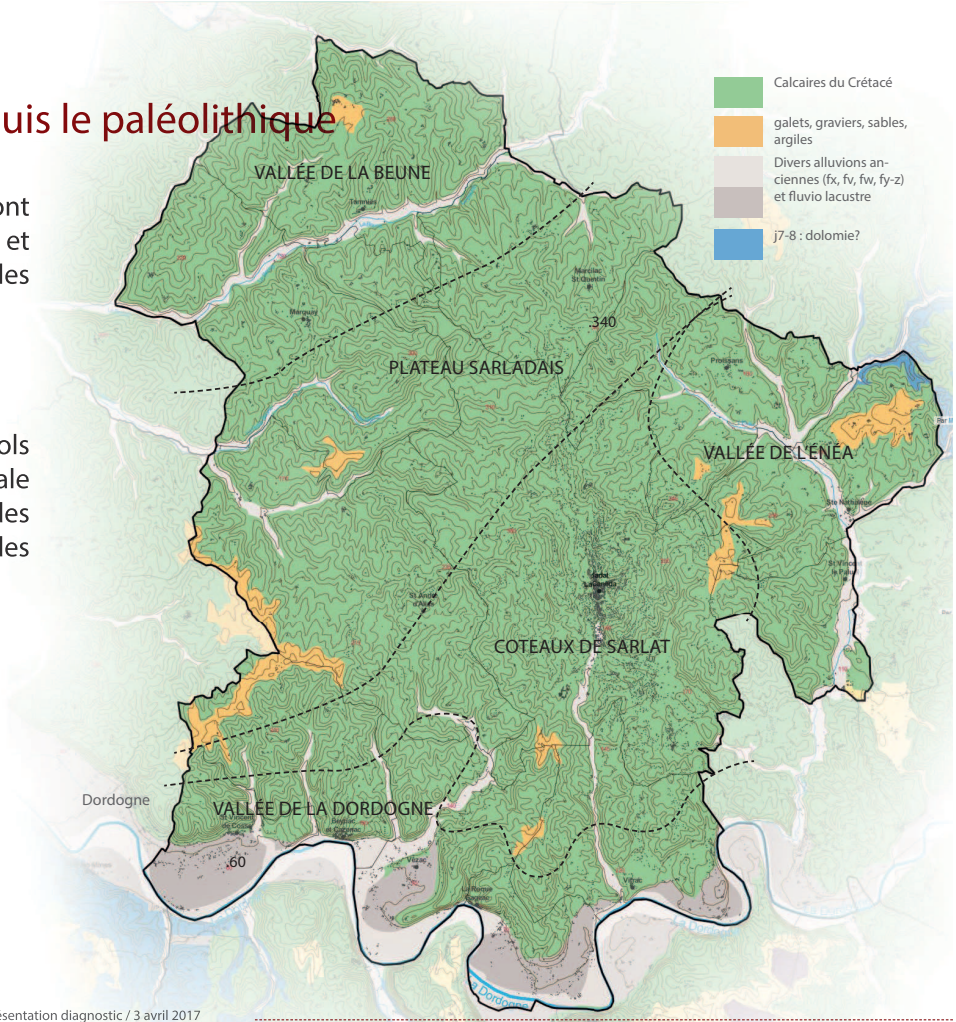
Site de l'Abri du Cap Blanc, Marquay

Cavité à Saint Vincent le Paluel

1.1 Un territoire habité depuis le paléolithique

Une géologie et un relief qui ont influencés les implantations bâties et le choix de matériaux locaux dans les constructions anciennes.

Le relief contrasté et la diversité des sols ont généré une richesse architecturale sur le territoire de la CCSPN (des constructions adaptées au relief, des ressources offertes par le milieu).



>> Carte des sols de la CCSPN
Source : Album du territoire, secteur Nord et Sud , CCSPN, CAUE 24

Une architecture traditionnelle d'une grande valeur patrimoniale

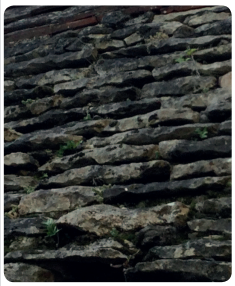
Un style architectural identitaire du Périgord

Dans le paysage à dominante végétale, les murs en pierre calcaire ocre se détachent du toit en lauze sombre.

Une palette de couleur harmonieuse, d'un calcaire clair à un calcaire ocre, qui s'intègre parfaitement dans le paysage.

MAÇONNERIE

TOITURES



Double matérialité avec lauze en bas de toiture, souvent employée lors du rehaussement de l'édifice

Tuiles mécaniques

Petit toit de lauzes au dessus de la cheminée

Houteaux

Toiture à forte pente

Le calcaire gréseux ou la lauze (roche de nature volcanique et plate), viennent habiller les toitures aux fortes pentes (130%).

La production en forte régression, la difficulté de pose, son poids et son coût ont pour conséquences l'abandon de ce produit artisanal pour la confection des toitures au profit de matériaux moins «nobles» (tuiles plates et mécaniques).

Les séchoirs à tabac, une architecture singulière, identitaire

Une architecture très présente qui atteste de l'importance d'une activité qui perdure encore aujourd'hui.

En bois ou mixte (bois/pierre) ; sombres, elles captent le regard.

De belles rénovation dans le Sud de la CCSPN. Elles se présentent plus dégradées et abandonnées dans le Nord.

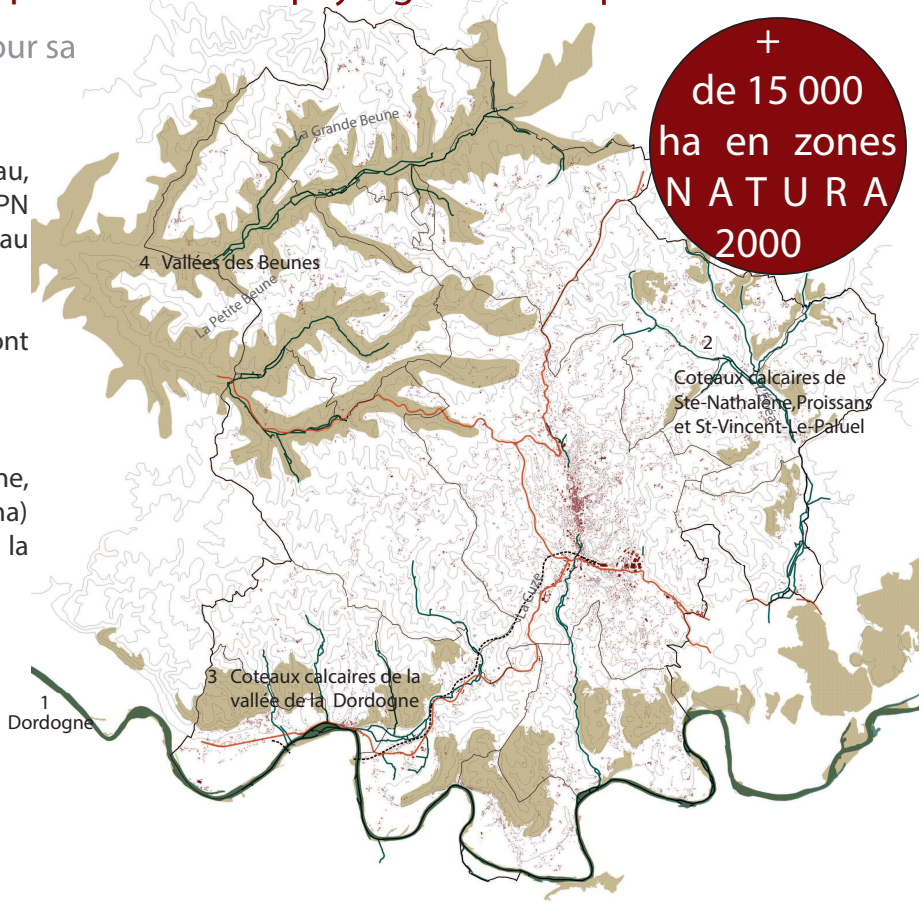
1.2 Un territoire à la richesse patrimoniale et paysagère remarquable

Un patrimoine naturel reconnu pour sa biodiversité

Territoire vallonné aux nombreux cours d'eau, zones humides et coteaux calcaires, la CCSPN est concernée par des protections de niveau national et mondial.

Quatre espaces classés NATURA 2000 sont répertoriés :

1- La Dordogne (5 694 ha)
2- Coteaux calcaires de Sainte-Nathlène, Proissans et Saint-Vincent-Le-Paluel (428 ha)
3- Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne (3 686 ha)
4- Vallées des Beunes (5 510 ha)



1.2 Un territoire à la richesse patrimoniale et paysagère remarquable

Un patrimoine naturel reconnu pour sa biodiversité

La vallée de la Dordogne :

- fait aussi l'objet d'un Arrêté de Protection de Biotope (APB)

-Sa richesse est également répertoriée comme patrimoine mondial par l'UNESCO : le bassin de la Dordogne est classé au réseau mondial des «Réserves de biosphère» depuis le 11 Juillet 2012.

1.2 Un territoire à la richesse patrimoniale et paysagère remarquable

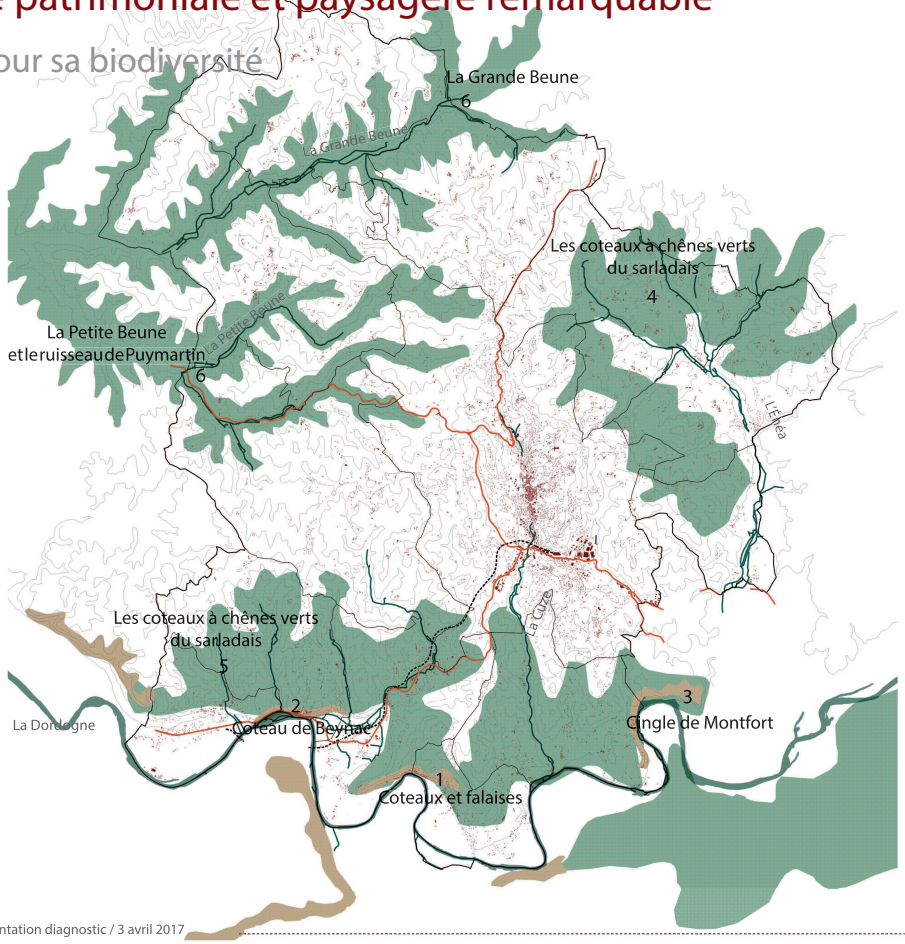
Un patrimoine naturel reconnu pour sa biodiversité

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifie et de décrie des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Six espaces sont répertoriés :

- 3 ZNIEFF I
1- Coteaux et falaises de la Roque-Gageac et de Vézac
2- Coteau de Beynac
3- Cingle de Montfort

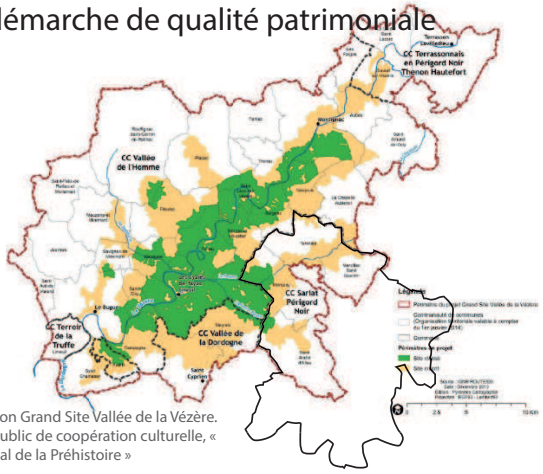
- 3 ZNIEFF II
4- Coteaux à chênes verts du Sarladais (Proissans et Ste-Nathalène)
5- Coteaux à chênes verts du Sarladais (Sarlat)
6- La Grande Beune et la Petite Beune



1.2 Un territoire à la richesse patrimoniale et paysagère remarquable

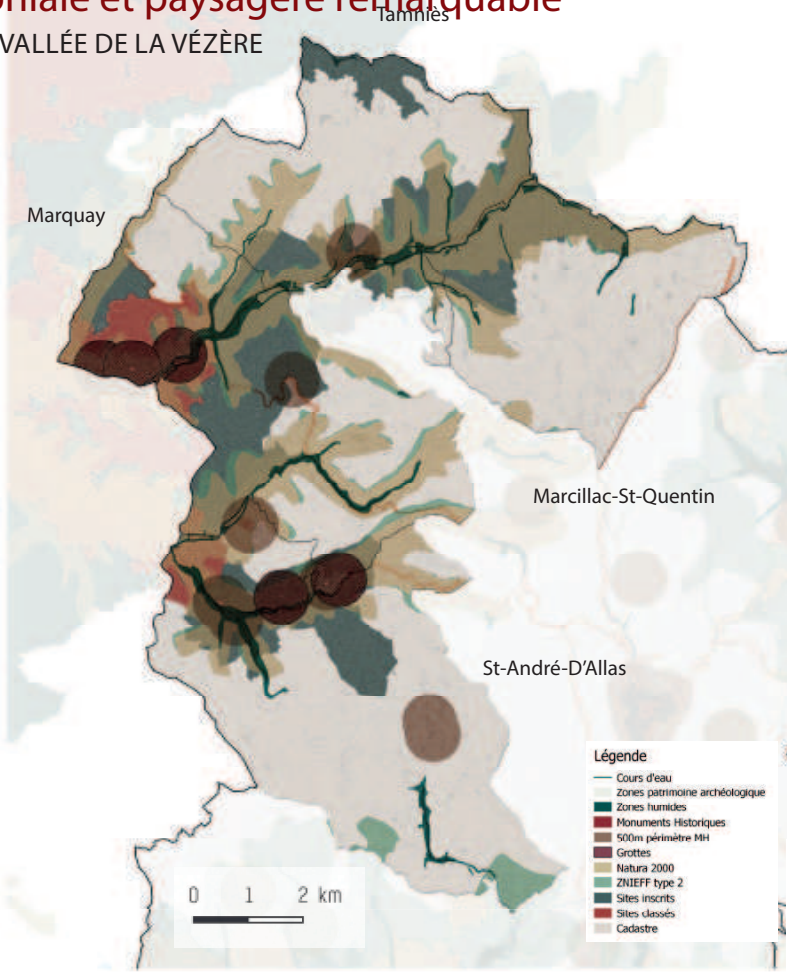
VERS UN LABEL «OPÉRATION GRAND SITE» POUR LA VALLÉE DE LA VÉZÈRE

Une démarche de qualité patrimoniale



Source : Opération Grand Site Vallée de la Vézère. Etablissement public de coopération culturelle, « Pôle International de la Préhistoire »

• 1 Site UNESCO : Abri du Cap Blanc (Marquay)



1.2 Un territoire à la richesse patrimoniale et paysagère remarquable

Un climat favorable à la diversité des milieux

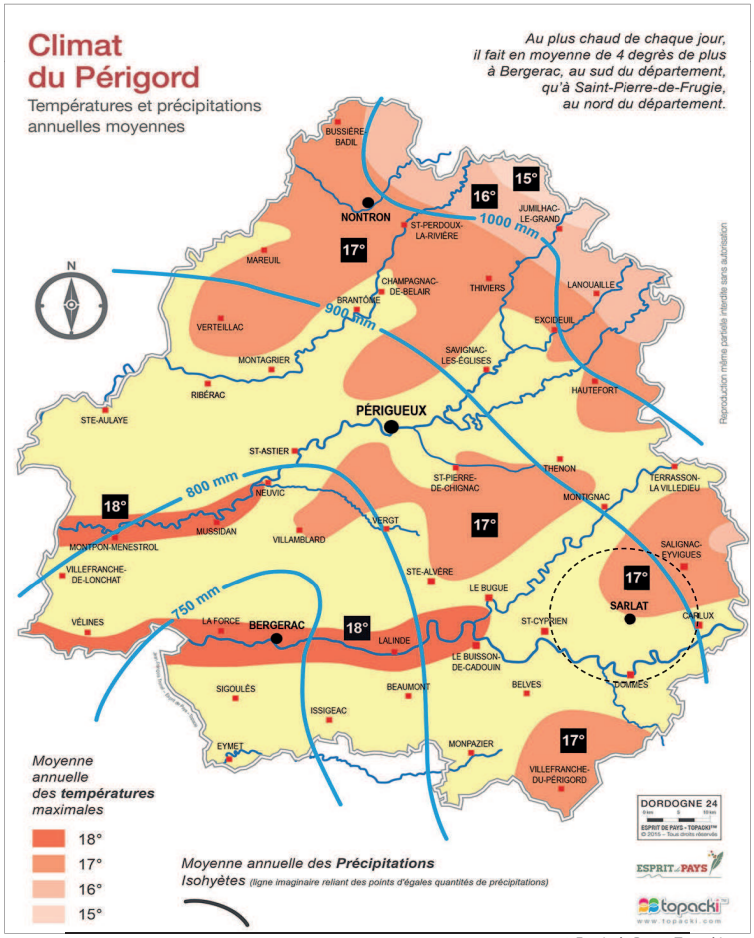
- Influences océaniques douces et humides de l'Aquitaine et influences montagnardes du Nord de la Dordogne.

- Écarts de températures variables du Nord au Sud du à la différence d'altitude, l'exposition ou encore la nature du sol.

- Période de froid avec gel est assez longue, elle s'étale de Octobre à la fin du mois de Mai.

- Moyenne des précipitation annuelles comprise entre 780 et 1050 mm.

- L'hiver très pluvieux / période estivale présentant régulièrement une sécheresse hydrique ; diminuant l'écoulement/l'étiage des cours d'eau, notamment sur l'Énéa et les Beunes, où des restrictions sont appliqués.



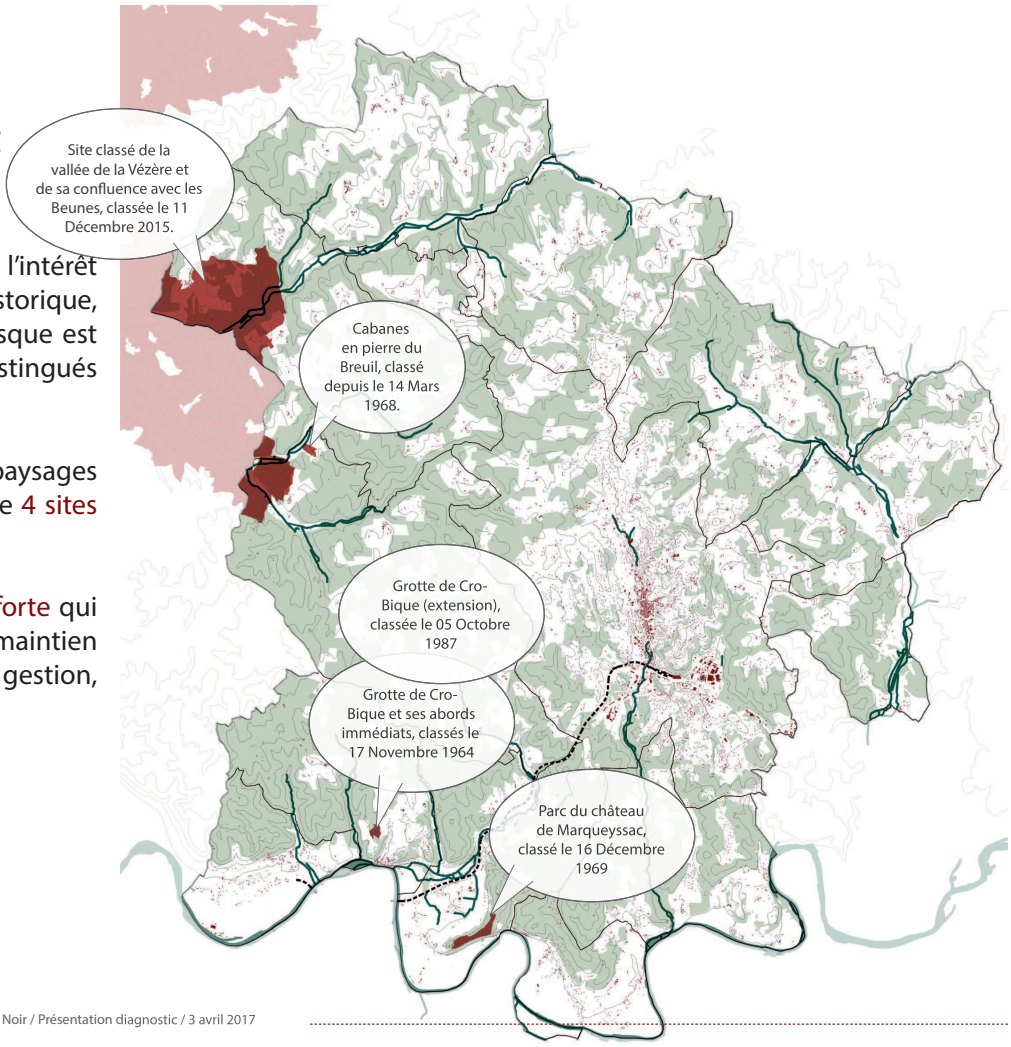
© Esprit de Pays – Topacki

1.2 Un territoire à la richesse patrimoniale et paysagère remarquable

Les sites classés (Sites dont l'intérêt paysager, artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque est exceptionnel et méritent d'être distingués et rigoureusement protégé)

Au titre de la protection des sites et paysages de la loi de 1930, la CCSPN compte 4 sites classés.

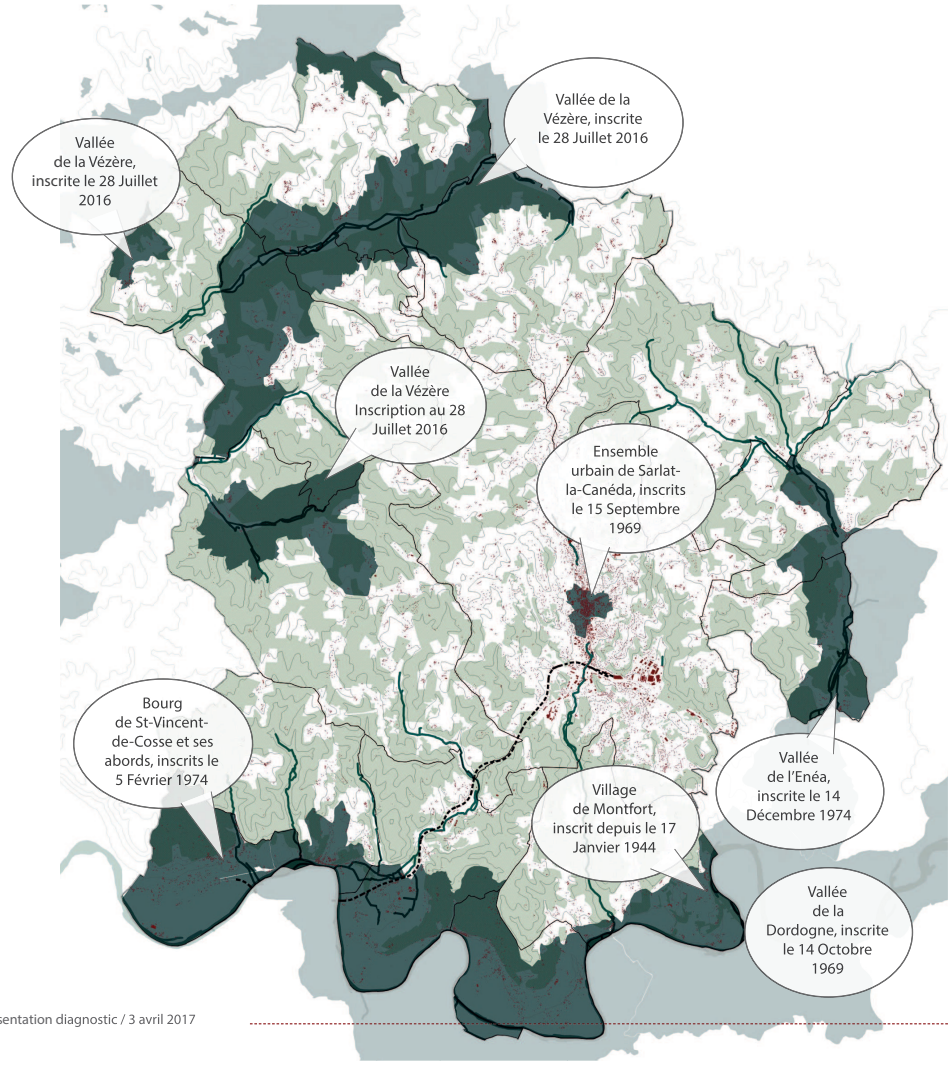
Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de strict maintien en l'état du site, ce qui n'exclut ni la gestion, ni la valorisation.



Les sites inscrits (sites qui ont suffisamment d'intérêts pour que leur évolution soit surveillée de près)

Au titre de la protection des sites et paysages de la loi de 1930, la CCSPN compte 9 sites inscrits.

L'objectif principal visé par l'inscription est la conservation des milieux et des paysages dans leurs qualités actuelles. C'est une garantie minimale de protection. Elle permet de mettre en valeur la diversité des paysages.



1.2 Un territoire à la richesse patrimoniale et paysagère remarquable

Un patrimoine architectural classé conséquent

Ville d'Art et d'histoire, Sarlat compte :
- 111 Monuments Historiques, dont 28 classés et 83 et inscrits.
- Son centre historique fait aujourd'hui l'objet de multiples protection : un Secteur Sauvegardé, et un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Les autres communes du territoire comptent :
- 12 classés et 25 inscrits.

Large éventails de monuments : nombreux châteaux, patrimoine religieux (églises), manoirs, grottes, cabanes...

Un petit patrimoine généreux

- Récurrence des cabanes de pierres sèches....
Elles s'intègrent parfaitement dans le décor et créent une ponctuation de grande valeur au sein des paysages agricoles.

- Nombreuses tours ou pigeonniers, des croix et calvaires, à l'intersection des routes, à proximité des bourgs, des hameaux, marquant ainsi le caractère religieux.

- Des sources, puits, lavoirs et des fontaines, qui rappelle l'importance/ l'omniprésence de l'eau dans le territoire, font de l'eau un agrément dans les bourgs et autre groupement bâti. Et d'autres petits ouvrages, nécessaire à l'activité agricole (production, récolte).

1.2 Un territoire à la richesse paysagère et patrimoniale remarquable

Des moyens de protections déjà en place

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR - SARLAT

Un bâti intra-muros composé de nombreux édifices classés ou inscrits (57 en totalité) ; répartis sur 10ha, dont de nombreux immeubles particuliers.

Ce noyau est aujourd'hui protégé juridiquement, par la loi Malraux depuis le 27 Août 1964, au titre duquel il fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Dès 1990, la ville a engagé une politique de réhabilitation de ces espaces publics, ainsi que un projet de redynamisation du centre-ville

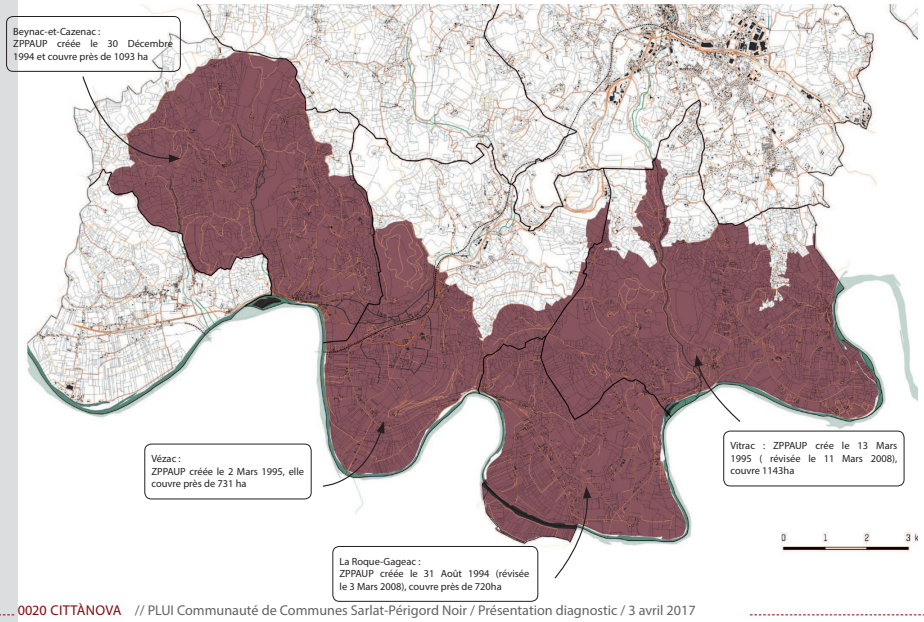
Périmètre et superficie du PSMV

(1) Marché couvert dans l'ancienne église Sainte Marie

(2) Ancienne abbaye Sainte Claire, reconvertie en logements HLM

4 Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager (ZPPAUP)au SUD ; des protections qui fonctionnent

Elles recouvrent une zone de près de 3687 ha.



Un outil qui va évoluer

La loi Grenelle 2 de 2010, les ZPPAUP sont devenues des Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), puis des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) nommées « Cités historiques » depuis le 7 Juillet 2016, qui remplacent les AVAP et les secteurs sauvegardés.

Les décrets d'application n'ayant toujours pas été promulgués, il est difficile d'en dire plus.

Des pistes :
Vers une fusion des 4 ZPPAUP actuelles en un seul et unique SPR ?

Un PSMV sur le centre historique de Sarlat, traité à part ?

Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

En ZPPAUP

- Une architecture plus qualitative : des formes et un style qui reprend l'architecture traditionnelle.

- En revanche, l'outil n'a pas eu d'effets :
  sur l'implantation des maisons (rapport au relief, vue) majoritairement mauvaise ,
  sur l'insertion paysagère bien souvent peu qualitative ; associée à un manque d'intégration par le végétal.

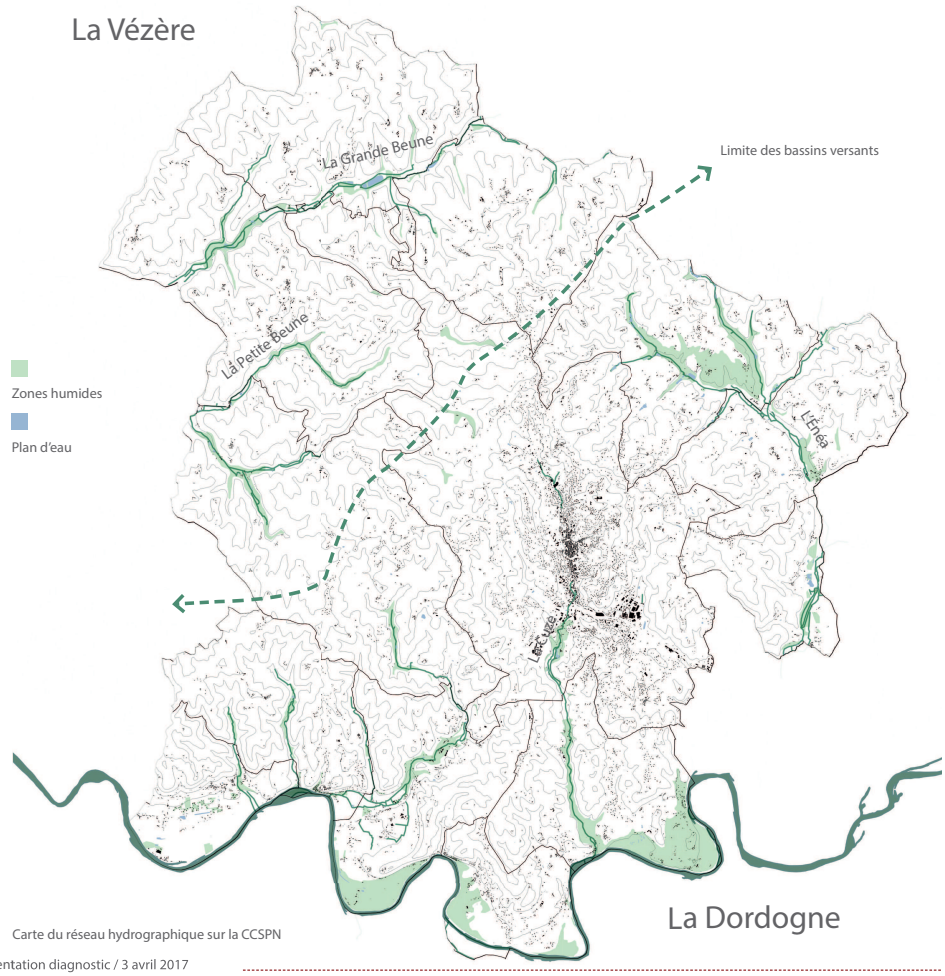
Hors ZPPAUP

Un réseau hydrographique très dense

La vallée de la Dordogne dessine tout en méandres la limite Sud du territoire.

De nombreux affluents drainent la CCSPN :
- au Nord la Grande Beune et la Petite Beune rejoignent la vézère,
- au Sud l'Enéa, La Cuze, les ruisseaux de Puymartin, d'Allas, le Béringot, du Brudou, du Treuil, de Pontou se jettent dans la Dordogne.
- d'autres vallées moins visibles plus étroites complètent ce réseau hiérarchisé.

Ces rivières prennent leur source, le plus souvent, au départ du plateau sarladais. La présence de l'eau est autant symbolique, patrimoniale, culturelle et politique



Carte du réseau hydrographique sur la CCSPN

1.2 Un territoire à la richesse paysagère et patrimoniale remarquable

Une forêt omniprésente

Des ambiances forestières variées

95% de forêts privées

53% des propriétés font moins d'un hectare

Seulement 25% des propriétés forestières font/faisaient plus de 4ha et 50% de ces forêts seraient inexploitables

(Source : diagnostic agricole secteur Nord de la CCSPN)

Surface végétalisée

1.2 Un territoire à la richesse paysagère et patrimoniale remarquable

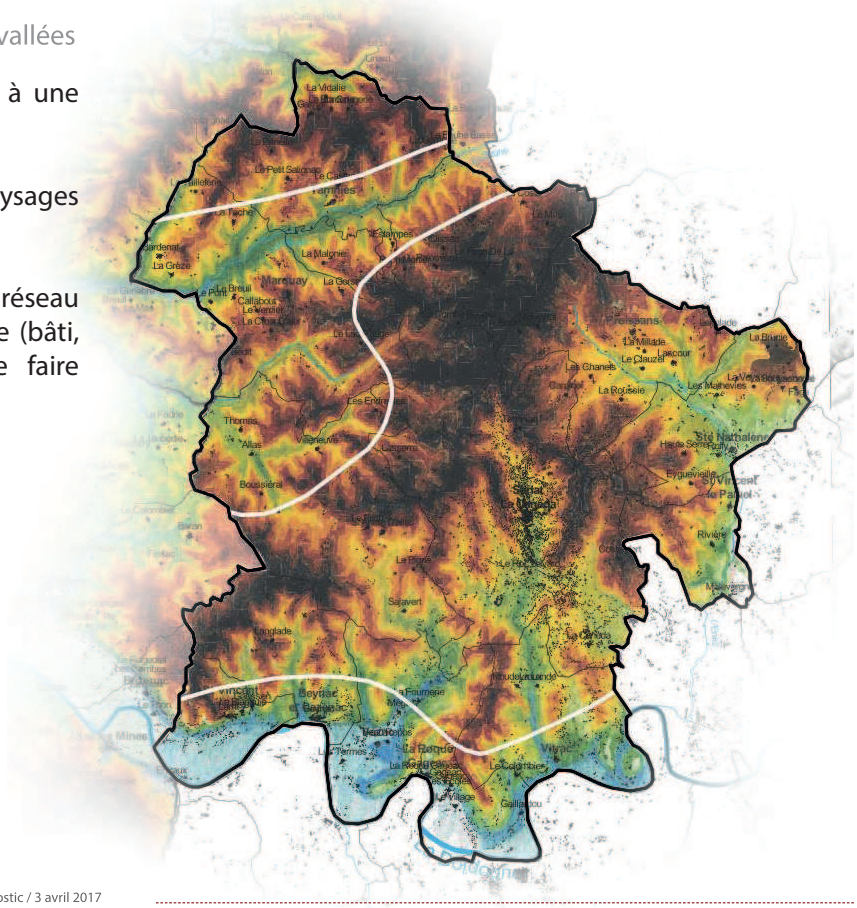
Des unités paysagères attachées aux reliefs des vallées

Territoire marqué par le passage d'une vallée à une autre.

Le réseau de sous-vallée dense, crée des micro-paysages humides diverses.

La conjonction de ce relief complexe, du réseau hydrographique et de l'occupation du territoire (bâti, boisement, exploitation agricole) permet de faire ressortir de grands espaces paysagers.
L'atlas des paysages du CAUE en définit 5 :

> 1_Le plateau Sud de la vallée de la Vézère
> 2_Les vallées des Beunes
> 3_La vallée de l'Énéa
> 4_Le plateau et les coteaux de Sarlat
> 5_La vallée et les cingles de la Dordogne



Des unités paysagères attachées aux reliefs des vallées

Le plateau Sud de la vallée de la Vézère

Doucement vallonnée, dont les hauteurs planes au dessus des collines permettent des horizons lointains.

Sillonnée par de nombreuses petites vallées

Le parcellaire est large.

Les clairières cultivées et pâturées, accueillent des petits groupes d'habitations anciennes concentrées.

Les nouvelles constructions s'implantent au coup par coup sur cet espace, en bordure de route ou dispersées, sans recherche d'insertion paysagère. Leur forme, matériaux et couleurs contrastent avec l'environnement naturel et paysager.

--> Une urbanisation à maîtriser pour la préservation de ces espaces ruraux précieux.

Des unités paysagères attachées aux reliefs des vallées

La vallée de la Beune

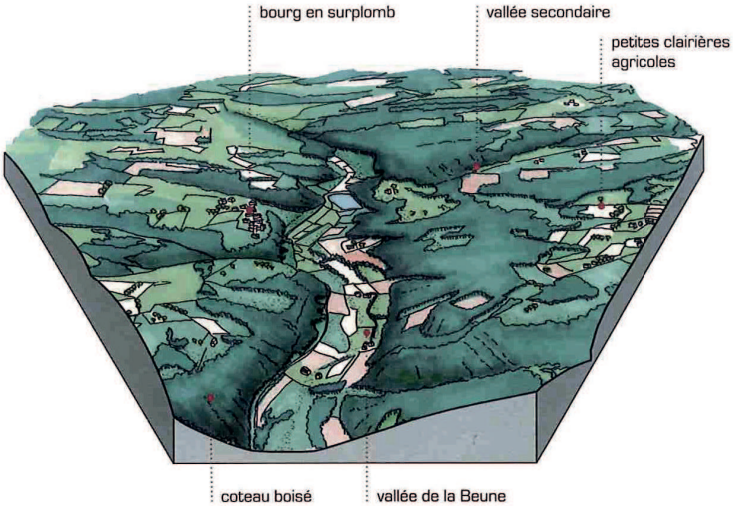
Classée en espace Natura 2000, inventoriée en ZNIEFF, placée en site inscrit, pour sa richesse écologique et ses paysages remarquables,

Relief de vallée encaissée, encadrée de coteaux densément boisés. Plutôt étroite, elle présente une atmosphère intimiste et humide, où les mousses se développent sur les coteaux ombragés.

Une mosaïque de prairies et de diverses cultures occupent le fond de vallée.
Des retenues d'eau et des étangs jalonnent son parcours (étang de Tamniès).

Un fond ouvert qui tend à se fermer par le manque d'entretien associé à la régression du pâturage.

L'urbanisation s'est installée de façon diffuse, sur les plateaux vallonnés. Les constructions s'organisent en hameaux et en fermes isolées ; avec une implantation en surplomb



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

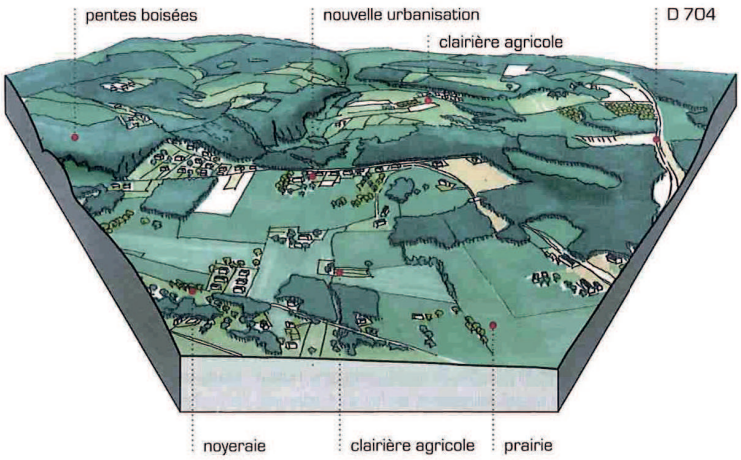
Du plateau Sarladais...

Partie la plus élevée du territoire intercommunal.

Un territoire rural, de polyculture et d'élevage, où la dispersion des nouvelles constructions isolées est importante et marque fortement cet ensemble paysager.

Les forêts et la végétation éparse (arbres isolés, haies) occupent une grande partie, ainsi que l'élevage et la polyculture.
Les fermes anciennes sont isolées et ancrées sur les replats du relief.
Le mitage récent sur le plateau, pressurise ses activités traditionnelles.

Une urbanisation qui suit aussi les axes routiers et qui s'est particulièrement accentuée suite à la pression foncière de la ville-centre (Sarlat).



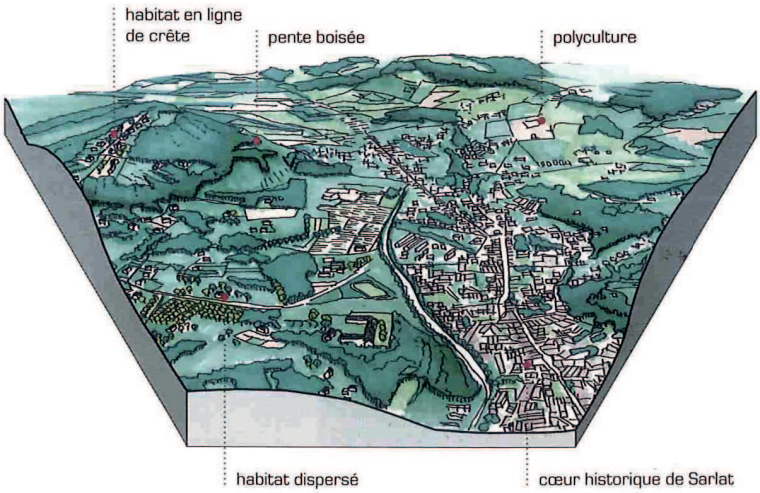
Des unités paysagères attachées aux reliefs des vallées

Aux coteaux de Sarlat

Versants à fortes pentes, occupés par de l'habitat pavillonnaire assez dispersé.
La présence de la Cuze n'est plus perceptible dans le centre-ville où elle disparaît au Nord puis reparaît au Sud de celui-ci.

L'urbanisation s'inscrit principalement dans le fond de vallée, puis sur les coteaux et remonte sur les plateaux.
Un étalement urbain peu maîtrisé au fil des opportunités foncières / au coup par coup.

Les boisements de chênes et de châtaigniers ont laissés place à des bosquets diffus et des arbres isolés, conifères, pins. Seules les pentes trop abruptes pour être cultivées ou habitées sont laissées à la forêts.



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

Des unités paysagères attachées aux reliefs des vallées

La vallée de la Dordogne et ses coteaux calcaires

Contraste avec les autres unités par une étendue remarquablement plane, renforcée par la verticalité impressionnante de ces coteaux et falaises calcaires accidentés.

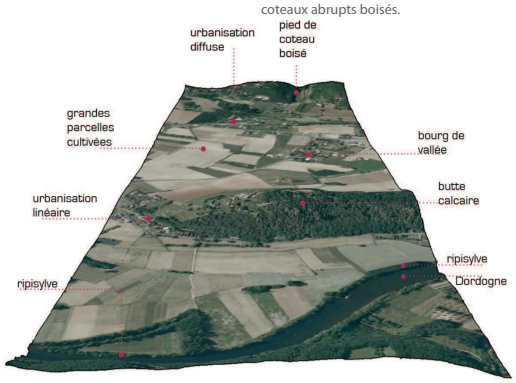
L'agriculture est plus intense que sur les vallées secondaires où le parcellaire est très découpé.

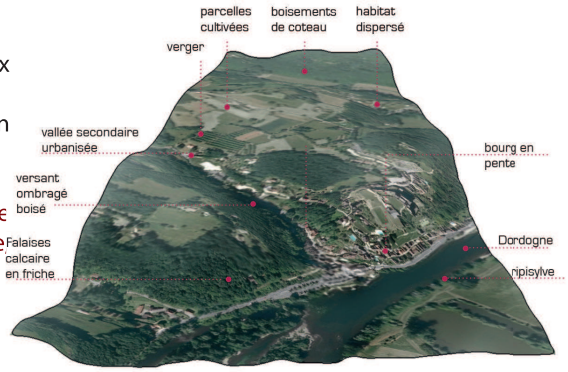
Les villages patrimoniaux, hameaux et constructions isolées sont particulièrement visibles, du à l'absence de boisements, les plantations de noyers mises à part. On les retrouve souvent en pied de coteau et de falaises.
Les constructions récentes s'implantent hors zones inondables, le long des voies de communications et sont assez disséminées sur cet espace.
Une urbanisation qui fait concurrence à l'agriculture traditionnelle et au maraîchage.

Le chêne vert est très représenté sur les coteaux au sol peu épais de roche affleurante.
Les berges du fleuve accueillent une végétation humide, de grande valeur écologique.

--> Enjeux : préserver le fond vallée de la Dordogne de la pression lié aux activités humaine (tourisme loisir)

Vue depuis Domme, où l'on peut apercevoir toute la vallée, étendue plane, ces campings, constructions isolées, plantation de noyers, coteaux abrupts boisés.





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

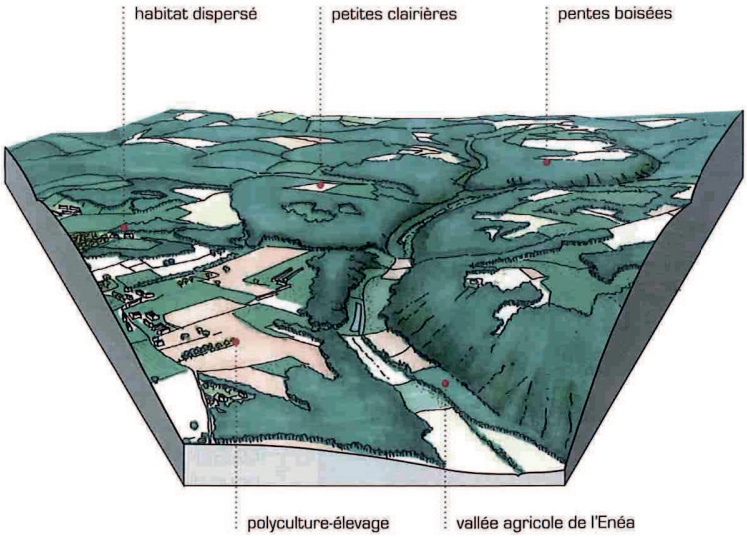
Des unités paysagères attachées aux reliefs des vallées

La vallée de l'Énéa

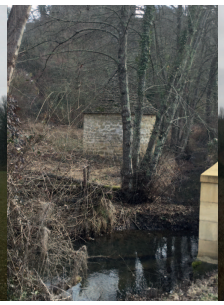
Présence des boisements est particulièrement forte, notamment sur ses coteaux (61% sur Saint-Vincent-Le-Paluel).
Ils encadrent un fond de vallée ouvert, occupé de prairies permanentes et petites parcelles cultivées.
Le cours de l'Énéa y est très étroit, voir à peine perceptible lorsque les cultures s'étendent à proximité de ces berges.

Si quelques hameaux/bourgs résident dans le fond de vallée, le principale de l'urbanisation s'est installée sur les plateaux dans les poches de polycultures et d'élevages. Le mitage y est important. Les constructions récentes viennent étendre de manière diffuse les groupements déjà existant.

--> Optimiser l'urbanisation afin d'éviter le grignotage des terres agricoles sur ces plateaux.



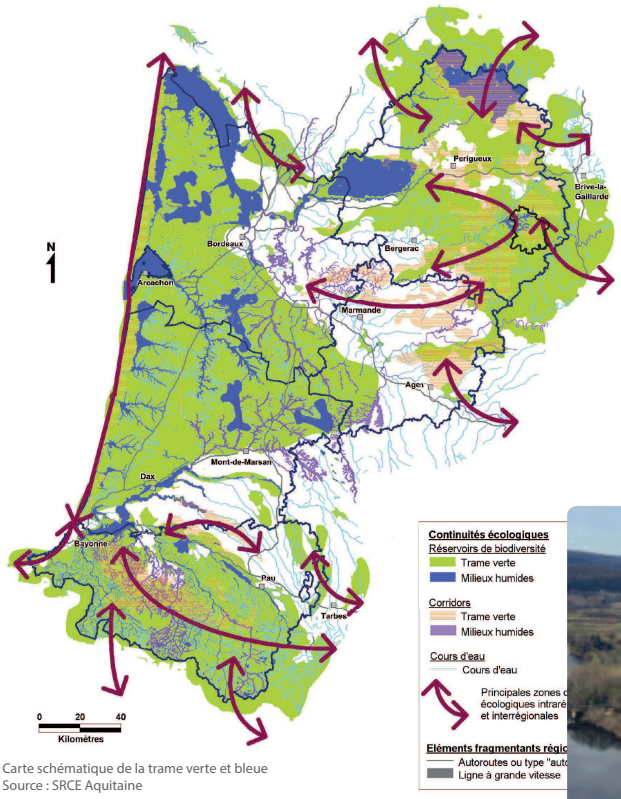
Source : Album du territoire, secteur Nord et Sud , CCSPN, CAUE 24



1.3 Une trame verte et bleue facilement identifiable

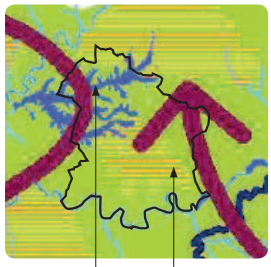
>> L'absence de Scot conduit le PLUI à tenir compte du cadre et des continuités écologiques déterminées par le SRCE (approuvé depuis le 19 Octobre 2015) dans ses orientations d'aménagement.

La CCSPN représente un secteur de réservoirs et de corridors de biodiversité majeur pour la TVB à l'échelle régionale et inter-régionale.



Carte schématique de la trame verte et bleue
Source : SRCE Aquitaine

Périmètre de la CCSPN



Maillage écologique bleu remarquable à l'échelle régionale

Maillage écologique vert remarquable à l'échelle régional, composé de réservoirs de biodiversité et de corridors

Lire les composantes de la TVB à l'échelle intercommunale

4 sites Natura 2000 : vallée de la Dordogne, vallée des Beunes

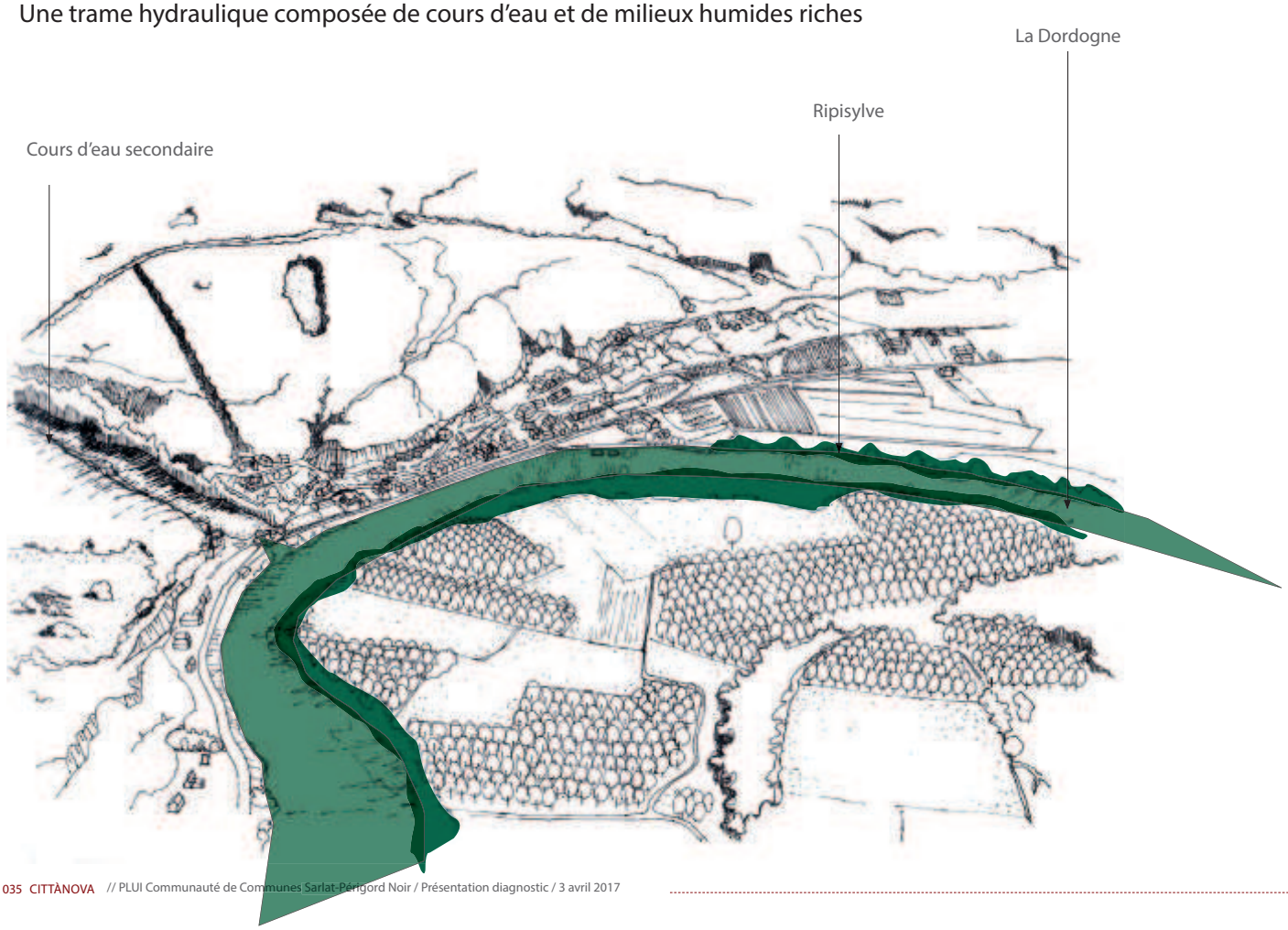
3 Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristiques, de type 1

4 Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristiques, de type 2

1 Classement UNESCO, la vallée de la Dordogne en réserve de biosphère

Des sites inscrits : vallées des beunes, vallée de l'énéa, vallée de la Dordogne

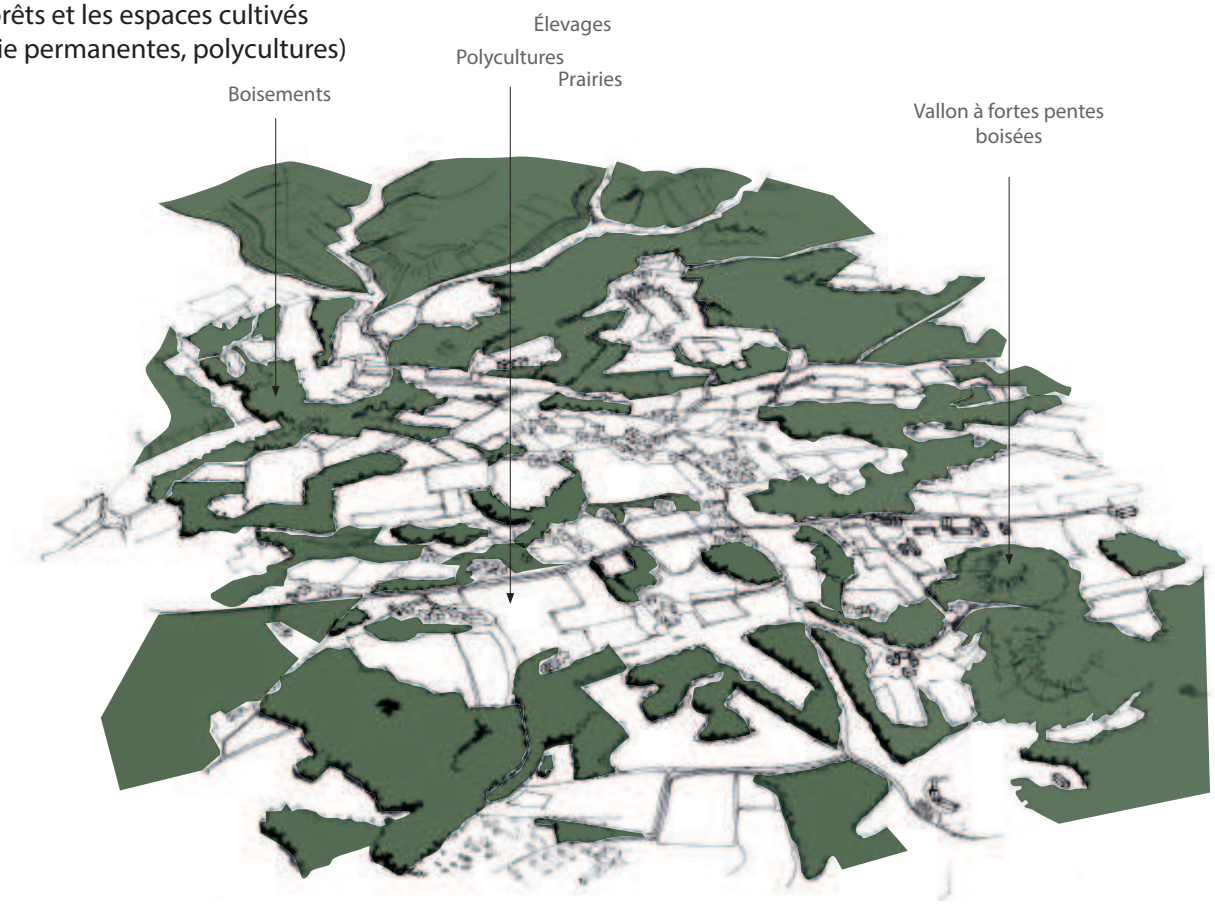
Une trame hydraulique composée de cours d'eau et de milieux humides riches



Zones humides

Une trame végétale composée d'espaces ouverts et fermés multiples

Les forêts et les espaces cultivés
(prairie permanentes, polycultures)



1.2 Un territoire à la richesse paysagère et patrimoniale remarquable
1.3 Une trame verte et bleue facilement identifiable

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Atouts / Opportunités

>> De multiples protections, inventaires et classements (Natura 2000, ZNIEFF, UNESCO), témoins de la richesse écologiques des espaces naturels et de la diversité des habitats (falaises, cavités,forêts, cours d'eau,etc), et des espèces.
>> Une «Opération Grand Site» Vallée de la Vézère en cours de labellisation
>>Un territoire rural avec une pré-dominance d'espaces naturels de qualité.
>>Un couvert arboré remarquable, avec des peuplements variés (chênes verts, pins, chênes, châtaigniers).
>> La vallée de la Dordogne, principale continuité aquatique sur le territoire.
>>Les vallées des Beunes, de l'énéa, cours d'eau secondaires, moins fréquentés et plus préservés.
>> Des réservoirs relayés par des espaces ouverts de cultures, prairies, pelouses sèches, haies, qui créent une diversité de paysages et de milieux permettant ainsi à un grand nombre d'espèces de s'installer et se reproduire.

Faiblesses /menaces

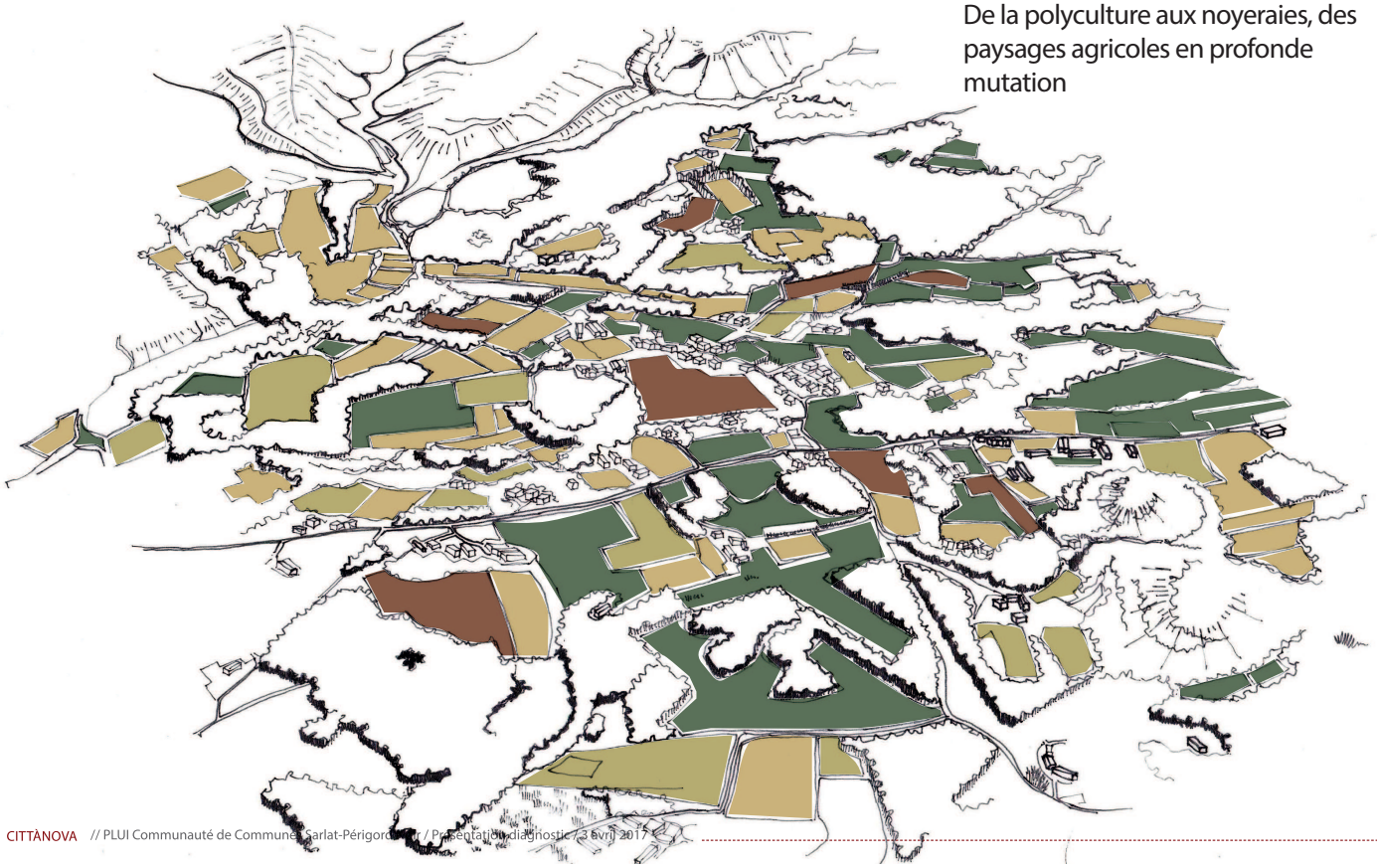
>> La surfréquentation et activités humaines en période estivale
>>Une dispersion du bâti importante sur le territoire qui ferment les milieux ouverts et constituent un obstacle aux perméabilités écologiques
>>Altération des zones humides sur les vallées de l'Énéa et de la Dordogne.
>> Des qualités architecturales pauvres sur les nouvelles constructions hors ZPPAUP
>> Des espaces articialisés, la diminution de la diversité agricole dans la plaine de la Dordogne, créent des nuisances et des effets de barrières pour la biodiversité.
>> Le manque de gestion des forêts par leur propriétaires participant également à la fermeture des milieux,
>>La banalisation des peuplements des forêts réduisant la diversité des habitats et donc la diversité des espèces inféodées à ces milieux particuliers.

Enjeux

>>Maintenir la mosaïque de milieux et préserver les secteurs ouverts : coteaux thermophiles et zones humides (enjeu fort).
>>Contrôler l'impact des activités humaines (notamment de loisirs, surfréquentation)
>>Conserver et maitriser une couverture boisée
>>Conserver des ripisylves et des haies le long des cours d'eau pour le maintien des berges et des zones tampons.
>>Maintenir une qualité et une valeur architecturale sur le territoire
>>Limiter la dispersion du bâti pour la préservation des perméabilités écologiques ; mais aussi la fragmentation de la trame
>>Rétablir des connexions écologiques entre la vallée de la Dordogne et le reste du territoire, ainsi que restaurer des maillages vert (haie, prairies) et d'une zone tampon entre les cultures et le fleuve, dans le fond de vallée
>> Maintenir er restaurer la diversité des peuplements forestiers en luttant contre la fermeture et l'homogénéisation des taillis
>> Proéger les cours d'eau et les zones humides

1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

De la polyculture aux noyeraies, des paysages agricoles en profonde mutation



1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

De la polyculture aux noyeraies, des paysages agricoles en profonde mutation

Coteaux calcaires envahis par la végétation

Terre rouge sombre dans les fonds de vallons fertiles

Élevages bovins très présent sur le Nord du territoire

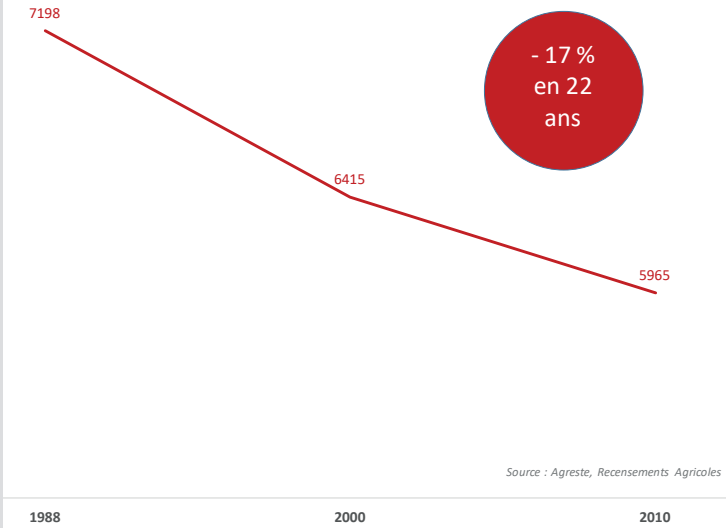
Culture du maïs représentée par ce cages de stockage

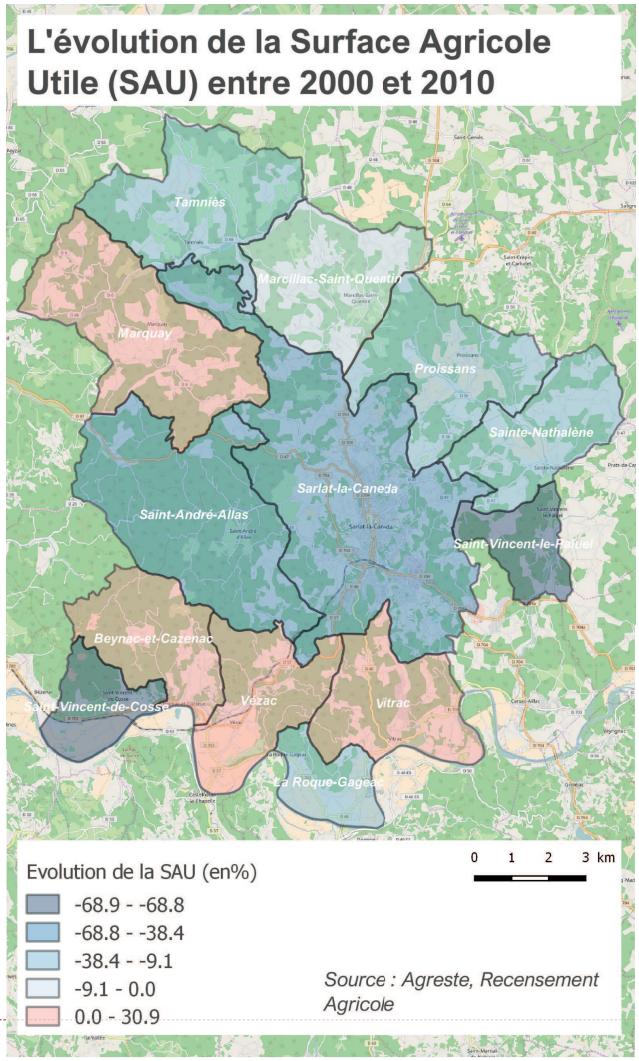
Culture d'hiver (colza) sur le plateau sarladais

1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

Une agriculture qui occupe de moins en moins d'espace ; représentant encore 1/4 du territoire communautaire

Le territoire a perdu près de 20% de sa SAU en 22 ans.
Mais une baisse qui n'est pas uniforme





1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

Des cultures permanentes de plus en plus présentes

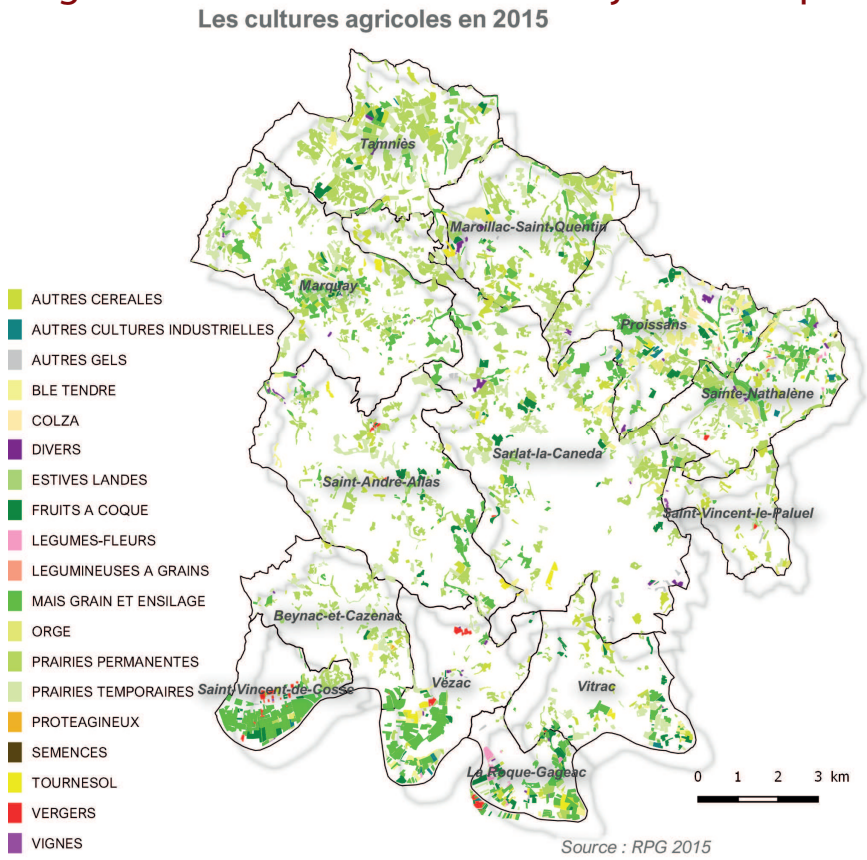
=> Les surfaces en terres labourables ont diminué de 12% depuis 1988

=> A contrario, les surfaces en cultures permanentes augmentent significativement, passant de 221 hectares en 1988 à 309 hectares en 2010 avec notamment une progression des noyeraies.

=> Enfin, les surfaces toujours en herbes reculent de 26 % sur la période. Ce recul, observé nationalement, est préoccupant.

Or, ces dernières produisent de nombreux services économiques et écologiques : alimentation animale, stockage de carbone, qualité de l'eau, lutte contre l'érosion, biodiversité, qualité des paysages…

1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère



2 000 ha de pairies permanentes, 1/3 des cultures déclarées + 850 ha de prairies temporaires

1 500 ha de céréales, 30 % des cultures déclarées

230 ha de fruits à coques (noyers)

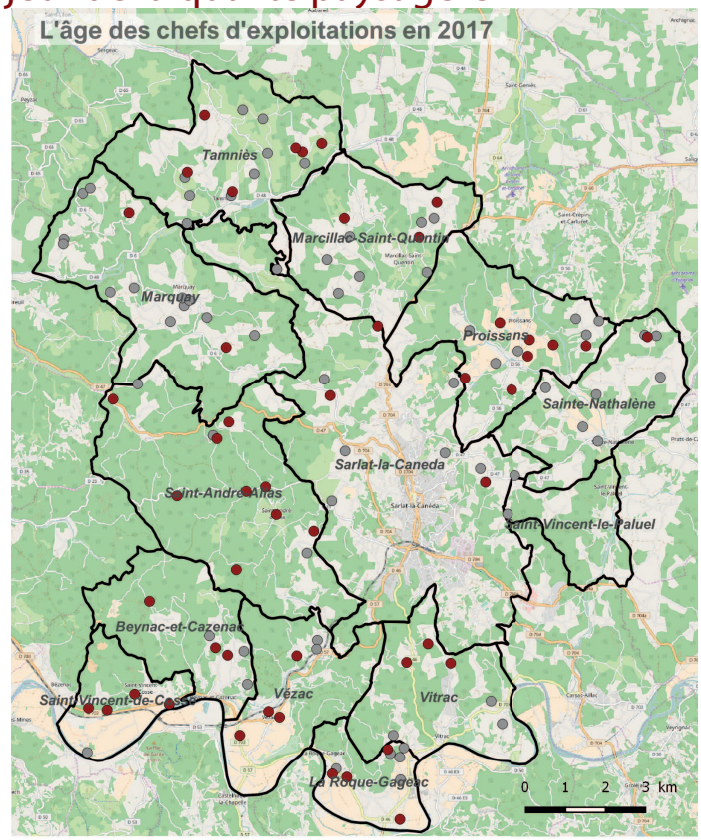
…

1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

Un fort recul du nombre d'exploitations agricoles :

Moins 42% d'exploitations en 5 ans ! Toutes les communes sont touchées

En 2017, il ne reste plus que 116 exploitations sur le territoire dont 1 sur 2 est tenue par un chef d'exploitation de plus de 55 ans.



Source : enquête, Chambre d'Agriculture 24

1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

Une agriculture qui peut s'appuyer sur des infrastructures existantes et performantes :

- Une majorité de communes compte un réseau d'irrigation. Dans la partie Nord, seule la commune de Saint-Vincent-Le-Paluel n'en a pas.
Dans la partie Sud, 4 des 6 commune en ont un.
- le territoire est couvert par plusieurs CUMA et coopératives : Coop Cerno, Périgord Foie Gras, Périgord Tabac, La Périgourdine…

Des activités de diversification essentielles (transformation des produits, vente directe, agrotourisme…)

1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

Une agriculture qui doit continuer à s'adapter à son territoire :

- Il est essentiel d'être attentif à la problématique de l'épandage des effluents sans quoi une partie de l'élevage pourrait disparaitre.
=> Une réponse potentielle : le développement de méthaniseur sur le modèle de celui créé à Marcillac Saint-Quentin.

- l'agriculture biologique peut également être une opportunité pour le développement du territoire. Cette pratique reste peu développée sur le territoire. Le territoire compte une petite dizaine de producteurs bio.

- enfin, la question des circuits courts est à prendre en compte. Il peut s'agir d'un axe de développement important pour le territoire. La Loi Egalité et Citoyenneté prévoit qu'à l'horizon 2020, on devra trouver dans les cantines scolaires 40 % de produits issus des circuits courts. Elle peut être un appel d'air important pour leur développement.

1.4 Une agriculture diversifiée actrice majeur de la qualité paysagère

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Atouts / Opportunités

>> Une agricluture encore bien présente sur l'ensemble du territoire
>>Une diversité de pratiques agricoles et de boisements
>>Des infrastructures agricoles importantes (réseau d'irrigation, CUMA...)
>>Des signes de qualité reconnus (AOP)
>>La noix, une activité en développement

Faiblesses /menaces

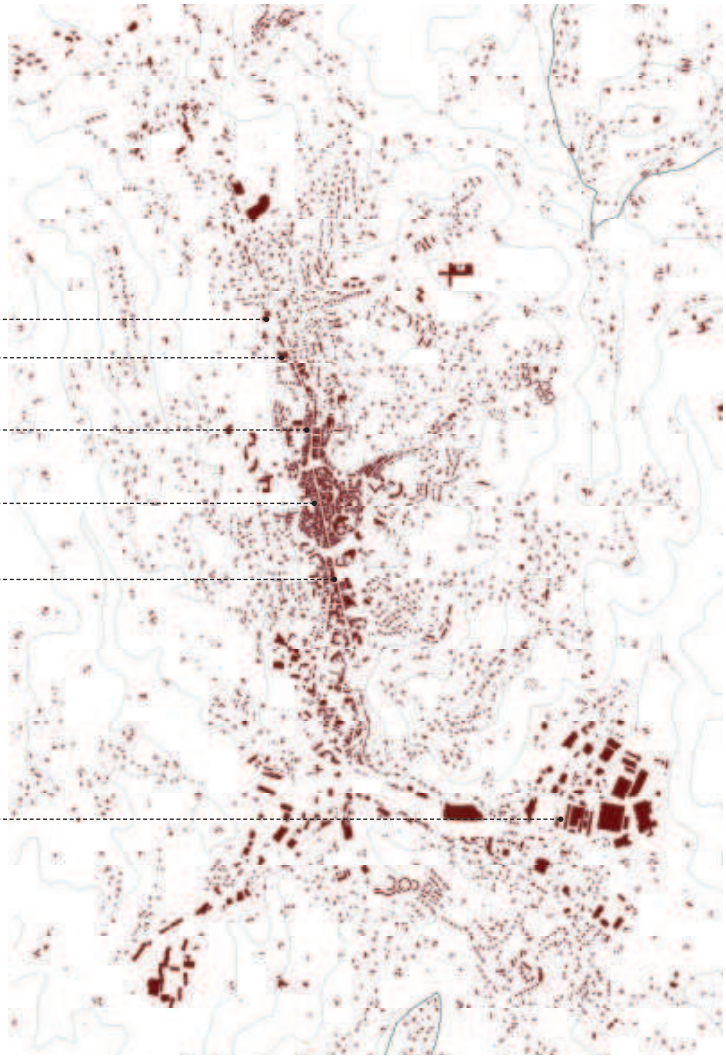
>>Fort recul du nombre d'exploitations
>>Un taux d'installation très bas
>>Une crise agricole touchant un des piliers du modèle sarladais (le lait)
>>Des surfaces toujours en herbe en dimunution permanente
>>Le développement des noyerais
>>Un mitage important sur les communes rurales
.>> La déprise agricole.
>> Des zones d'épandage de plus en plus morcelées
>> Peu ou pas de maraîchage

Enjeux

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

1.5 Un territoire articulé autour de Sarlat, capitale du Périgord noir

Sarlat, un pôle urbain à l'échelle du territoire



Sarlat, un pôle urbain à l'échelle du territoire

CŒUR HISTORIQUE

- Cité intra-muros (anciens remparts)
- Îlots bâtis continus et denses
- Réseaux de ruelles étroites labyrinthiques et de places
- Constructions hautes de 2 à 4 étages + mixité de fonctions avec commerces en rez de chaussée)
- Plusieurs époques médiévale - XIXe (traverse)
- De nombreux monuments classés et inscrits
- 1 PSMV

L'EXTENSION PAVILLONNAIRE

• Apparition de l'habitat individuel ou collectif
• Au début dans le fond de vallée, en ruban, puis étalement sur les coteaux, et les plateaux, reliant les villages de Temniac et la Canéda
• Les habitats prennent du recul par rapport à la rue, apparition de jardins en arrière ou en front de bâti
• Plusieurs période, au départ habitat individuel au coup par coup, puis grosse opération création de quartiers entier de pavillons, puis retour à des opérations coup par coup sur les coteaux
• Les constructions se détachent de la rue et s'installent en milieu de parcelle consommant beaucoup d'espace.

Extension pavillonnaire jusqu'en 1941

Extension pavillonnaire jusqu'en 1980

Extension pavillonnaire jusqu'en 2009

Zone d'actvités

1.5 Un territoire articulé autour de Sarlat, capitale du Périgord noir

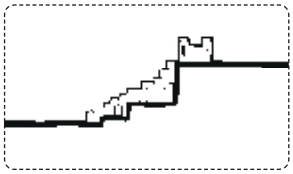
De la ville centre à la campagne, des paysages marqués par la dispersion du bâti

Des Implantations bâties (bourgs/villages, hameaux, constructions isolées) qui suivent la topographie

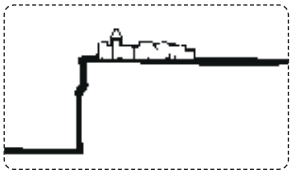
Implantation dans le fond de vallée plan(e)

Implantation sur le plateau vallonné

Implantation en pied de falaise/coteau



Implantation étagée sur le coteau



Implantation en belvédère

De la ville centre à la campagne, des paysages marqués par la dispersion du bâti

Implantation dans le fond de vallée plan(e)
Bourg de Sainte-Nathalène // Vézac// St-Vincent-de-Cosse// Allas// St-Vincent-le-Paluel

De la ville centre à la campagne, des paysages marqués par la dispersion du bâti

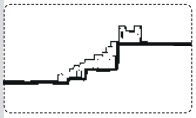
Implantation sur le plateau vallonné

Exemple de constructions isolées, lieu-dit Buffevent à Vézac // St-André// Marcillac-St-Quentin// Proissans// Cazenac// Marquay

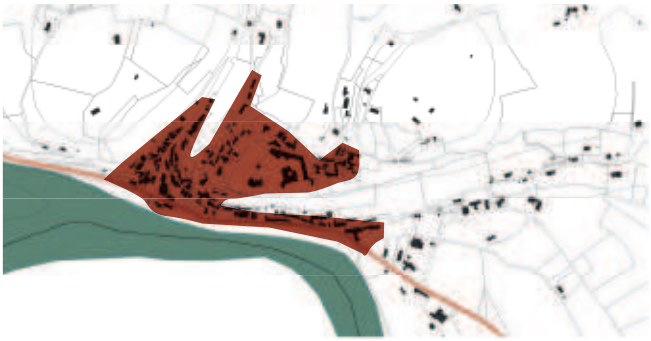
De la ville centre à la campagne, des paysages marqués par la dispersion du bâti

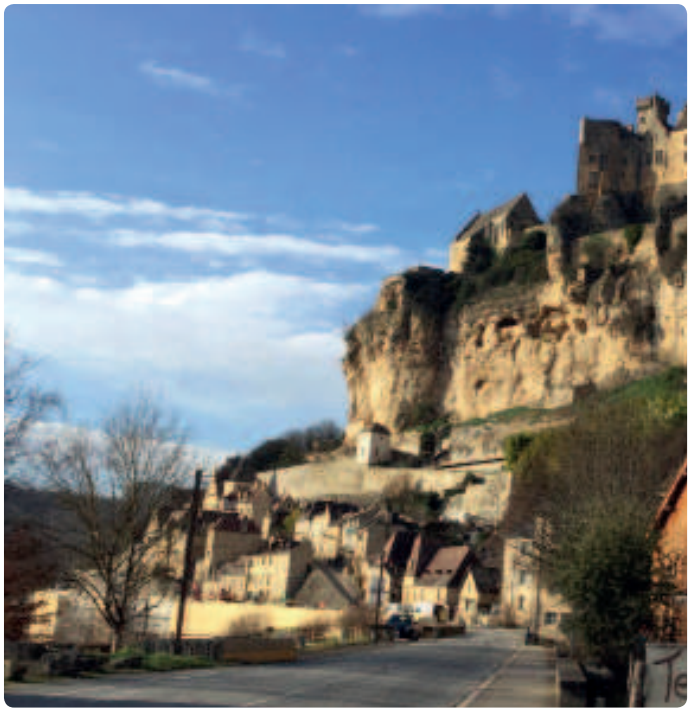
Implantation en pied de falaise/coteau
Bourg de La Roque-Gageac// Vitrac port

De la ville centre à la campagne, des paysages marqués par la dispersion du bâti

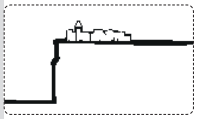


Implantation étagée sur le coteau
Bourg de Beynac





De la ville centre à la campagne, des paysages marqués par la dispersion du bâti



Implantation en belvédère

Le Bourg de Tamniès// Montfort

Une anthropisation des espaces naturels liée au tourisme

Plan d'eau de Tamniès. Source : Géoportail

Vue de l'étang de Tamniès (5ha), crée en 1968. Aujourd'hui une base de loisirs multiples avec plage.

Une anthropisation des espaces naturels liée au tourisme

Camping au Domaine des Grands Pins, Tamniès

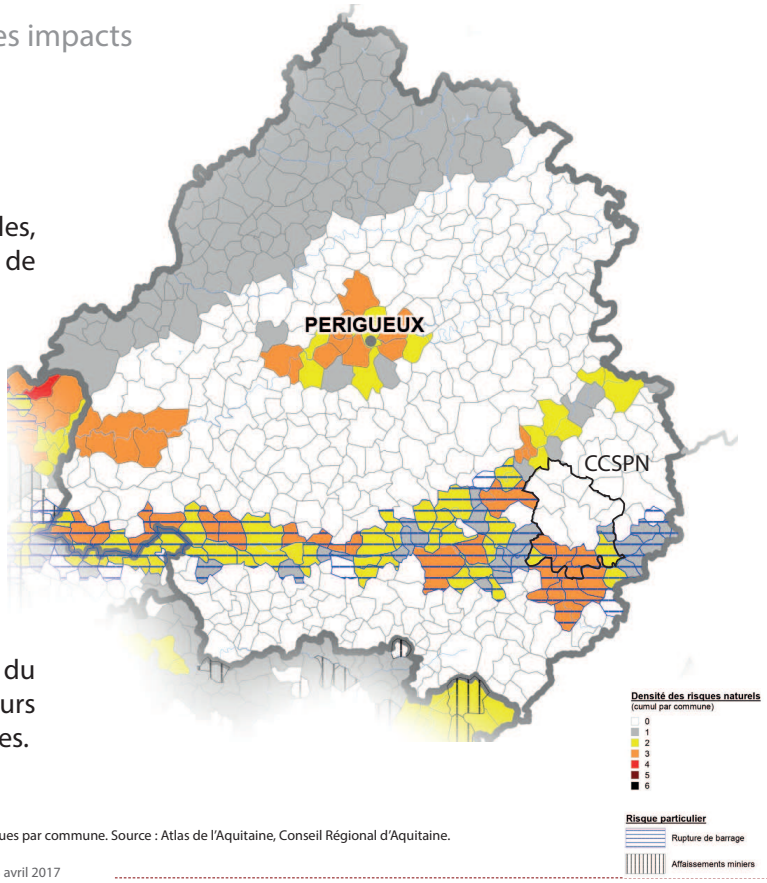
1.6 Un territoire attrayant marqué par les risques naturels

Une prise en compte des risques pour limiter les impacts

Les risques naturels répertoriés sur la CCSPN sont :
-Inondation
- Feux de forêt
-Mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, éboulement, glissement de terrain, effondrement de cavités)
-Sismique
-thermites

Les risques technologiques sur la CCSPN :
- Rupture de barrage
- Industriel
- Sites et sols pollués
- Transport de matières dangereuses
- Exposition au plomb

Le Sud de la CCSPN est plus impacté que le reste du territoire avec un cumule de 4 types de risques majeurs (naturels et technologiques) sur certaines communes.



Carte de densité des risques par commune. Source : Atlas de l'Aquitaine, Conseil Régional d'Aquitaine.

1.7 Les énergies renouvelables : un potentiel encore inexploitée

- La ressource biomasse, une filière au fort potentiel de développement
Le gisement brut forestier est assez important sur la CCSPN, soit 52% du territoire, étant ainsi fortement favorable au développement de la filière bois énergie.
Les noix représentent un potentiel de biomasse intéressant par la combustion de leur coquille pour le chauffage de bâtiment publics ou des habitats par exemple. Un biocombustible qui pourrait permettre de valoriser jusqu'au bout la filière noix

- La filière méthanisation, une ressource à privilégier

- Une ressource solaire peu développée :
ressource intéressante mais qui se confronte aux nombreuses protections patrimoniales (ZPPAUP, sites inscrits, sites classés, monuments historiques, Secteur Sauvegardé) dans le cas des grands projets photovoltaïques, mais à voir au cas par cas chez les particuliers.

- Le potentiel éolien, une filière peu compatible avec le patrimoine paysager
D'après le SRCE d'Aquitaine, la CCSPN présenterait des zones ou communes favorables à l'implantation d'éoliennes, en particulier sur les communes de Saint-André-d'Allas et Sarlat.

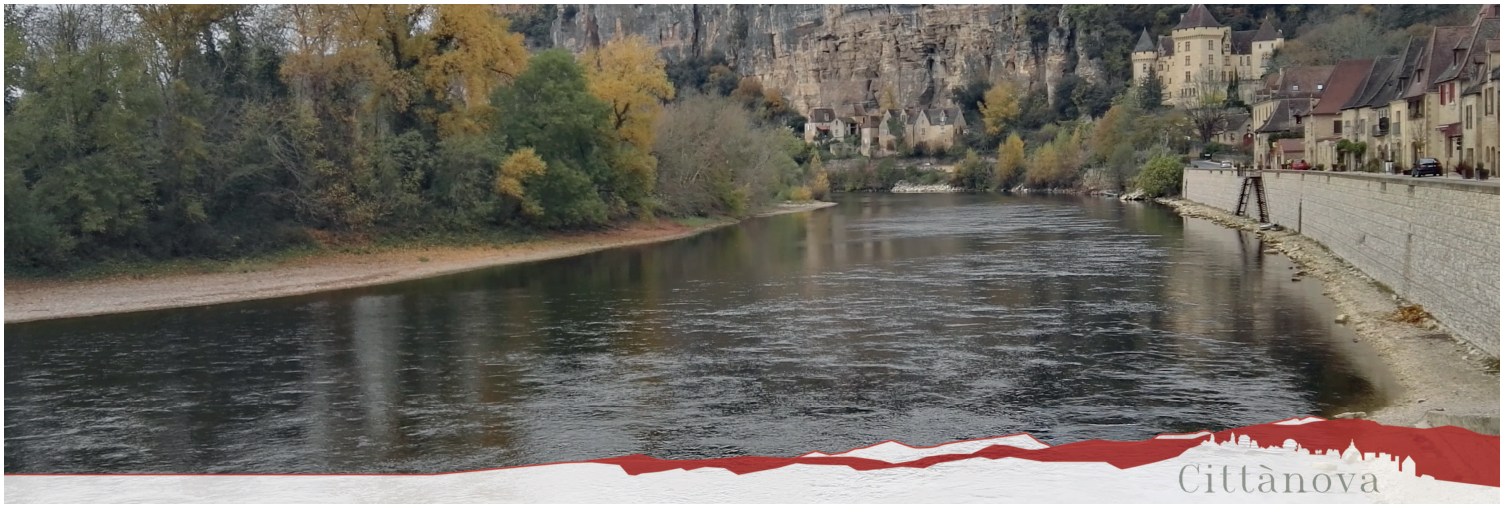
- La ressource géothermique : aucune étude

- La ressource hydroélectrique

1.5 Un territoire articulé autour de Sarlat, capitale du Périgord noir
1.6 Un territoire attrayant marqué par les risques naturels
1.7 Les énergies renouvelables : un potentiel encore inexploitée

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Atouts / Opportunités	Faiblesses /menaces	Enjeux
>> Des bourgs souvent très qualitatifs >> Aucun site SEVESO n'est recensé >>La CCSPN dispose d'un PPRi Dordogne >> Le risque retrait et gonflement des argiles est peu présent sur le territoire >> Le méthaniseur de Marcilac Saint-Quentin, un exemple intéressant de production d'energies renouvelables adaptée au territoire	>> Des qualités architecturales pauvres sur les nouvelles constructions hors ZPPAUP >> Des contraintes topographiques importantes impactant fortement l'urbanisation >>Un pôle urbain, Sarlat, installée en fond de vallée et sur les coteaux, qui limite la perméabilité écologique. >>Un mitage important sur les communes rurales. >> Un risque feu de forêt important et contraignant fortement l'urbanisation. >> Le risque inondation (par de PPRi sur la Cuze) >> Des communes fortement exposées aux risques mouvements de terrain pour la chute de blocs de pierre liés aux falaises calcaires. >> L'absence de projets d'energies renouvelables	>>Développer l'urbanisation à proximité des noyaux urbains historiques >>Mieux intégrer la topographie dans l'urbanisation >>Limiter le mitage des constructions notamment dans ou à proximité des massifs forestiers pour réduire les dommages liés aux feux de forêts. >>Prendre en compte les risques technologiques et les zones de retrait dans le futur zonage (>>Développer les énergies renouvelables, en fonction des contraintes spécifiques du territoire



Partie 2 - Un territoire attractif porté par le tourisme

2.1 Un territoire enclavé ?
2.2 Un territoire rural attractif
2.3 Le tourisme, moteur du territoire
2.5 Une offre en service et équipements exceptionnelle

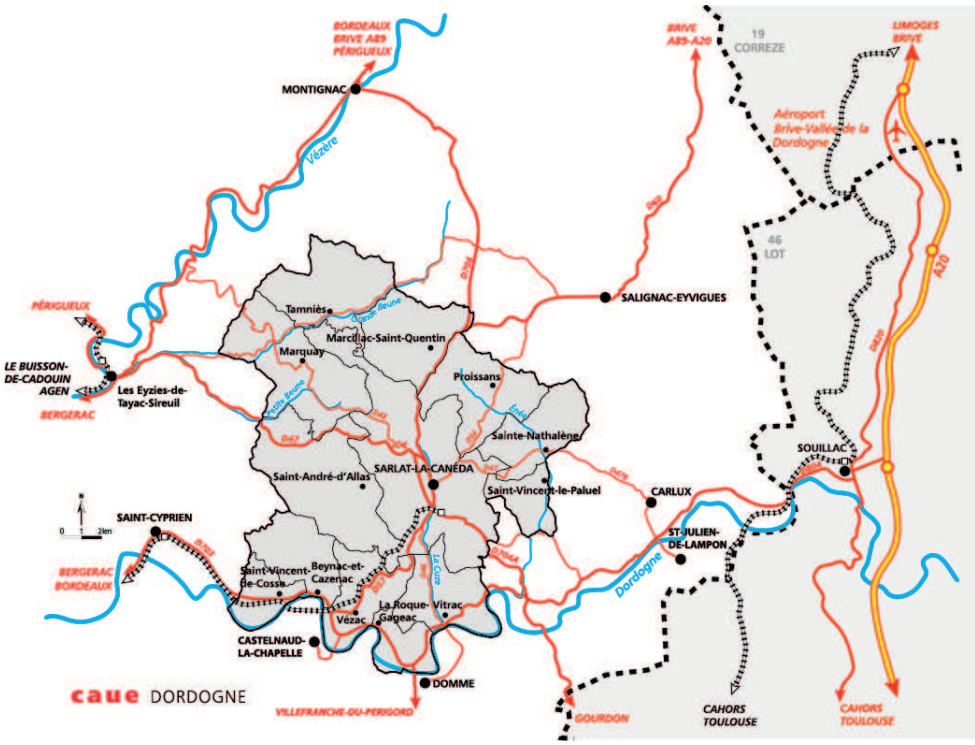
2.1Un territoire enclavé?

Une intercommunalité à taille humaine

La Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir est une intercommunalité à taille humaine.

Elle compte 13 communes pour un peu plus de 17 000 habitants.

Elle est structurée autour de Sarlat, petite ville d'environ 10 000 habitants.



2.1 Un territoire enclavé?

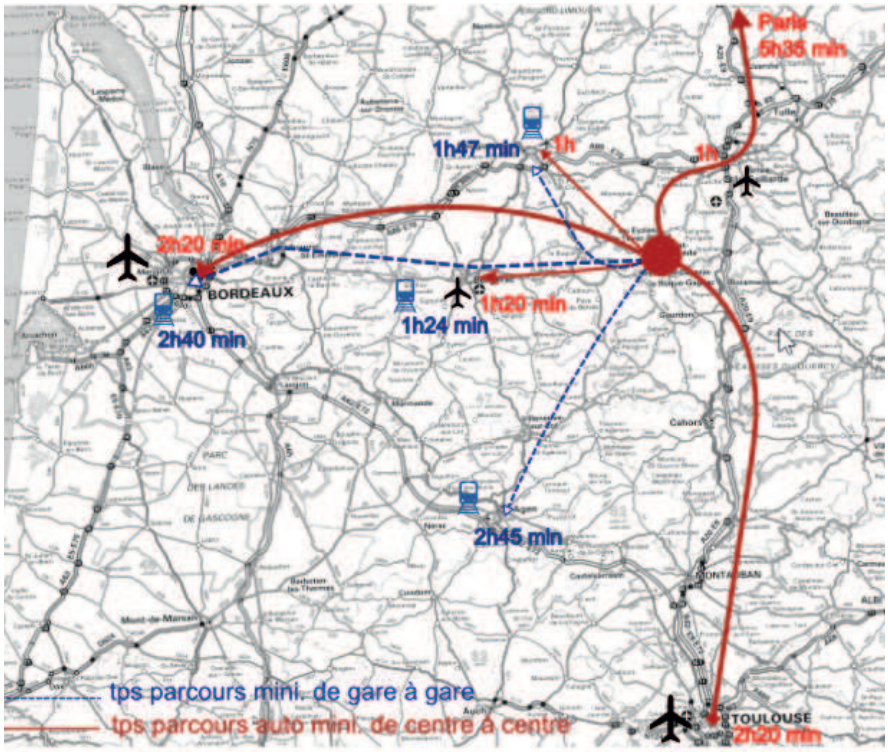
Un territoire à l'écart des grands pôles urbains

Le sarladais n'est traversé par aucun axe de communication d'importance

Le sarladais est à l'écart des grands pôles urbains. Son développement se fait en retrait de la métropolisation à l'œuvre sur Bordeaux et Toulouse.

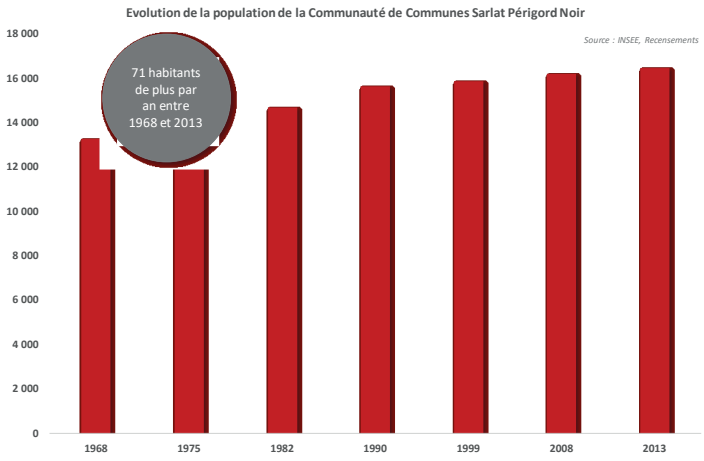
Sarlat est ce que l'on peut appeler une petite ville enclavée, mais une petite ville enclavée singulière.

Le potentiel patrimonial prend ici toute son importance. Grâce à son centre ancien magnifique et malgré un environnement peu peuplé, Sarlat et le Sarladais sont attractifs.



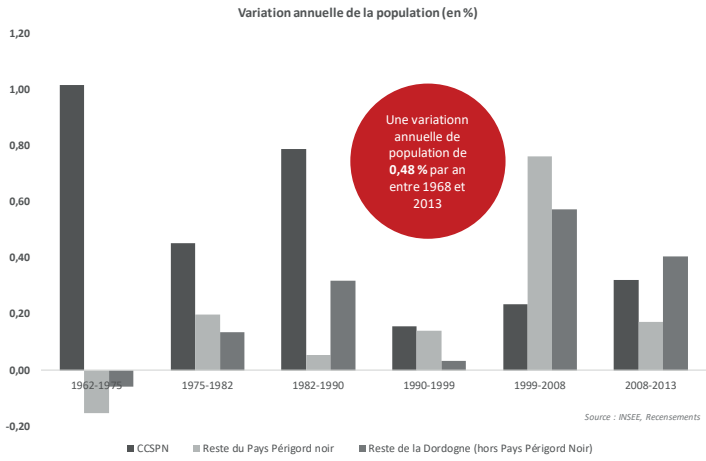
2.2 Un territoire rural attractif

Une croissance de la population ininterrompue depuis 1968



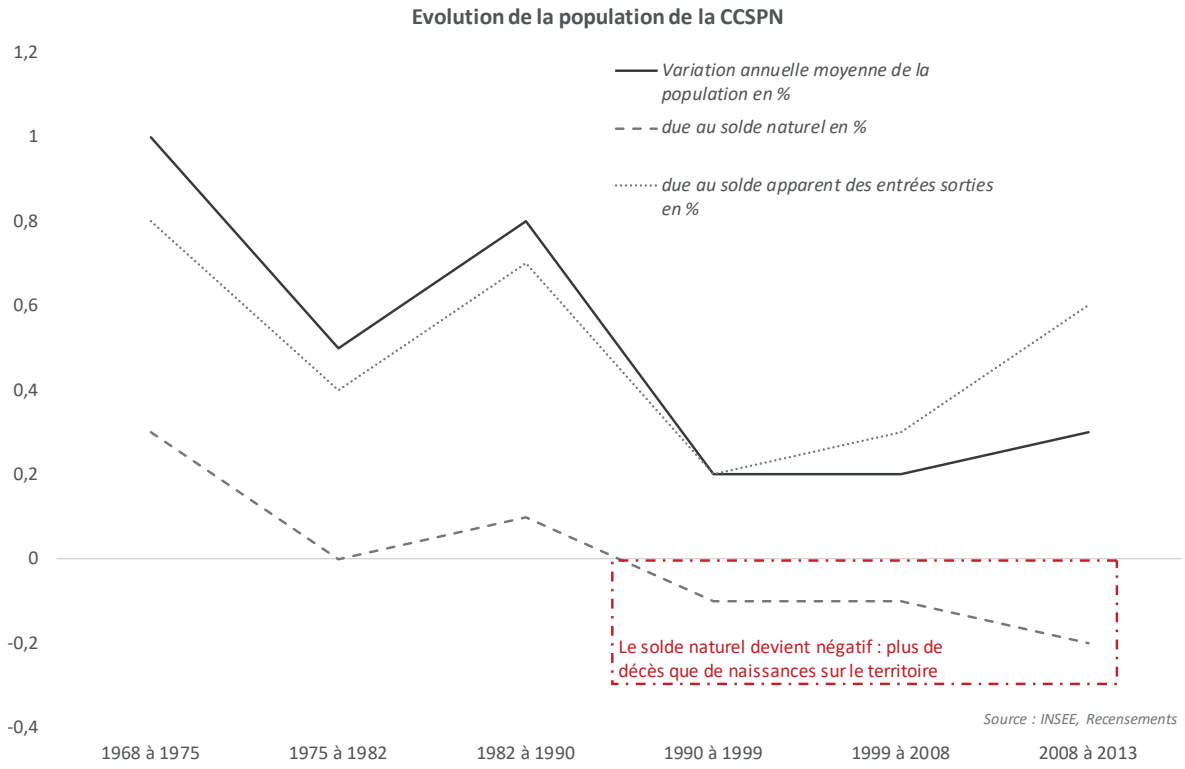
Jusqu'en 1990, la croissance de la population de la CCSPN a toujours été largement supérieure à celles du reste du Périgord Noir et de la Dordogne (sans le Périgord Noir).

Lors de la période la plus récente (2008-2013), la variation annuelle de la population de la CCSPN progresse de près de 0,1 point alors qu'elle baisse très significativement sur le reste du Périgord Noir et dans une moindre mesure sur la Dordogne (sans le Périgord Noir).



2.2 Un territoire rural attractif

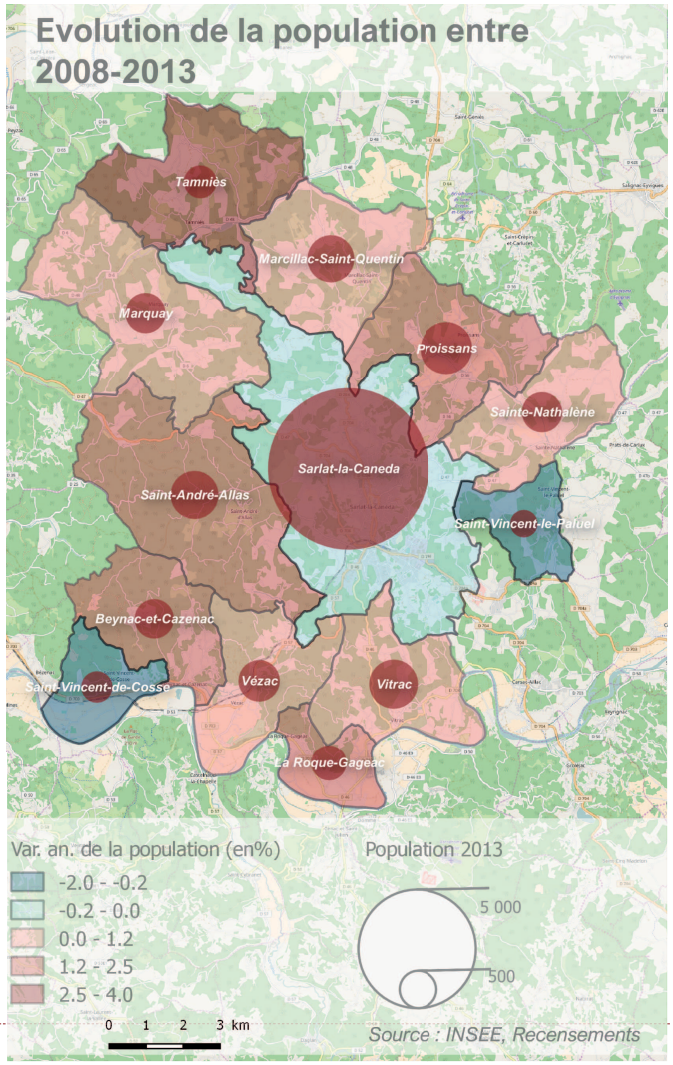
Une croissance démographique ne reposant plus que sur l'attractivité du territoire



2.2 Un territoire rural attractif

Plus d'un habitant sur deux du territoire réside à Sarlat

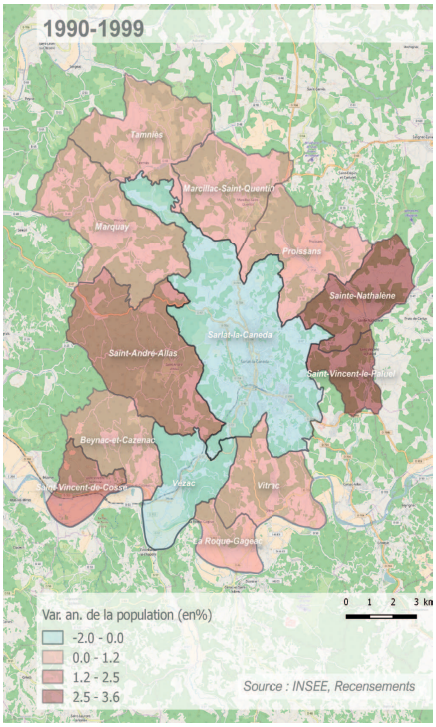
Commune	Population 2013
Beynac-et-Cazenac	554
Marcillac-Saint-Quentin	786
Marquay	573
Proissans	968
La Roque-Gageac	449
Saint-André-d'Allas	823
Sainte-Nathalène	578
Saint-Vincent-de-Cosse	352
Saint-Vincent-le-Paluel	269
Sarlat-la-Canéda	9 259
Tamniès	381
Vézac	615
Vitrac	857

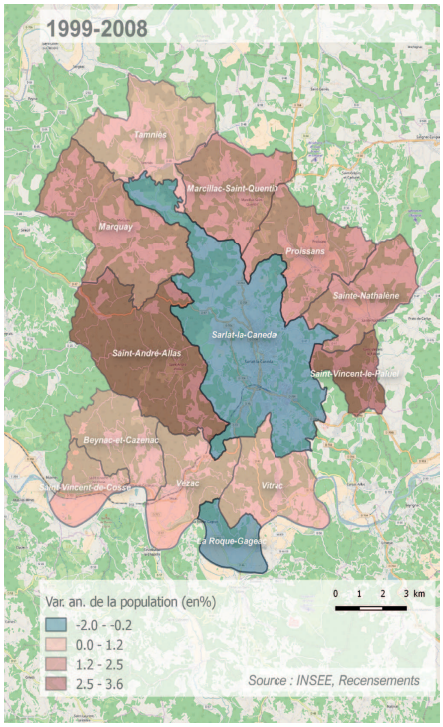


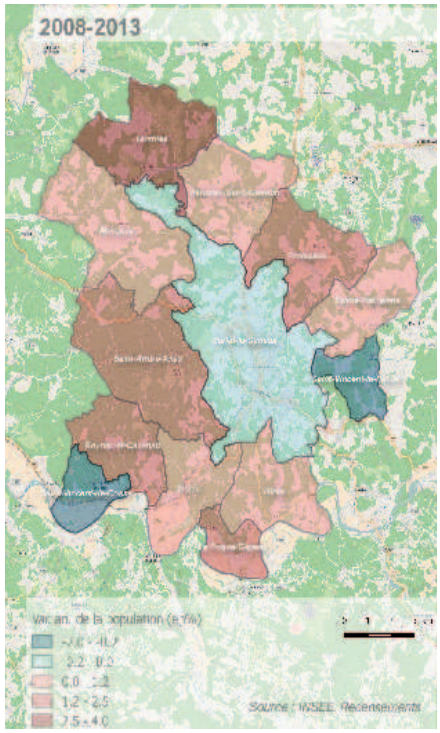
2.2 Un territoire rural attractif

Des périphéries dynamiques et une ville centre à la baisse de population structurelle

Entre 1990 et 2013, Sarlat a perdu 650 habitants pendant que les 13 autres communes en gagnaient 1 475.





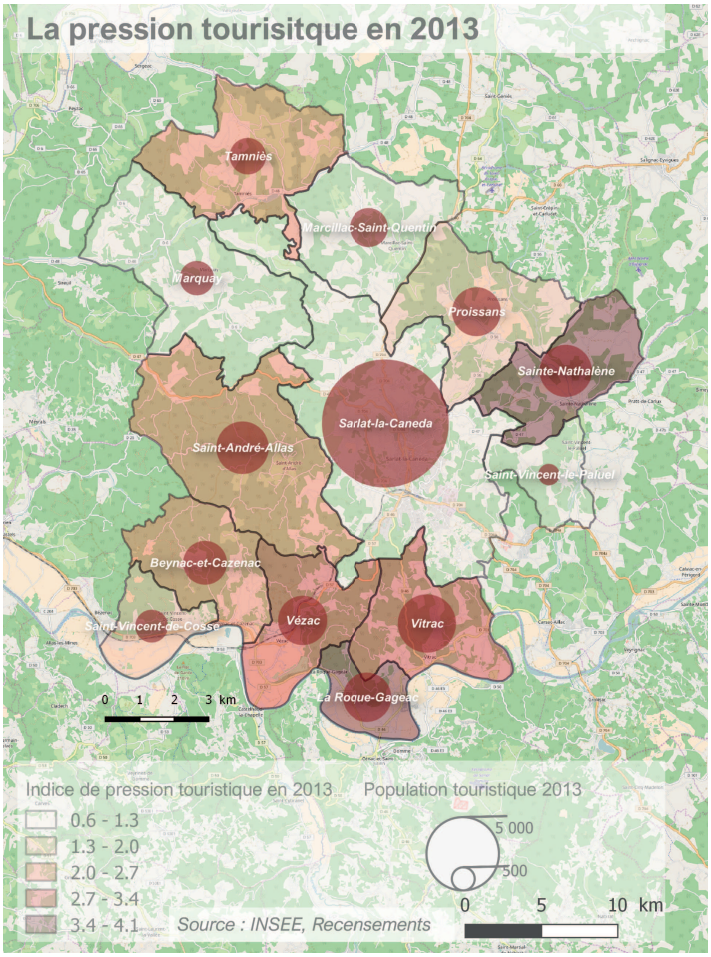


2.2 Un territoire rural attractif

Un impact fort du tourisme sur le peuplement

La prise en compte de la population touristique modifie les perceptions de peuplements du territoire

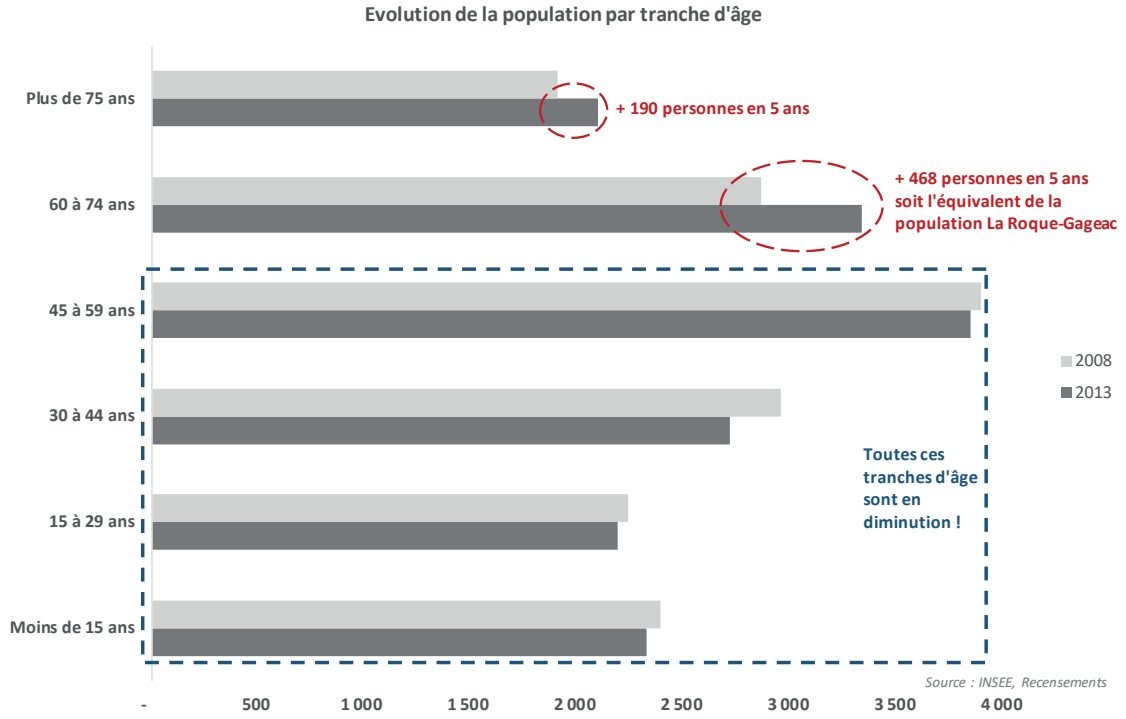
La prise en compte de ce peuplement «global» et de ses conséquences en matière de logements, équipements... est un enjeu pour le PLUI.



2.2 Un territoire rural attractif

Des nouveaux arrivants majoritairement âgés portant l'attractivité du territoire

Ce phénomène n'est pas sans conséquence. Le territoire vieillit plus vite qu'il ne devrait, les besoins des populations changent : plus de besoins pour les personnes âgées ; moins de besoins de crèches, d'écoles….



2.1Un territoire enclavé?
2.2 Un territoire rural attractif

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Atouts / Opportunités

>> Une intercommunalité à taille humaine structurée autour de Sarlat
>> Une évolution démographique positive sans discontinue depuis 1968
>> Un territoire qui attire
>> Des périphéries de Sarlat dynamiques

Faiblesses /menaces

>> Une petite ville enclavée à l'écart des dynamiques métropolitaines
>> Une armature territoriale déséquilibrée
>> Aucun renouvellement naturel de la population (un solde naturel majoritairement négatif)
>> Une ville centre à la baisse de population structurelle
>> Une population vieillissante (1/3 de retraités!)

Enjeux

>> Maintenir a minima l'attractivité actuelle pour continuer à gagner de la population
>> Les nouvelles populations jeunes : la nécessité de les maintenir sur le territoire
>> Permettre à Sarlat de regagner de la population
>> Prendre en compte les variations de population saisonnière
>> Prendre en compte le vieillissement de la population dans les politiques d'aménagement de la CCSPN

2.3 Une offre en service et équipements exceptionnelle

Sarlat constitue un pôle de service structurant pour l'ensemble de son bassin de vie

En 2015, 800 équipements, (toutes gammes confondues) dont près de 600 pour la seule commune de Sarlat, étaient recensés sur le territoire, soit un taux de 49 équipements pour 1000 habitants, (moyenne nationale 35).

Dans toutes les gammes, le territoire a une densité d'équipement supérieure à la moyenne nationale des petites villes et même à la moyenne nationale des villes moyennes.

Logiquement les gammes supérieures (Lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle Emploi…) et intermédiaires (Collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie …) sont très largement concentrées sur la commune de Sarlat.

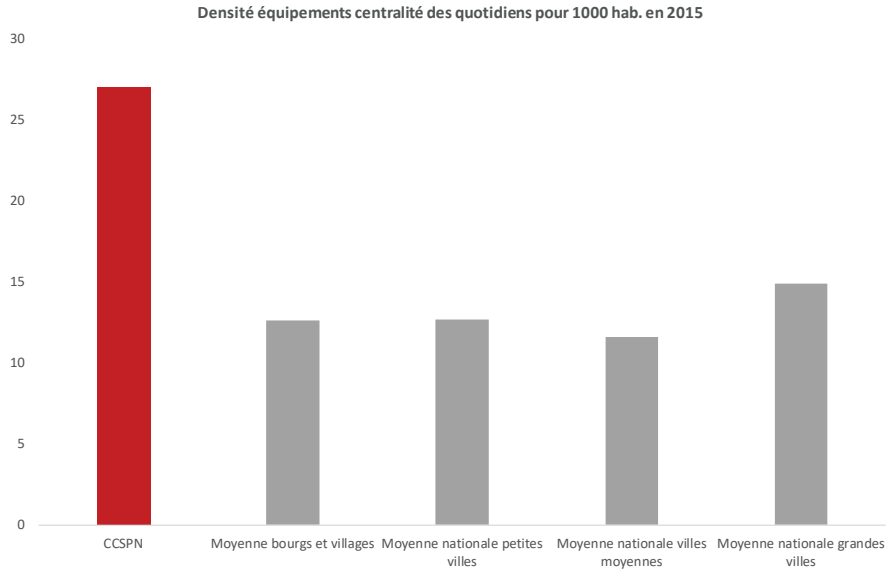
	Nombre d'équipements en 2015	Densité d'équipements pour 1000 hab.			
		CCSPN	Moyenne nationale des petites villes	Moyenne Nationale des Villes moyennes	Moyenne Nationale des Grandes Villes
Gamme de proximité	582	35,3	30,1	28,6	34,8
Gamme intermédiaire	160	9,7	7,2	6,5	7,9
Gamme supérieure	58	3,5	2	2,9	3,7

2.3 Une offre en service et équipements exceptionnelle

La centralité des quotidiens = gamme d'équipements nécessaires à la vie des habitants et à l'attractivité du territoire

Cette offre est fortement liée à la vitalité touristique du territoire. La Roque-Gageac en est le bon exemple. Son taux est très fort puisqu'il attend 47 pour mille. Hors saison ce taux est bien plus faible et comparable aux autres villages de la Communauté de Communes.

L'enjeu pour le territoire est de conserver cette offre en équipements et services remarquable pour un bassin de vie d'une petite ville.

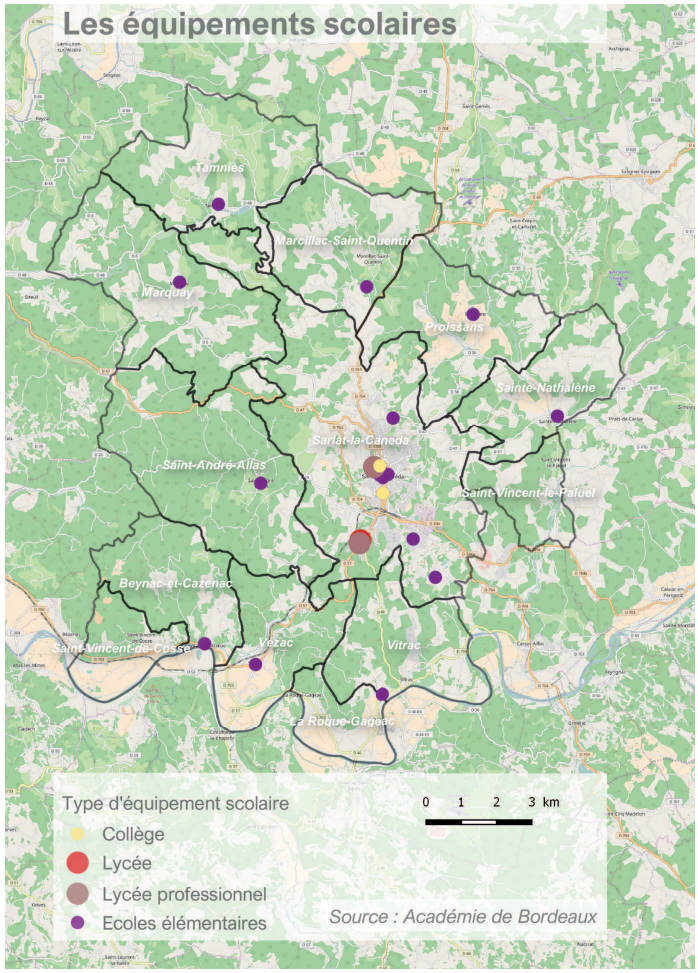


2.3 Une offre en service et équipements exceptionnelle

Sans surprise, Sarlat concentre la majorité des équipements scolaires

Toutes les communes ont une école de premier cycle (en RPI pour toutes) ; à l'exception de Saint-Vincent-Le-Paluel et Saint-Vincent-de-Cosse.

Plusieurs RPI regroupent des communes de la Communauté de Communes et des Communes d'autres Communautés de Communes.



2.3 Une offre en service et équipements exceptionnelle

Une vitalité commerciale rare

Sarlat apparaît une nouvelle fois comme une petite ville singulière ; une petite ville où les dynamiques commerciales du centre-ville et de la périphérie se côtoient.

En 2016, la Communauté de Communes comptait 633 établissements commerciaux, soit 1/3 de l'ensemble des établissements du Périgord Noir.

Le commerce du territoire reste fortement concentré sur Sarlat (commerce fixe et de plein vent).

La Communauté de Communes de Sarlat Périgord Noir est peu touchée par la vacance commerciale. Les locaux vides sont très rares.

La rue de la République, principale artère commerçante du centre ville de Sarlat

Zone de commerces et d'activité sur la D704 au Nord de Sarlat

2.3 Une offre en service et équipements exceptionnelle

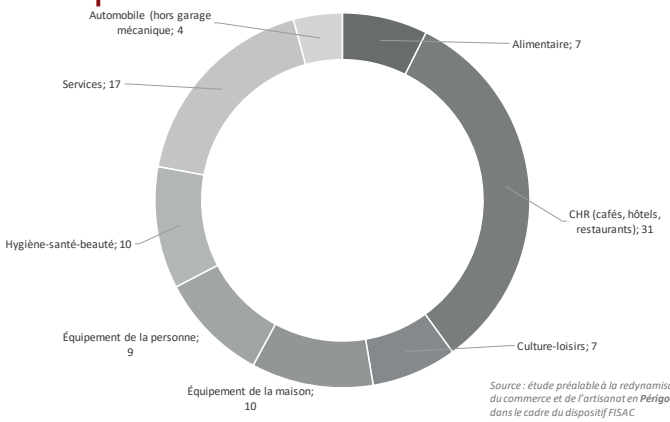
Le poids des cafés-hôtels-restaurants est très élevé, représentant la première filière commerciale du territoire (31% des commerces), devant les services également très présents (17%) ; logiquement davantage concentrés sur Sarlat.

Faible diversité commerciale avec « seulement » 35% de l'offre composée de commerces non alimentaires : équipement de la personne et de la maison, culture-loisirs et hygiène-santé-beauté.

Densité commerciale alimentaire (3,6 commerces alimentaires pour 1000 habitants), bien supérieure aux moyennes observées sur les territoires ruraux (1,97) ou sur le Pays du Périgord Noir (2,0).

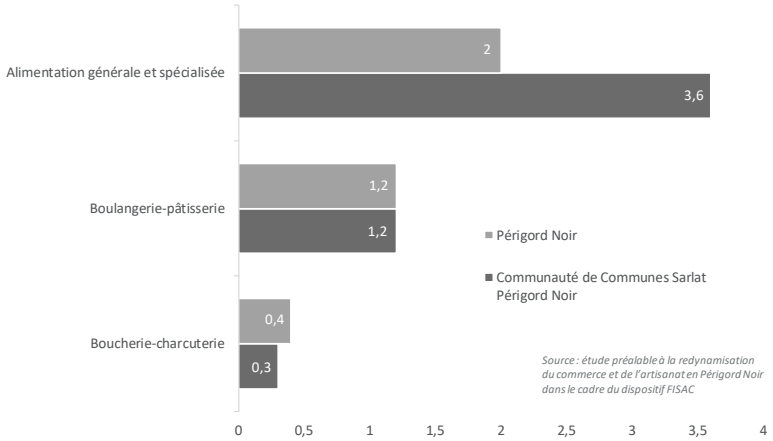
Ces taux sont en partie liés à la présence de commerces saisonniers, fermés en basse-saison.

Répartition de l'offre commerciale de le CCSPN en 2016



*Source : étude préalable à la redynamisation du commerce et de l'artisanat en **Périgord Noir** dans le cadre du dispositif FISAC*

Densités de l'offre commerciale alimentaire de proximité (nombre de commerces pour 1000 habitants)



Source : étude préalable à la redynamisation du commerce et de l'artisanat en Périgord Noir dans le cadre du dispositif FISAC

2.3 Une offre en service et équipements exceptionnelle

Une explosion de l'offre en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)

ville Nor

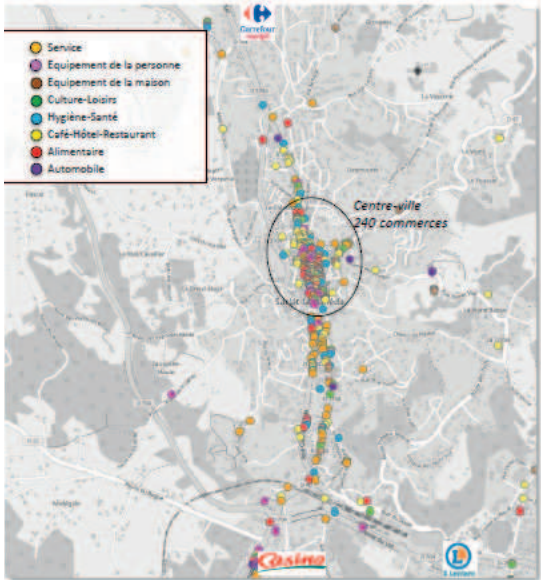
Évolution du plancher commercial GMS (Source : étude préalable à la redynamisation du commerce et de l'artisanat en Périgord Noir dans le cadre du dispositif FISAC)

	2012	2016 (accordé)	Évolution
Sarlat-la-Canéda	40 000 m²	60 000 m²	+ 38%
Périgord Noir	112 000 m²	131 000 m²	+ 17%

L'évolution du plancher commercial GMS du territoire a été 20 fois plus rapide que celle de la population dans le même temps.

Depuis 2013, 17000 m² de surface de plancher commercial ont été autorisés en CDAC pour la commune de Sarlat soit une croissance de 38% en 4 ans !
Ces chiffres ne prennent pas en compte les nombreux projets en cours : ancien site de Leclerc (6 520 m²) ; Projet dans les secteur de Madrazès (6 520m²) ...

Avec plus de 240 commerces, le centre-ville de Sarlat concentre tout juste la moitié des établissements de la commune (480), mettant en évidence l'effet de dispersion de l'offre le long des axes d'entrée de



Sarlat-La-Canéda, organisation commerciale (Source : étude préalable à la redynamisation du commerce et de l'artisanat en Périgord Noir dans le cadre du dispositif FISAC)

2.4 Le tourisme moteur du territoire

La territoire porte des valeurs clairement identifiées qui attirent chaque année plusieurs millions de touristes.

La communauté de communes Sarlat-Périgord Noir se trouve être au nœud des principaux flux touristiques du Périgord Noir, au carrefour des axes Lascaux-Sarlat et Sarlat-Rocamadour.

Le territoire est au cœur de la destination Vallée de la Dordogne. Au carrefour d'attraits touristiques de renommée mondiale, il est entouré d'une exceptionnelle densité de sites inscrits dans un rayon de 30mn de voiture.

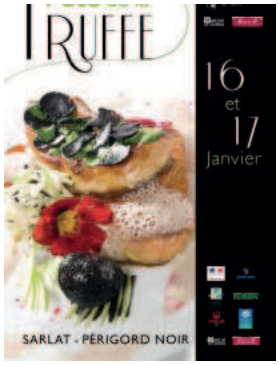
Volonté d'étendre et de renforcer l'activité en dehors de la saison estivale. :
- plusieurs événements, festifs et gastronomiques, ont été mis en place
- un Festival du film en novembre.

Le territoire compte 2 sites parmi les plus visités de la Dordogne

Les jardins de Marqueysac : près de 200000 visiteurs par an

Sarlat, 7ème ville d'Aquitaine en termes de notoriété

Le château de Beynac : 140000 visiteurs par an



2.4 Le tourisme moteur du territoire

Un territoire d'accueil touristique

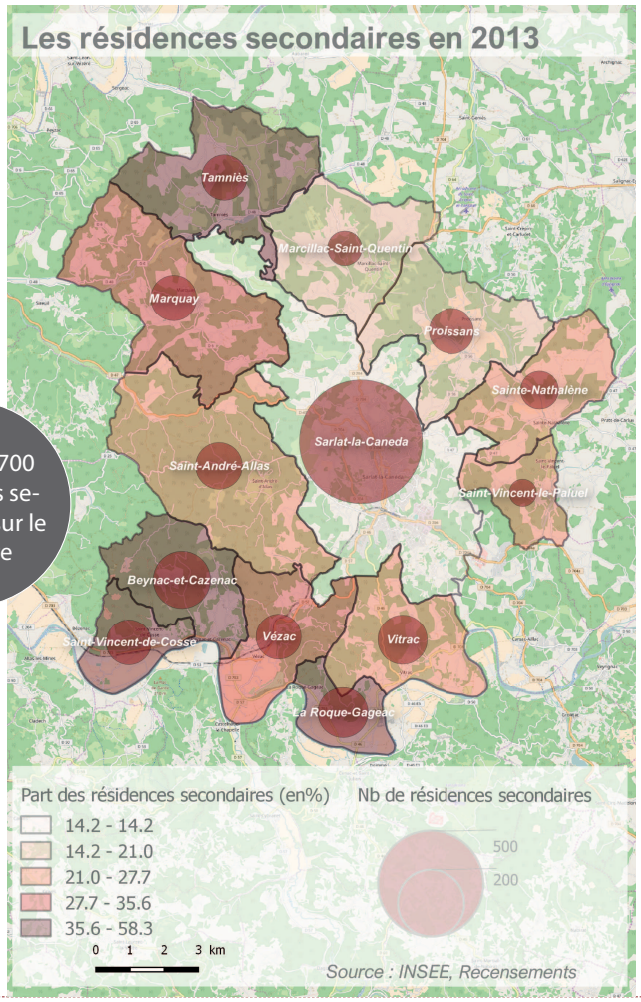
Une offre en hébergement touristique remarquable, disséminée sur l'ensemble de son territoire :
- 40 hôtels dont un hôtel 5 étoiles ;
- 35 campings ;
- 4 résidences de tourisme.

Plus de 4 000 lits touristiques disponibles sur le territoire.

Dans les communes de la Vallée de la Dordogne, les résidences secondaires représentent plus d'1 résidence sur 3 ! Néanmoins, ces taux n'augmentent plus, ils sont relativement stables depuis 2008.

Ces résidences secondaires jouent un rôle économique important.

Plus de 1 700 résidences secondaires sur le territoire



2.4 Le tourisme moteur du territoire

Le tourisme en Sarladais se porte bien

35% de l'économie du territoire sont dus au tourisme

Le poids du tourisme dans l'économie locale est très fort.
Les différentes études réalisées sur le tourisme en Périgord Noir estime que le tourisme représente :
- 35% de l'économie du territoire ;
- près de 2 millions de visiteurs en 2015 ;
- près de 50 % des emplois …

Le tourisme se retrouve dans la majorité des secteurs économiques du territoire :
- dans les activités d'hébergement, de restauration et cafés, de loisirs et d'organisation de voyages:
- dans l'agriculture, où les agriculteurs ont su élargir leurs activités en développant l'agrotourisme ;
- dans les services à la personne ;
- ...

Un territoire qui souhaite continuer à diversifier son offre touristique pour renforcer son positionnement.
Deux filières ont été identifiées :
- Le tourisme événementiel et d'affaires ;
- le tourisme durable.

2.3 Une offre en service et équipements exceptionnelle
2.4 Le tourisme moteur du territoire

SYNTHÈSE ET ENJEUX

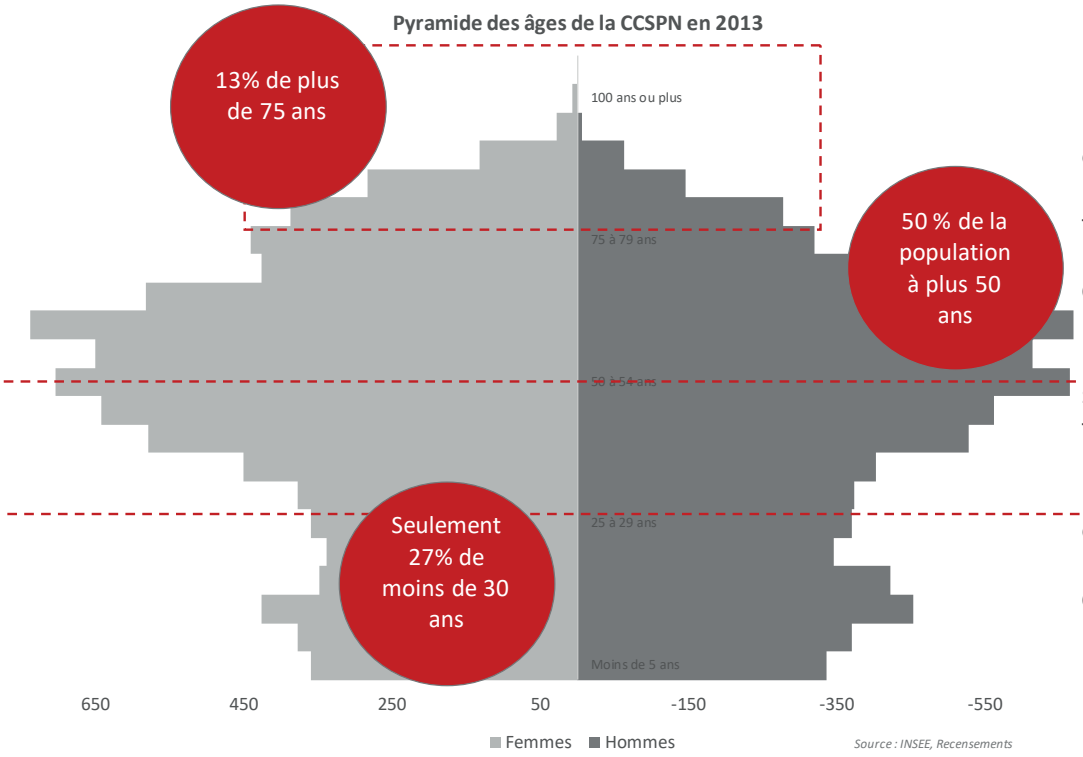
Atouts / Opportunités	Faiblesses /menaces	Enjeux
>>Une vitalité commerciale rare >> Très peu de vacance commerciale >>Des touristes et des résidents secondaires qui permettent au territoire de maintenir cette offre de services et équipements >> Une économie touristique en pleine santé >>Une offre en hébergement touristique diversifée et montant en gamme >>Un bon maillage du territoire en équipement scolaire	>> Une faible diversité commerciale avec « seulement » 35% de l'offre composée de commerces non alimentaires >>Une explosion des surfaces de Grandes et Moyennes Surfaces >>Une dépendance au tourisme >>Des effectifs scolaires en baisse sur certaines parties du territoire	>> Eviter que le territoire ne devienne «un parc d'attraction», il faut aussi qu'il réponde aux besoins des habitants y vivant à l'année (commerce, équipements, logements...) >>Encadrer le développement des GMS >> Accompagner le territoire dans sa volonté de continuer à diversifier son offre touristique

Partie 3 - Un territoire soumis aux difficultés des petites villes rurales

3.1 Un territoire attractif mais qui veillit
3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait
3.3 Des populations en difficulté
3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation
3.5 Un parc de logement à adapter ?
3.6 Une mobilité marquée par la voiture
3.7 Vers un territoire numérique ?

3.1 Un territoire attractif mais qui vieillit

Une personne sur deux a plus de 50 ans en 2013



Le vieillissement est un phénomène mécanique et naturel qui touche l'ensemble du territoire français.

Cependant, la part des plus âgées (+ de 75 ans), 13% apparaît largement supérieure à la moyenne française (9%).

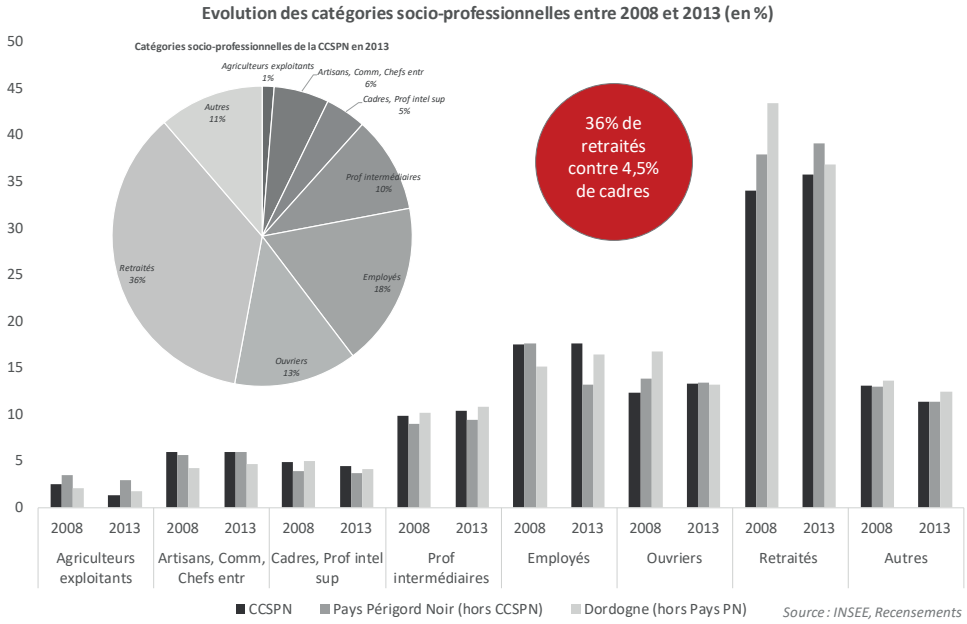
Et dont plus d'un tiers de cette part est âgée de plus de 85 ans (environ 666 personnes).

3.1 Un territoire attractif mais qui vieillit

Les répercussions de ce vieillissement marqué : toujours plus de retraités

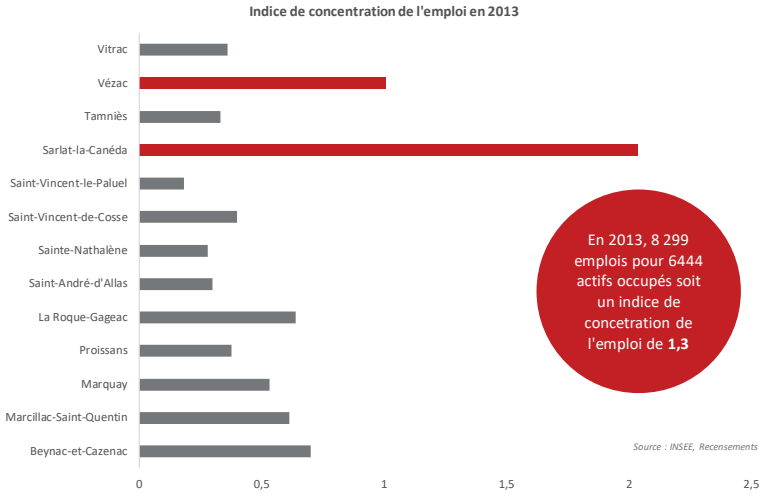
1 personne sur trois est retraitée, leur nombre passant de 34% en 2008 à 36% en 2013.

Cette situation soulève plusieurs questions sur le devenir et l'adaptabilité des équipements, des logements pour des populations qui tout en vieillissant, seront susceptibles d'être de plus en plus dépendantes.



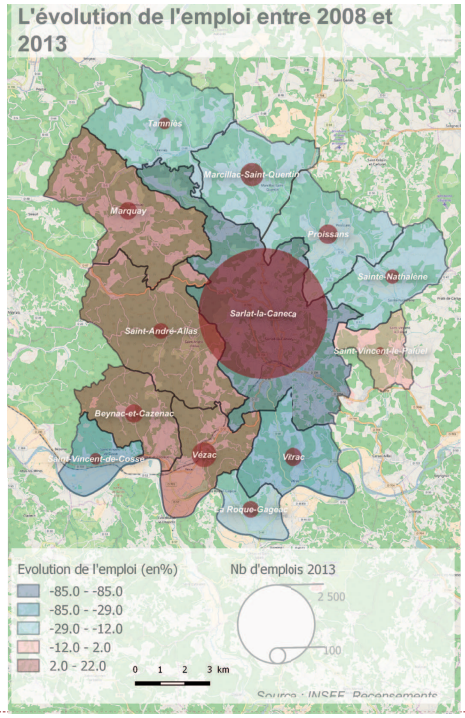
3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

Un territoire pourvoyeur d'emplois



8 299 emplois en 2013, dont plus de 80 % se situent sur la commune de Sarlat-La-Canéda.

139 emplois en moins depuis 2008 (baisse de 2%)



L'indicateur de la concentration de l'emploi (mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un) permet d'observer l'attractivité du territoire. Cet indicateur est de 1,3 pour la Communauté de Communes.

Le territoire offre plus d'emplois qu'il ne compte d'actifs occupés.

Le Sarladais est un bassin d'emploi polarisant une partie importante du sud est de la Dordogne.

3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

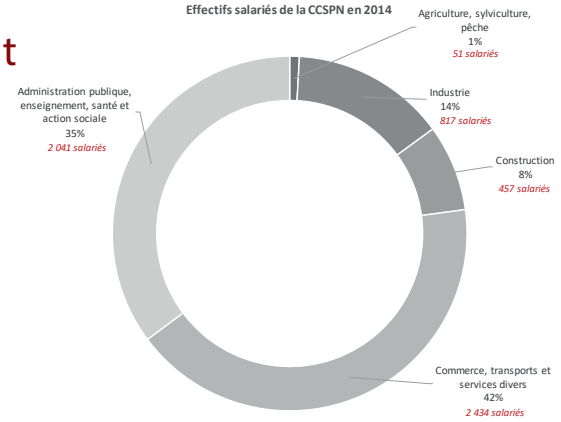
Une économie essentiellement présentielle

70% des emplois du territoire font partie de celle-ci.

Le tertiaire est majoritaire. : 42% des salariés de la Communauté de Communes travaillent dans le commerce, les transports et les services divers. C'est dans cette catégorie que la majorité des emplois liés au tourisme sont comptés.
Si on y ajoute les 35% de salariés de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale on dénombre près de 80% de l'emploi du territoire. C'est très important.

L'industrie, moins visible, est encore bien présente sur le territoire. Elle représente 14% de l'économie. Elle emploie 817 salariés en 2014.

L'agriculture voit également son poids économique se restreindre au fil du temps : 51 salariés sont recensés en 2014.
Cependant, il ne faut pas oublier qu'elle a permis le développement d'une industrie agro-alimentaire pourvoyeuse de nombreux emplois sur le territoire. Ces emplois sont comptabilisés dans l'industrie.



Source : INSEE, CLAP

*Souce : étude préalable à la redynamisation du commerce et de l'artisanat en **Périgord Noir** dans le cadre du dispositif FISAC*

3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

Un territoire bien doté en matière d'emplois : 1 emploi recensé pour 2 habitants

Le tourisme et l'emploi public et/ou parapublic sont les piliers de l'économie sarladaise.

A l'heure où des rationalisation de l'emploi public sont évoquées, où l'agriculture est en crise (notamment la filière lait, très importante dans la nord du territoire), l'économie sarladaise doit tendre vers plus de diversification.

L'économie sarladaise se compose également d'un tissu artisanal important. Cette économie a l'avantage d'être disséminée sur l'ensemble du territoire.
La densité d'offre artisanale est importante : elle est de 21,5 artisans pour 1000 habitants contre 12 en moyenne ; une situation due au bâtiment mais encore plus à la production.

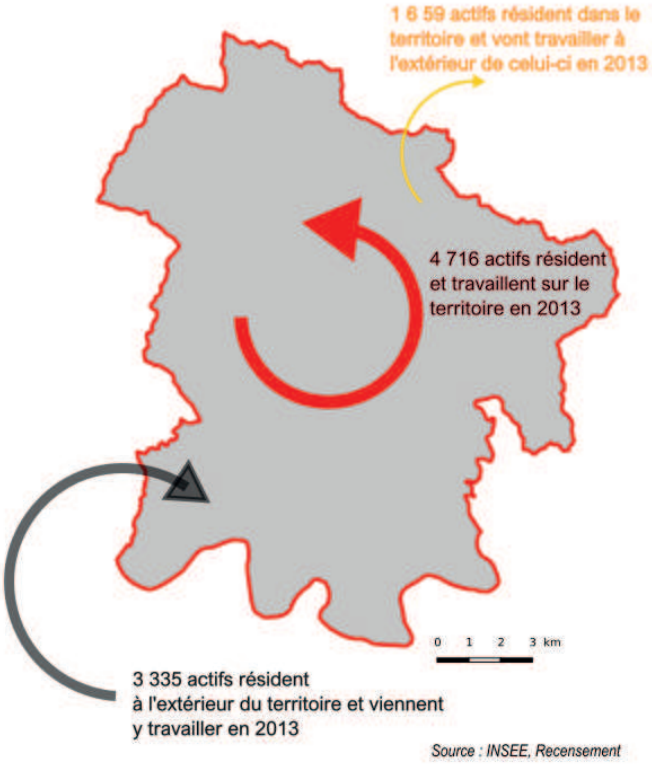
1 emploi pour 2 habitants en 2013

3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

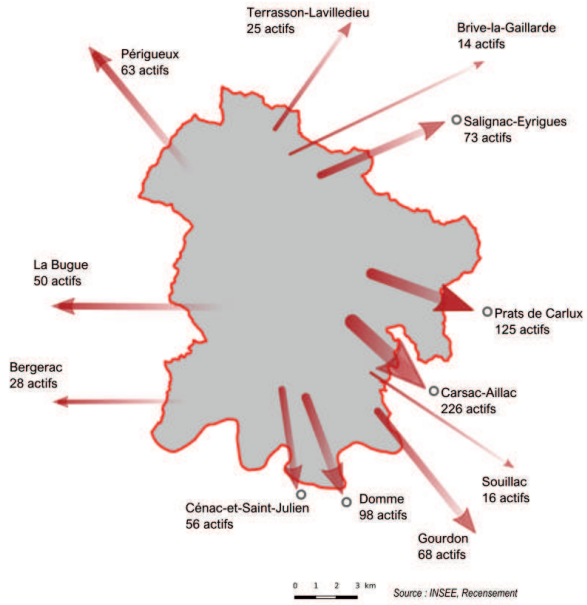
Un pôle économique qui rayonne

En 2013, 3 300 actifs habitent à l'extérieur et viennent travailler sur une des communes de la Communauté de Communes.
Pour 1 actif du territoire qui travaille hors de la Communauté de Communes, 2 actifs résidant hors du Sarladais viennent travailler sur une des communes de l'intercommunalité.

Le territoire du Sarladais compte 6 375 actifs résidant.
Parmi eux, près de 25% (1 659 actifs) part à l'extérieur.



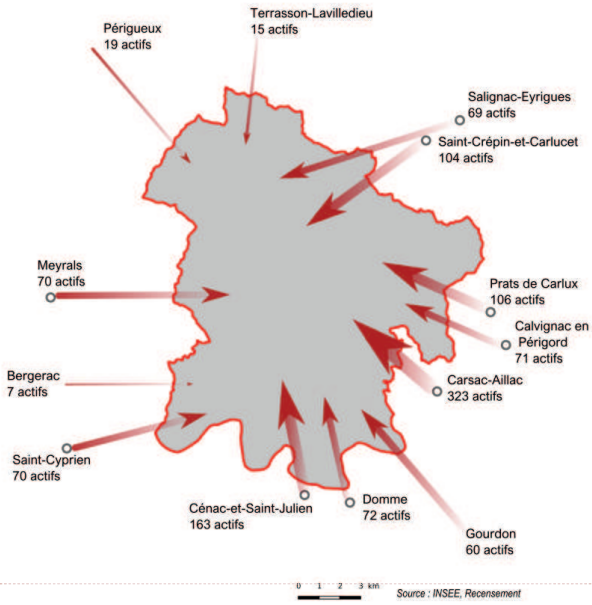
3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait



Au sein même du territoire, les mouvements d'actifs sont très largement tournés vers la commune de Sarlat-La-Canéda.

Nombreux sont les flux qui restent proches du territoire.

A l'inverse, c'est logiquement la commune de Sarlat-La-Canéda (2 580 actifs) qui accueillent le plus d'actifs provenant de l'extérieur du territoire du Sarladais.



3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

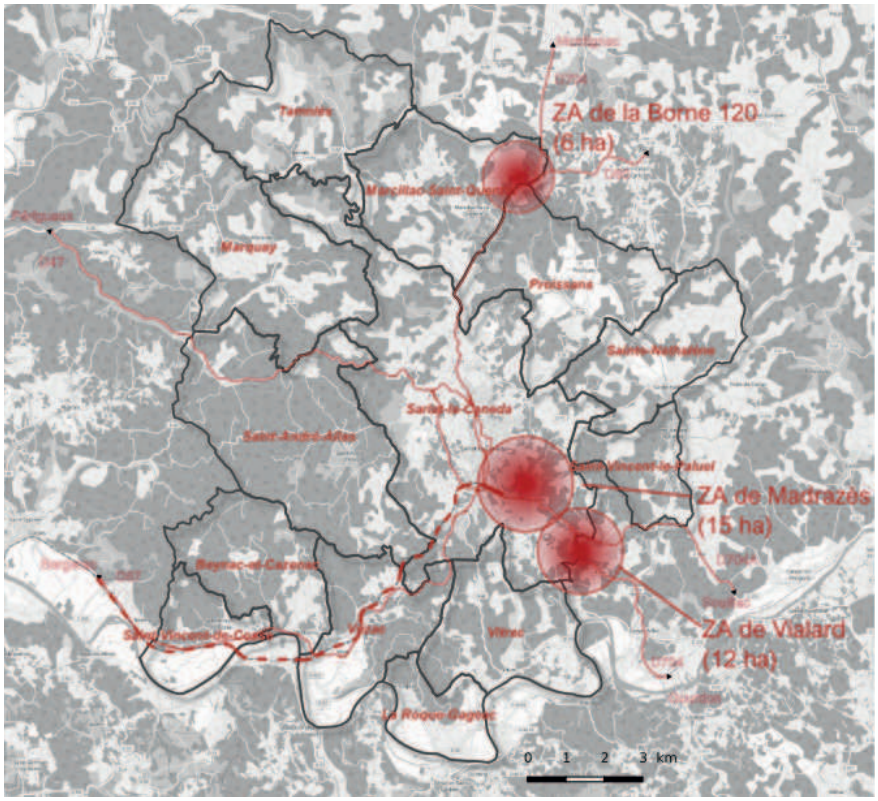
3 principales zones d'activités

- 2 (Madrazès et Vialard) se situent au Sud du territoire

- 1 au Nord (La Borne 120).

Majoritairement implantées aux portes de la ville centre Sarlat, elles occupent des emprises conséquentes, groupées ou étalées dans les fonds de vallées et le long des départementales. On y retrouve des activités commerciales, artisanales et industrielles.

Le territoire compte aussi des zones artisanales. Elles se situent sur la commune de Vézac, en bordure de la RD 57.



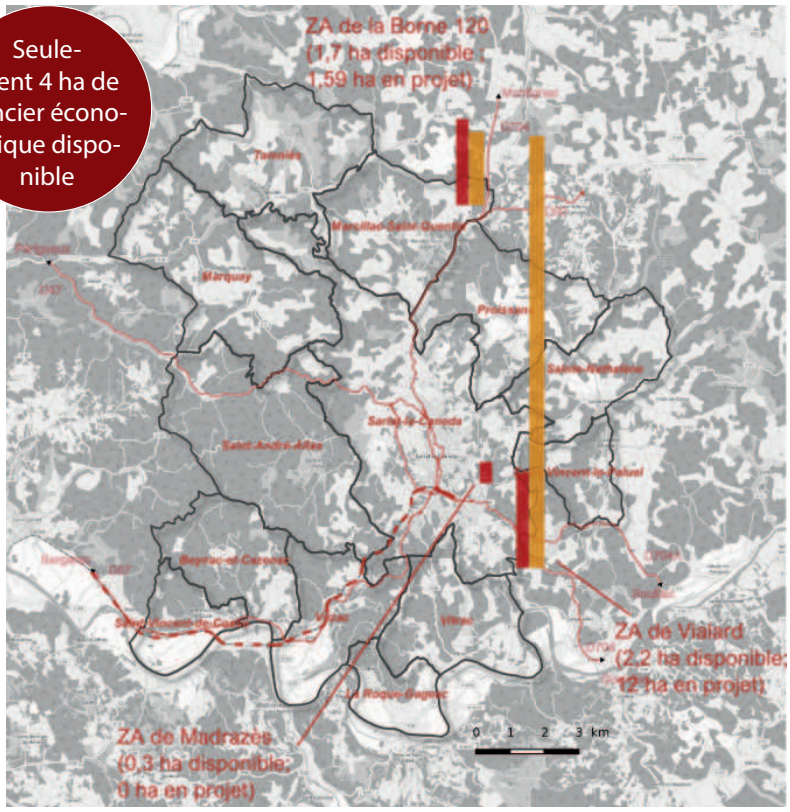
3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

De très faibles disponibilités foncières

Seulement 4 ha de foncier économique disponible

Il est nécessaire de se poser la question du développement de nouvelles réserves foncières économiques sur le territoire, d'autant plus que les friches économiques sont très rares sur le territoire.

Enfin, les implantations d'entreprises dans le tissu dit « banalisé » sont non négligeables.
Elles peuvent présenter un intérêt, notamment lorsqu'elles n'entraînent pas de nuisances. Elles permettent de maintenir de l'emploi dans l'ensemble du territoire.



3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

Des entrées de villes banalisées, véritable enjeu pour le territoire

Les entrées de Sarlat sont marquées par la circulation automobile.
Ces espaces linéaires toujours en extension, situés aux confins de la ville et, à l'inverse des centres, ont été oubliés. Leur physionomie est assez constante : paysage hétéroclite, mêmes enseignes, mêmes publicités, traitement des espaces publics minimum…

Interface avec l'extérieur, elles constituent un enjeu tant d'image que de bon fonctionnement du territoire urbain sarladais.

3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait

Les entrées de ville matérialisent le premier contact de l'usager avec la ville de Sarlat et ce passage obligé est marqué par une sollicitation voire agression par les nombreux affichages publicitaires.
Au Sud, on est même «perdu» dans des espaces industriels et commerciaux qui s'interpénètrent.
Le constat est le même que celui que l'on pourrait faire pour d'autres villes ; aboutissant à la banalisation des entrées de villes de Sarlat !

Bâtis autour de la voirie, ces territoires se caractérisent par une faible prise en compte de la qualité de l'environnement et de l'architecture. Leur développement s'est accompagné de l'augmentation anarchique de la publicité et des enseignes.

Ce phénomène est à l'opposé des règles d'urbanisme contraignantes qui ont favorisé la réhabilitation du centre-ville de Sarlat.

Leclerc : un exemple de réflexion un peu plus poussée

Le Leclerc (Madrazès), une tentative d'insertion dans un cadre remarquable (matériaux, choix des couleurs)

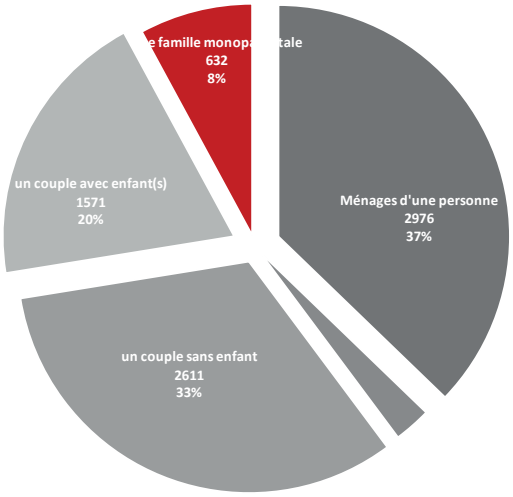
Une nappe de stationnement conséquente mais qui permet des vues sur le coteau

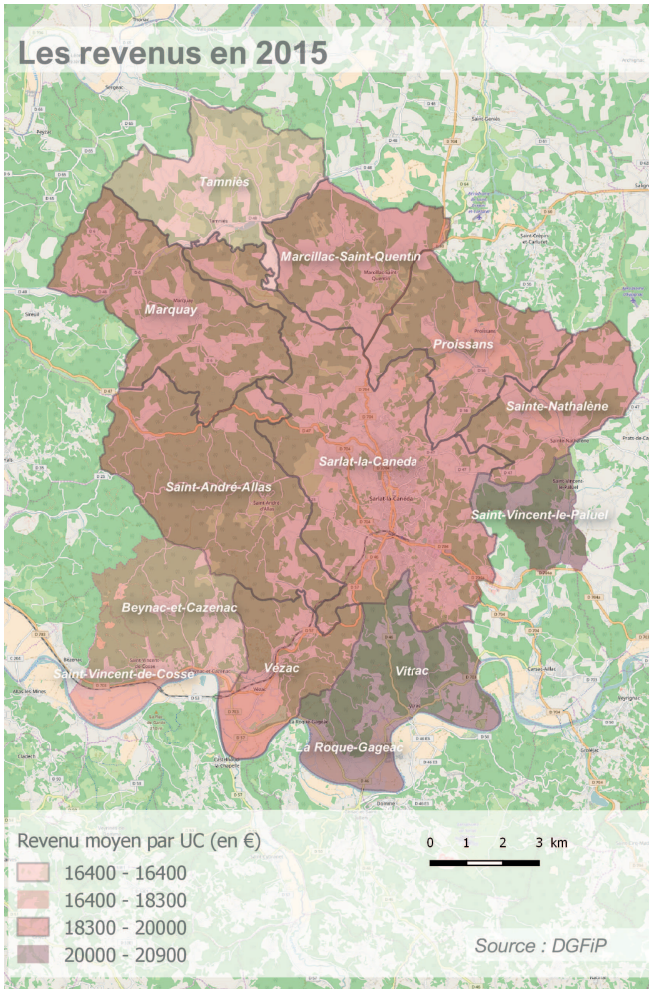
3.3 Des populations en difficulté

Beaucoup de ménages du territoire du Sarladais sont des ménages composés soit d'une seule personne, soit de couples sans enfant.

Des revenus relativement faibles (19 195€/UC) mais supérieurs aux revenus moyens du département (18 756€/UC).

Les ménages selon leur composition en 2013 *(source : INSEE, Recensements)*





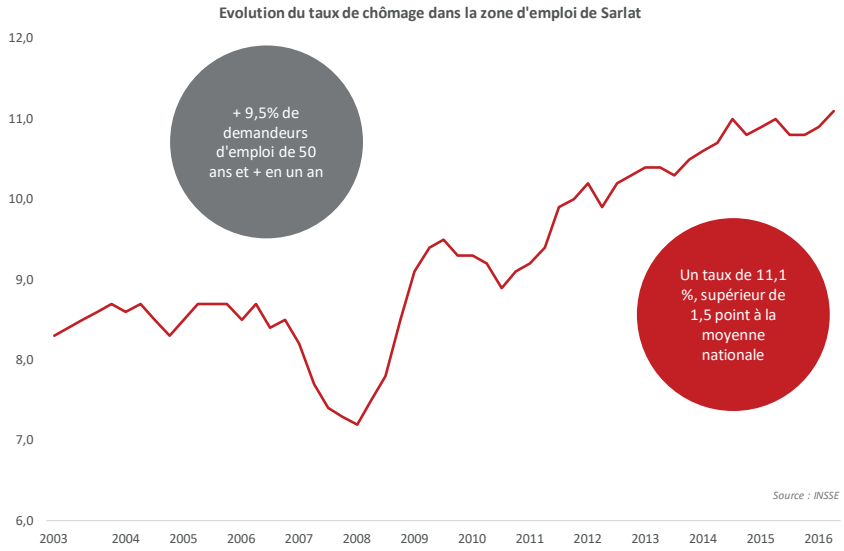
3.3 Des populations en difficulté

Une précarité devant un chômage grandissant

Aujourd'hui, le taux de chômage s'élève à 11,1%, un taux largement supérieur à celui national (9,7%).

Des variations saisonnières importantes

Les seniors sont souvent les principaux touchés par cette situation d'un marché de l'em-



Cette économie crée de la précarité ; du fait de l'importance du tourisme elle génère un nombre considérable d'emplois saisonniers : les estimations évoquent 1 emploi sur 3.

Les évolutions récentes montrent que la durée des saisons se raccourcit ; entraînant une baisse de revenu pour les travailleurs saisonniers du territoire.

3.1 Un territoire attractif mais qui veillit
3.2 Une économie plus diversifiée qu'il y parait
3.3 Des populations en difficulté

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Atouts / Opportunités	Faiblesses /menaces	Enjeux
>> Un territoire attractif pour les retraités >> La proximité entre les lieux de résidence et d'emplois >> Un pôle d'emploi polarisant une partie important du Sud Est de la Dordogne >> Un indicateur de concentration d'emplois très élevé >> Une densité artisanale très importante disséminée sur l'ensemble du territoire	>> Une population vieillissante (1/3 de retraités!) >>Une économie dépendante du tourisme >> La concentration des emplois sur Sarlat >>Une agriculture de moins en moins pourvoyeuse d'emplois >>Des zones d'activités remplies et peu qualitatives >>Des entrées de ville laissées à l'abandon >>Une économie qui génère de la précarité	>> Développer de nouvelles réserves foncières économiques >> Mettre en place une politique volontariste de requalification des entrées de villes >> Réinterroger les réserves foncières très importantes >> Prendre en compte les populations les plus pauvres dans le projet de territoire

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Un développement de l'urbanisation relativement consommateur d'espace

La très grande majorité de l'urbanisation réalisée entre 2001 et 2015 s'est effectuée en extension urbaine :

- soit à travers des opérations d'ensemble (parfois sous la forme de lotissements) ;

Les parcelles des opérations récentes ont généralement une surface comprise entre 1000 et 1500 m² sur le territoire de la CCSPN.

Ce mode de développement urbain est le plus souvent déployé sur un foncier à usage agricole, en extension des secteurs déjà urbanisés, engageant alors le redéploiement de nouveaux réseaux, un manque de continuité dans la trame viaire ainsi qu'une perte de qualité paysagère.

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

- soit à travers une urbanisation diffuse

La construction de logements en diffus, notamment le long des axes de circulation, est le mode d'urbanisation le plus répandu et est constaté sur l'ensemble des communes.

Il présente l'avantage d'une facilité quant au montage de l'opération puisque celui-ci repose sur une initiative privée et individuelle.

Cependant, des externalités négatives peuvent être constatées : le report de charge sur les axes viaires engendré par cette densification linéaire ou encore la mutation paysagère de certains linéaires présentant des marqueurs paysagers. Ce mode d'urbanisation est le plus hasardeux et le moins maîtrisé, la qualité des projets dépend de l'écriture du règlement du document d'urbanisme, or dans la majorité des cas il s'agissait d'une Carte Communale.

La localisation et la forme de cette urbanisation diffuse doit être l'objet de la plus grande attention sur le territoire de la CCSPN.

Sarlat, une illustration du phénomène

• Apparition de l'habitat individuel ou collectif

• Au début dans le fond de vallée, en ruban, puis étalement sur les coteaux, et les plateaux, reliant les villages de Temniac et la Canéda

• Les habitats prennent du recul par rapport à la rue, apparition de jardins en arrière ou en front de bâti

• Plusieurs période, au départ habitat individuel au coup par coup, puis grosse opération création de quartiers entier de pavillons, puis retour à des opérations coup par coup sur les coteaux

• Les constructions se détachent de la rue et s'installent en milieu de parcelle consommant beaucoup d'espace.

Extension pavillonnaire jusqu'en 1941

Extension pavillonnaire jusqu'en 1980

Extension pavillonnaire jusqu'en 2009

Zone d'actvités

Sarlat, une illustration du phénomène : extension pavillonnaire jusqu'en 1941

LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES SUR SARLAT // RUE JEAN LECLAIRE

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 12 et 18 logements/ha
OCCUPATION DU SOL : 16% de surface bâtie
SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 600 à 700 m²

--> Quartier d'habitat individuel, bâti un peu en recul de la rue
--> Souvent présence d'un étage
--> Tissu bâti typique des premiers habitats pavillonnaires avec petites parcelles/jardins (en front ou à l'arrière)
--> Des limites de propriétés trop hétéroclites et peu qualitatives

Sarlat, une illustration du phénomène : extension pavillonnaire jusqu'en 1980

LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES SUR SARLAT // RUE PASCAL BLAISE

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 8 et 10 logements/ha
OCCUPATION DU SOL : 16% de surface bâtie
SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 1000 à 1500m²

--> Quartiers d'habitats individuels
--> Tissu bâti peu dense qui s'étale dans le fond de vallée et commence à s'installer sur les coteaux
--> Poches ancrées dans les zones d'activités

Sarlat, une illustration du phénomène : extension pavillonnaire jusqu'en 2009

LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES SUR SARLAT // RUE JEAN MERMOZ

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 10 et 25 logements/ha
OCCUPATION DU SOL : 31% de surface bâtie
SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 480 à 520 m²

--> Quartier d'habitat individuel et de constructions mitoyennes
--> Tissu bâti peu dense et donc peu adapter au site (coteau)

Sarlat, une illustration du phénomène : Périurbanisation/Habitat diffus

LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES SUR SARLAT // ROUTE DES BARBALS

DENSITÉ DE LOGEMENTS : 2 et 4 logements/ha
OCCUPATION DU SOL : 3 % de surface bâtie
SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES : 2500 à 3500

--> Habitats individuels très dispersés sur le plateau
--> Non adaptés à l'environnement naturel, très visibles sur le plateau
--> Implantation en milieu de parcelle (consommant énormement d'espace reliant les fermes isolées et hameaux entre eux)
--> Souvent mal intégrés dans le paysage (couleurs trop claires, traitement des limites, clôtures)

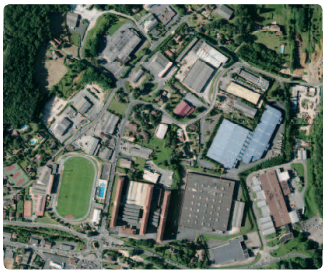
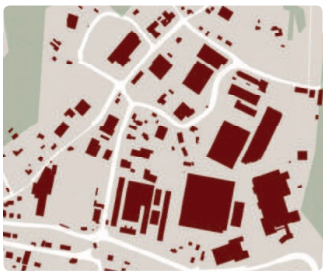
3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Ne pas oublier le rôle joué par les activités !

La construction de bâtiments à usage d'habitations représente la première source de consommation foncière. Toutefois, l'urbanisation engendrée par les bâtiments à usage d'activité est particulièrement consommatrice d'espace en raison de ses besoins annexes : stationnements, infrastructures routières, lieux de stockage, etc.

LES ZONES INDUSTRIELLES/ACTIVITÉS SUR SARLAT

Madrazès// zone d'activité formelle

OCCUPATION DU SOL : 35% de surface bâtie

Pré de Cordy// zone d'activité formelle

OCCUPATION DU SOL : 17% de surface bâtie

Zone informelle sur la D704

OCCUPATION DU SOL : 22% de surface bâtie

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Des projets de reconversion urbaine

La reconversion du site France-Tabac vers les nouvelles technologies est un signal intéressant d'un changement de paradigme.

L'importante surface disponible en un site à fort potentiel de mutation/reconversion et donc à fort enjeu dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

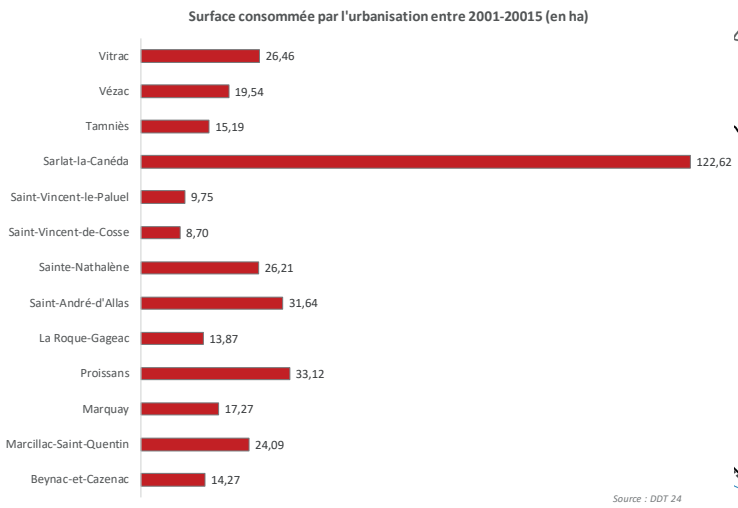
3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

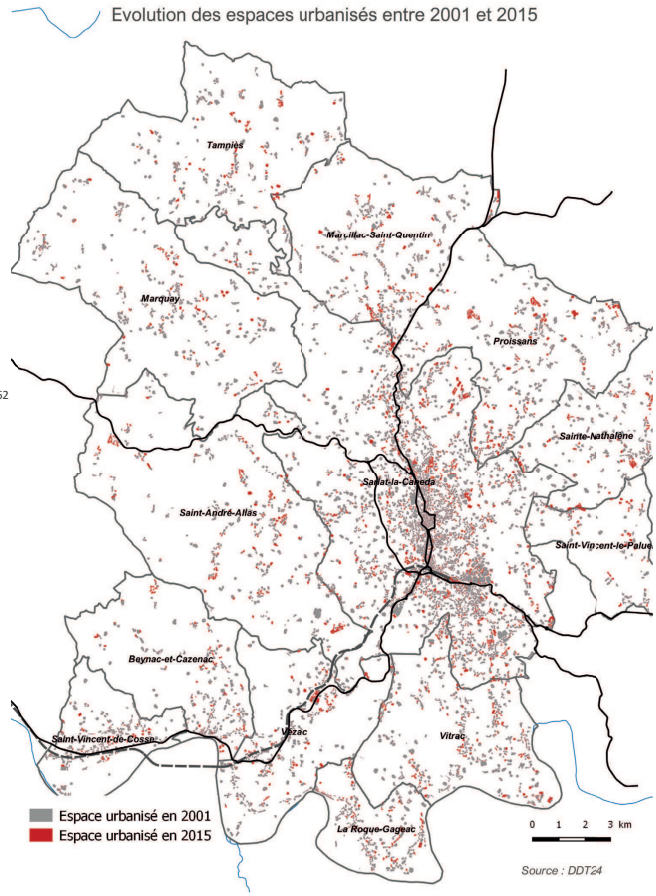
363 ha d'espaces consommées en 14 ans

La destination d'usage des surfaces urbanisées dans le territoire de la CCSPN est majoritairement liée à la construction de logements. La consommation foncière moyenne par logement est d'environ 1 150 m².
Les différences selon les communes sont importantes : ainsi, pour un logement produit, la consommation foncière est d'environ 780 m² sur la commune de Sarlat contre 2 000 m² sur la commune de Marquay.
Les raisons sont multiples: secteurs en assainissement non collectif, contraintes topographiques, prix du terrain à bâtir plutôt abordable, volonté de conserver une forte intimité...

1 150 m² de terres consommées par nouveau logement en moyenne

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation





3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Des documents d'urbanisme offrant beaucoup de potentiel d'urbanisation

Un peu plus de 1 200 hectares potentiellement constructibles, dont 1 050 ha dédiés à de l'habitat (dans les secteurs spécifiquement dédiés ou à vocation mixte) et un peu plus de 100 hectares à vocation économique ou de loisirs.

Cette offre foncière, relativement importante à première vue, doit néanmoins être mise en perspective :
- les situations de rétention foncière (indivision, problème d'héritage, phénomène de spéculation, ...) même si, par expérience, on peut l'évaluer entre 20 et 40% selon le contexte local,
- sur certains secteurs, de fortes contraintes d'aménagement (forte pente, taille minimum de parcelle pour les systèmes d'assainissement non collectif...) ou même de desserte des parcelles concernées (accès difficile, faible capacité des réseaux...).
- l'ancienneté de certains documents d'urbanisme (POS de Beynac-et-Cazenac et Vézac, certaines Cartes Communales), à une époque où la question de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers était moins prégnante,
- enfin, une partie du foncier (22 hectares) correspond à des zones à urbaniser dédiées à l'habitat bloquées, c'est-à-dire que leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du document d'urbanisme

1200 ha de réserves urbanisables dans les documents d'urbanisme

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Les données fournies par la DDT24 permettent d'avoir une première évaluation du caractère constructible des « Espaces libres résiduels ».

Pour cela, dans chaque unité foncière, le caractère constructible des « espaces libres résiduels » est évalué sur la base d'une analyse combinée de leur forme et de leur surface.
Dans un second temps, les « espaces disponibles au regard du droit des sols » sont obtenus après déduction des « espaces d'usages » et des « espaces libres impropres à la construction ».

Les espaces disponibles restent encore très importants :
- 407 hectares pour l'habitat ;
- 30 hectares pour les activités économiques.

Soit 40 années d'urbanisation au rythme de 100 nouvelles habitations par an assises sur une parcelle de 1 000^2 !

407 ha d'espaces disponible pour l'habitat dans les documents d'urbanisme

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Sur les 1 200 ha disponibles, un peu plus d'un quart sont situés à Sarlat-La-Canéda.

Concernant les disponibilités économiques, à l'exception de zones dédiées au tourisme que l'on retrouve dans la majorité des communes, elles se localisent sur la commune de Sarlat-La-Canéda.

Issue de documents d'urbanisme souvent anciens, l'offre foncière potentiellement constructible semble à première vue relativement importante mais elle est soit en partie soumise à des contraintes d'aménagement (pente, assainissement non collectif, faible capacité des réseaux,...) soit tout simplement bloquée (zone «2AU» des documents d'urbanisme, rétention foncière…).

En outre, le territoire dispose d'un potentiel constructible non négligeable en dehors des bourgs-centres et des villages les plus structurants qui devra être réinterrogé au regard des nouvelles exigences réglementaires (protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, objectif de modération de la consommation de l'espace, analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, « pastillage » désormais rendu exceptionnel, …).

Il conviendra donc de réfléchir à l'adéquation entre les objectifs de développement démographique et l'offre foncière proposée ; il sera ainsi nécessaire de chercher à trouver le bon équilibre entre renouvellement urbain/densification et extension urbaine.

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Un potentiel de densificiation à explorer

L'article 151-4 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser «la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales».

L'outil fourni par la DDT24 nous donne une première indication.

Il calcule la surface libre appartenant à des unités foncières partiellement occupées par des constructions et surfaces d'usages. Cette surface est dite « densifiable » car elle est constituée d'espaces résiduels dont la taille et/ou la surface les rendent potentiellement propres à recevoir des constructions.

La Communauté de Communes compte un potentiel densifiable très important :
- 702 ha dédiés à l'habitat ;
- 108 ha dédiés à l'économique et aux loisirs.

Ce potentiel est une nouvelle fois théorique, compte tenu de l'absence d'information précise sur les possibilités réelles de mobilisation.

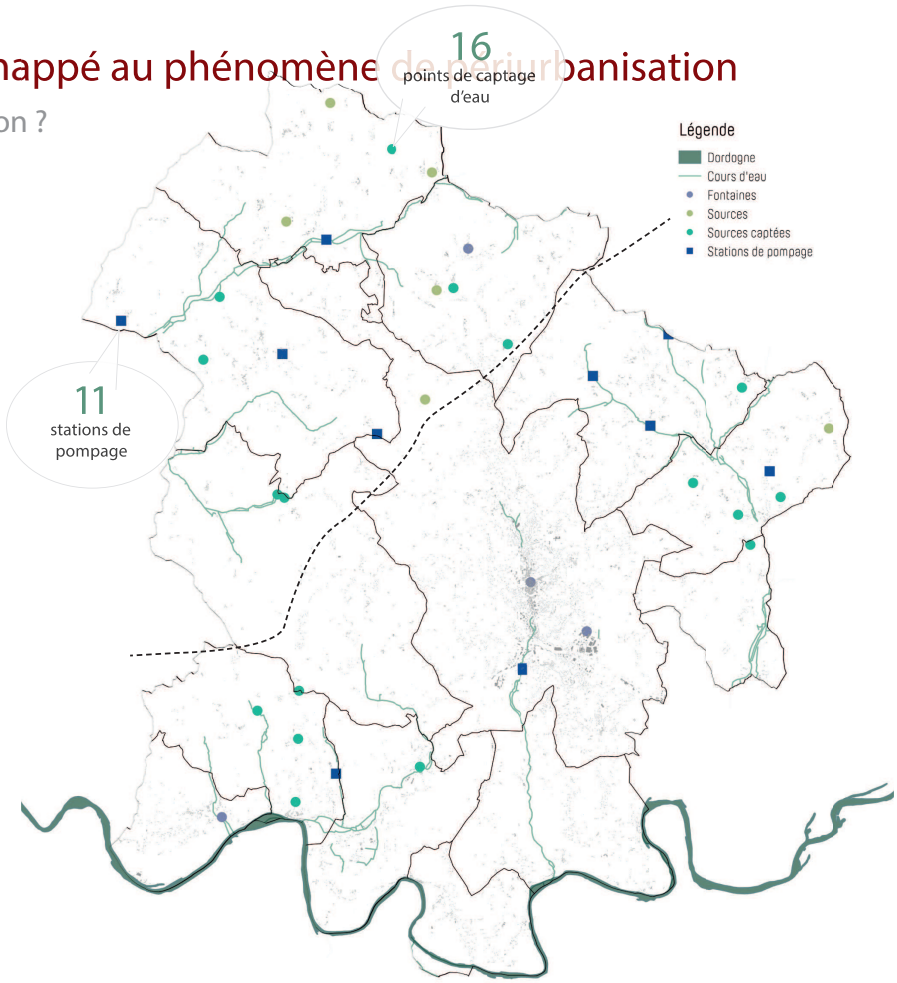
702 ha de potentiel de densification pour l'habitat

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Une ressource en eau mise sous pression ?

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

En tenir compte est un enjeu important pour le PLUI.



3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Une pression quantitative...

Pas moins de 16 points de captage alimentent en eau potable le territoire de la CCSPN.
Des zones de captage prioritaire (captage ayant des objectifs en matière de reconquête de la qualité de la ressource destinée à l'eau potable) sont établies sur les communes de Beynac, Sarlat, Proissans, St Vincent le Paluel, Saint André d'Allas, Saint Vincent de Cosse, Vézac.
Il existe également le captage de la Moussidière, classé « conférence environnemental». Ce captage fait l'objet d'une démarche spécifique (délimitation AAC en cours et plan d'actions à venir).

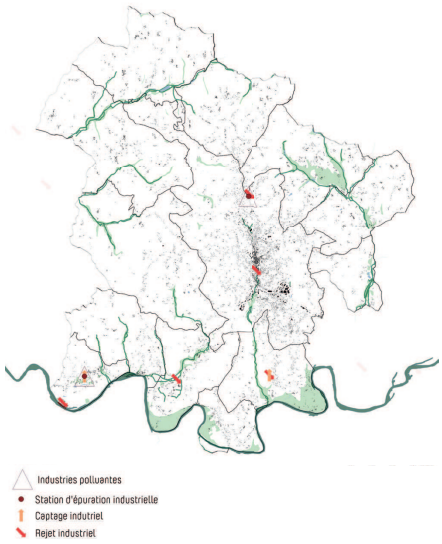
La prise en compte des captages dans la réflexion du Plan local d'urbanisme est importante pour conforter la protection des ressources en eau et pour concilier les différents usages.

Les périmètres de protection des forages induiront des prescriptions en termes d'urbanisme qui pourront limiter le développement dans certains espaces.

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

Des pressions multiples

Des pressions sur la ressource en eau



L'irrigation (Ouvrage assurant le captage de l'eau destinée à l'irrigation des cultures.)

Les besoins industriels (ouvrage assurant le prélèvement d'eau destinée à un usage industriel, ouvrage de rejet des eaux d'un établissement industriel vers le milieu naturel, installation de dépollution des eaux d'origine industrielles,...)

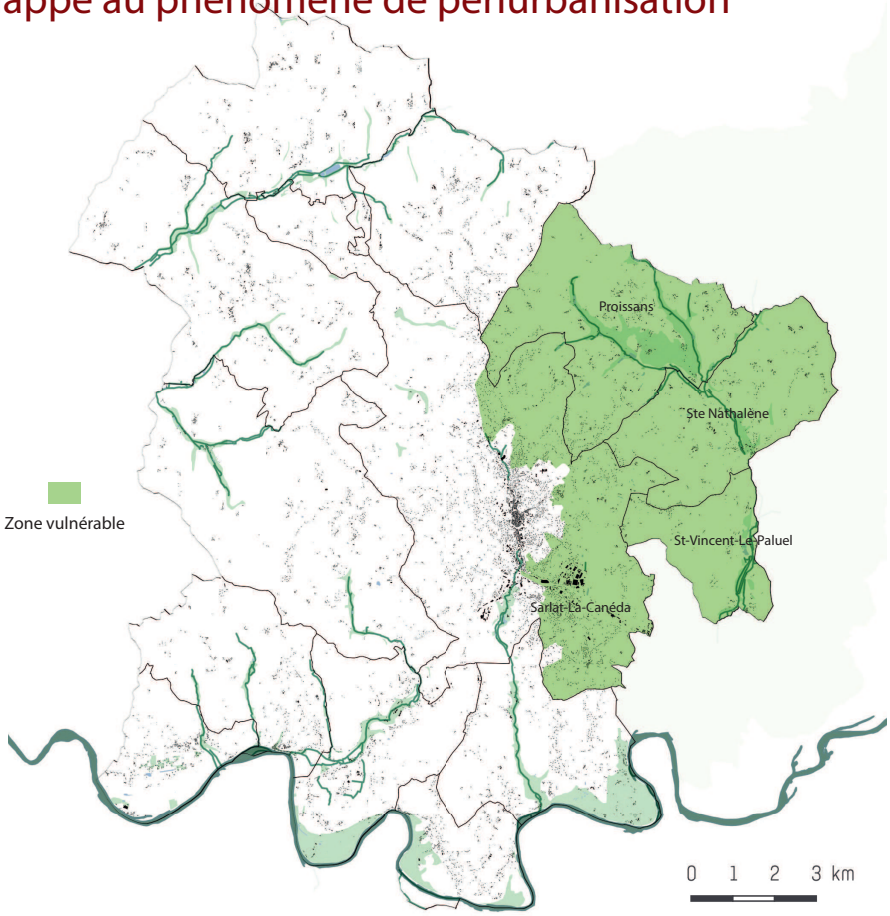
Les besoins domestiques (station de traitement des eaux usées des usagers (particuliers et industriels) raccordés au réseau d'assainissement, ouvrage de rejet des eaux d'une station d'épuration vers le milieu naturel, ouvrage assurant le captage de l'eau destinée à l'alimentation en eau potable).

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

... mais aussi qualitative

Le territoire compte également une Zone Vulnérable (zone où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole), délimitée par arrêté.

Elle concerne les communes de Proissans, Saint-Vincent-Le-Paluel, Sainte-Nathalène et Sarlat-La-Canéda (13/03/2015).



3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation

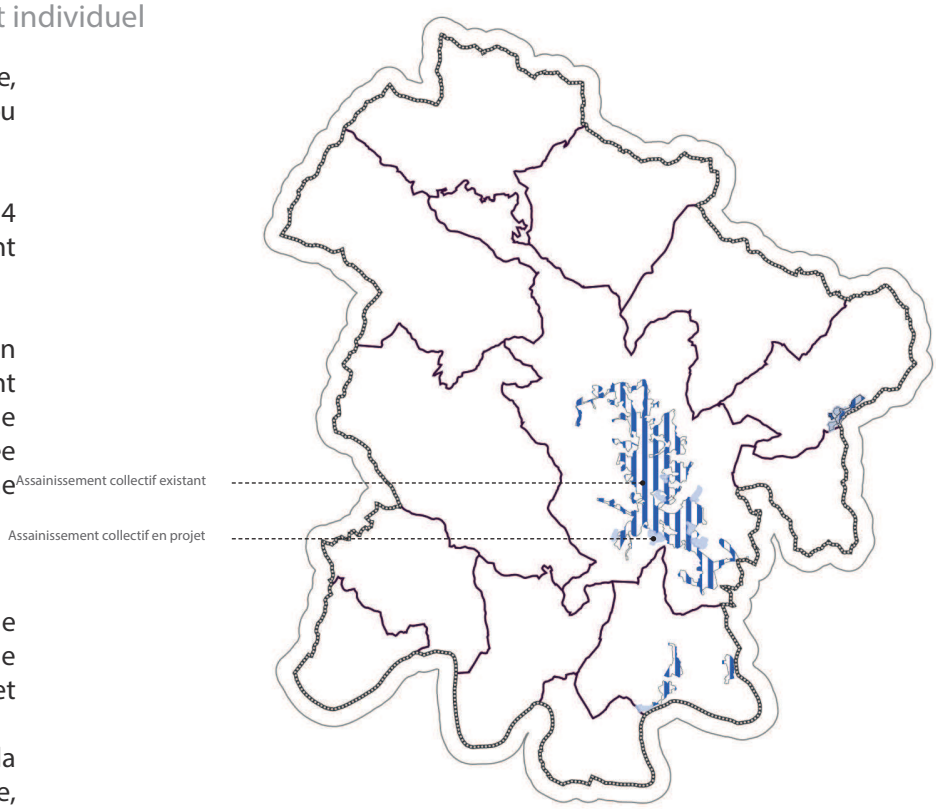
Une majorité d'assainissement individuel

Suivant les secteurs du territoire, l'assainissement est collectif ou individuel.

Actuellement on dénombre 4954 foyers raccordés à un assainissement collectif, dont 4236 à Sarlat .

Compte tenu de la forte dispersion du bâti la part d'assainissement collectif est faible sur la CCSPN ; une majorité de la population est dotée d'un assainissement autonome (52,42%).

L'affluence de population en période estivale vient gonfler les chiffres et le volume des eaux captées, traitées et rejetés dans le milieu.
Par exemple, les effluents de la commune de Sainte-Nathalène, passent de 20% à 90% en été.



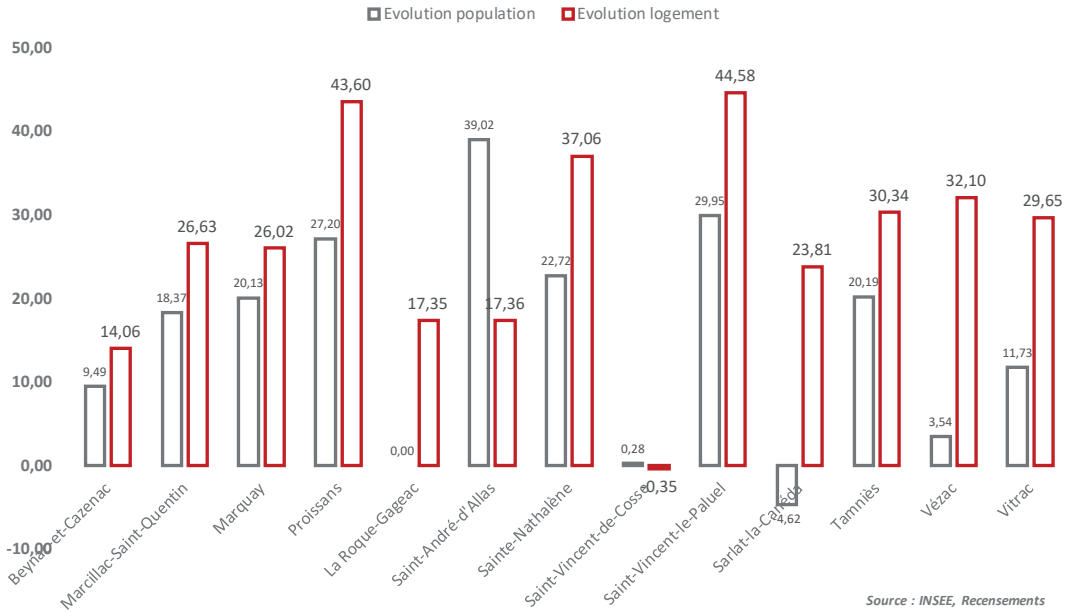
Cartographie de l'état actuel du réseau d'assainissement collectif sur la CCSPN

3.5 Un parc de logement à adapter ?

La dynamique de la construction récente est portée par le logement individuel

La mise en parallèle de l'évolution démographique et de la production de logements permet d'observer que pour 1 nouvel habitant on produit 1,7 logements sur le territoire du Sarladais entre 1999 et 2013. C'est un phénomène relativement classique de desserrement des ménages.

Evolutions démographique et des logements comparées entre 1999 et 2003



3.5 Un parc de logement à adapter ?

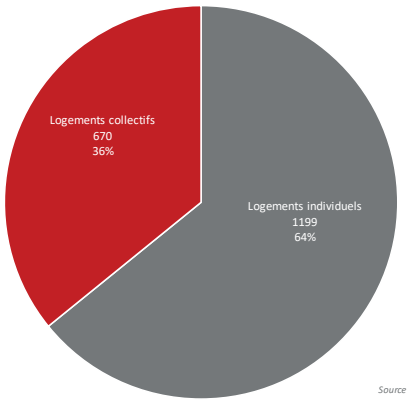
Entre 2002 et 2013, 1 869 nouveaux logements, soit plus de 150 par an en moyenne

Environ 60% des logements ont été produits sur la commune de Sarlat-La-Canéda
Une construction portée par l'individuel pur/groupé, excepté à Sarlat-La-Canéda.

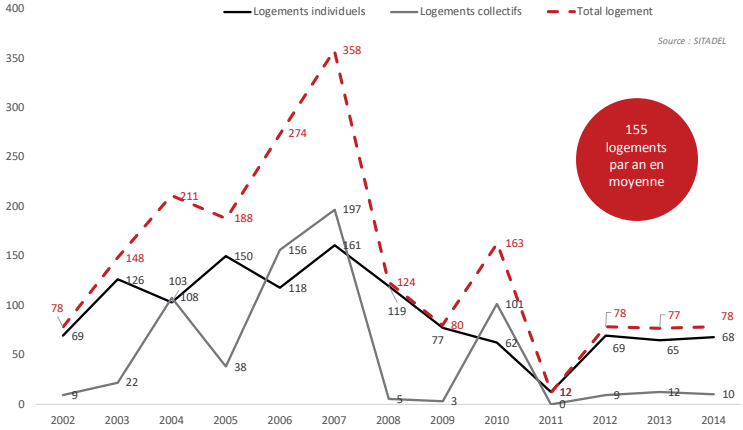
La production récente de logements s'est portée pour l'essentiel sur Sarlat-La-Canéda ainsi que sur quelques communes limitrophes (Proissans, Marcillac Saint-Quentin et Sainte-Nathalène).

Hormis sur Sarlat-La-Canéda l'offre s'avère mono-spécifique, à travers la maison individuelle (principalement de l'accession à la propriété), ce qui amène à s'interroger sur la diversité, à la fois typologique et géographique, de l'offre en nouveaux logements pour des habitants aux profils sociologiques différenciés.

Nombre de logements commencés entre 2002 et 2013 par type



Evolution de la production de logements entre 2001 et 2013



3.5 Un parc de logement à adapter ?

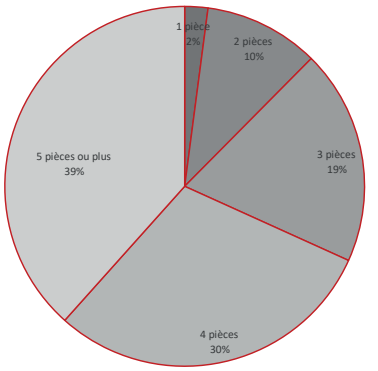
Le parc de logement de la CCSPN a un profil rural

Le logement individuel est largement majoritairement au sein du parc résidentiel du territoire du Sarladais (75%), représentant même plus de 95% du parc de certaines communes.

Un parc majoritairement composé de grands logements de 5 pièces voire plus (38% à l'échelle de la communauté de communes).

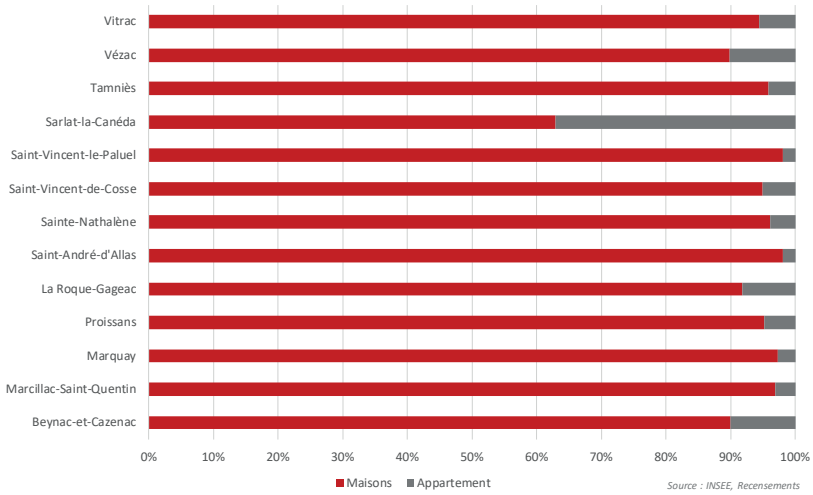
En lien avec le phénomène de vieillissement de la population, la question de l'adaptation des logements du Sarladais aux personnes âgées, qui occupent bien souvent de grandes maisons, s'avère de plus en plus prégnant. Se pose également la question de l'adéquation de l'offre et de la demande à l'égard des personnes seules (jeunes, divorcés, personnes âgées) ainsi que des familles mono-parentales.

Taille des résidences principales en 2013



Source : INSEE, Recensements

Profils des logements en 2013



Source : INSEE, Recensements

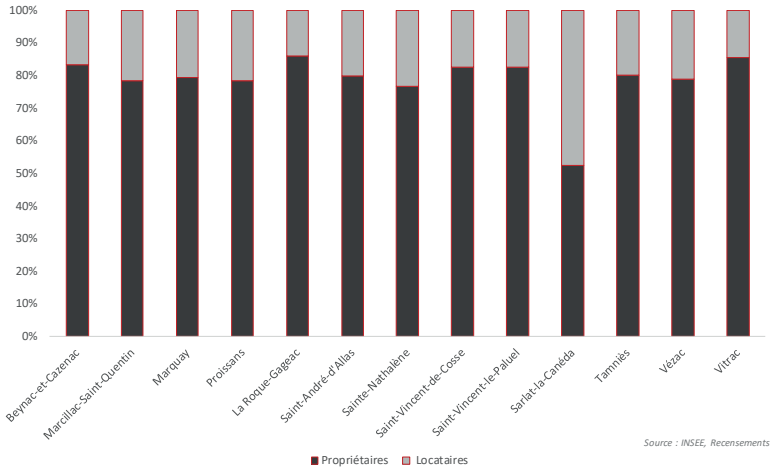
3.5 Un parc de logement à adapter

Le parc de logement de la CCSPN a un profil rural

Un taux important de propriétaires occupants : quasi-systématiquement supérieur à 75%

Seule la situation de la commune de Sarlat-La-Canéda permet de modérer ce constat : 52% de propriétaires.

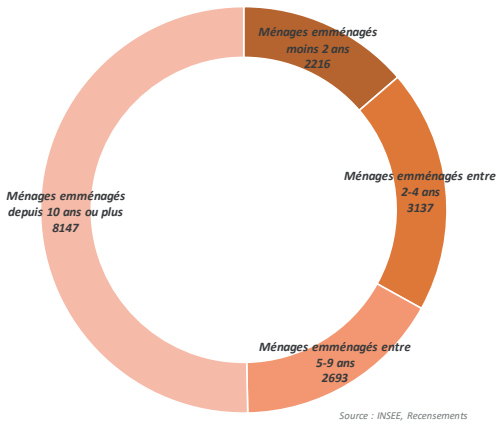
Le statut d'occupation des résidants en 2013



Source : INSEE, Recensements

Le profil du parc résidentiel du territoire du Sarladais apparaît d'autant plus classique pour un territoire considéré comme rural lorsque les durées d'emménagement sont analysées : 1 ménage sur 2 réside depuis plus de dix ans sur la communauté de communes.

Date d'eméngement des ménages en 2013



Source : INSEE, Recensements

3.5 Un parc de logement à adapter ?

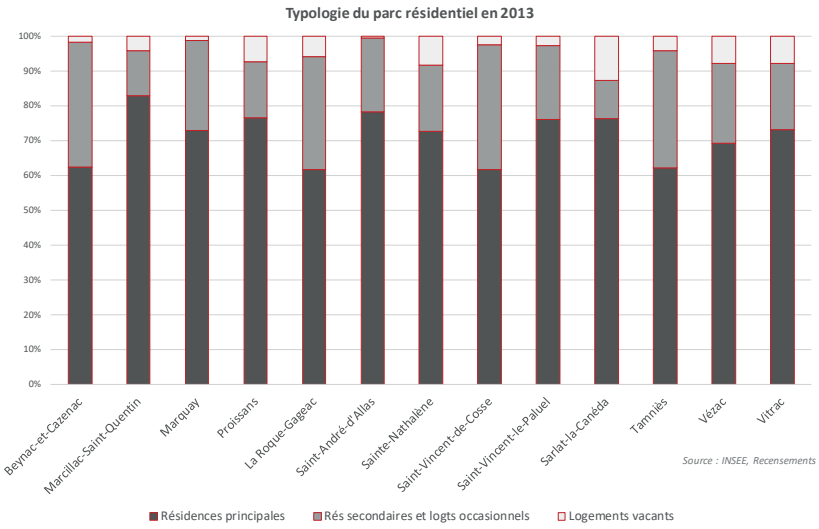
Une vacance préoccupante

Depuis les années 2000, une importante évolution de la vacance est à l'œuvre sur l'ensemble du territoire du Sarladais.
Le taux est passé de 5,3 à 9,4 % en 14 années.

Ce taux est légèrement plus élevé que la moyenne française (8%).

Sarlat-la-Canéda, est particulièrement touché. 12,8% de ces logements sont vacants ! C'est 2,3 points de plus qu'en 1999.

En inadéquation avec les aspirations des nouveaux habitants (absence de jardin, problèmes de stationnement, gestion de la mitoyenneté, passoire thermique…) ou délaissés par leur propriétaire actuel (décès, problème de succession…), les logements du centre de Sarlat mais aussi de certains hameaux sont souvent abandonnés à leur triste sort et se dégradent.



1 logement sur 10 est vacant dans la Communauté de Communes

3.5 Un parc de logement à adapter ?

95% des 639 logements sociaux sont sur la commune de Sarlat

Ils représentent 10% des logements de la commune.

Il est également nécessaire de prendre en compte les logements communaux.

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

La vacance est quasi inexistante sur le parc social.

Il existe aujourd'hui un réel besoin en logement locatif accessible pour une partie de la population, notamment les personnes seules et âgées, qui ne semble aujourd'hui pouvoir être satisfait par le parc social actuel.
De plus, la concentration de l'offre sociale, quelques peu vieillissante et parfois stigmatisée sur les programmes les plus anciens, sur la seule commune de Sarlat-la-Canéda pose la double question du renouvellement nécessaire de l'offre et du rééquilibrage géographique.

Commune	Nombre de logements sociaux en 2015
Beynac-et-Cazenac	10
Marcillac-Saint-Quentin	1
Marquay	1
Proissans	0
La Roque-Gageac	0
Saint-André-d'Allas	0
Sainte-Nathalène	0
Saint-Vincent-de-Cosse	0
Saint-Vincent-le-Paluel	0
Sarlat-la-Canéda	602
Tamniès	8
Vézac	17
Vitrac	0
TOTAL CCSPN	639

95 % des logements sociaux sont situés à Sarlat

3.5 Un parc de logement à adapter ?

Des logements spécifiques à conforter ?

La particularité du marché de l'emploi du Sarladais, avec beaucoup d'emplois saisonniers, pose la question du logement de ces publics spécifiques.

Dordogne Habitat dispose de 2 appartements pour répondre à cette demande. Ces appartements sont fortement demandés et ne peuvent répondre à toute la demande.
Le territoire mène une réflexion de création d'une «Résidence Habitat Jeunes» à côté du Lycée de Sarlat-la-Canéda. Ce centre d'hébergement comprendra 38 logements regroupant 45 lits.

Le Sarladais dispose également d'hébergement d'urgence. 5 places (3 studios) sont mobilisables à l'année.

Enfin, le territoire compte une aire d'accueil des gens du voyage. Elle se situe sur la commune de Sarlat-La-Canéda et peut accueillir 16 familles (32 places). Le territoire reçoit peu de passage, du fait qu'il soit à l'écart des grands axes mais surtout qu'il n'y a pas de grands chantiers, source potentielle d'emplois pour les gens du voyage.

3.4 Un territoire qui n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation
3.5 Un parc de logement à adapter ?

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Atouts / Opportunités

>> Le projet France Tabac un signal fort en faveur de la requalification
>> Une offre en logement diversifiée et plus équilibrée à Sarlat-La-Canéda
>> Une vacance contenue, hors Sarlat-La-Canéda
>> Un parc communal jouant le rôle de parc social
>> Une prise en compte des publics spécifiques (saisnonniers par exemple)

Faiblesses /menaces

>> Une urbanisation non réfléchie
>> Un parc dans le secteur sauvegardé qui se dégrade
>> Une raréfaction du logement locatif excluant certains types de résidants (jeunes, ante-primo accédants…)
>> Des petits logements rares mais très demandés
>> Un parc devenant majoritairement constitué de résidences secondaires sur certaines parties du territoire
>> Des logements souvent inadaptés au vieillissement de la population
>> Une vacance très forte sur Sarlat-la-Canéda
>> Une offre et une production en logements, notamment sociaux, concentrées sur Sarlat-la-Canéda
>> Une quasi mono-production de logements individuels
>> Une production de logements sociaux à l'arrêt
>> Des contraintes techniques et naturelles pour les assainissements autonome qui entrainent des surcoûts : retrait et gonflement des argiles, topographie.
>> Une zone vulnérable à la concentration en nitrates

Enjeux

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

3.6 Une mobilité marquée par la voiture

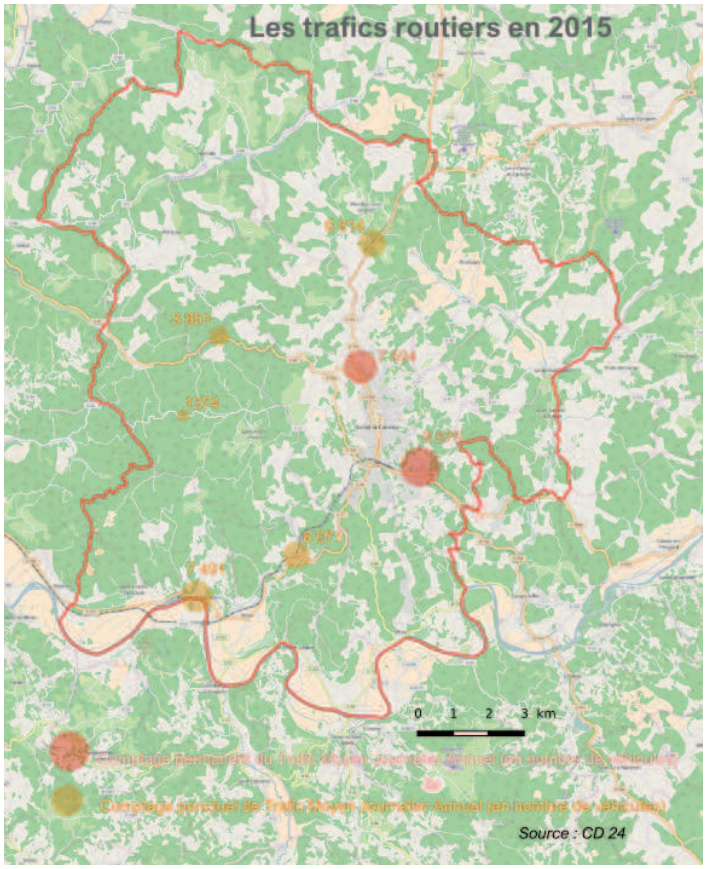
La voiture, le mode de transport de prédilection

Utilisée dans 80% des cas, la voiture reste sans surprise le mode de transport de prédilection des actifs de la Communauté de Communes de Sarlat Périgord Noir (70% au niveau national).

Ces mobilités s'appuient sur un réseau viaire important, réseau constitué de routes départementales et d'axes secondaires.

La période estivale et son flot de touristes impacte fortement le trafic sur le territoire.

Le trafic poids lourd reste contenu sur le territoire. Il reste marginal, à l'exception de la D704 à la sortie sud de Sarlat où il représente environ 10% du trafic total.



3.6 Une mobilité marquée par la voiture

Un train peu concurentiel

Le territoire est le terminus d'une ligne TER de la région Nouvelle-Aquitaine, la ligne Bordeaux-Sarlat ; ligne peu empruntée.

48 280 voyageurs en 2015, chiffre en légère baisse par rapport à 2014 (-550 voyageurs).

A titre de comparaison, la gare voisine de Souillac draine deux fois plus de voyageurs chaque année, 103504 voyageurs exactement.

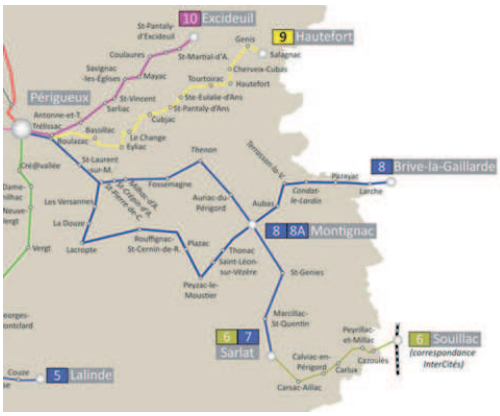
L'offre de train, la durée pour rejoindre Bordeaux ou les grands villes de Dordogne, le coût... font que cette ligne de train joue un rôle mineur dans la mobilité des Sarladais.

En été, il est utilisé par de nombreux touristes.

48 280 voyageurs en 2015, soit 132 voyageurs par jour en moyenne

3.6 Une mobilité marquée par la voiture

Une offre en transports collectifs routiers importante



Chose rare pour un territoire rural, l'offre en transports collectifs routiers est importante et diversifiée :

- bus interurbain du Conseil Départemental (2 lignes),
Ces lignes de bus sont ouvertes à tout public mais les horaires et le nombre de service par jour sont surtout adaptés à des publics scolaires

Pour 1 voyageur utilisant une de ces 2 lignes de bus, ce sont environ 6 scolaires qui voyagent.

- bus urbain Sarlat Bus,
Ce type de réseau est rare dans une petite ville d'environ 10000 habitants.
Il compte 2 lignes de bus régulières.
Comme pour les bus de TransPérigord, les fréquentations sont modestes : entre 1 500 et 2 500 passagers / mois.

- navette saisonnière d'Avenir Sarlat ou des campings de Sainte-Nathalène.
Ces navettes sont des grand succès.

3.6 Une mobilité marquée par la voiture

Un covoiturage sous-estimé

Aucune aire de covoiturage officielle a été recensée sur le territoire.
Le territoire est très en retard par rapport à d'autres territoires similaires !
Les usages du covoiturage sont obligés de se retrouver sur des aires spontanées.

Or, l'aménagement d'aires de covoiturage permet de sécuriser, fédérer et amplifier la pratique du covoiturage.

Le Conseil Départemental doit doter le territoire de 3 aires à proximité de Sarlat, ces aires sont inscrites dans le Schéma Départemental des Aires de Covoiturages adopté en Janvier 2015.

3.6 Une mobilité marquée par la voiture

Un stationnement cristallisant les tensions

Bien que cette offre apparaît conséquente, le stationnement est vécu comme un problème par les habitants du territoire.

La réalité semble un peu différente. L'été et les week-ends des événements, il est vrai que stationnement est très compliquée à Sarlat.
Le reste de l'année, il n'est pas dur de trouver un stationnement à Sarlat si l'on est prêt à payer.

C'est cette question du paiement qui cristallise les tensions.

3.6 Une mobilité marquée par la voiture

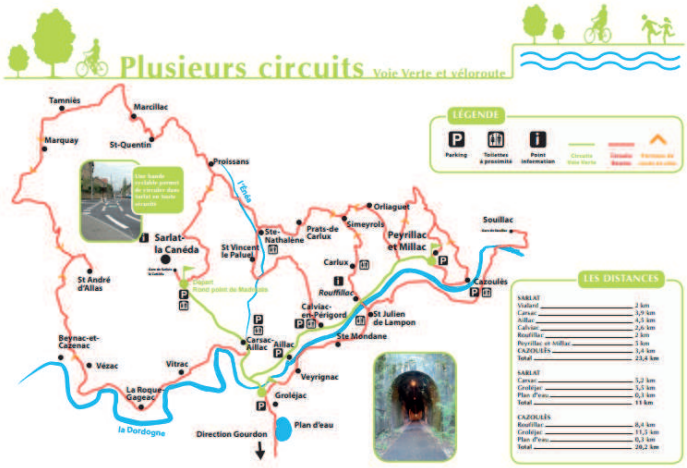
Des mobilités actives à encourager

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

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet état. Les équipements sur le territoire sont peu développés : absence de pistes cyclables en site propre, absence de parking à vélo...

Les mobilités actives sont également de plus en plus utilisées par les touristes.
La voie verte Sarlat-Cazoulès, sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée, est fortement fréquentée par les touristes.
Cet exemple montre bien que lorsque l'équipement existe, la pratique se développe.

Le développement des mobilités douces est un enjeu pour le territoire.



3.7 Vers un territoire numérique ?

Dans le Sarladais, aucune commune ne fait partie de ces communes dites en zone blanche, néanmoins de nombreuses communes ont une partie de leur territoire non couverte par la téléphonie mobile.

Une couverture en très haut débit en cours de déploiement
Depuis 2016, le territoire est concerné par de nombreux travaux :
- Axe 1. La poursuite du fibrage des NRA-ZO, qui sont saturés et qui ont le plus grand nombre de lignes,
- Axe 2. La montée en débit, sur les points de raccordements mutualisés qui sont les plus efficaces en montée en débit avec le plus grand nombre de lignes,
- Axe 3. Le fibrage de zones d'activité économique et d'entreprises, qui ne sont pas couvertes par des tarifs forfaitaires d'Orange ou autres opérateurs,
- Axe 4. Le déploiement des premières plaques FTTH.

Ainsi, dès 2020, une grande partie de la Communauté de Communes sera desservie par la fibre.

Dans le cadre de l'attractivité du territoire, du maintien des populations et du développement d'activités sur tout le territoire, cette question de la résorption des zones blanches et du déploiement du très haut débit est à prendre en compte par le territoire.
Télétravail, télémédecine et e-éducation... ne pourront pas se développer sur tout le Sarladais si les réseaux numériques (téléphonie et internet) ne sont pas à niveau.

3.6 Une mobilité marquée par la voiture
3.7 Vers un territoire numérique ?

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Atouts / Opportunités	Faiblesses /menaces	Enjeux
>> Une offre de tranports collectifs existante et plurielle >> Des initiatives (navette Avenir Sarlat) montrant qu'une offre de transport collectif dédiée au touriste fonctionne >> Une demande touristique pour le développement d'itinéraires à vélo sécurisés >> Une offre de stationnement très importante sur Sarlat >> Une couverture en très haut débit dès 2020	>> La voiture, le mode de transport largement dominant >> Une démultiplication des trafics routiers l'été >> Une offre de stationnement majoritairement payante à Sarlat >> Une fréquentation faible et une offre en transport collectif peu attractive >> De nombreuses zones blanches sur l'ensemble du territoire	>> Réinterroger les lignes Sarlat Bus : passer à un sytème de navette ? >> Réfléchir aux nouveaux usages que peut représenter l'arrivée de la LGV à Libourne >>Développer de véritables équipements dédiés à la pratique des mobilités douces >> Accélérer la création des aires de covoiturages en projet >>Lancer une réflexion sur le stationnement, afin de mieux concilier stationnement des résidents et stationnement touristique >> Résorber les zones blanches et déployer très haut débit sur l'ensemble du territoire