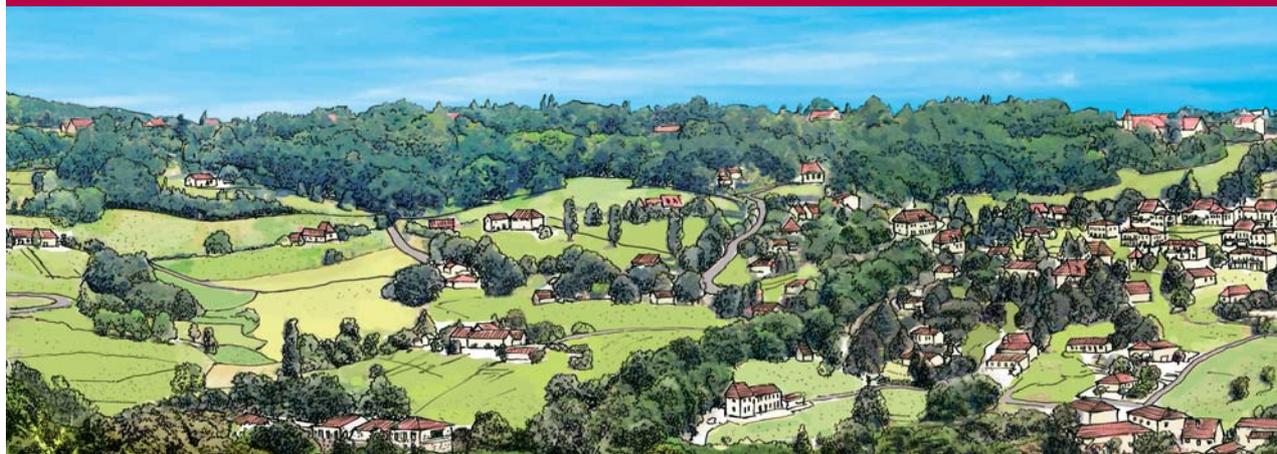


Album du territoire

Communauté de Communes Sarlat - Périgord Noir
Secteur Nord



La qualité de notre cadre de vie qui fait notre fierté et que l'on vient de toute part découvrir, repose d'abord sur la qualité de nos paysages et de notre patrimoine architectural.

Ce que nos anciens ont réussi à nous transmettre, nous avons le devoir de veiller à le respecter, à le valoriser, à lui donner le plus bel avenir.

Ce territoire, chacun souhaite aujourd'hui, et c'est bien naturel, y trouver une place pour y construire sa vie. Aussi, et dans le cadre de l'Agenda 21 communautaire, nous avons souhaité mettre à la disposition des particuliers qui souhaitent construire ou rénover, une boîte à outils de recommandations pour les guider dans leur projet.

L'album de territoire est destiné dans un premier temps à comprendre comment se présente notre bâti pour mieux s'y inscrire et faire perdurer cette harmonie globale.

La série de fiches vous conduira ensuite pas à pas, autour de la construction d'un projet de qualité environnementale, en accord avec une architecture traditionnelle.

Je souhaite bien entendu qu'il réponde également aux questions que vous êtes nombreux à vous poser dans la préparation de votre projet d'habitat individuel et familial.

Jean-Jacques de PERETTI

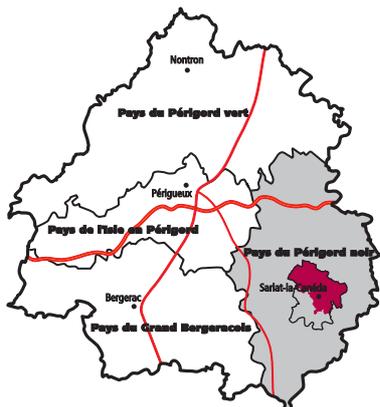
Président de la Communauté de Communes Sarlat - Périgord Noir

En tant que Conseiller Général de Sarlat et Président du Syndicat Intercommunal des Vallées des Beunes qui regroupe dix communes (Les Eyzies, Tursac, Meyrals, Saint-André-d'Allas, Marquay, Tamniès, Marcillac-Saint-Quentin, Sarlat-la-Canéda, La Chapelle-Aubareil, Saint-Geniès), je suis particulièrement impliqué par la protection des paysages, des cours d'eau et de l'ensemble de notre patrimoine en général sur notre territoire si fragile. C'est pourquoi je suis très heureux de constater que le contenu de ce cahier effectué par l'équipe du CAUE avec les élus, contribue en premier lieu à la sensibilisation aux qualités exceptionnelles de ce territoire avant d'offrir à nos administrés de précieuses recommandations pour réussir leur projet et mieux l'inscrire dans le paysage.

Je souhaite à ce cahier de recommandations toute la portée et le succès qu'il mérite.

Jean-Fred DROUIN

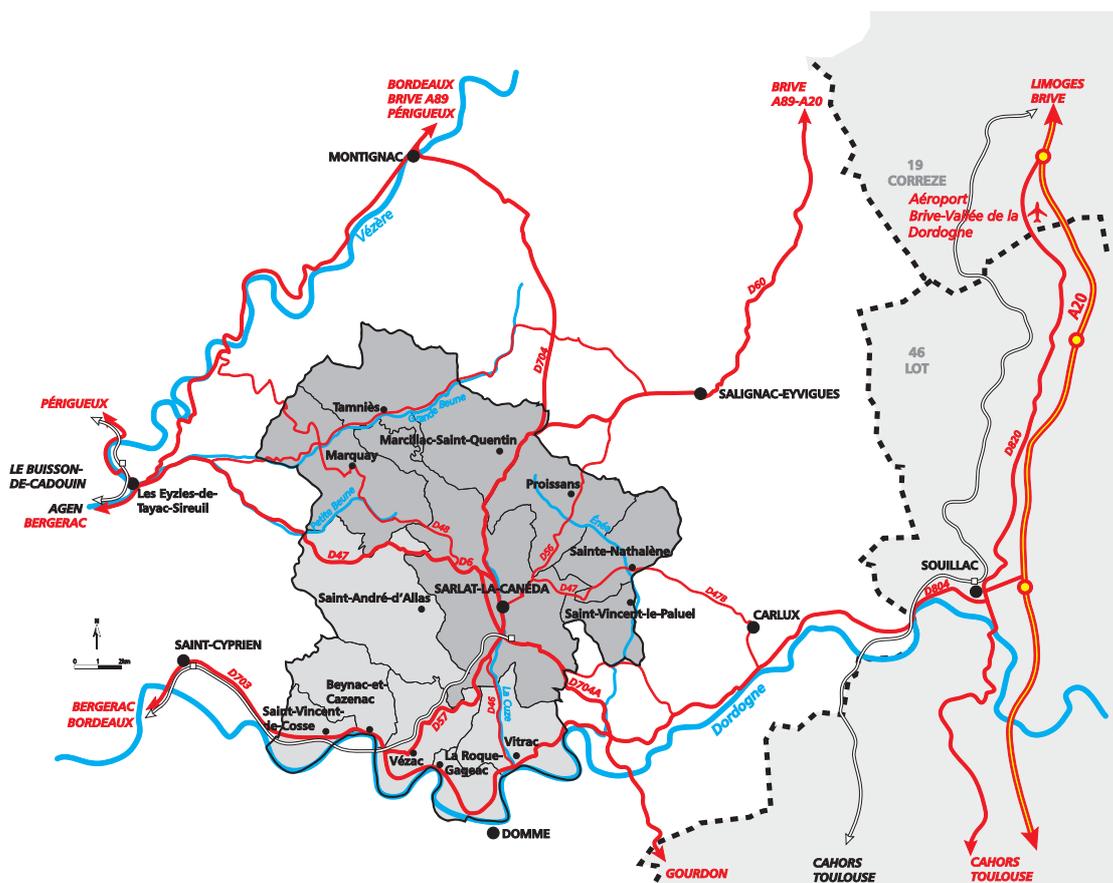
*Conseiller Général du canton de Sarlat-la-Canéda
Président du SIVB*



Au cœur du triangle d'or

La Communauté de Communes Sarlat - Périgord Noir est située dans un triangle formé par les lieux prestigieux du Périgord que sont les Eyzies, Montignac et Domme. Entre les vallées de la Dordogne et de la Vézère, elle offre des paysages de collines boisées spectaculaires. Son secteur Nord présente de nombreux atouts patrimoniaux et naturels qui en font la première destination touristique de la Dordogne avec Sarlat comme fer de lance.

Ses accès par les autoroutes A20 et A89 et par l'aéroport de Brive - Vallée de la Dordogne vont favoriser le développement de ce bassin de vie déjà très attractif.



- hors département
- limite départementale
- ▒ limite de la Communauté de Communes Sarlat - Périgord Noir
- communes du secteur Nord
- communes du secteur Sud
- limite communale
- cours d'eau
- autoroute
- échangeur
- route départementale
- voie ferrée
- gare
- bourg

La Communauté de Communes en quelques chiffres :
 13 communes
 16914 habitants (source INSEE - recensement 2008)
 Superficie de 228km²

Dont en secteur Nord
Proissans : 894 habitants
Marcillac-Saint-Quentin : 798 habitants
Marquay : 571 habitants
Saint-Vincent-le-Paluel : 284 habitants
Sainte-Nathalène : 563 habitants
Sarlat-la-Canéda : 9871 habitants
Tamniès : 331 habitants

Premières impressions paysagères



Perspective boisée



Vallée de l'Énéa en polyculture



Vallée de la Beune



Petite clairière, habitat traditionnel dispersé, jouelle et potager



Chêne vert



Combe cultivée



Boisements variés



Entrée végétale



Bourg dans sa clairière agricole



Bourg perché



Perspective visuelle



Habitat traditionnel en ligne de crête



Habitat récent dispersé



Vue lointaine sur Sarlat



Piles en pierre

Au Nord, lignes de crêtes et perspectives visuelles se succèdent.
Au Sud, une campagne de plus en plus habitée à l'approche de Sarlat-la-Canéda.
Vallonements, combes, petites clairières, boisements, bourgs, jardins et potagers constituent le charme de cette campagne «riante».

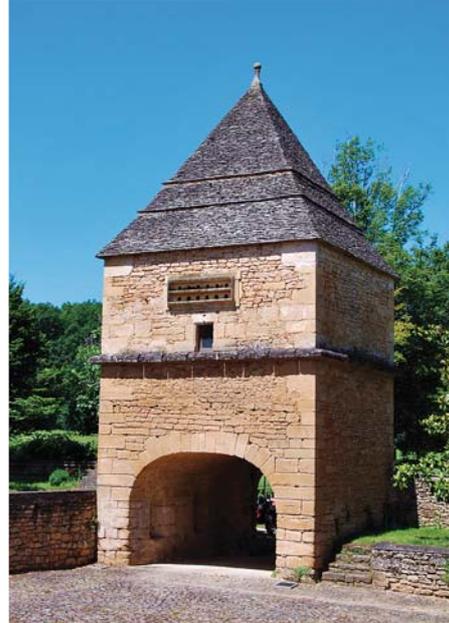
Premières impressions architecturales



Ferme à cour fermée



Ferme adossée au bois



Pigeonnier



Séchoir à noix



Ferme en proue



Maison à rez-de-chaussée et reste de lauze



Grande grange en lauze



Rue médiévale



Cabane de vigne



Ferme dans la pente



Architecture en lauze



Maison contemporaine



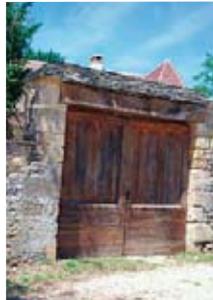
Maçonnerie calcaire ocre



Habitation avec bolet



Accueil de camping



Porche



Rue commerçante

Maisons de maître dans leur écrin de verdure,
granges et habitations imposantes,
fermes isolées et hameaux,
maisons à étage et rues médiévales des bourgs,
fours à pain, cabanes, pigeonniers, murets, porches, piles,
murs en pierre calcaire ocre,
toits volumineux à forte pente en lauze...
Autant d'éléments identitaires composant cette architecture
de pierre chaleureuse et souvent ouvragée.

Géographie

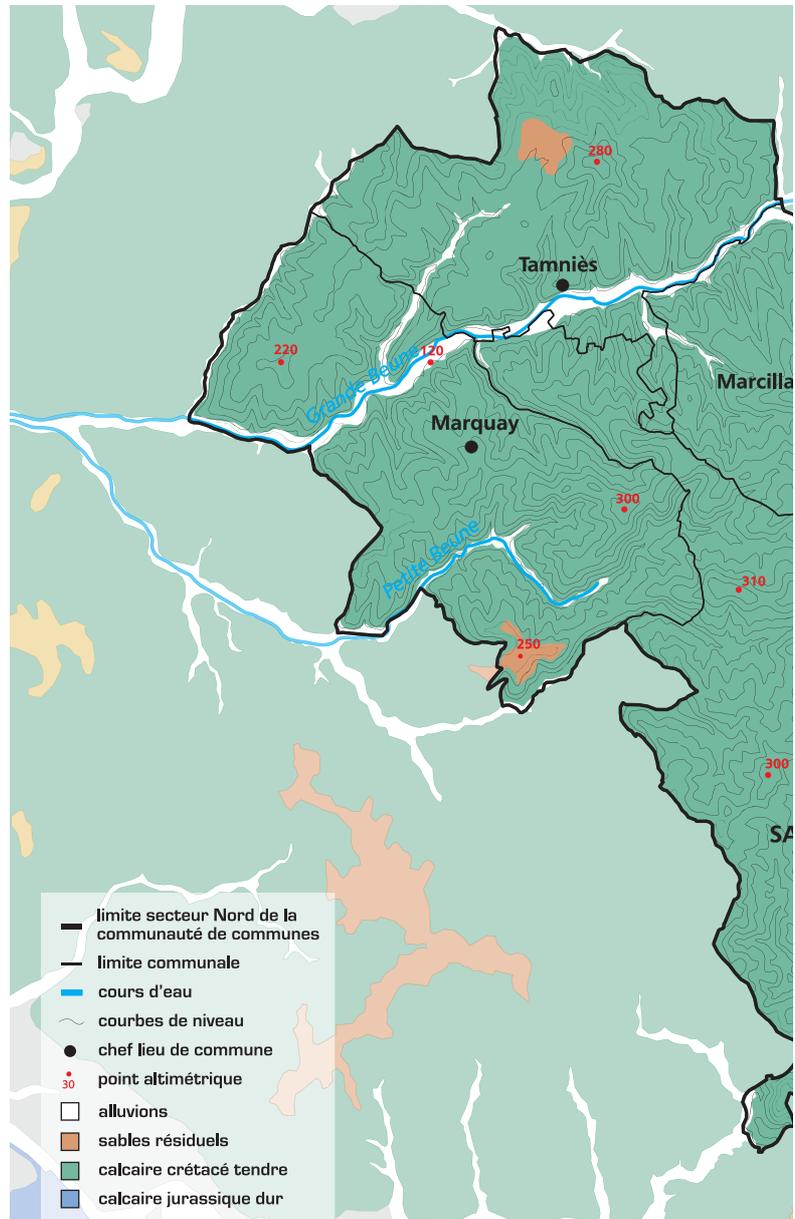
Un sous-sol... un relief

La géologie permet la compréhension du paysage et de l'architecture. Les calcaires hétérogènes du Crétacé ont façonné ce territoire [calcaires gréseux jaunâtres, marneux et crayeux]. Les érosions successives, de ces matériaux plus ou moins tendres, ont créé une topographie à fortes amplitudes altimétriques et parfois accidentée. Aplombs rocheux, corniches et falaises sont présents sur les versants des grandes vallées mais camouflés par les bois. Quelques placages de sables résiduels (galets, graviers, sables, argiles) couvrent les sommets.

Une agriculture traditionnelle

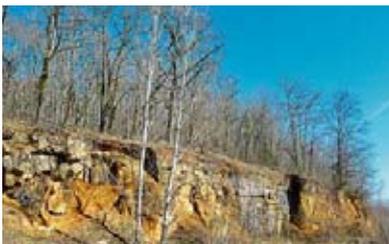
Autour de Sarlat-la-Canéda, l'agriculture s'organise depuis longtemps en petites exploitations de polyculture-élevage. Le sol peu riche et la topographie escarpée expliquent une activité peu intensive. Cette tradition de polyculture et de petites unités a favorisé une diversité de productions : vigne, tabac, truffe, noix, céréales, maïs, bovins, canards, porcs...

Ce mode d'agriculture à échelle humaine crée un paysage pittoresque très attractif. Ainsi l'agro-tourisme s'est fortement développé avec la vente directe et l'organisation de nombreux gîtes, chambres d'hôtes et campings.



Relief et paysage...

SOUS-SOL

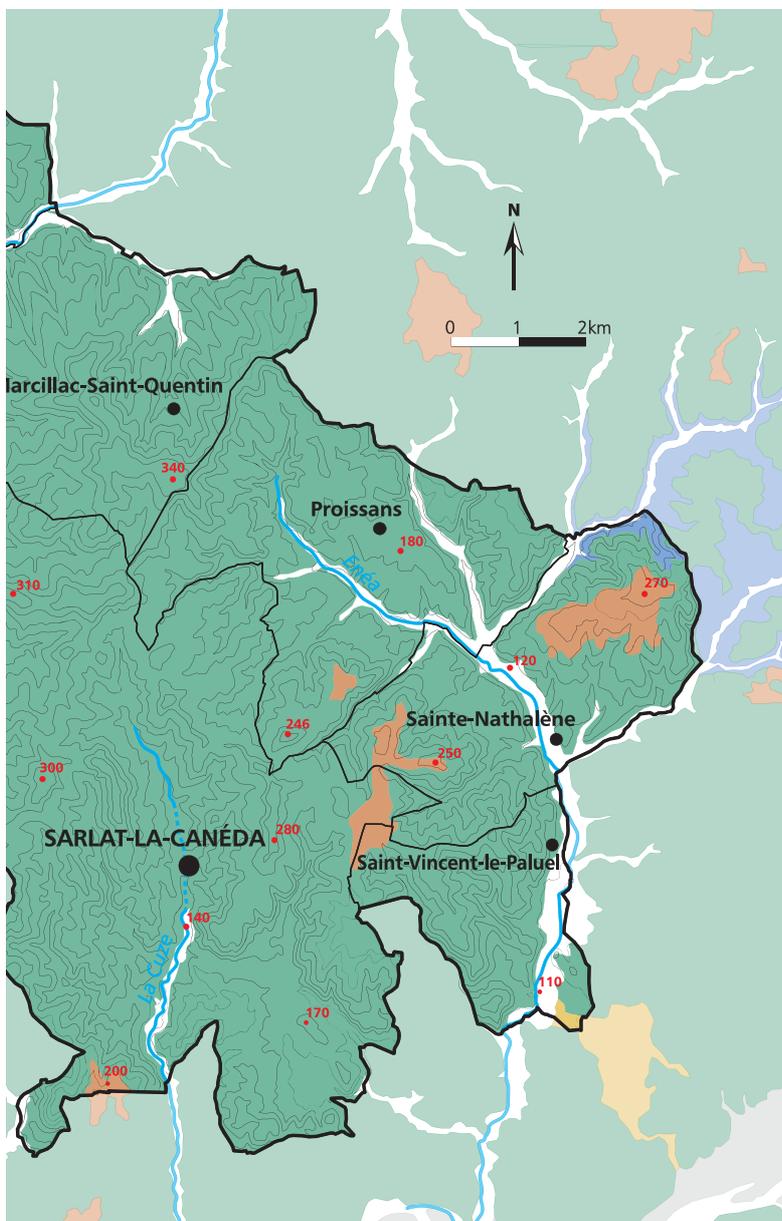


De nombreuses carrières révèlent la couleur ocre-orangé très relevée et spécifique du Sarladais. Sur ce sol peu épais, seul le taillis pousse.

SYSTÈME AGRO-FORESTIER



Les prairies couvrent les pentes douces. Les fonds des combes ou des vallées sont cultivés, là où les terres sont plus fertiles. Boisements morcelés, haies, arbres isolés et vergers de noyers entrecoupent ces espaces agricoles.



L'hydrographie

Le territoire est compris entre la vallée de la Vézère et celle de la Dordogne. Leurs affluents sont nombreux à prendre leur source entre Sarlat-la-Canéda et Salignac-Eyvi-gues. Ce secteur géologique forme un toit imperméable qui irrigue l'ensemble des bassins versants par de nombreuses sources et combes (petites vallées).

En fonction de la dureté du calcaire, les vallées sont plus ou moins profondes et larges. La vallée de la Beune est à fond plat et versants abrupts. Celle de l'Énéa est évasée en amont et étroite en aval. Les rivières, noyées dans les boisements ou drainées pour les cultures, sont peu lisibles.

Les boisements

Essentiellement constitués de taillis de chênes (pubescents et verts) et de châtaigniers, ils couvrent les placages de sables résiduels des sommets et les nombreux versants abrupts.

La majorité des communes est boisée à 45-50% sauf Sarlat-la-Canéda qui est faiblement boisée (7%) en raison de son urbanisation. Saint-Vincent-le-Paluel, à l'inverse, est couverte par une forêt étendue (61%).

PECHS BOISÉS



Les sommets de collines sont boisés. Sur ces sols peu riches, seuls les taillis de chênes et de châtaigniers se développent au fur et à mesure de la diminution de l'activité agricole. Ainsi des perspectives boisées et lointaines sont fréquentes et offrent un paysage naturel remarquable.

POLYCULTURE-ÉLEVAGE



Dans les clairières, le patchwork des couleurs varie en fonction des saisons grâce à la diversité des productions agricoles.

4 entités paysagères

Le territoire du secteur Nord de la Communauté de Communes est composé de plusieurs espaces remarquables et contrastés. Les 4 entités paysagères ci-dessous traduisent ainsi des perceptions propres à une organisation spécifique du relief, du bâti, de la forêt et de l'agriculture.

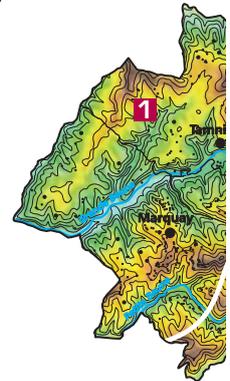
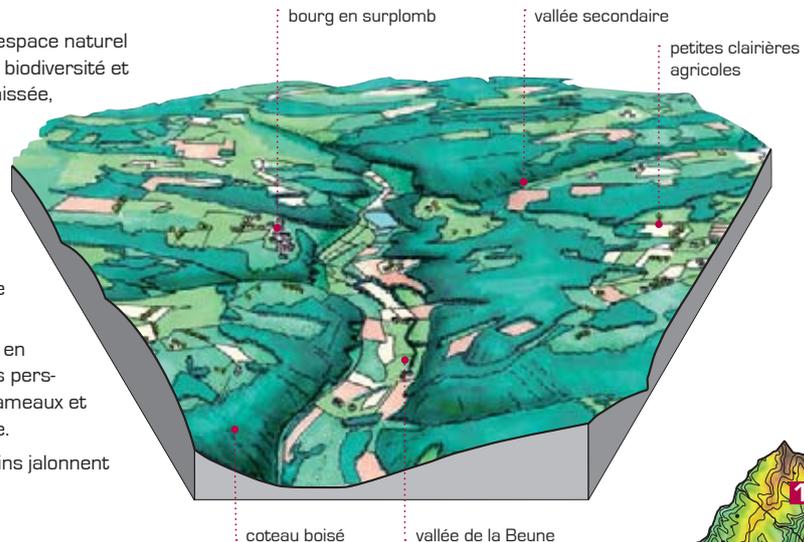
1 VALLÉE DE LA BEUNE

La vallée de la Grande Beune est un espace naturel remarquable (Natura 2000) pour sa biodiversité et ses paysages. Dans cette vallée encaissée, partiellement occupée et entretenue par l'élevage, les boisements ferment de plus en plus le paysage de fond de vallée.

Sur les plateaux, se développe une campagne vallonnée façonnée par la polyculture avec une nette dominante de l'élevage.

L'habitat traditionnellement implanté en surplomb de la vallée profite de belles perspectives lointaines. Il s'organise en hameaux et fermes dispersées, installés en proue.

D'anciennes fermes et de vieux moulins jalonnent encore le lit de la rivière.



Relief et réseau hydrographique

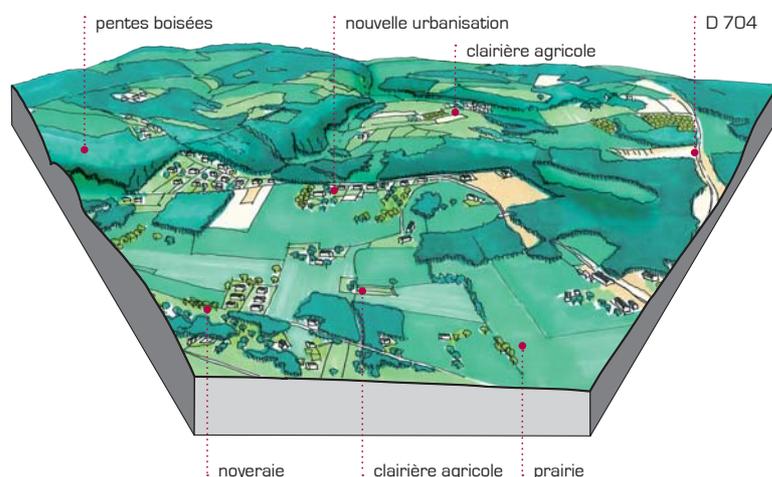
- limite secteur Nord de la Communauté de Communes
- chef-lieu commune
- implantations isolées - hameaux
- cours d'eau
- ∩ courbes de niveau
- fond de vallée
- pente
- plateau
- hauteur

2 PLATEAU SARLADAIS

Cette partie du territoire est la plus haute de la Communauté de Communes. C'est un plateau vallonné et sillonné par des petites vallées secondaires aux versants très boisés.

Sur les replats se développent la polyculture-élevage et un habitat très dispersé.

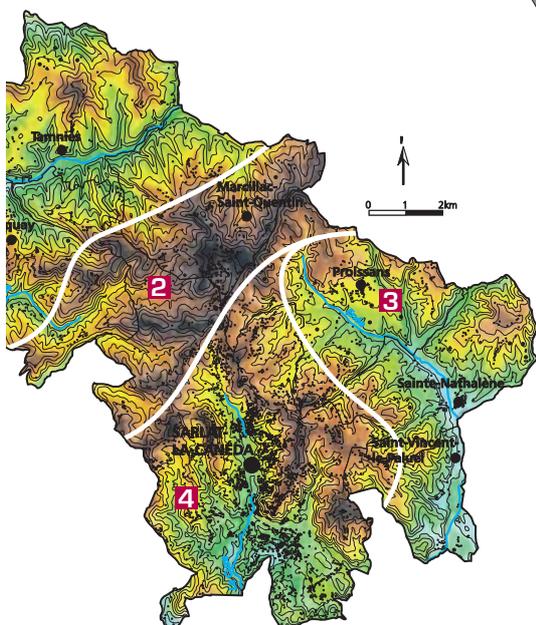
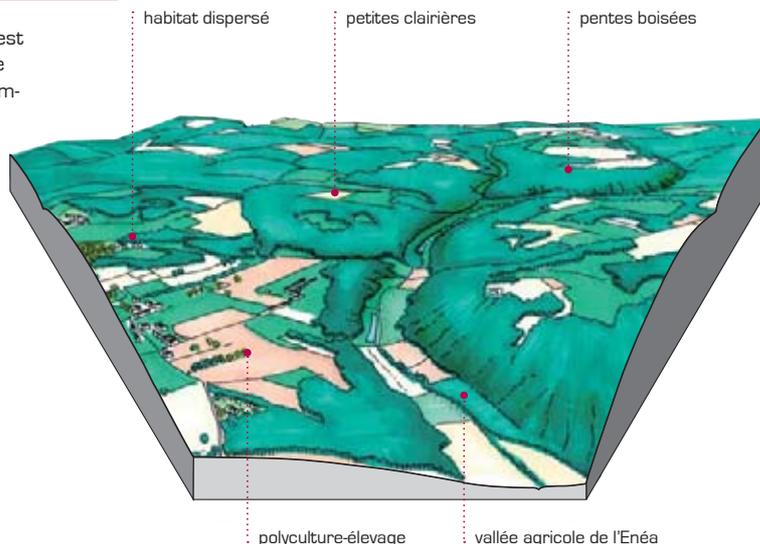
L'activité agricole est aujourd'hui concurrencée par le mitage récent, résultant d'une urbanisation lâche tout au long des routes.



3 VALLÉE DE L'ÉNÉA

Cette vallée, aux coteaux très boisés, est ouverte et entretenue par l'agriculture encore active. Le boisement est très important sur cette partie du territoire.

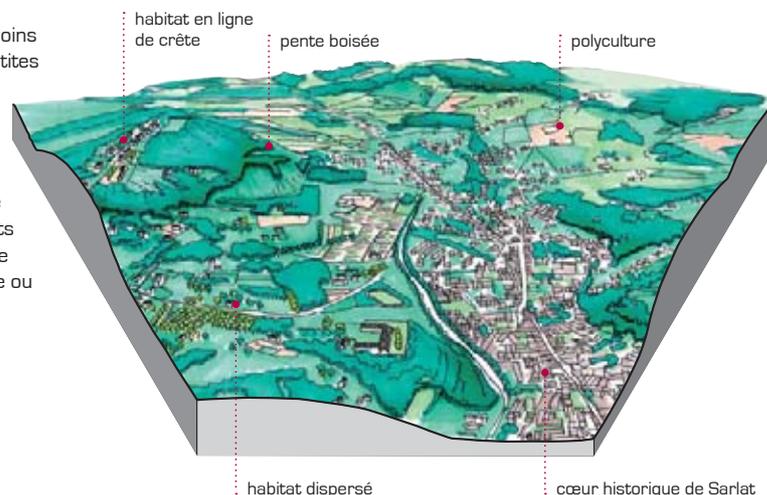
Sur les plateaux, l'habitat dispersé occupe les petites alvéoles de polyculture-élevage. Dans les grandes clairières ouvertes, les hameaux et les bourgs s'étoffent de constructions récentes.



4 COTEAUX DE SARLAT

L'activité agricole y est de moins en moins présente : quelques noyers, prés, et petites parcelles cultivées subsistent encore.

La ville dense de Sarlat est installée sur le fond d'un grand vallon. Sa récente extension urbaine morcelle ces pentes boisées, formant l'écrin de la cité. Cet habitat colonise les versants à la recherche d'un cadre arboré et de jolis points de vue sur la cité historique ou sur la campagne.



Architecture rurale traditionnelle



Ferme à cour ouverte



Ferme à cour fermée



Ferme en alignement



Maison à rez-de-chaussée



Maison à étage



Maison à superposition

Implantation et formes des fermes

Les bourgs sont pour la plupart denses et structurés. Ils s'implantent indifféremment en vallée, sur la pente, sur les plateaux voire en proue. L'habitat ancien est aussi regroupé en hameaux.

Nombreux dans le Nord, ils sont complétés de fermes isolées et essaimées sur tout le territoire.

Dans ce secteur vallonné, les bâtiments s'adaptent à la topographie.

Les fermes sont constituées de nombreux bâtiments abritant chacun une fonction distincte : la maison, la grange étable et les dépendances. Ils s'organisent autour de la cour, lieu de travail et de vie. Celle-ci est toujours bien marquée :

- soit en cour ouverte, où les bâtiments sont implantés sur deux ou trois côtés, complétée par des murets,

- soit en cour fermée, où les bâtiments sont tous accolés, avec un accès par un portail ou un porche.

Les fermes en alignement sont plus rares.

Lorsqu'elles s'implantent parallèlement à la rue, leur cour disparaît.

Les bâtiments

La maison

Sa taille est proportionnelle à l'importance de l'exploitation et diffère suivant sa situation, en zone agglomérée ou dispersée.

La maison à rez-de-chaussée est majoritaire. Son volume est simple, long et étroit (profondeur d'une pièce) avec un toit à 2 pans, initialement couvert en lauze.

Les combles accueillent le stockage de réserves.

La maison à étage, elle, est souvent plus cossue avec un toit à 4 pans.

Il n'est pas rare que l'habitation soit superposée à une activité agricole, viticole ou artisanale (dans les bourgs). Ces maisons à superpositions répondent également aux contraintes des terrains en pente.

L'accès au logis se fait par un escalier intérieur ou extérieur quelquefois couvert (bolet).

Petit à petit, la lauze, initialement utilisée pour la réalisation des couvertures des maisons, est remplacée par la tuile plate.

Les granges étables

Ce sont les éléments dominants des exploitations de polyculture-élevage du Périgord Noir. Comme pour la maison, leur volume est bien distinct. Elles assurent la double fonction de production (élevage) et de conservation (grange). Elles sont de taille variable.

Les plus nombreuses sont grandes avec deux étables. Les plus anciennes, à rez-de-chaussée, étaient toujours couvertes en lauze avec des toits à forte pente. Aujourd'hui, bien souvent les lauzes sont présentes uniquement sur la partie basse de la toiture.

Les granges à étage sont généralement couvertes en tuiles mécaniques sur une pente moyenne. Elles sont plus récentes ou issues de la surélévation des granges à rez-de-chaussée. L'accès à l'étage se fait par les fenêtres en façade.

Les séchoirs

Le grand nombre de séchoirs à tabac atteste l'importance de cette activité qui perdure sur l'ensemble des communes. Ces hangars sont facilement identifiables par leur haut volume (en pierre, brique ou bois) percé de nombreuses ouvertures verticales assurant la ventilation.

La culture de la noix et de la châtaigne donne lieu à une autre sorte de séchoirs installés dans les combles de hangar ouvert ou de four à pain. Les fruits sont posés sur des clayettes en bois formant le plafond du hangar ou du fournil.

Les annexes et dépendances

Elles répondent toutes à des besoins précis de la vie quotidienne des fermes, de la production à la transformation. La qualité des réalisations, l'utilisation de matériaux identiques aux bâtiments principaux les intègrent parfaitement à la ferme et confèrent une unité à l'ensemble. La lauze, encore très présente sur les annexes comme les fours à pain, accentue cet aspect et favorise le charme des lieux.

Les étables à cochons, petits édifices ouvrant sur un enclos, sont quelquefois rehaussées d'un poulailler ou d'un espace de stockage.

La culture de la vigne a engendré la création d'un patrimoine caractéristique (cabanes en pierres sèches) et imposant (pigeonniers). Les cabanes, au cœur des vignes aujourd'hui disparues, se retrouvent en plein champ ou dans les sous-bois. Les pigeonniers sont de formes variées : tour isolée, édifice accolé ou intégré aux bâtiments de la ferme ou en « fuies* ».

* Les fuies (pigeonniers-greniers), sont entièrement intégrées dans une construction, maison ou grange.



Grange étable à rez-de-chaussée



Grange surhaussée en lauze



Grange à étage



Séchoir à tabac en bois et pierres



Séchoir à noix



Pigeonnier



Etable à cochons et poulailler

Architecture rurale traditionnelle (suite)



Toit en lauzes, murs enduits et bandes chaulées



Houteau en lauzes



Lucarne en lauzes



Cheminée trace de lauzes



Toit en tuiles plates



Grange à étage, toit en tuiles mécaniques



Pignon rehaussé en lauzes



Mur rehaussé en lauzes

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 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 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.

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.

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 réinterpréter dans les projets d'aujourd'hui.

Les potagers et jardins des maisons traditionnelles, sont souvent ceinturés de murets et accessibles par des portillons ouvragés. Dans les hameaux et bourgs, les murs sont hauts et rendent ces cours et jardins plus intimes. Les porches et les piles décorées participent à la mise en scène des limites de propriété. 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 de fruitiers ou de vergers (pommiers, pêchers, noyers...). Ce patrimoine végétal rural témoigne d'une ancienne pratique de polyculture vivrière.

Les murs de pierre entourant les constructions marquent les entrées et dessinent les 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.

Le tilleul ou le marronnier, et 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 cosues aux entrées parfois plantées 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 hétérogène peut donc accueillir d'innombrables essences. Les haies d'arbustes champêtres, identité locale, favorisent la tenue des terres. Elles tendent à disparaître avec la déprise agricole et l'enfrichement. La treille de vigne largement répandue anime les façades et apporte un peu d'ombre.

En Sarladais, les constructions anciennes ou récentes sont essentiellement réalisées sur des terrains en pente. Des murs de soutènement maintiennent les terres et créent des jeux de terrasses avec des surfaces planes. Ils permettent d'éviter les talus trop importants difficiles à entretenir et qui occasionnent des « balafres » dans le paysage !



Marronnier au cœur de la ferme



Arbres ornementaux



Topiaire



Hauts murs et porche



La pierre et le relief



Jardin potager



Jardin de pavillon



Portillon ouvragé



Jardin de vacances

Atouts, contraintes et enjeux

Protections multiples

Si les protections architecturales du territoire se concentrent sur Sarlat, les milieux naturels, préservés et valorisés au titre de Natura 2000 et des ZNIEFF, s'étendent sur le reste du territoire (vallées des Beunes et de l'Énéa...). Le cœur historique de Sarlat, avec son architecture calcaire si caractéristique, est préservé grâce à la loi Malraux qui crée le Secteur sauvegardé. Pas moins de 300 bâtiments sont protégés dont 57 immeubles au titre des Monuments historiques. Châteaux, manoirs et grottes sont autant d'éléments de patrimoine qui marquent le paysage du Sarladais comme l'abri du Cap Blanc inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO, «Sites préhistoriques et grottes ornées de la vallée de la Vézère».

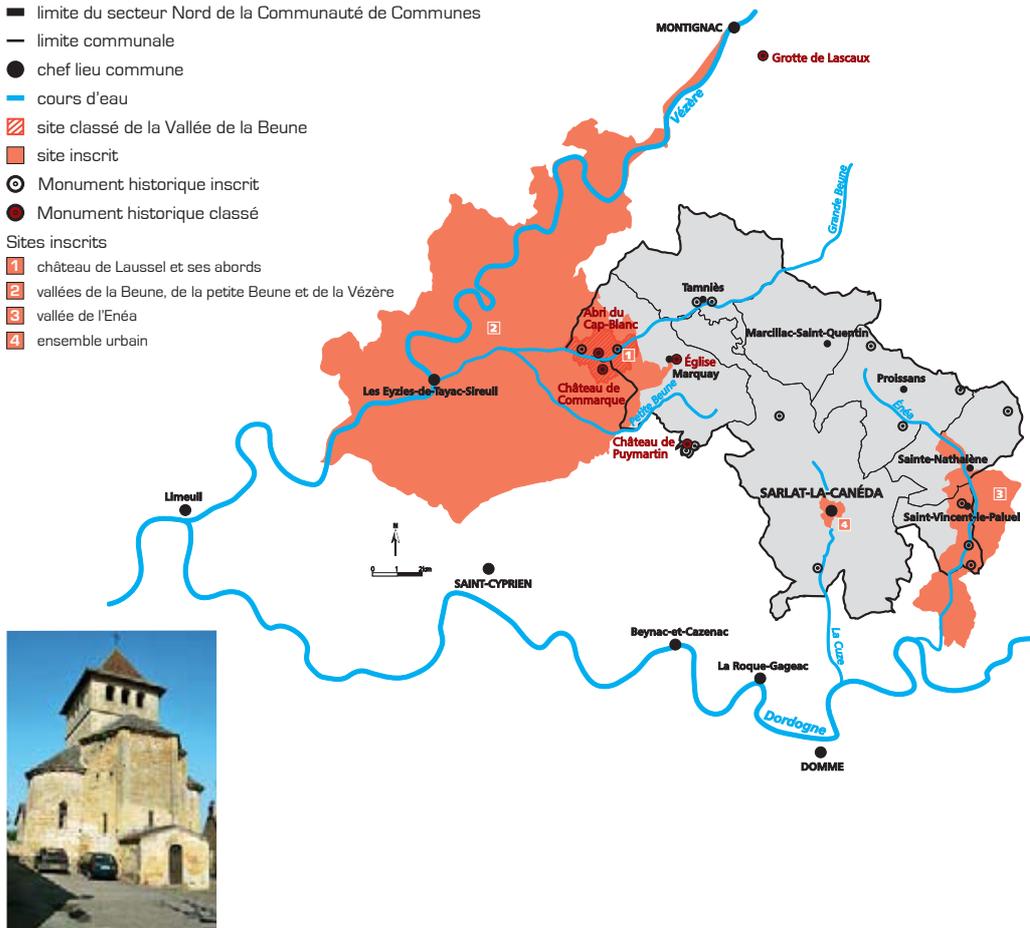
Terre d'accueil et de tourisme culturel

Avec près de 9000 lits, le secteur Nord de la Communauté de Communes propose un large panel d'hébergements touristiques. Pour satisfaire le public familial, les campings, souvent très bien équipés, offrent les plaisirs de la campagne sarladaise. Gîtes, meublés de tourisme, hébergements collectifs, chambres d'hôtes et hôtels aux niveaux de prestation variés accueillent également de nombreux estivants et visiteurs étrangers. Dans certaines communes, les résidences secondaires plus nombreuses que les principales complètent cet hébergement saisonnier.

Aujourd'hui, si les premières générations de gîtes ruraux font place aux résidences de tourisme au confort plus actuel, la gastronomie avec ses

Protections des patrimoines bâti et paysager

- limite du secteur Nord de la Communauté de Communes
 - limite communale
 - chef lieu commune
 - cours d'eau
 - ▨ site classé de la Vallée de la Beune
 - site inscrit
 - ⊙ Monument historique inscrit
 - Monument historique classé
- Sites inscrits
- 1 château de Laussel et ses abords
 - 2 vallées de la Beune, de la petite Beune et de la Vézère
 - 3 vallée de l'Énéa
 - 4 ensemble urbain



Église de Marquay

●⊙ MONUMENT CLASSÉ ET 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 (parcs et jardins, espaces naturels, paysages, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrins paysagers des monuments) pour lesquels la seule protection des abords serait insuffisante ou inadaptée.

Vers un maintien des paysages

spécialités périgourdines reste toujours la vitrine attractive du territoire. Différentes manifestations tout au long de l'année en témoignent : fête de la truffe, fête de l'oie, marchés au gras... L'hôtellerie, particulièrement développée à Sarlat, accueille essentiellement les touristes étrangers venant de très loin pour découvrir les grands sites voisins comme Lascaux, Padirac, Rocamadour...

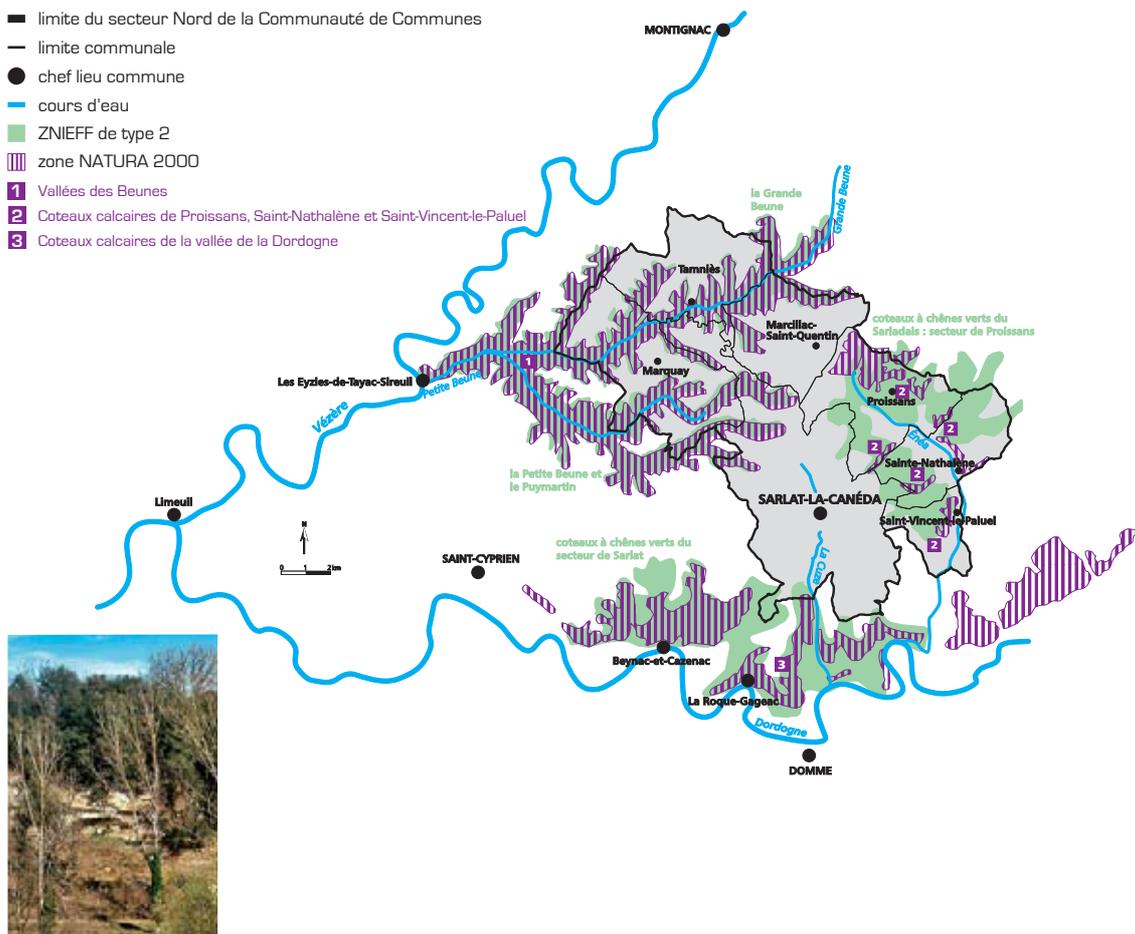
Le dynamisme de la vie culturelle de Sarlat-la-Canéda est également un catalyseur pour le territoire : festival des arts de la rue, festival du film... créent des événements saisonniers dans la ville.

L'ensemble de son patrimoine architectural est à découvrir lors de visites-découvertes dans le cadre de «Ville d'Art et d'Histoire».

L'agriculture a façonné les paysages et le cadre de vie, elle a également donné l'identité gastronomique du territoire. Forte de ses productions locales très diversifiées (foie gras, noix, tabac...), elle tend à prendre en compte les enjeux environnementaux. Un marché bio à Sarlat-la-Canéda et un centre de formation au maraîchage biologique répondent aujourd'hui à cette tendance, satisfaisant autant les consommateurs que les producteurs en cours de reconversion. Peut-être une nouvelle approche du tourisme à développer pour cette destination phare du Périgord Noir...

Protections et inventaires du patrimoine naturel

- limite du secteur Nord de la Communauté de Communes
- limite communale
- chef lieu commune
- cours d'eau
- ZNIEFF de type 2
- ▨ zone NATURA 2000
- 1 Vallées des Beunes
- 2 Coteaux calcaires de Proissans, Saint-Nathalène et Saint-Vincent-le-Paluel
- 3 Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne



Coteaux calcaires

NATURA 2000

Réseau de sites écologiques dont les objectifs sont de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel.

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.

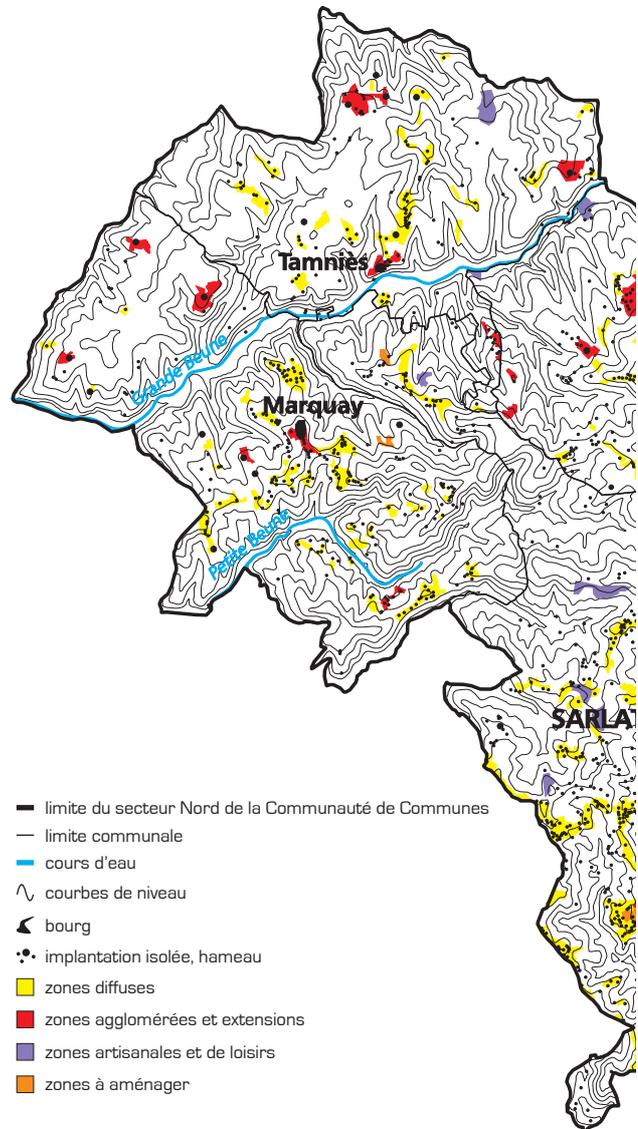
Zones constructibles aujourd'hui

La loi du 7 janvier 1983 a instauré le principe de constructibilité limitée pour les communes ne possédant pas de document d'urbanisme (Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme). Cette loi limite très fortement toute extension communale dans une région où l'habitat traditionnel est implanté de façon éparse. 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.

Toutes les communes sont dotées d'une Carte Communale approuvée et opposable au tiers, sauf Sarlat-la-Canéda qui est régie par un Plan Local d'Urbanisme. Le secteur sauvegardé du centre historique de Sarlat est réglementé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, document d'urbanisme plus précis qui se substitue au PLU.

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

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



ZONES DIFFUSES

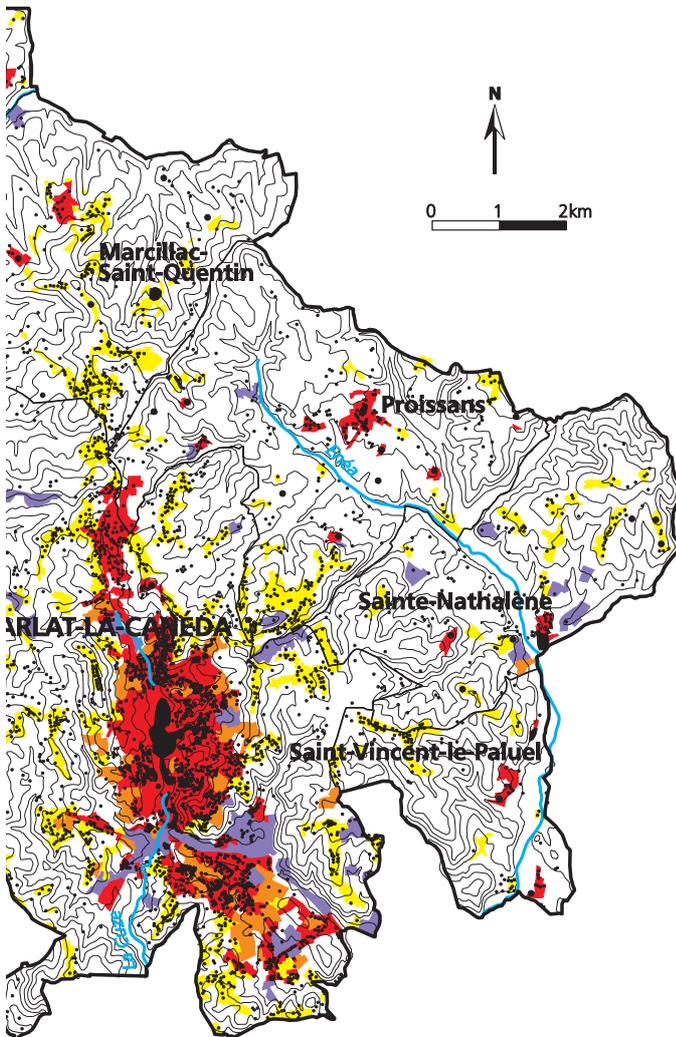
44 % des zones constructibles concernent des espaces libres vierges ou situés entre des bâtis isolés égrenés le long d'une voie existante.



ZONES AGGLOMÉRÉES ET EXTENSIONS

36% des terrains constructibles se situent dans les bourgs et villages et leurs continuités immédiates.





Les zones constructibles offrent des parcelles de 2500m² en moyenne (sauf à Sarlat-la-Canéda). Selon leur situation géographique, elles se répartissent ainsi :

- 49% occupent les pentes
- 33% sont sur les plateaux et plaines
- 10% s'installent sur les lignes de crête
- 8% d'entre-elles sont en vallée.

Malgré le caractère boisé du territoire de la Communauté de Communes (32% de forêt), les terrains constructibles sont pour 51% d'entre-eux non boisés, donc avec plus d'impact paysager potentiel...

L'architecture, l'adaptation au terrain des nouvelles constructions et le traitement de leurs abords nécessiteront donc une attention toute particulière afin de créer une urbanisation bien intégrée au contexte paysager existant.

La covisibilité des terrains concerne finalement peu de parcelles constructibles (8%). Néanmoins, ces zones sont d'autant plus sensibles qu'elles se situent souvent en ligne de crête et sont non boisées. Leur urbanisation aura donc un fort impact dans le paysage.

ZONES ARTISANALES ET DE LOISIRS



12% des espaces constructibles sont affectés à une activité artisanale ou de loisirs. Sur ce territoire, ils sont voués autant aux équipements de tourisme, de loisirs, qu'aux activités artisanales.

ZONES À AMÉNAGER

8% des zones constructibles nécessitent un plan d'aménagement, souvent avec création de voiries afin de pouvoir y implanter les nouvelles constructions. Ces espaces seront en général plus denses que les zones diffuses et s'accompagneront d'équipements urbains (trottoirs, éclairage public...).



Evolution urbaine de Sarlat-la-Canéda

Jusqu'au XVIII^e siècle, villages, hameaux et fermes isolées composent un habitat très dispersé sur les communes de Marquay, Tamniès, Proissans, Sainte-Nathalène, tandis que l'habitat de Sarlat se contient derrière ses fortifications.

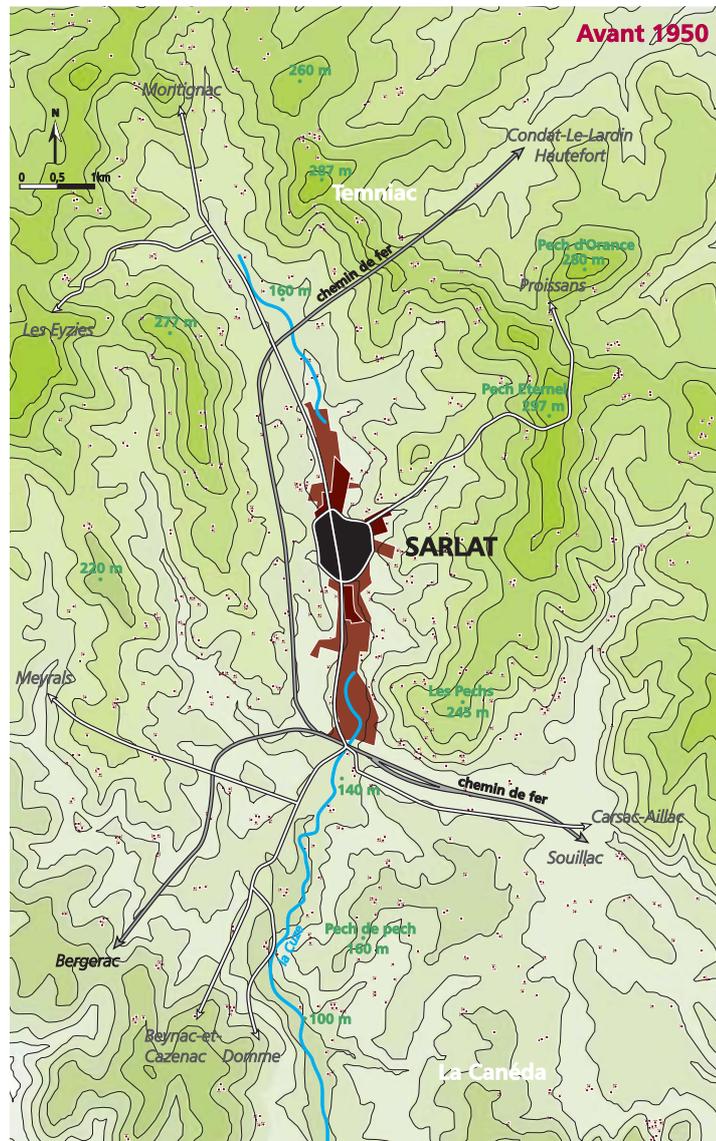
Un écrin bâti

Dès le Moyen-Âge, le territoire s'est structuré avec l'abbaye de Sarlat, située au cœur du vallon étroit de la Cuze, et d'une dizaine de châteaux.

A l'intérieur de la ville close, les hôtels particuliers rivalisent par leur architecture de pierre aux toitures d'ardoises, de lauzes ou de tuiles. Ils délimitent de nombreuses places et petites cours, créent des passages couverts et ruelles étroites.

En 1750, les anciens fossés sont comblés et transformés en boulevards permettant à la ville de se développer hors les murs. Les faubourgs sont contruits en fond de vallée. La «traverse» perce au XIX^e siècle également le cœur dense de la cité afin d'assainir la ville.

Au fil du temps, des équipements structurent les alentours (hôpital, couvent, collège, jardin...) et embellissent la ville. Après la 2^{de} Guerre Mondiale, le pied des coteaux est grignoté par les premiers pavillons. Les «30 glorieuses» ont vu le développement d'autres formes d'habitat : le pavillon doté d'un petit jardin et les



JUSQU'AU XVIII^e SIÈCLE



Les maisons et activités se serraient à l'intérieur des remparts et formaient des rues labyrinthiques. Ce tissu historique, toujours vivant, allie encore habitat et activités (restauration et commerces).

JUSQU'EN 1835



Percée des grandes avenues et implantation des équipements structurants (administration, gare, écoles...). Les maisons à étages constituent de grandes façades sur rues. Quelques rares jardins sont inclus en cœur d'îlot.

JUSQU'EN 1941



Début de l'habitat pavillonnaire. Les maisons à étages s'implantent sur des petites parcelles. Apparition du jardin dans la parcelle ou de l'autre côté de la rue quand la topographie est contraignante.

petits immeubles collectifs.
Bien que Sarlat soit au cœur d'une campagne, au cours du XX^e siècle, le développement de l'industrie et la déprise agricole ont contribué à la migration de la population vers la ville.

Un habitat dispersé

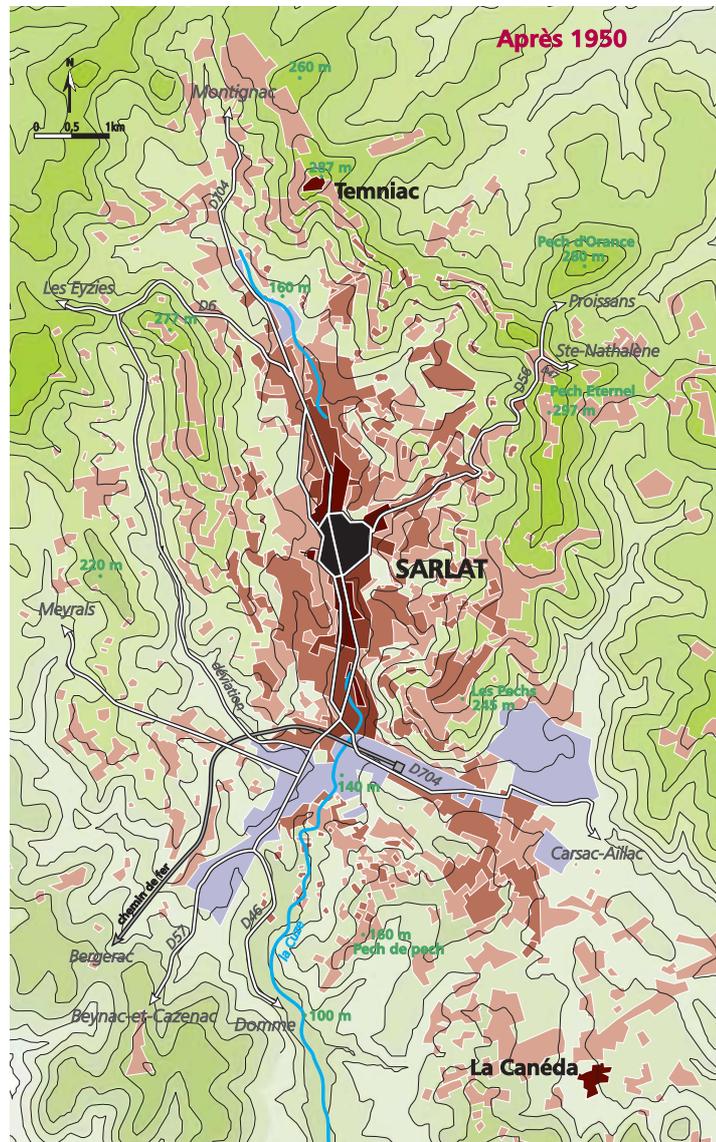
A partir des années 1980, l'urbanisation de Sarlat forme un ruban dans le fond du vallon puis fait fi du relief de cuvette et de buttes entourant la ville. Actuellement, elle gagne les coteaux jusqu'aux sommets des pechs alentours et happe les noyaux des villages anciens de Temniac et de La Canéda.

Ainsi sur les pentes, apparaît un mitage plus ou moins caché par les boisements. Sur les zones planes, les anciennes fermes, entourées de terres agricoles, résistent tant bien que mal à cette pression urbaine.

Mais les nouveaux pavillons finissent peu ou prou à se mêler à ce tissu ancien. Ici, les habitants des constructions récentes recherchent un jardin de bonne taille, de beaux points de vues et un cadre arboré ou rural.

Cette périurbanisation se poursuit sur les communes proches de Sarlat-la-Canéda.

Source : Atlas de la Dordogne-Périgord, Patrick Ranoux - Cadastre Napoléonien 1835, POS 1980, PLU.



JUSQU'EN 1980



Grande période d'extension avec des quartiers où habitat pavillonnaire et collectif se côtoient parfois. Souvent à étage, les maisons sont quelquefois mitoyennes.

JUSQU'EN 2009



Implantée au milieu de sa parcelle, la maison est principalement à rez-de-chaussée. La voiture est prise en compte dès la conception de celle-ci. Garage et aire privée de stationnement éloignent la maison du bord de la rue.

ZONE D'ACTIVITÉS



Aux grands bâtiments commerciaux se juxtaposent de grands espaces de stationnement. Les entrées de ville sont une succession de ces espaces sans grande harmonie.

Evolution urbaine : de la ville à la campagne

VILLE MÉDIÉVALE ET FAUBOURGS

Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, la ville se développe autour du cœur ancien et conserve la mixité commerce et habitation. Les îlots bâtis sont très denses et desservis par des ruelles sinueuses puis des rues larges et rectilignes. Avec les faubourgs commencent l'urbanisation le long des rues bordées de bâtiments mitoyens. La maison est à R+2 ou R+3 avec une activité en rez-de-chaussée. Elle est alignée sur la rue avec parfois un petit jardin et consomme peu d'espace.



Tissu historique dense, bâti couvert en ardoises, tuiles plates et lauzes



Cœur médiéval



Constructions du XIX^e siècle



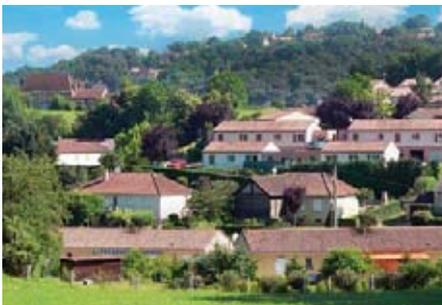
Faubourg

URBANISATION PROCHE

Le développement de la ville se poursuit par l'urbanisation des coteaux et des hauteurs. L'habitat est organisé en opérations groupées : collectifs ou lotissements d'habitations individuelles. Les fermes isolées sont englobées dans ce nouveau tissu urbain. L'apparition de la voiture et son usage systématique ont engendré la séparation des fonctions d'habitat et de commerce. Les logements à R+1 sont dotés de petits jardins ou d'espaces verts collectifs.



Urbanisation des coteaux, opération de lotissements



Ferme isolée, nouvelles habitations et jardins



Bâtiment commercial



Logements collectifs et espaces verts



PÉRI-URBANISATION

L'urbanisation s'éloigne de la ville. A chaque activité correspondent une zone et un bâtiment. Les zones artisanales et commerciales accueillent les bâtiments industriels, les espaces de loisirs et les équipements sportifs. Les maisons s'égrenent le long des voies de façon diffuse, sans plan d'aménagement, et s'implantent au milieu de leur grande parcelle. Cette urbanisation consomme beaucoup d'espace, rattrape les anciens villages et accentue le mitage des espaces ruraux.



Zone commerciale



Habitat individuel, urbanisation diffuse et mitage des espaces ruraux



Maisons individuelles sur coteaux



Équipement sportif

URBANISATION RURALE

Elle est composée des bourgs, hameaux et fermes isolées en activité. Ces exploitations agricoles mêlent encore logement et activité professionnelle sur un même lieu. Leurs présences maintiennent également les grands paysages du Sarladais. Cependant, l'apparition de maisons éloignées des villages tend à consommer ces espaces. Isolées au milieu de leur très grande parcelle (3000m²) sans aménagement paysager adapté, elles banalisent ces grands territoires ruraux.



Village, bâtiments agricoles et maisons neuves dans un espace encore rural



Maison isolée sur très grande parcelle



Dialogue ancien et neuf



Mixité : habitation et activité agricole

Problématiques d'aujourd'hui



Extension du bourg



Lotissement, petite parcelle, contexte boisé

TYPES D'IMPLANTATION

Pour mémoire, les terrains constructibles sont situés pour :

- 49% d'entre-eux dans les pentes,
- 33% sur les plateaux et plaines,
- 10 % en ligne de crête,
- 8% en vallée.

Face à ces statistiques, les questions suivantes se posent lorsqu'on cherche un terrain pour construire une maison neuve.

Terrain plat ou en pente ? Maison isolée au milieu d'une parcelle ou en continuité du bourg sur une parcelle moins vaste ? En terrain vierge, en ligne de crête, avec vue, mais aussi en plein vent et visible de partout ? Avec terrassements, donc surcoûts de travaux ? etc...

Ainsi 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.



Gestion de la pente



Covisibilité



Pavillon sur grande parcelle sans aménagement paysager

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 détruit pas totalement son environnement immédiat.

La maison doit être pensée avec ses annexes et ses abords, avec une vision plus large qui ne s'arrête pas aux limites de la parcelle !

Votre projet devra donc valoriser les atouts de votre terrain en composant avec ses contraintes aussi bien dans la conception de la maison que dans celle du jardin ; si celui-ci est bien le prolongement de l'habitation, il n'en reste pas moins le trait d'union avec le paysage environnant. Son élaboration soignée participera d'autant à la bonne intégration de la maison. En toute circonstance, ces constructions ont une empreinte sur le paysage mais n'en constituent pas moins le patrimoine de demain : bâtir n'est pas anodin en Sarlat - Périgord Noir...

STYLES DE MAISON

La maison individuelle, principal mode de construction neuve relève de trois tendances d'architecture.

Le pavillon

Majoritairement de plain-pied, il est issu de modèles semblables du Nord au Sud de la France qui banalisent le paysage malgré les rares adaptations (pente de toiture, tuiles...). Pour réussir son intégration, il est essentiel de choisir des teintes appropriées et réaliser un aménagement paysager de qualité.



Pavillon standard



Plan libre et larges baies vitrées

La conception contemporaine

Tout en conservant les logiques de l'architecture traditionnelle (orientation, volumes, matériaux...), elle s'en affranchit par son plan plus libre et ses ouvertures éclairant largement les espaces intérieurs afin de répondre aux envies d'aujourd'hui (grandes pièces à vivre...). Cette conception privilégie aussi une large communication avec le jardin, la terrasse... Même avec des formes et des procédés nouveaux, ces maisons peuvent s'intégrer avec discrétion dans le paysage.



Conception contemporaine



Style traditionnel

L'inspiration traditionnelle

Elle se réfère aux volumes traditionnels locaux les plus courants : maison à rez-de-chaussée et toit à forte pente. Son implantation isolée au cœur d'une parcelle parfois sans végétal, son plan dérogeant aux proportions (pignon plus large) et la dimension de ses ouvertures en font un produit parfois déplacé. Cependant, le soin de ses détails (corniches...), ses couleurs et matériaux (toiture, enduit, pierre...), ses annexes bâties (garage, auvent), le traitement des abords (clôtures, plantation...) facilitent son intégration.



Architecture bois

*et maintenant
à votre projet ...*

Table des matières

Préface	
Au cœur du triangle d'or	1
Premières impressions paysagères	2
Premières impressions architecturales	4
Géographie	6
Un sous-sol... un relief	6
Une agriculture traditionnelle	6
L'hydrographie	7
Les boisements	7
4 entités paysagères	8
Vallée de la Beune	8
Plateau sarladais	8
Vallée de l'Énéa	9
Coteaux de Sarlat	9
Architecture rurale traditionnelle	10
Implantation et formes des fermes	10
Les bâtiments	10
La maison	10
Les granges étables	11
Les séchoirs	11
Les annexes et dépendances	11
Les matériaux	12
La maçonnerie	12
La lauze	12
De la lauze à la terre cuite	12
Le bois	12
Les abords	13
Atouts, contraintes et enjeux	14
Protections multiples	14
Terre d'accueil et de tourisme culturel	14
Vers un maintien des paysages	15
Zones constructibles aujourd'hui	16
Evolution urbaine de Sarlat-la-Canéda	18
Un écrin bâti	18
Un habitat dispersé	19
Evolution urbaine : de la ville à la campagne	20
Ville médiévale et faubourgs	20
Urbanisation proche	20
Péri-urbanisation	21
Urbanisation rurale	21
Problématiques d'aujourd'hui	22
Types d'implantation	22
Styles de maison	23
Le pavillon	23
La conception contemporaine	23
L'inspiration traditionnelle	23

Document réalisé par l'équipe du CAUE de la Dordogne

Directeur

Gérard DUHAMEL, architecte directeur

Equipe de projet

Anne AUFFRET, architecte

Valérie DUPIS, paysagiste, urbaniste

Odile ERHARD, architecte

Avec la collaboration de

Marie-Françoise CORDELLIER, architecte, urbaniste

Myriam COSSET, conseillère énergie

Sylvain MARMANDE, architecte

Etienne SALIEGE, architecte, paysagiste

Conception graphique

Isabelle MORIN

Assistants

Hervé DESMAISON

Isabelle EBRARD

Jean-Claude GRIMPERELLE

Sébastien RAMOND

Crédits photographique, cartographique, et graphique

CAUE de la Dordogne, Agence COQ et LEFRANCQ

Remerciements

Nous remercions pour leur aimable participation :

- les élus,
- les propriétaires dont les maisons ont pu être photographiées,
- les services du Conseil général de la Dordogne, de l'Etat et des collectivités,

et tout particulièrement,

- les élus de la Communauté de Communes Sarlat - Périgord Noir Secteur Nord
- Hélène DELROC, chargée de mission de la Communauté de Communes Sarlat - Périgord Noir
- Bouahlem REKKAS, directeur de l'Office de Tourisme de Sarlat-la-Canéda
- Philippe ROCHAS, Architecte des Bâtiments de France
- Jean-Marie LAVAL, CRDA de Sarlat
- Hélène LEFRANCQ, architecte

- Les architectes et les entreprises dont les projets illustrent l'ensemble de ce document :

Agence COQ et LEFRANCQ (couverture ; album pages 21, 23 ; fiches A1, C3, C4, C5) ;
Agence LACATON et VASSAL (fiche C3) ; Agence PIALAT BELINGHERI (fiche C4) ;
François BRAY (fiche C3) ; Bernard CHINOIRS (fiche C3) ; Agence DUNE (fiche C3) ;
Didier KLINKAMMER (fiche C7) ; Karinne LAMOTHE (fiche C4) ; Éric LANUSSE (fiche C7) ;
Jean-Pierre LAUBAL (fiche C4) ; Jacques LAUMOND (fiche C4) ; Jean Pierre LEGROS
(fiche C4) ; Entreprise LHAUMOND et Fils (fiche C4) ; Philippe LUCAS (fiche C4) ;
Raphaël MERENNE (fiche C7) ; Claude MICMACHER, écocentre du Périgord (fiche C8) ;
Jean NOUVEL (fiche C4) ; Cynthia PFEIFFER (fiches A1, D3) ; Hans RICHTER (fiche C7) ;
Jean-Pierre RODRIGUES (fiches A1, C3) ; Raphaël VOINCHET (fiche C4).

Impression

Imprimerie IOTA -  - Saint-Astier - 2010
2010

Ce cahier est cofinancé par l'Union européenne. L'Europe s'engage en Aquitaine avec le fonds européen de développement régional.

Bon voyage dans la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir

Secteur Nord

Loin d'un guide ou d'un livre d'histoire-géographie, cet album est un recueil de données esthétiques et pratiques caractérisant le territoire dans lequel vous souhaitez habiter.

Il est destiné à vous aider à le comprendre et à l'apprécier pour faciliter vos choix et vos démarches. Vous y trouverez des cartes, des renseignements, des analyses, des commentaires, des ambiances et des photos.

Les photographies de l'ensemble du document ont été prises à un instant de vie du patrimoine, dans un but pédagogique et sans regard réprobateur.*

**Les illustrations ne peuvent être utilisées en dehors de leur contexte*