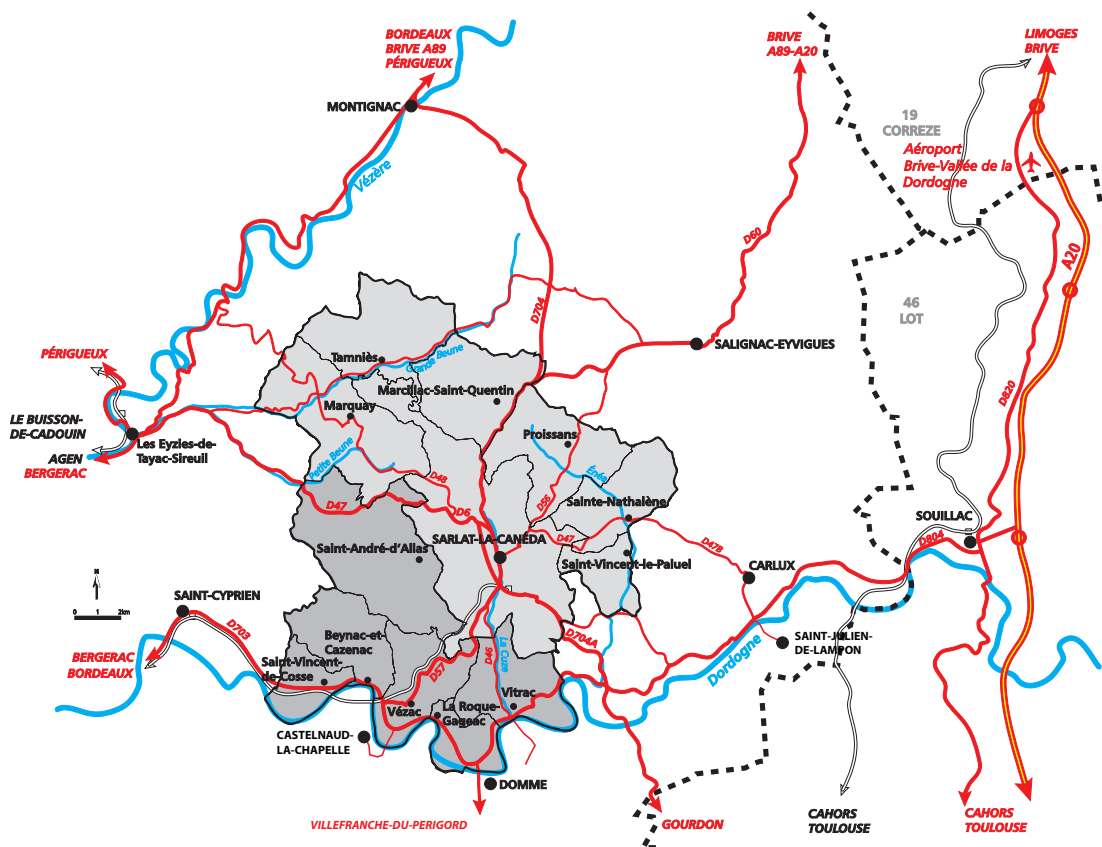


## Cerné par les châteaux

Haut lieu touristique du Périgord, le secteur Sud de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir conjugue patrimoine de qualité et paysages d'exception. Il est complémentaire au pôle d'accueil de Sarlat ville centre.

La communauté de communes est composée de communes d'égale importance sans réel centre. Ses bourgs sont des villages pittoresques dont la principale activité est le tourisme. Elle fonctionne en satellite de Sarlat tout en ayant un rôle majeur pour le tourisme (triangle d'or du Sarladais).

L'agriculture et ses produits transformés sont également très présents, perpétuant l'image d'une campagne active au coeur de grands sites.



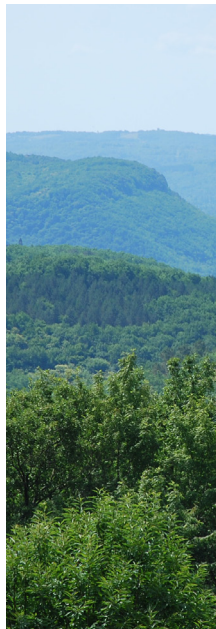
La Communauté de Communes en quelques chiffres :  
 13 communes  
 16914 habitants (source INSEE, recensement 2008)  
 Superficie de 228 km<sup>2</sup>

Dont en secteur Sud  
 Beynac-et-Cazenac : 518 habitants  
 La-Roque-Gageac : 427 habitants  
 Saint-André-d'Allas : 760 habitants  
 Saint-Vincent-de-Cosse : 394 habitants  
 Vézac : 631 habitants  
 Vitrac : 872 habitants

# Premières impressions paysagères



Plaine cultivée et coteaux boisés



Océan forestier



Polyculture



Haie ripisylve de la Dordogne



Falaise calcaire et forêt mélangée



Village de vacances



Activités nautiques



Jouelles de vigne et clairière agricole



Noyeraie



Elevage bovin



Village fleuri



Composition paysagère



Potager



Rue et murs de pierre

Des coteaux du sarladais à la vallée de la Dordogne, ce territoire diversifié, au relief marqué, rassemble une multitude de paysages pittoresques : Alvéoles agricoles, cernées par la forêt de chênes, Plateaux et collines boisés aux impressionnantes falaises calcaires surplombant les larges méandres cultivés de la Dordogne.

Jouelles de vignes, vergers de noyers, arbres fruitiers, potagers, treilles, murets ; autant d'éléments des abords paysagers du cadre bâti renforçant, dans le lointain comme dans le proche, les charmes de ces paysages.

# Premières impressions architecturales



Eglise en lauzes



Restauration? construction neuve? mimétisme



Vue depuis le haut d'un village



Implantation traditionnelle en clairière sur les coteaux



Ferme au pied d'un chateau



Séchoir à tabac



Rue en pente



Village touristique



Ancienne ferme avec pigeonnier en encorbellement



Ex cabane de vigne



Restauration



Hameau et Dordogne



Restauration d'une ferme en habitation



Maison en séchoir



Ferme traditionnelle dans la pente

Vues lointaines systématiques vers des châteaux  
 Vues lointaines depuis les châteaux vers la campagne habitée  
 Beaux, caractéristiques et touristiques petits bourgs en pente, au pied ou à côté de leurs châteaux  
 Fermes isolées sur les coteaux, exploitations agricoles en vallée  
 Patrimoine de pays présent mais discret  
 Toits à forte pente où la lauze subsiste encore fréquemment  
 Importance de la pierre en calcaire couleur ocre...  
 Autant d'atouts et d'éléments identitaires pour réjouir l'œil et l'esprit !

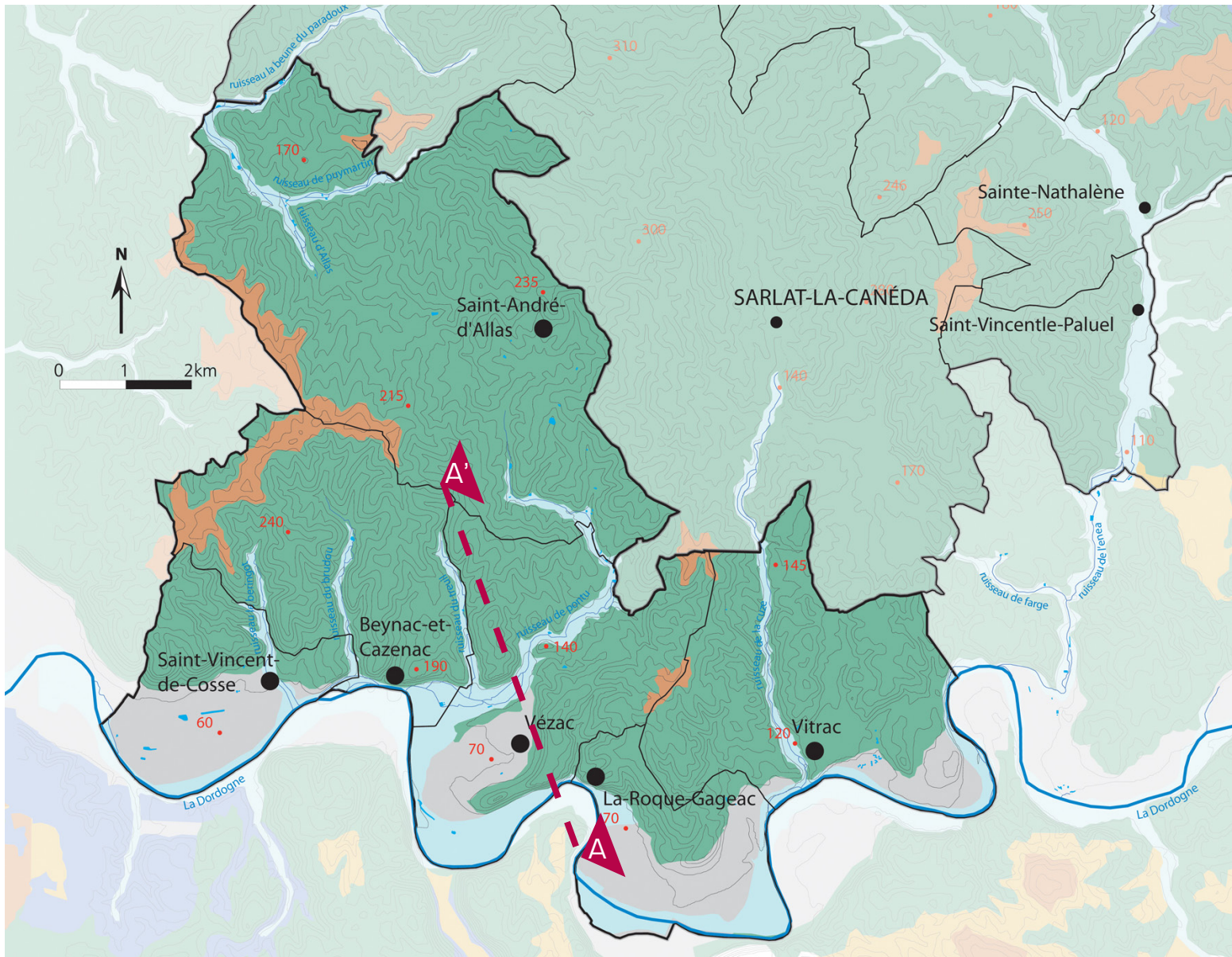
# Géographie

## Un sous-sol... un relief

Le socle géologique se compose de divers calcaires du crétacé durs à friables dont l'érosion donne le relief actuel : la vallée de la Dordogne, les coteaux et falaises des vallées secondaires, le plateau boisé du haut sarladais. Le substrat calcaire, surmonté de rares dépôts tertiaires, regroupe localement les sols siliceux profonds mais acides. Les sols de cause minces et peu fertiles, filtrants et caillouteux sont présents dans les zones les plus arides. Les fonds de vallées recueillent les alluvions et les éléments nutritifs indispensables à l'agriculture.

## Une agriculture à deux visages

Contrastant avec les vastes parcelles cultivées de la vallée de la Dordogne, l'agriculture de coteau ou sur le plateau fonctionne grâce à de petites exploitations pratiquant polyculture et élevage. Isolées du fait du relief accidenté et de sols plus pauvres, ces unités tendent à se diversifier : vigne, tabac, truffe, noix, céréales, maïs, bovins, canard, porc... Du panorama et des cingles cultivés de la vallée de la Dordogne à la polyculture de proximité des clairières boisées, l'offre d'agro-tourisme bénéficie d'un large panel de paysages attractifs et se développe autour de la création de gîtes, de chambres d'hôtes, de campings, et de ventes directes.



## L'hydrographie

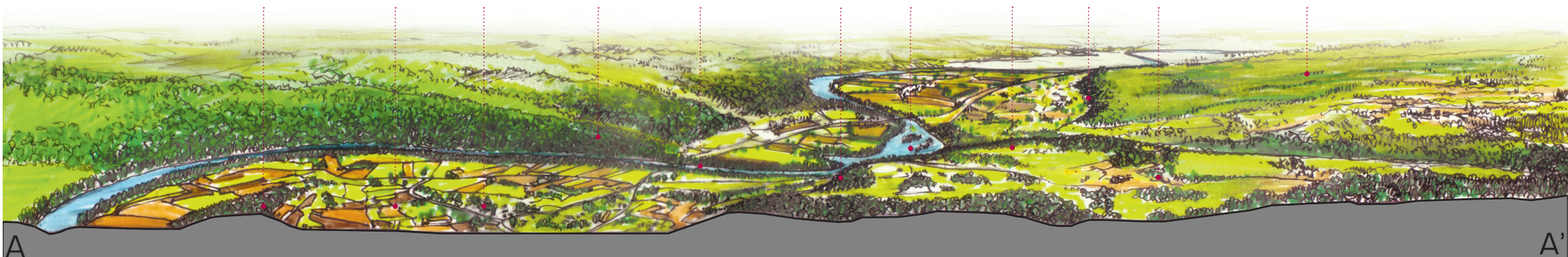
L'aire d'étude s'inscrit dans le bassin versant de la vallée de la Dordogne dont le tracé forme par endroits de grands méandres ou cingles [Vézac, Saint-Vincent de Cosse...]. Orientée Est-Ouest, la Dordogne recueille les eaux des ruisseaux affluents (le Beringot, le Brudou, le Treuil, le Pontu, La Cuze). De nombreuses vallées secondaires plus étroites et moins bien dessinées complètent le réseau. La disparition fréquente du lit du ruisseau dans ces vallées ne permet souvent plus de lire la trace d'écoulement. La vallée devient alors sèche (combe).

## Les boisements

Les boisements (environ 75 % de la surface du territoire) participent à la diversité du paysage. Les chênes pubescents et landes à genévriers se développent sur les plateaux et les coteaux calcaires. Les peuplements de chênes se mélangent aux taillis de châtaigniers sous futaie de pins maritimes. Chênes pubescents et chênes verts occupent les plateaux des causses, bien exposés à la chaleur.

Les cours d'eau sont bordés d'une végétation, arbustive et arborée, linéaire et continue (ripisylve). Les essences présentes sur ces milieux supportent les sols particulièrement humides.

butte calcaire   méandre cultivé   Vézac   versant boisé   ripisylve   boisement   Dordogne   coteau   falaise   ferme isolée   plateau boisé



# Entités Paysagères

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sarladais ( Nord et Sud) est composé de plusieurs espaces remarquables et contrastés. Au Sud trois entités paysagères (dont certaines sont communes avec la partie Nord) traduisent des perceptions propres à une organisation spécifique du relief, du bâti, de la forêt et de l'agriculture.

## 1 VALLÉE DE LA BEUNE

## 2 PLATEAU SARLADAIS

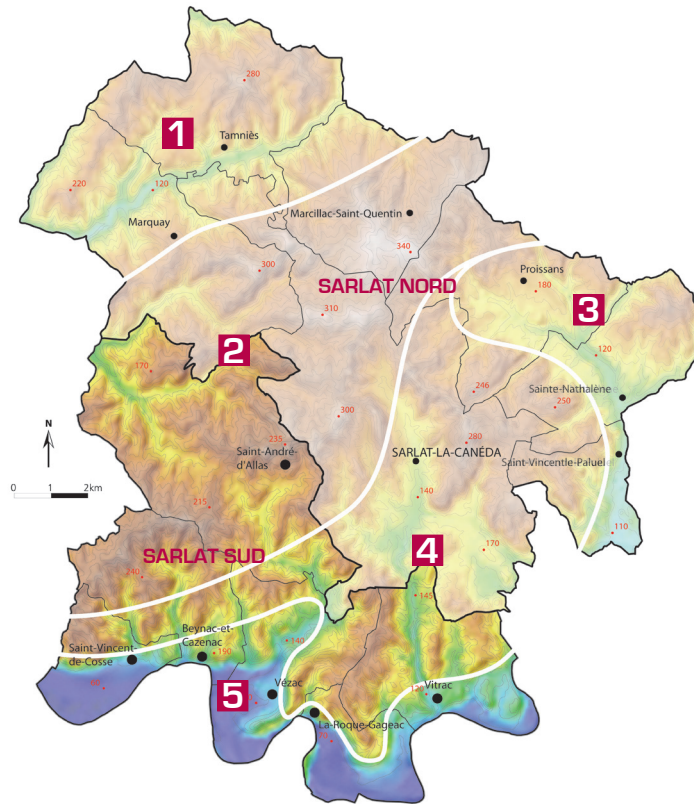
## 3 VALLÉE DE L'ÉNÉA

## 4 COTEAUX DU SARLADAIS

## 5 VALLÉE DE LA DORDOGNE

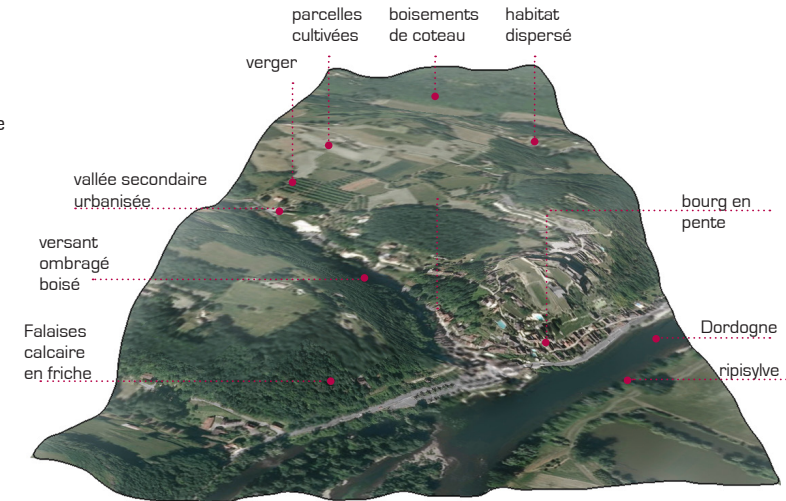
### Relief et réseau hydrologique

- limite du Pays Sarladais
- chefs lieux de communes
- cours d'eau
- ~ courbes de niveau
- fond de vallées
- pied de coteau
- pentes
- plateaux et méplats
- hauteurs



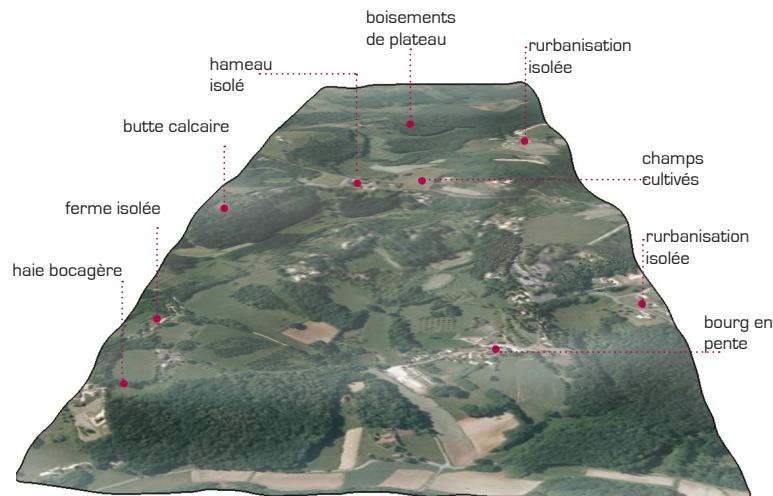
## 4 COTEAUX DU SARLADAIS

Le relief est parfois fortement accidenté. Les coteaux, mêlant falaises rocheuses et versants abrupts, restent très boisés. A l'instar de Sarlat, la rurbanisation ne s'installe que dans les thalwegs des vallées secondaires ou sur les hauteurs les mieux exposées. Elle concurrence, en ces lieux privilégiés, la polyculture et le petit maraîchage. Les villages les plus pittoresques de la communauté s'implantent en limite de ce secteur, aux pieds des coteaux et sur les rives de la Dordogne. Ils offrent un échantillon emblématique de l'architecture traditionnelle du Périgord.



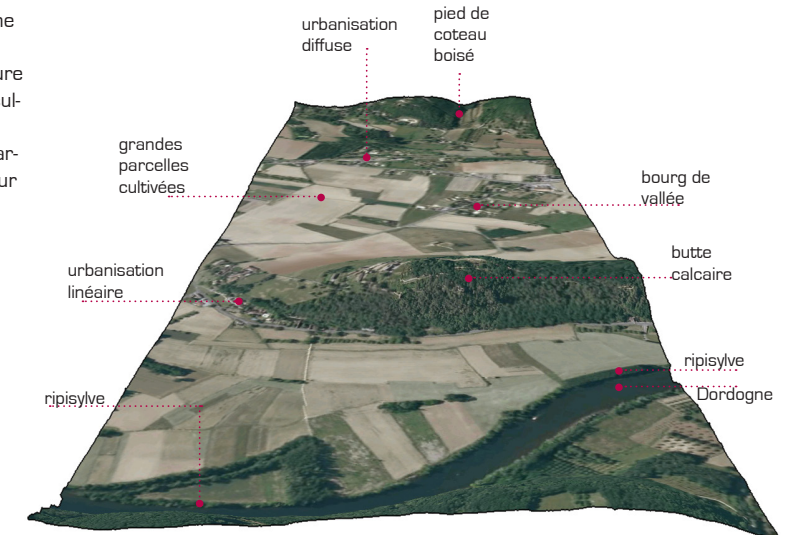
## 2 PLATEAU SARLADAIS

Constitué des parties les plus élevées du territoire, ce secteur forme un plateau vallonné largement boisé offrant un écrin végétal aux fermes traditionnelles très isolées installées sur les méplats du relief. Territoire de polyculture et d'élevage, ce paysage vernaculaire évolue avec le développement de l'habitat individuel. L'activité agricole est aujourd'hui concurrencée par un mitage récent (urbanisation diffuse, dispersion le long des voies de communication) dû à l'augmentation de la pression foncière aux abords de Sarlat.



## 5 VALLEE DE LA DORDOGNE

Les méandres de la vallée de la Dordogne bénéficient de vues panoramiques. La plaine, largement dévolue à l'agriculture intensive est en contraste avec la polyculture du plateau calcaire. L'exploitation des sols sur de grandes parcelles ménage de larges points de vue sur les villages de ce territoire. L'habitat traditionnel est isolé ou groupé sous la forme de hameaux ou de bourgs. Le bâti récent, plus diffus est dispersé ou s'organise le long des voies de communication hors des zones inondables. Les berges de la Dordogne et leurs haies en ripisylve soulignent le sillon de cette vallée, paysage emblématique de ce territoire.



# Architecture rurale traditionnelle



ferme de coteaux, implantation groupée



ferme de plaine, bâtiments éparpillés



ferme en alignement



maison à rez-de-chaussée



maison à superposition dans la pente



maison à étage

## Implantation et formes des fermes

Les fermes s'implantent généralement de manière isolée. Sur les coteaux, elles occupent le centre de leur clairière agricole et s'adaptent à la topographie. Dans la vallée, où leur implantation est souvent plus récente (terres autrefois très inondables), elles s'étaient plus facilement, ajoutant aux bâtiments traditionnels de nombreux hangars à tabacs.

De manière générale elles sont constituées de nombreux bâtiments abritant chacun une fonction distincte : la maison, la grange-étable, les dépendances... Ce sont principalement des fermes à cour ouverte où les bâtiments sont implantés sur deux ou trois côtés de la cour. Les fermes en alignement, plus rares, présentent des bâtiments s'étirant le long d'une cour en forme de rue ou de chemin.

## Les bâtiments

### La maison

La maison à rez-de-chaussée est majoritaire. Son volume simple, long et étroit (profondeur d'une pièce), était initialement couvert d'un toit à deux pentes en lauzes. Le rez-de-chaussée abritait l'habitation et les combles servait de lieu de stockage.

Ce toit en lauze, enjeu de conservation voire de reconquête, a souvent été remplacé par un toit en tuiles plates. Seuls quelques rangs de lauzes laissées en coyau témoignent de cet ancien mode de couverture.

La dimension des maisons était proportionnelle à la dimension de l'exploitation. Ainsi, les fermes de la plaine ont elles plus souvent des habitations avec étage.

Dans les villages, ici, particulièrement en pente, les maisons rurales sont également en étage ou à superposition pour s'adapter au terrain.

## Les granges étables

Éléments dominants des fermes de polyculture élevage du Périgord Noir, elles sont de taille variable, proportionnelle à l'importance de l'exploitation. Elles assurent la double fonction de production (élevage) et de conservation (grange).

Comme les maisons, les volumes les plus anciens étaient couverts d'un toit à forte pente en lauzes. La tuile plate s'est également substituée à celle-ci ne laissant que les quelques rangs du coyau en lauzes comme témoignage.

Souvent issues d'une surélévation d'une grange à rez-de-chaussée, les granges à étage sont couvertes d'un toit à plus faible pente en tuiles mécaniques.

### les séchoirs

L'importance de la culture du tabac est plus grande dans la vallée où elle perdure encore en quelques places aujourd'hui. Elle se traduit par la quantité et la variété des hangars à tabac allant de l'ancienne grange transformée en séchoir, aux tunnels plastiques actuels. Le type le plus caractéristique de hangar est cependant celui des longs hangars en bois aux ouvertures verticales et latérales caractéristiques.

### Les annexes et dépendances

Les annexes répondent, au sein de la ferme, aux divers besoins de la vie quotidienne, de la production à la transformation. Ainsi les étables à cochons sont parfois réhaussées d'un poulailler ou s'un séchoir (chataignes).

Egalement témoins de la culture de la vigne autrefois florissante, les pigeonniers sont soit intégrés à l'habitation, en encorbellement ou sous forme de fuie, soit implantés parmi des bâtiments de ferme. Les cabanes de pierre sèche se retrouvent quant à elles isolées au milieu des bois.

Tous ces éléments sont construits avec le même soin et les mêmes matériaux que les bâtiments principaux de l'exploitation.

\* Les fuies (pigeonniers-greniers), dans une construction, maison ou grange, apparaissent en façade sous forme de petites ouvertures.



grange-étable à rez-de-chaussée initialement en lauze



grange étable à étage, couverture en tuiles mécaniques



alignement de grange étable et de abri à cochons-séchoir



hangar à tabac



abri à cochon



pigeonnier fuie

four à pain

# Architecture rurale traditionnelle



du tout lauze...



à lauze et tuiles plates

ou lauze et tuiles mécaniques



mur en moellons de calcaire et lauze de récupération



moellons anguleux et gris

arrondis et colorés



enduits et pierre

bardage bois

## Les matériaux

Par souci d'économie et manque de moyens de transport, la matière première des constructions de l'architecture rurale était prélevée sur la propriété ou à proximité. Le sous-sol, en calcaire du Crétacé, offre un matériau noble pour la construction. La pierre de taille et les moellons proviennent des nombreuses carrières locales. La lauze est directement prélevée par l'épierrement des champs ou extraites des petites lauzières de surface. Les enduits, les liants et les éléments en terre cuite sont réalisés à partir des argiles et sables locaux. L'architecture avec cette palette de matériaux et de couleurs marque une identité forte. Le contraste de la teinte claire des murs (beige clair à ocre jaune) souligne les volumes des toitures en lauze de teinte foncée (la lauze, après sa mise en place grise rapidement).

### La lauze

La construction des toits avec ce matériau s'effectue dans le Périgord selon le principe du tas de charge. Ceci impose de très fortes pentes (130%). Les toits offrent ainsi un important volume de combles, utilisé comme lieu de stockage. Les grands pans de lauze sont ponctués de quelques houteaux (éléments de ventilation) et de petites lucarnes.

### De la lauze à la terre cuite

La restauration coûteuse des toits et l'adaptation des bâtiments aux nouveaux besoins des exploitations ont fait petit à petit disparaître la lauze. Dans les habitations, elle est remplacée par la tuile plate. Dans les granges, pour augmenter le volume de stockage, les murs sont souvent rehaussés avec la lauze récupérée de leur toiture. Le nouveau toit, de pente moyenne, est alors couvert en tuiles mécaniques. Seuls quelques rangs de lauze sont encore visibles en bas de toiture.

### La maçonnerie

Les murs sont réalisés en moellons de calcaire ourdés au mortier de chaux. Ils sont enduits par souci de protection. Les encadrements d'ouvertures et les chaînes d'angles sont en pierre de taille (linteau monobloc pour les petites portées). Une bande chaulée blanche souligne les toitures et parfois les ouvertures complétant ainsi ces mises en œuvre soignées. La qualité du calcaire nous offre une palette de petites lucarnes sobres ou plus ouvragées.

### Le bois

Dans cette architecture de pierre, il est peu présent. Essentiellement utilisé pour les éléments de structure (charpente) et de menuiseries, il habille également les façades des dépendances ou des séchoirs à tabac.

## Les abords

Les abords de l'habitat rural contribuent autant que l'architecture à donner un cachet au cadre bâti. Il est utile de les repérer, de les qualifier pour les réintégrer dans les projets d'aujourd'hui. Au gré de la géologie, la pierre se retrouve comme élément structurant des abords.

La physionomie des abords du cadre bâti évolue selon la localisation des édifices. Les constructions réalisées sur des parcelles en pente, sont le plus souvent agrémentées de murets de soutènement. Ces derniers participent au maintien des terres et permettent d'augmenter la surface utile des parcelles les plus petites. Les potagers et petits jardins des maisons traditionnelles sont souvent ceinturés de petits murets et accessibles par des portillons ouvragés. Dans les hameaux et bourgs, les murs, hauts, rendent ces cours et jardins plus intimes. Les porches et les piles décorées participent à la mise en scène des limites de propriété. Les murs de pierre entourant les constructions marquent les entrées et dessinent des limites du cadre bâti. En leur absence, le traitement des abords, libéré des contraintes du relief devient alors plus diffus. Un bosquet peut ainsi servir d'écrin.

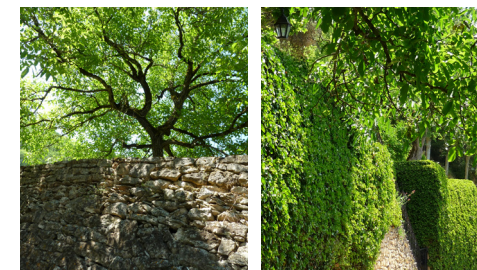
Les abords des fermes encore en activité sont constitués de vergers, de potagers, ou de jouelles (rangées de vignes complantées de fruitiers). L'entrée des fermes est parfois bordée d'alignements fruitiers en de vergers (pommiers, pêchers, noyers...). Ce patrimoine végétal rural témoigne d'une ancienne pratique de polyculture vivrière.

Le tilleul, le marronnier ou occasionnellement le frêne est l'arbre maître des cours de fermes. De grands arbres d'ornement tels que cèdres, ifs, pins sont fréquents dans les parcs des bâtisses cossues et leur entrée est parfois plantée d'une allée (ormes, charmes, tilleuls, platanes). Le chêne vert au feuillage persistant et sombre est un élément identitaire du territoire, à la fois présent aux abords du bâti et sur les coteaux secs et caillouteux

Les jardins sont souvent agrémentés de buis et d'un cortège d'arbustes dont les essences varient selon les sols : lilas en sol calcaire et hortensias en sol acide. Le sol sarladais, certes hétérogène, peut accueillir d'innombrables essences : une haie d'arbustes champêtres est préférable à une haie de thuya et favorisera la tenue des terres et l'identité locale (les haies champêtres tendent à disparaître par la déprise agricole et l'enfrichement). La treille de vigne anime les façades et apporte un peu d'ombre.



Fermes isolées des coteaux forestiers



Mur d'enceinte en pierre

Buis taillé et mur de pierre



Pergola de vigne



Arbre maître

Murs de soutènement



Eglantier en treille



Jouelle de vigne sur muret

# Atouts, contraintes et enjeux

## Partout des protections multiples

Toutes les communes possèdent au moins un patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques. Les 22 patrimoines en question concernent aussi bien des grottes, que des croix, des cabanes de pierre sèche, des églises ou des châteaux.

Toutes les communes sont également concernées par 7 sites classés ou inscrits (dont celui, important par sa taille, de la vallée de la Dordogne et du Céou). 4 des 6 communes ont une ZPPAUP couvrant une grande partie de leur territoire.

Les espaces naturels bénéficient également de protection (natura 2000, arrêté de biotope) et de

reconnaissance (ZNIEFF). Toutes les communes sont concernées par ces protections qui couvrent aussi bien des espaces que des espèces végétales ou animales (faucons pèlerin).

## Terre d'accueil et de tourisme culturel

Avec une capacité d'accueil de 6550 lits, la partie sud de la communauté triple sa population (3600 habitants) en pleine saison. Sarlat et ses 9000 lits complètent cet hébergement saisonnier. Toute la panoplie de l'accueil touristique est représentée, du camping à la ferme aux grands parcs de loisirs (gisement principal), des gîtes et meublés de tou-

risme aux hôtels prestigieux.

Aux découvertes culturelles (châteaux, jardins, églises...) s'ajoutent celles des grands sites (vallées, falaises, cingles...) ainsi que toutes les activités de loisirs (canoës, gabarres, montgolfières, golf...) permettant de passer un séjour agréable.

Sans oublier la gastronomie, image traditionnelle et immatérielle du Périgord. Ne pas oublier non plus les sites prestigieux dans l'environnement immédiat (Domme, Castelnaud, sarlat, la vallée de la Vézère...)

## Ne pas tuer la poule aux œufs d'or

Dans ce paysage culturel aux qualités exceptionnelles, de renom international, moteur du tourisme périgourdin, il est nécessaire, comme partout ailleurs, de se développer pour ne pas se muséifier.

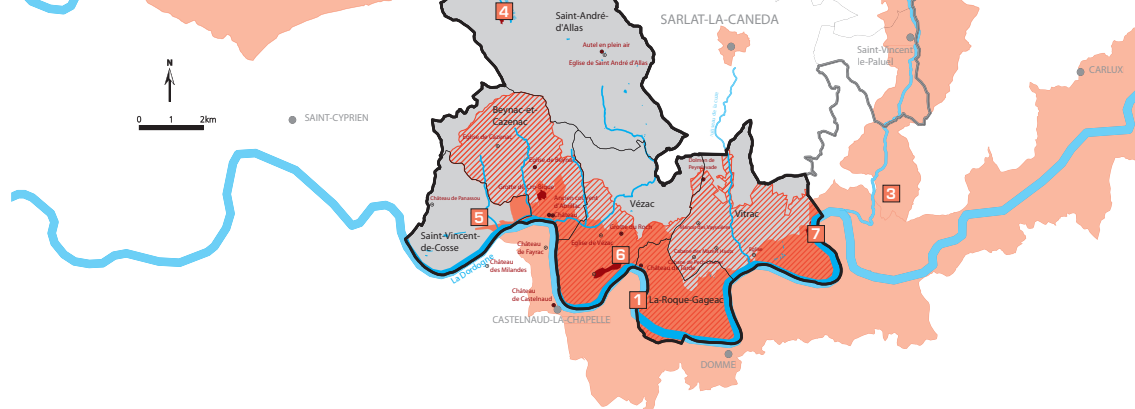
Concilier évolution de l'agriculture, développement économique et urbain avec la beauté des paysages est un défi majeur. D'autant plus que la qualité de ces sites est liée aux éléments forts et très contraignants du paysage (vallée en partie inondable, falaises et coteaux abruptes, forêt omniprésente) qui réduisent, sur des espaces restreints et visibles de partout, les possibilités de développement.

## Protections des patrimoines bâti et paysager

- Limite de la Communauté de Communes
- Limite communale
- Chef lieu de commune
- Cours d'eau
- Monument historique inscrit
- Monument historique classé

- Sites inscrits
- 1 Vallée de la Dordogne
- 2 Vallées de la Beune, de la petite Beune et de la Vézère
- 3 Vallée de l'Enéa
- 4 Hameau de Bousseyral
- 5 Bourg de Saint-Vincent-de-Cosse et ses abords
- 6 Parc du Château de Marquay
- 7 Village de Montfort

- ZPPAUP de Beynac-et-Cazenac, Vézac, La-Roque-Gageac, Vitrac



### MONUMENT CLASSÉ, INSCRIT

La loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments historiques, permet de protéger certains bâtiments à caractère patrimonial. Celle du 23 février 1943 sur les abords, la complète en fixant un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'édifice.

### SITE CLASSÉ ET INSCRIT

La loi de 1930 sur les sites permet de protéger des espaces d'une grande diversité : espaces naturels, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrans paysagers des monuments pour lesquels la seule protection des abords serait insuffisante ou inadaptée.

### ZPPAUP

La loi de décentralisation du 7 janvier 1983 a instauré les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, ayant pour but de protéger et mettre en valeur des ensembles urbains ou paysagers cohérents, pour des raisons esthétiques ou historiques.

## Protections et inventaires du patrimoine naturel

- Limite de la Communauté de Communes
- Limite communale
- Chef lieu de commune
- Cours d'eau

### Zones NATURA 2000

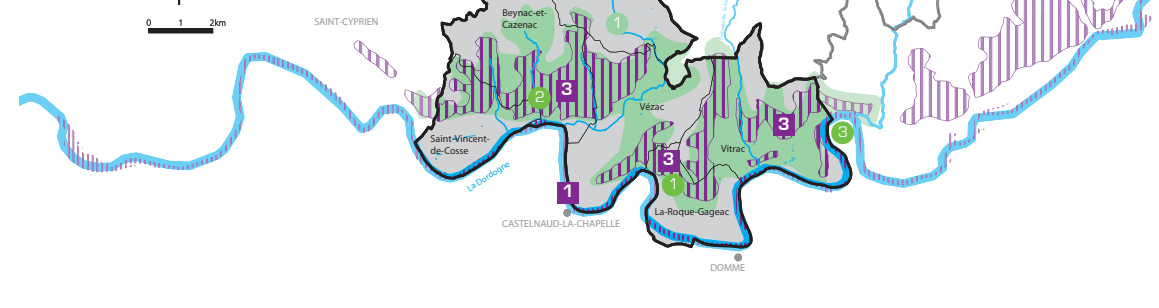
- 1 La Dordogne
- 2 Vallée des Beunes
- 3 Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne, du causse de Daglan, et de la vallée du Céou

### ZNIEFF de type 1

- 1 Coteaux et falaises de La-Roque-Gageac
- 2 Coteau de Beynac
- 3 Cingle de Montfort

### ZNIEFF de type 2

- 1 Coteaux à chênes verts du Sarladais
- 2 La Petite Beune
- 3 Le Puymartin



### NATURA 2000

Réseau de sites écologiques dont les objectifs sont de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. 3 sites existent sur le territoire :

### ZNIEFF

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Cet outil de connaissance de la biodiversité est un recensement d'espaces naturels terrestres. Remarquables par leur homogénéité et leur richesse écologique, ces zones de superficie réduite ou présentant de grands espaces offrent des potentialités biologiques importantes.



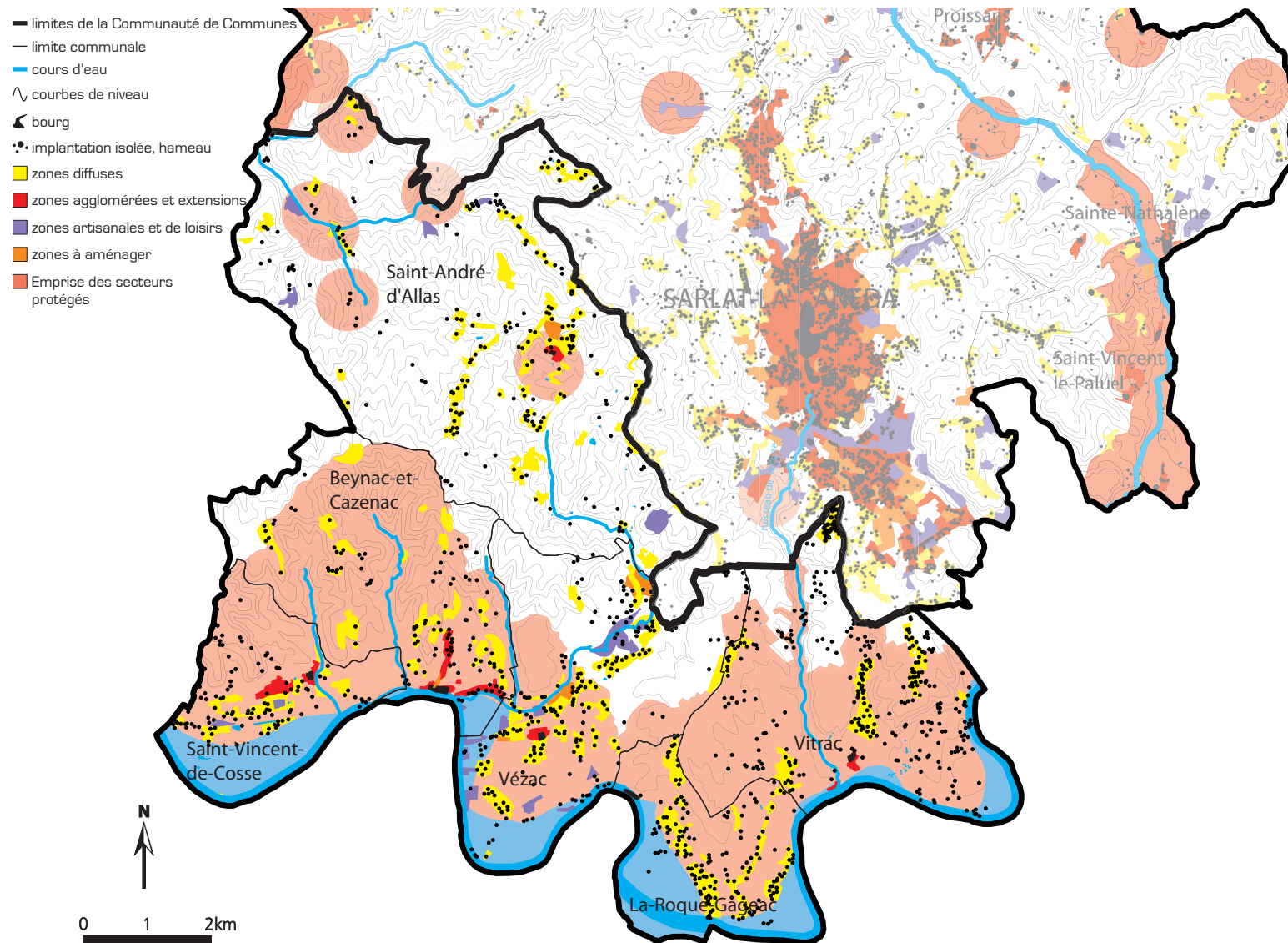
# Zones constructibles aujourd'hui

Toutes les communes possèdent un document d'urbanisme opposable au tiers ou en cours de révision. Saint-Vincent-de-Cosse, Saint-André-d'Allas et La-Roque-Gageac possèdent une Carte Communale. La Carte Communale détermine, à partir d'un diagnostic de territoire, des zones non constructibles et des zones constructibles où le Règlement National d'Urbanisme s'applique.

Beynac et Vézac sont dotées de Plans d'Occupation des Sols (POS). Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vitrac est en cours d'élaboration. Les POS et les PLU définissent des zones constructibles qualifiées, plus ou moins denses, avec des règles d'implantation ou/et d'aspect des constructions.

Par ailleurs, certaines zones constructibles peuvent être affectées par des règlements complémentaires. Ainsi, les communes de Beynac, La-Roque-Gageac, Vézac et Vitrac sont concernées par des ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager) avec des règles spécifiques. **72 % des terrains constructibles sont situés dans une zone protégée.**

Les communes baignées par la Dordogne sont soumises à un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) qui organise ou interdit les constructions nouvelles.



La carte ci-contre fait la synthèse des espaces constructibles de l'ensemble des communes et montre les différents modes d'urbanisation possibles :

- les zones diffuses
- les zones d'activités et de loisirs
- les zones à aménager
- les espaces déjà agglomérés et leurs extensions

Ces zones constructibles offrent de vastes parcelles (2500m<sup>2</sup> en moyenne).

Selon leur situation géographique, elles se répartissent ainsi :

- 38% sur les plateaux et plaines
- 31% en vallée
- 29% sur les pentes
- 2% sur les lignes de crête

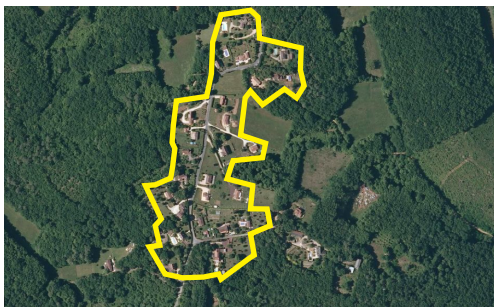
Malgré le caractère boisé du territoire de la Communauté de Communes (75% de forêt), les terrains sont pour 63% d'entre-eux non boisés, et 6% en clairière.

La covisibilité, autre que lointaine, ne concerne que 7% des parcelles constructibles.

**Bien que le territoire soit couvert par des documents d'urbanisme, toute urbanisation future aura un impact sur le territoire autement sensible de la Communauté de Communes.**

## ZONES DIFFUSES

**80 % des zones constructibles concernent** des espaces où les nouvelles constructions s'égrènent le long des voies existantes sans aménagement, ni traitement urbain spécifique.



## ZONES ARTISANALES ET DE LOISIRS

**10 % des espaces constructibles sont affectés à une activité artisanale ou de loisirs.** Sur ce territoire, ils sont essentiellement voués à des équipements de tourisme et de loisirs, tels que les campings situés pour la plupart dans la vallée de la Dordogne.



## ZONES A AMENAGER

**6 % des zones constructibles** nécessitent un plan d'aménagement, souvent avec création de voiries. Ces espaces seront en principe plus denses et plus paysagés que les zones diffuses et s'accompagneront d'équipements urbains (trottoirs, éclairage public...).



## ZONES AGGLOMERÉES ET EXTENSION

**4 % des terrains constructibles** se situent dans les bourgs et villages ou leurs continuités immédiates.



# Evolution « ruraine »

6 communes sans ville centre sur son territoire mais avec Sarlat, limitrophe, comme moteur urbain et économique. 6 communes aux profils différents mais avec un développement rurbain important.

## BEYNAC ET CAZENAC

12,7 km<sup>2</sup>, 40 habitants au km<sup>2</sup>, 9,5% du territoire en zones constructibles, 77% des zones constructibles diffuses, 19% en zones d'extension de bourg, implantation majoritaire sur le plateau vallonné et dans les pentes, un POS opposable, une ZPPAUP sur une très grande partie de la commune, 4% du territoire inondable



Le territoire de la commune se développe sur les coteaux et vallées secondaires. La faible partie située en vallée de la Dordogne est inondable. L'urbanisation, diffuse, même en extension du bourg, se développe en clairière et en extension de fermes. La confrontation et la covisibilité avec l'existant sur ces terrains vallonnés sont importantes.

## LA ROQUE GAGEAC

7,2km<sup>2</sup>, 57 habitants au km<sup>2</sup>, 12,3% du territoire en zones constructibles, 100% des zones constructibles diffuses, 77% se situent en vallée et 16% en pente, toute la commune couverte par une ZPPAUP et une carte communale, 43% du territoire inondable.



Le bourg historique et remarquable, mais en zone inondable, ne peut s'étendre. Les zones constructibles s'étalent en vallée et dans un territoire très agricole, sous l'oeil plongeant des sites voisins (Cénac-St Julien, Domme et Vitrac). Ce développement rurbain et touristique, très visible, obligatoirement en décalage avec l'activité agricole, a un fort impact visuel.

## SAINT-ANDRÉ D'ALLAS

28,8km<sup>2</sup>, 26 habitants au km<sup>2</sup>, 6,7% du territoire en zones constructibles, 83% des zones constructibles diffuses, 12% affectées aux activités et aux loisirs, implantation majoritaire en plateau vallonné et sur terrains en pente, commune couverte par une carte communale, présence de 3 monuments inscrits.



La commune est uniquement située en plateau du Sarladais. L'urbanisation s'est développée de manière diffuse (pas d'assainissement collectif) sur de très grands terrains, le long des voies de circulation, pour répondre à la pression foncière de Sarlat. Le bourg, bien qu'en forte pente et de petite taille, joue son rôle central. La maîtrise de la rurbanisation sur les coteaux est nécessaire pour garder son âme rurale à la commune tout en confortant les équipements du centre bourg.

## SAINT-VINCENT-DE-COSSE

7,2km<sup>2</sup>, 54 habitants au km<sup>2</sup>, 8,6% du territoire en zones constructibles, 75% des zones constructibles diffuses, 22% en zones à aménager, implantation en vallée et en pente, commune couverte par une carte communale, le bourg et ses abords protégés au titre des monuments historiques, 32% du territoire inondable.



Les possibilités d'urbanisation occupent la bande située entre la zone inondable et le haut du coteau, à côté et en dessous des deux parties agglomérées existantes. Cette évolution en terrain plat comme en pente, a un fort impact visuel.

## VEZAC

13km<sup>2</sup>, 47 habitants au km<sup>2</sup>, 14,2% du territoire en zones constructibles, 66% des zones constructibles diffuses, 25% affectées aux activités et aux loisirs, implantations sur terrains en pente ou en vallée, la moitié de la commune couverte par une ZPPAUP, un POS ancien en vigueur, 15% du territoire inondable.



Sous la pression foncière de Sarlat, les zones d'habitat se sont disséminées sur toute la commune et les zones d'activités se sont développées le long du CD703. Le bourg, très petit, ne joue pas le rôle de centre. Sous l'oeil de nombreux châteaux, la rurbanisation est très sensible, notamment dans la plaine.

## VITRAC

14,4km<sup>2</sup>, 59 habitants par km<sup>2</sup>, 2 bourgs historiques, 4,7% du territoire en zones constructibles, 93% des zones constructibles diffuses, terrains en plateau vallonné ou en vallée, un futur PLU en cours d'élaboration, une ZPPAUP sur une très grande partie de la commune, 10% du territoire inondable.



Vitrac, avec ses deux bourgs historiques, a limité son urbanisation future aux coteaux du sarladais et en vallée secondaire, loin des activités touristiques de la Dordogne. L'habitat récent, sous forme pavillonnaire, en lot libres comme en lotissement, joue le rôle d'extension urbaine de Sarlat. A la Rouderie des équipements publics intercommunaux préfigurent la création d'une nouvelle façon de fonctionner entre communes, au milieu de zones pavillonnaires.

## Quelques photos témoins



Le port de La Roque-Gageac au début du XXe siècle



Le même lieu aujourd'hui

### LA-ROQUE-GAGEAC

Répondant à la mode de la pierre apparente, très récente, les maisons ont perdu leurs enduits. Les métiers traditionnels du bourg ont disparu, les activités se concentrant aujourd'hui dans l'accueil touristique.

### BEYNAC-ET-CAZENAC

Le bourg a perdu son image de ruine romantique et sauvage : les arbres qui servaient d'écrin au château ont été coupés et les maisons, inhabitées dans les années 50, restaurées.



Le château de Beynac vu d'avion au milieu du XXe siècle



Le château, le bourg et la Dordogne aujourd'hui



La vallée de la Dordogne au début du XXe siècle, vue de Domme



Le même point de vue aujourd'hui

### LA-ROQUE-GAGEAC

En un siècle, le paysage de la vallée semble être resté quasi identique. En regardant de plus près, les bosquets d'arbres du premier plan se sont étoffés, les cultures se sont diversifiées (apparition de vergers de noyers par exemple), les rives de la Dordogne se sont végétalisées (ripisylve). Ça-et-là, de nouvelles constructions sont apparues, mais le développement de l'urbanisation demeure limité par les documents de protection des sites et des zones inondables.

Ces témoins photographiques mettent en évidence le caractère relativement immuable et patrimonial du territoire. Ils prouvent le souci de mise en valeur constant du patrimoine bâti et paysager, soumis aux évolutions des pratiques agricoles, de la pression foncière fluctuante et de la nécessité de concilier attractivité touristique et préservation des sites.

# Problématiques d'aujourd'hui

## IMPLANTER SA MAISON

Pour mémoire, les terrains constructibles sont situés pour :

- 29 % dans les pentes,
- 31 % dans la vallée,
- 38 % sur les plateaux et plaines,
- 2 % en ligne de crête.

Le type de maison doit donc correspondre à la morphologie du terrain : implanter un plain-pied est difficile sur un terrain en pente alors que rendre accessible chaque niveau d'une construction reste complexe sur un terrain plat.



Différentes implantations récentes dans la pente, plus ou moins réussies

## STYLES DE MAISON

La maison constitue aujourd'hui un des éléments principaux du paysage. Son aspect et son style influenceront grandement son intégration.

### Le pavillon : quelles influences ?

Qu'il soit d'inspiration périgourdine ou méridionale, il a tendance à banaliser le paysage. Choisir des teintes neutres et un aménagement paysager utilisant des essences locales favorisera son effacement dans l'environnement.



Utilisation du bois

Plain-pied ou étage ? Tuiles plates ou canal ?

### Les maisons en bois

La forme de la construction en bois se rapproche souvent des typologies locales (séchoir à tabac), mais le bois permet une grande liberté de formes. La copie de modèles extérieurs au territoire (chalets par exemple) est à éviter.

### La conception contemporaine

Peu représentée sur le secteur, elle se contente souvent ici de réinterpréter des constructions traditionnelles. Utilisés avec parcimonie, les matériaux actuels permettent d'affirmer l'ancrage dans leur époque. Elle permet aussi de favoriser une large communication avec le jardin et l'environnement proche.



Mélange des matières et des formes, réécriture du séchoir à tabac



Pierre et bois



Pavillons d'inspiration traditionnelle



Rénovation en cœur de hameau



Gîte à la ferme



Piscine avec vue



Camping dans la vallée

## CONSTRUIRE EN SITE PROTEGE

Près des trois quarts de la surface constructible est concernée par les règlements de protection du patrimoine paysager ou architectural.

Il en résulte souvent des formes de bâti uniformisées : volume principal couvert d'une toiture à forte pente en tuiles plates, auquel est souvent accolé un second volume plus petit couvert de tuiles canal. Leurs proportions, parfois proches de celles d'un pavillon, ne sont pas toujours harmonieuses. Dans tous les cas, le choix des plantations est essentiel pour intégrer l'ensemble.

## RESTAURER

Le bâti ancien à réhabiliter est encore très recherché aujourd'hui. Du fait de la qualité de l'architecture traditionnelle locale, restaurer peut s'avérer une opération délicate. Il est essentiel de respecter les détails qui font le charme du bâti ancien, de respecter les proportions des volumes et les dimensions des ouvertures, les matières et les couleurs. Mais les contraintes de l'existant peuvent aussi révéler des volumes, des espaces qui offriront une qualité de vie différente de celle créée par une construction neuve.

## ACCUEIL TOURISTIQUE

La forte fréquentation estivale du secteur a des conséquences sur le paysage et le bâti : gîtes restaurés, nombreuses piscines, campings le long de la Dordogne ...

Les vues lointaines offertes de différents lieux (Domme, Beynac ...) rappellent que ces aménagements peuvent avoir un impact fort sur le paysage : piscines trop bleues, haies et plantations de campings trop artificielles et trop régulières ... Arriver à concilier accueil touristique de qualité et préservation du paysage est un enjeu constant.

Le territoire Sarlat-Périgod Noir est complexe car sur un même espace se mêlent des activités et des contraintes variées : tourisme, activités économiques, agriculture, patrimoine, habitat ...

La maison constitue un élément du paysage. Elle doit s'adapter au terrain, souvent à forte pente, et en tirer parti. Son implantation sera réussie si elle épouse la pente naturelle et ne dénature pas son environnement immédiat. Elle doit être pensée avec ses annexes et ses abords, avec une vision plus large qui ne s'arrête pas aux limites de la parcelle !

Dans tous les cas, les constructions et aménagements neufs auront une empreinte sur ces paysages fragiles. Mais il faut faire en sorte qu'elle soit la plus réduite possible. Car ce que vous bâtissez aujourd'hui constitue le patrimoine de demain.

*et maintenant  
à votre projet ...*