

ANNEXES

DIAGNOSTIC

ETAT ET ENJEUX DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE



Approuvé le



Xaintrie
Vallée de la Dordogne
Communauté de Communes

Le diagnostic, socle du travail des élus a été réalisé en 2018/2019. Cette analyse rétrospective a été réalisée d'après les dernières données disponibles alors. Il faut noter à ce propos que les données du recensement quinquennal de l'INSEE, utilisées tout au long de ce diagnostic, sont désignées par l'année N-3 de leur date de parution (ex: le millésime 2015 a été diffusé en réalité en 2018).

L'observation des évolutions ultérieures à ce diagnostic, notamment celles liées à la crise sanitaire covid19, a conforté les conclusions de ce diagnostic.



DUPPEL OPTIQUE

FIDUCIAL

CHAUSSURES

ROCK & GROL

DH 612 XD

88C 723 JTE

6850 RYF

VERS UN PROJET DE TERRITOIRE

Schéma de Cohérence Territoriale Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

La démarche en cours

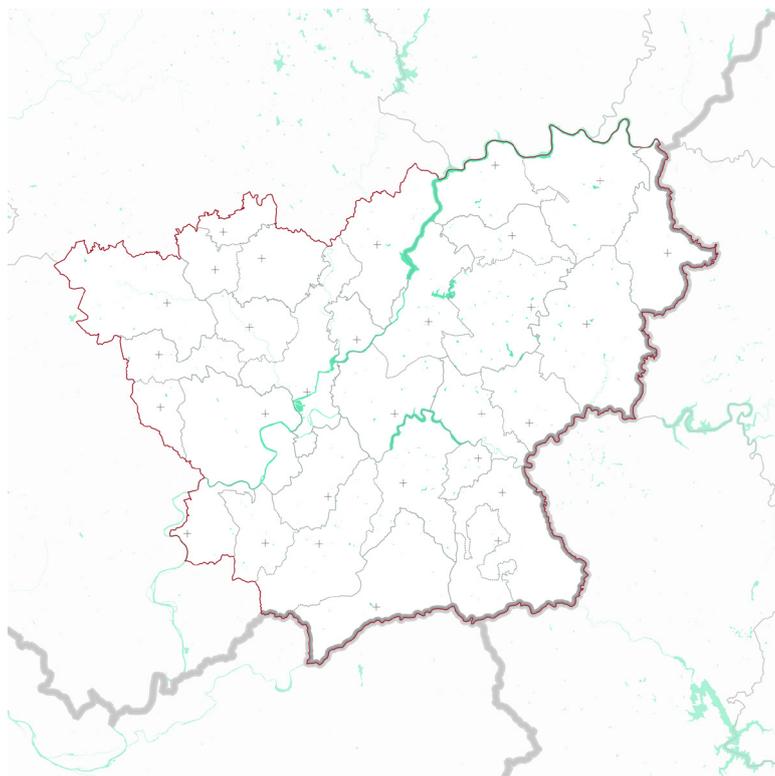
La Communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne a lancé l'élaboration de plusieurs documents de planification de manière conjointe, pour une meilleure cohérence de son action.

Ces documents sont :

- un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : Les grandes orientations d'aménagement du territoire sur le long terme (horizon 2040).

- un Programme Local de l'Habitat (PLH) : La déclinaison du SCoT sur 6 ans en matière de programmation de logements, d'actions à mettre en oeuvre pour pallier les problématiques de l'offre et de la demande du parc de logements.

- un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : La déclinaison du SCoT sur 10 ans en matière d'occupation des sols. Ce document a une valeur juridique et servira de référence pour instruire les permis de construire, les permis d'aménager, les déclarations préalables, etc.



Le territoire de Xaintrie Val'Dordogne

Source : IGN BDTOP0



Crédits : Cittànova

POURQUOI UN DIAGNOSTIC SPÉCIFIQUE AU COMMERCE ?

Depuis la loi Elan, votée fin 2018, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent intégrer de manière obligatoire un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (le DAACL).

Jusqu'alors, l'élaboration de ce document était facultative.

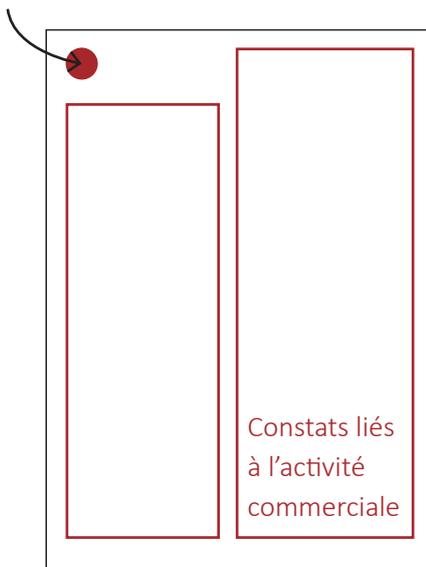
Le diagnostic transversal élaboré entre fin 2018 et début 2019, a permis d'appuyer sur les problématiques d'ensemble du territoire en insistant sur neuf clés de lecture.

Ce diagnostic thématique propre à la question commerciale vient compléter cette approche en offrant une synthèse spécifique.

COMMENT LE LIRE ?

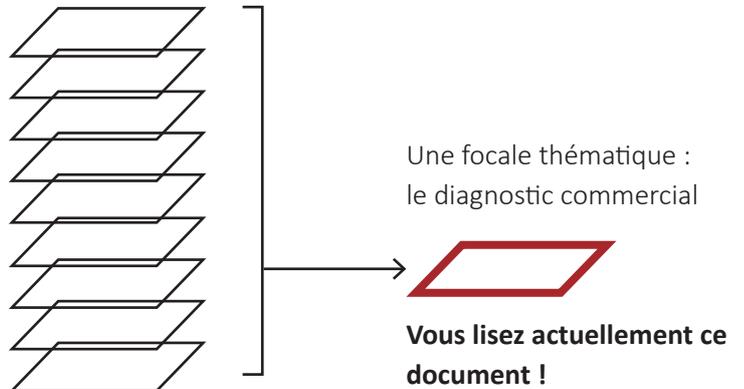
Pour chaque clé de lecture, un éclairage thématique est effectué.

Rappel de la clé de lecture



L'analyse de l'activité commerciale au travers du prisme des clés de lecture du diagnostic transversal

Le diagnostic transversal : **neuf clés de lecture.**



LA MÉTHODE DE TRAVAIL

Durant l'automne et l'hiver 2019, un travail de terrain, des ateliers et une analyse statistique et documentaire ont permis de formaliser un diagnostic transversal à travers neuf clés de lecture complémentaires.

Au printemps 2019, des entretiens et un travail de terrain complémentaires ont permis d'affiner l'approche commerciale et de restituer la présente synthèse.

UN TERRITOIRE " CONSTELLATION "



**La topographie comme contrainte
à l'implantation commerciale.**

Le **réseau hydrographique** du territoire est particulièrement **dense**. Ses nombreuses ramifications sont pour partie liées à la nature du socle géologique, peu propice à l'infiltration mais au ruissellement de surface. La formation géologique du territoire lui a conféré l'aspect d'un **pays « coupé »** par des gorges et des vallées encaissées, à l'image de la Maronne, de la Cère et bien entendu, de la Dordogne. La topographie met en exergue plusieurs **plateaux**, plus propices aux cultures que les pentes aux abords des cours d'eau.

Ces contraintes topographiques affectent l'activité commerciale du territoire en compliquant l'accès aux commerces. Le territoire est **fragmenté**, ce qui renforce l'importance « naturelle » des franchissements et du site d'**Argentat** en particulier.

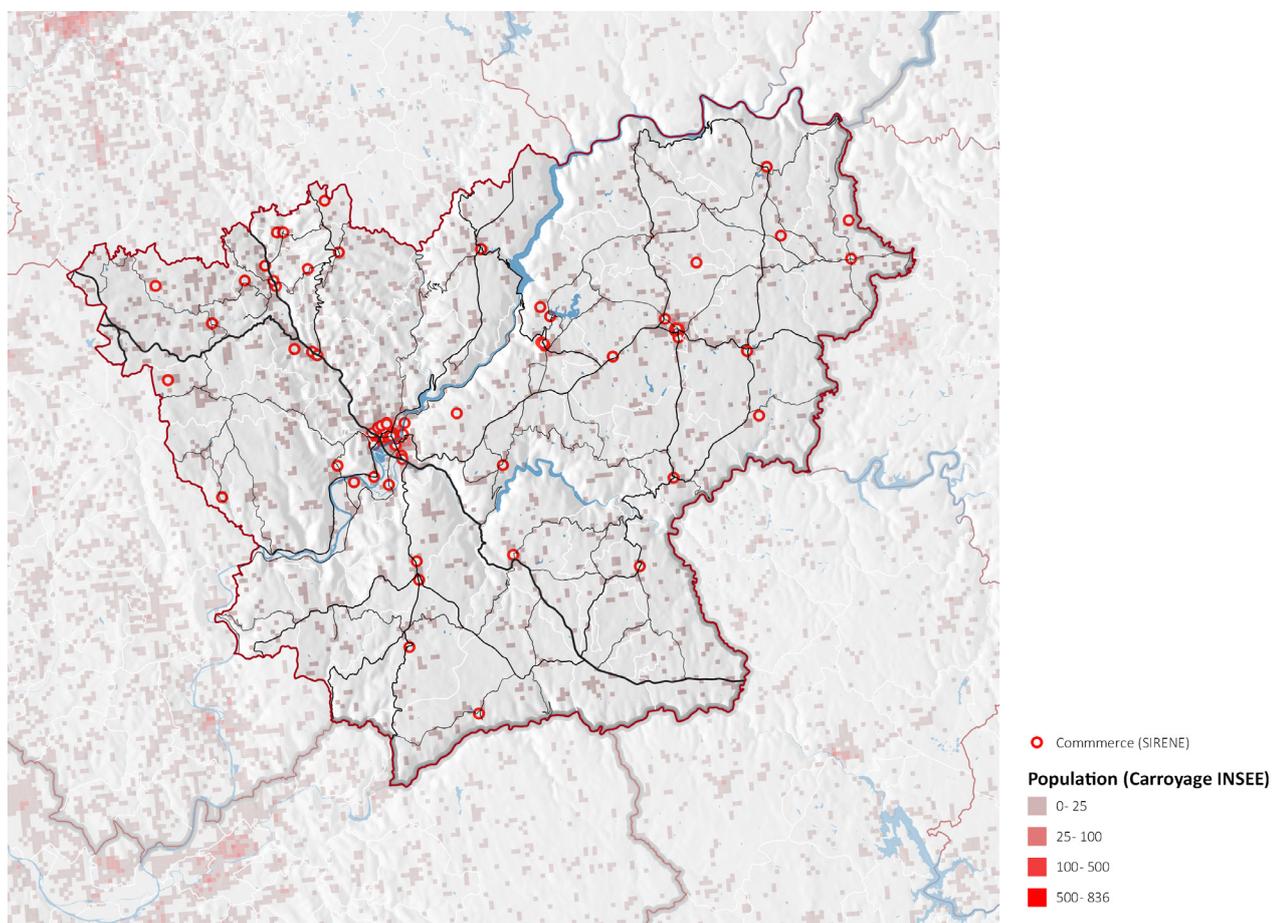
ENJEU

> L'accessibilité des principaux pôles commerciaux et en particulier d'Argentat.



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

Dispersion des commerces et des hommes
Sources : INSEE Sirene et carroyage 200 m (2015)

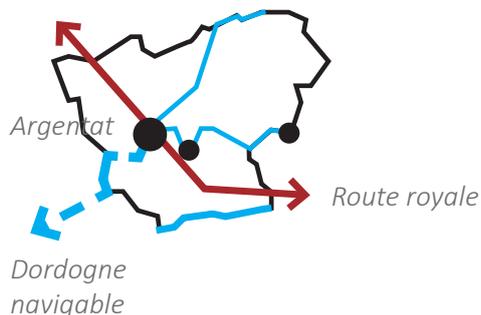


UN TRAIT D'UNION ENTRE AUVERGNE ET LIMOUSIN



Un territoire marginal influencé par l'appareil commercial des agglomérations voisines.

Argentat, pivot historique des échanges du territoire.



Le territoire a évolué aux marges des sphères d'influence urbaine majeures, que ce soit durant la période antique ou médiévale, ou même au cours des derniers siècles. Le territoire n'était pas polarisé par une cité majeure : il ne ressort pas de centralité historique permanente de l'étude du développement historique. Du fait de sa situation sur la route royale de Rodez à Limoges et en franchissement de la Dordogne, navigable vers l'aval, le noyau d'Argentat s'est peu à peu distingué comme la principale place commerciale du territoire.

Au cours du dernier siècle, le fort développement des mobilités a permis la croissance des principaux noeuds multimodaux à proximité : Aurillac, Brive et Tulle. A contrario, le territoire, déjà enclavé, ne pouvait se targuer d'infrastructures de transport du calibre d'une autoroute, d'une gare TGV ou encore d'un aéroport.

Le rôle des infrastructures du territoire s'est affaibli : la D1120 (ancienne route royale) a perdu de son intérêt, la Dordogne a été « figée » par l'activité hydro-électrique condamnant la navigation.

Ce territoire en marge fait désormais l'objet d'un pilotage administratif depuis Tulle et Bordeaux (les chefs-lieux départementaux et régionaux).

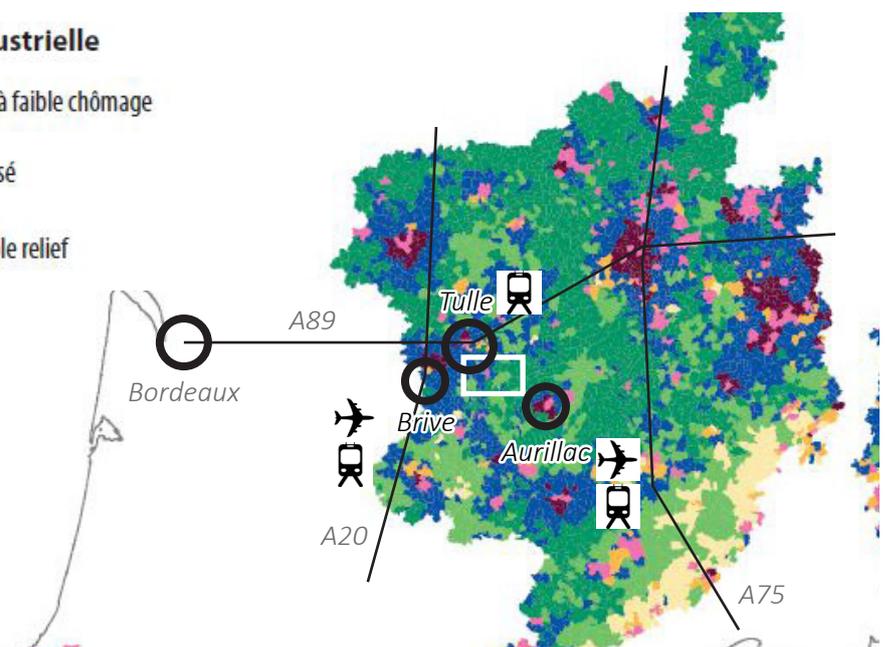
Une réelle discontinuité administrative.

A l'Est et au Sud du territoire, les frontières départementales (qui sont aussi des frontières régionales) se sont consolidées au cours des derniers siècles et ont créé de réelles scissions administratives et conforté le statut marginal du territoire. Que ce soit côté corrézien ou cantalien, la limite a créé une zone en marge des dynamiques régionales.

La typologie des territoires de montagne (INSEE 2012) identifie le territoire en marges des systèmes résidentiels et urbanisés. Les principaux noyaux urbains à proximité sont Tulle, Brive et Aurillac.

La moyenne montagne agricole ou industrielle

- Rural et périurbain industriels et agricoles à faible chômage
- Rural agricole âgé à fort chômage, très boisé
- Rural agricole âgé à chômage modéré, faible relief

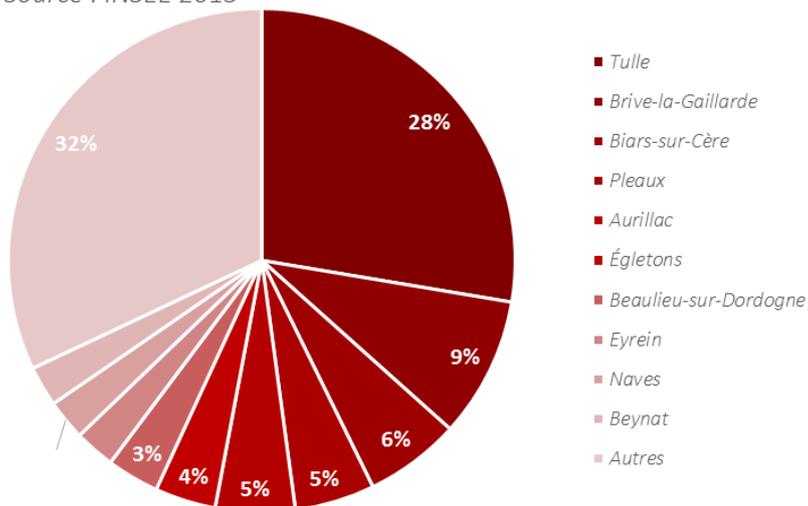


L'influence du bassin d'emploi tulliste sur un quart du territoire.

Le Nord-Ouest du territoire est en partie capté par l'agglomération tulliste : sans parler de réelle périurbanisation, on peut néanmoins souligner que près de 28% des emplois, hors de la communauté de communes et intéressant des habitants, sont localisés à Tulle (cf. ci-contre). Cette donnée explique un trafic journalier plus important sur le tronçon Argentat - Tulle de la RD1120. Quelques entreprises structurantes (à l'image d'Andros à Biars sur Cère) attirent également les actifs vers l'extérieur du territoire.

Lieux de travail hors de XVD

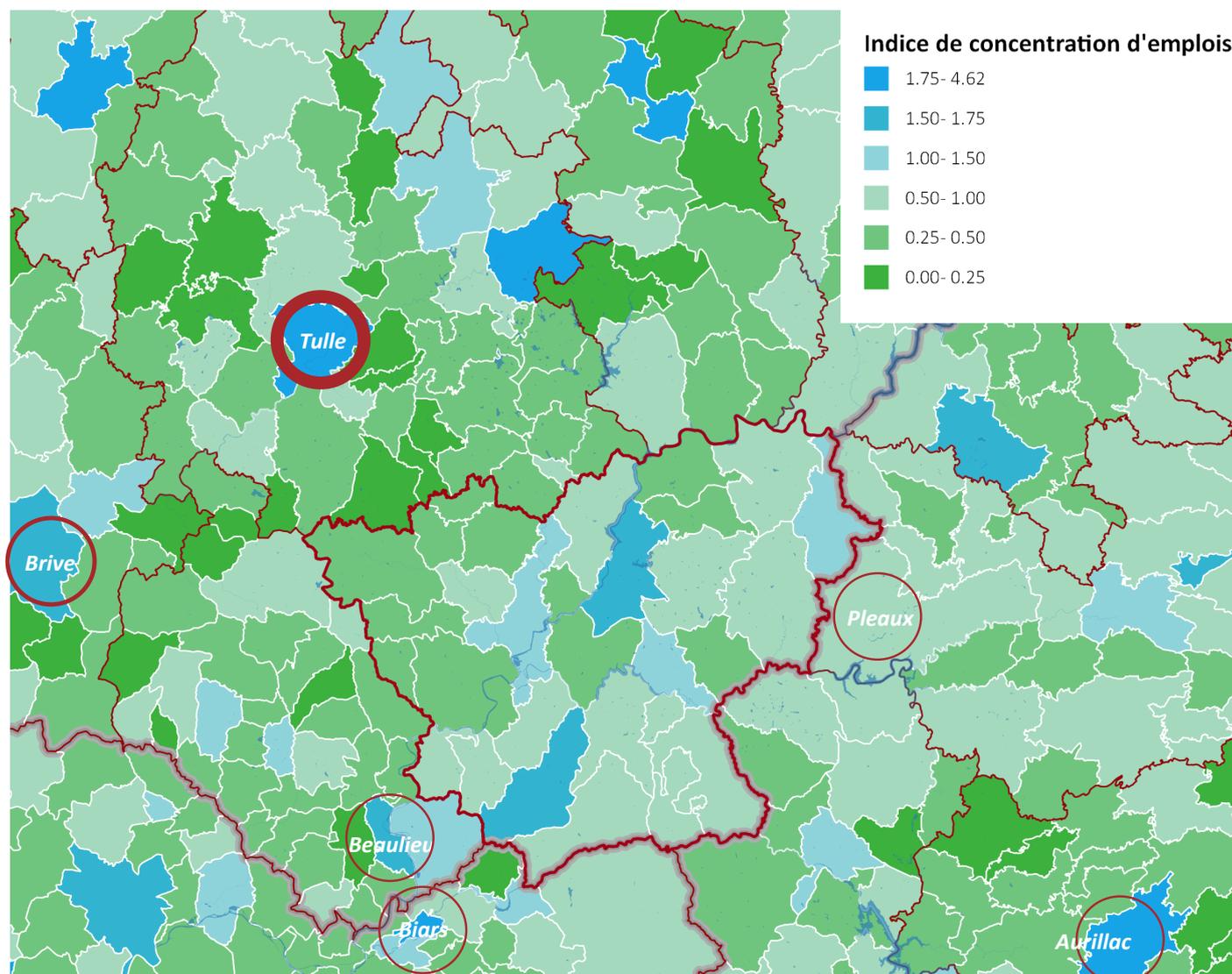
Source : INSEE 2015



L'analyse de la concentration de l'emploi (rapport du nombre d'emplois sur le nombre d'actifs occupés d'une commune) met en évidence une orientation plus résidentielle sur le Nord-Ouest du territoire.

Le reste du territoire dispose d'un indice relativement équilibré, à quelques communes près (Servières, Mercoeur) qui accueillent des équipements para-médicaux.

Source : INSEE 2015



Le flux sur la RD1120 est lié pour partie aux mouvements pendulaires entre le Nord-Ouest du territoire et l'agglomération tulliste.

Source : Porter à Connaissance DDT 19

Une offre commerciale lacunaire.

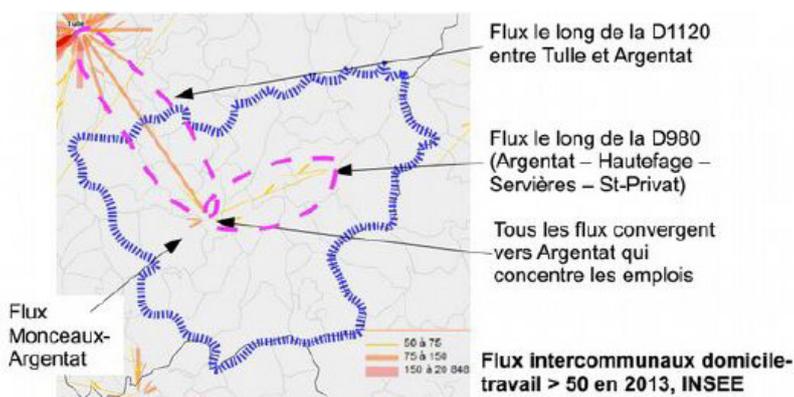
L'indice de spécialisation commerciale (INSEE CLAP) met en évidence une légère sous-représentation des commerces sur le territoire, que ce soient des commerces de gros ou de détail.

Le tissu commercial de l'ensemble du territoire corrézien est légèrement sous-doté vis-à-vis des moyennes nationales. La communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne n'échappe pas à cette tendance.

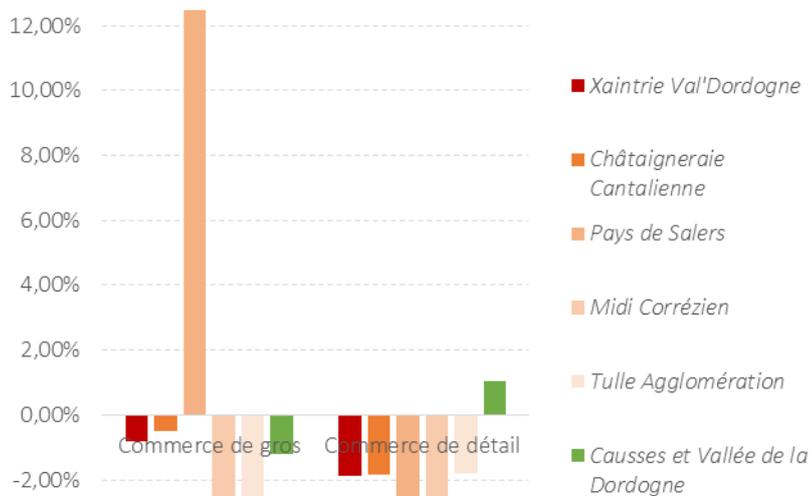
L'offre commerciale alimentaire est correcte du fait de l'offre des pôles et notamment de la présence de plusieurs grandes surfaces à Argentat-sur-Dordogne. Ces établissements compensent un commerce alimentaire quelque peu en retrait.

Si l'offre locale alimentaire est correcte, les commerces spécialisés sont lacunaires. Le textile en premier lieu mais aussi l'équipement de la maison sont peu présents sur le territoire de la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne. Cette absence amène à s'orienter vers les agglomérations voisines où l'offre est davantage présente.

Les agglomérations connaissent également une meilleure dynamique commerciale en termes de création et de renouvellement des grands commerces.

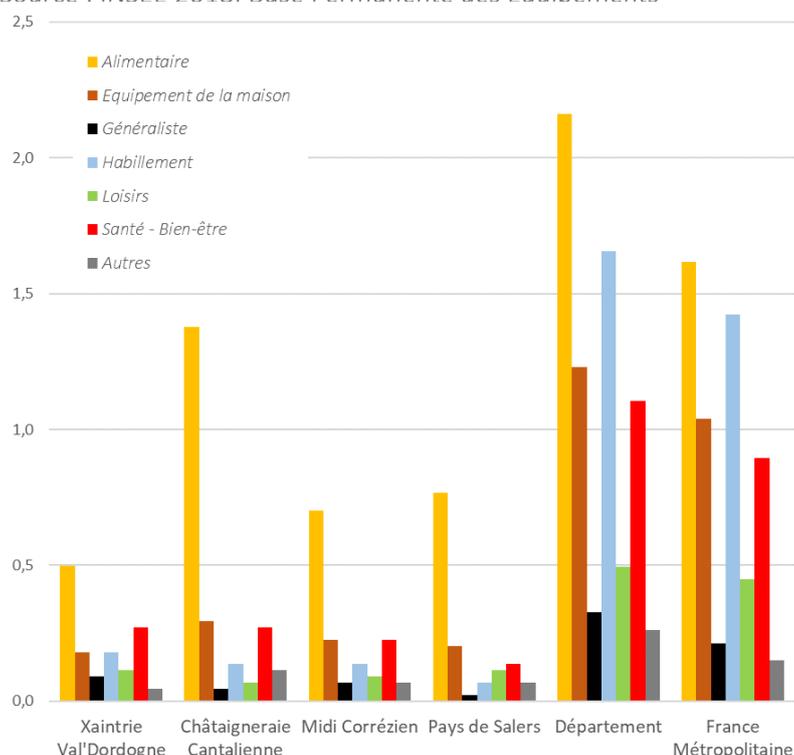


Source : INSEE CLAP 2015



Nombre de commerces pour 1000 habitants

Source : INSEE 2018. Base Permanente des Equipements



DIRES D'ACTEURS

L'offre des supermarchés d'Argentat tend à se recentrer sur l'alimentaire du fait de la concurrence du e-commerce dans les autres domaines.

L'attrait des pôles commerciaux voisins.

L'offre globale du territoire est satisfaisante. Elle est en grande partie dépendante des commerces présents sur Argentat et Saint-Privat. Toutefois, les difficultés d'accessibilité sur le territoire entraînent une évasion commerciale vers les agglomérations et les principaux pôles de services voisins.

Cette évasion est dirigée vers les pôles d'emplois extérieurs les plus importants pour le territoire :

- Tulle en premier lieu
- dans une moindre mesure, vers Brive, Altiliac, Biars-sur-Cère, Pleaux et Aurillac.

L'évasion commerciale est envisageable pour près de 80 % de la population, située à moins de 20 min d'une grande surface ou de 10 min d'une moyenne surface hors du territoire. Il faut toutefois tempérer cette statistique : 92% de cette clientèle est également à moins de 20 min d'Argentat et de 10 min de Saint-Privat.

28% de la population active travaillant hors du territoire, majoritairement dans des communes disposant d'une moyenne ou grande surface, on estime que l'évasion commerciale alimentaire concerne entre 20 et 30% de la population du territoire.

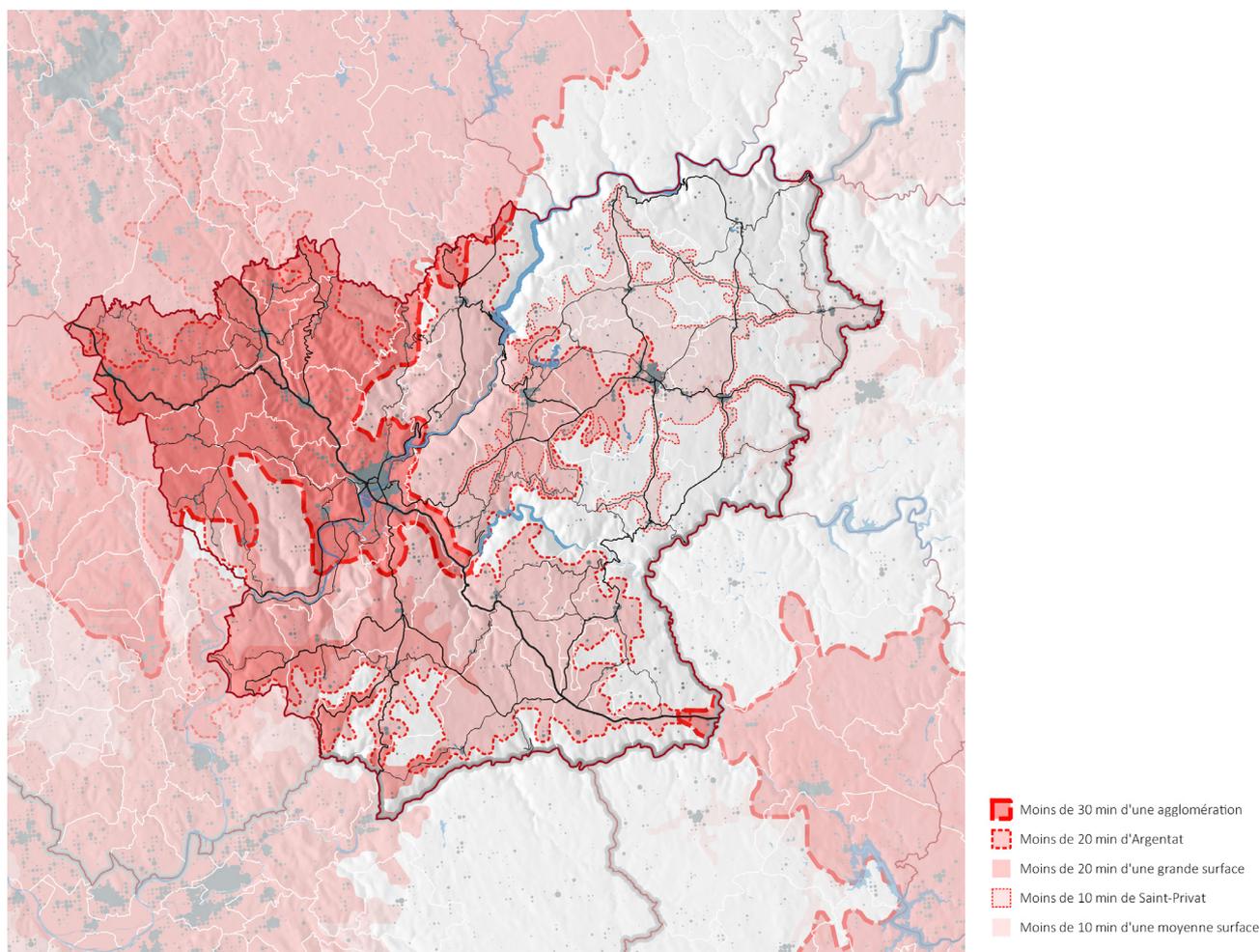
Le Nord-Ouest du territoire est capté en partie par l'agglomération tulliste quand le Sud-Ouest est partiellement tourné vers Altiliac-Beaulieu sur Dordogne et Biars-sur-Cère.

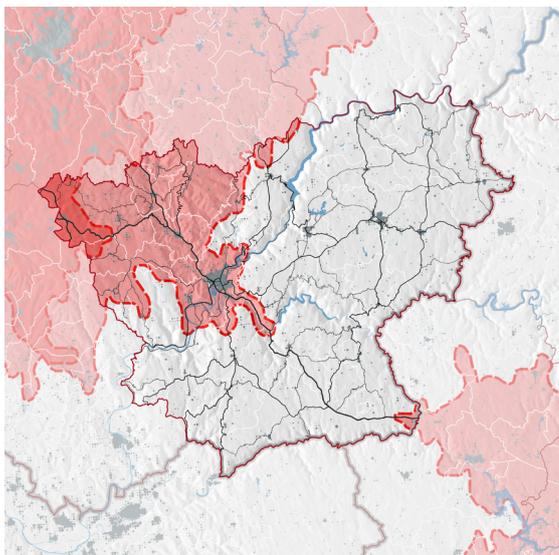
En Xaintrie Blanche, les communes de l'Est sont attirées vers Pleaux voire Mauriac de manière plus marginale.

En Xaintrie Noire, l'influence d'Aurillac se fait ressentir.

Néanmoins, la moitié Est du territoire est peu accessible pour les moyennes et grandes surfaces.

Représentation de la distance du territoire aux pôles commerciaux

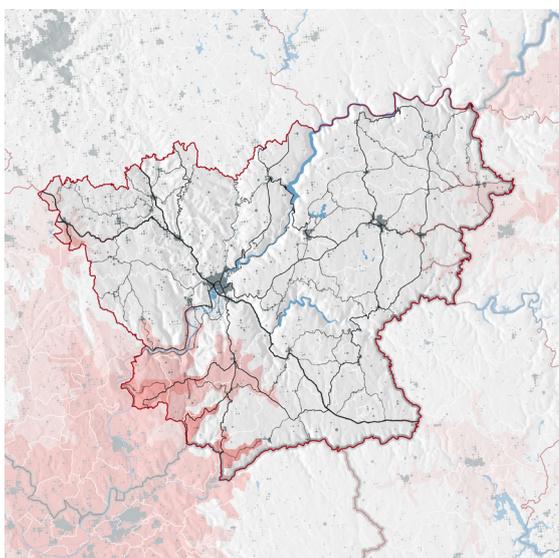




Représentation de la distance du territoire aux agglomérations voisines :

- Tulle
- Brive
- Aurillac

Moins de 30 min d'une agglomération



Représentation de la distance du territoire aux grandes et moyennes surfaces voisines :

- Altiliac
- Biars-sur-Cère
- Beynat
- Pleaux
- Laroquebrou
- Mauriac

Moins de 20 min d'une grande surface
Moins de 10 min d'une moyenne surface



DIRES D'ACTEURS

L'offre de proximité s'est affaiblie sur Argentat et Saint-Privat.

ENJEUX L'amélioration de l'accessibilité sur le territoire

- > Le maintien d'une offre commerciale de proximité sur les principaux bourgs et d'une offre complémentaire sur Argentat
- > L'accès aux commerces, en particulier au Sud-Est du territoire
- > Le confortement des pôles d'Argentat et de Saint-Privat

Le confortement de la coopération

- > Une dynamique intercommunale associant les territoires voisins
- > L'émergence des projets commerciaux répondant aux enjeux de la ruralité



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

UN TERRITOIRE EN QUÊTE D'AUTONOMIE



Une ossature commerciale reposant sur Argentat et Saint-Privat, complétée localement.

Une typologie commerciale lacunaire.

La couverture commerciale du territoire est disparate. Elle est essentiellement dépendante des commerces d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat. En effet, Argentat-sur-Dordogne compte pour près de 62% des commerces de la communauté de communes et Saint-Privat, 15%.

Argentat dispose d'une aire de chalandise non négligeable : près de 10 900 individus vivent à moins de 20 min de ses commerces. Toutefois, il faut préciser que près d'un quart de ses consommateurs potentiels sont situés à moins de 20 min d'une agglomération et font l'objet d'une concurrence spatiale. Sur le territoire, les communes de Forgès, Saint-Chamant et Albussac sont plus fortement concernées par cette concurrence.

L'offre de proximité est complétée par de petits commerces dits « multi-services » d'importance capitale, à l'image d'Albussac, de Gouilles, etc. Ces petits commerces sont néanmoins fragiles.

Du point de vue géographique, l'offre est lacunaire au Sud-Est du territoire. Du point de vue de la gamme commerciale, l'offre est lacunaire dans certains domaines, à l'image du textile.

A noter toutefois la forte représentation des pharmacies sur le territoire, commerce important du point de vue de l'offre de santé de proximité.

DIRES D'ACTEURS

Saint-Privat est concurrencé par Argentat-sur-Dordogne ainsi que Pleaux pour ce qui est de l'alimentaire.

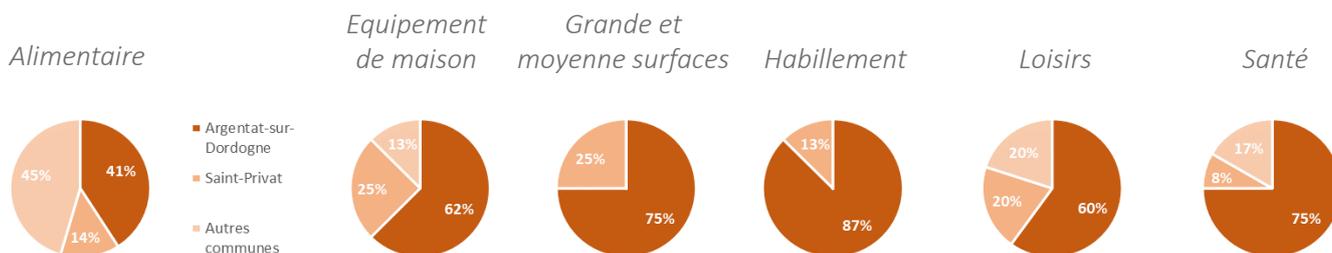
DIRES D'ACTEURS

Argentat-sur-Dordogne est une centralité réelle dont l'aire de chalandise déborde sur les départements limitrophes et bénéficie d'une offre commerciale structurée.

Saint-Privat est un centre de commerces de proximité, un pôle intermédiaire sur le territoire.

Armature du territoire

Proportion des commerces présents à Argentat ou Saint-Privat



La différenciation d'Argentat et de Saint-Privat.

Petit à petit, la Dordogne a perdu son rôle de «lien» entre le territoire et ses voisins. L'évolution des mobilités explique pour partie cette transformation : les routes royales ont peu à peu été renforcées en un réseau routier national, le train et les axes routiers majeurs ont constitué autant d'alternatives au transport fluvial.

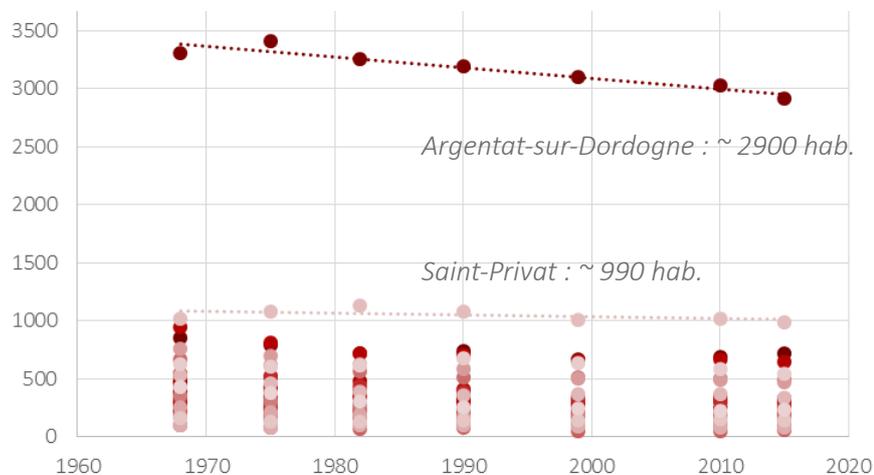
Ce fragile lien qui permettait au territoire d'échanger avec ses voisins s'est ainsi altéré. Qui plus est, la mécanisation de l'emploi rural, l'amélioration de la durée de vie des habitants, ont expliqué pour partie un exode rural : pas assez de postes pour une main d'oeuvre trop importante qui se tourna alors vers les villes et d'autres sites d'emplois, industriels notam-

ment. Ce phénomène n'est toutefois pas spécifique au territoire mais fut d'ampleur nationale. Le bourg d'Argentat a connu une différenciation nette du fait de sa situation géographique.

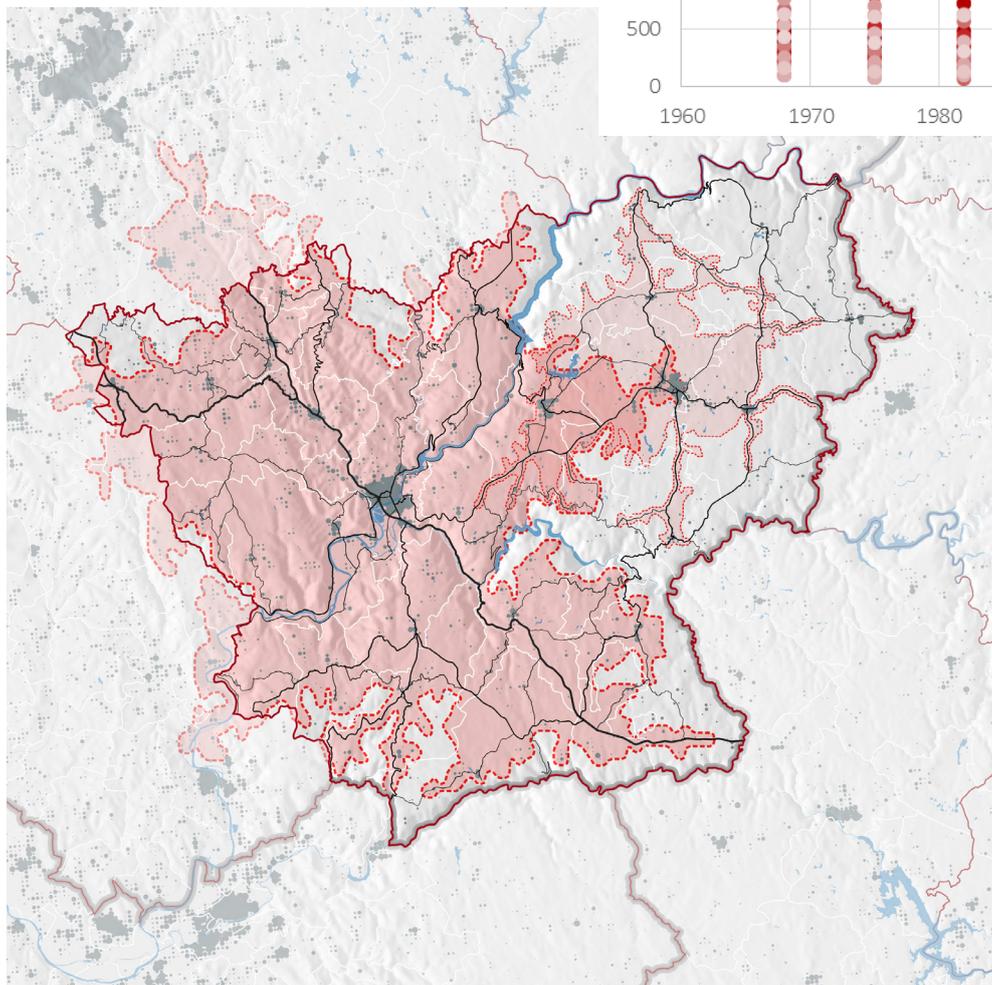
Argentat a quelque peu profité de l'exode rural qui a réorienté d'anciens ouvriers agricoles vers une activité industrielle ou artisanale. Toutefois, l'attractivité s'est stabilisée depuis plusieurs décennies et ne peut endiguer un phénomène de vieillissement de la population et la diminution de celle-ci.

En dehors d'Argentat et de Saint-Privat, l'offre commerciale est restreinte, mettant en évidence l'importance du commerce mobile et de quelques commerces de détail «multi-services».

Evolution de la population communale
source : INSEE 1968-2015



Représentation de la distance du territoire aux pôles commerciaux du territoire intercommunal



Moins de 20 min d'Argentat
Moins de 10 min de Saint-Privat

Une offre de services satisfaisante.

L'armature commerciale est l'un des pans de l'offre de services du territoire. De manière générale, le taux d'équipement du territoire est comparable à la moyenne nationale. Toutefois, l'offre de santé paraît faible au regard du fort vieillissement du territoire.

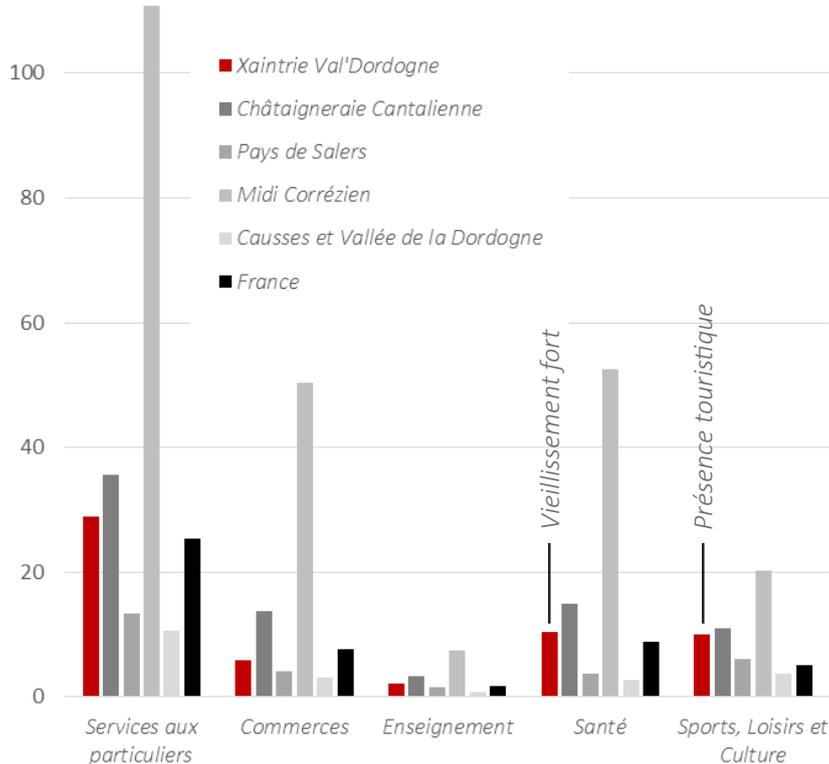
La réflexion sur l'offre de services doit être globale, intégrant à la fois la question commerciale comme la diversité des services proposés par le territoire.

Sur ce point, on notera que l'offre de services suit la même logique que l'armature commerciale : Argentat-sur-Dordogne concentre la plupart des équipements et Saint-Privat représente un pôle secondaire pour le territoire.

Ponctuellement, l'offre de services est complétée sur quelques bourgs comme à Servièrès-le-Château, Monceaux-sur-Dordogne, Rilhac-Xaintrie, etc.

On notera par ailleurs la dispersion de quelques services (gendarmerie, postes, piscines) qui complexifie la problématique d'accessibilité aux services. Certains équipements publics sont vacants. La dispersion de l'habitat et les limites de l'offre de services mettent l'accent sur les problématiques d'accessibilité. Une offre ambulante existe mais reste encore disparate.

Taux d'équipement pour 1000 hab. (source : INSEE BPE 2015)

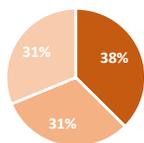


Pharmacie, Servièrès-le-Château Crédits : Cittànova

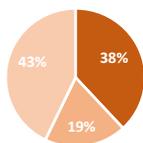
Armature du territoire

Proportion des services présents à Argentat ou Saint-Privat

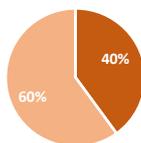
Action sociale



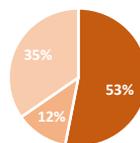
Services généraux



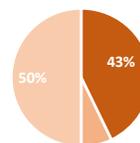
Services publics



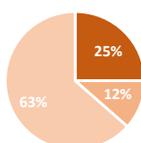
Autres services à la personne



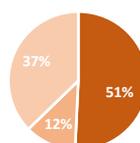
Enseignement



Equipements culturels

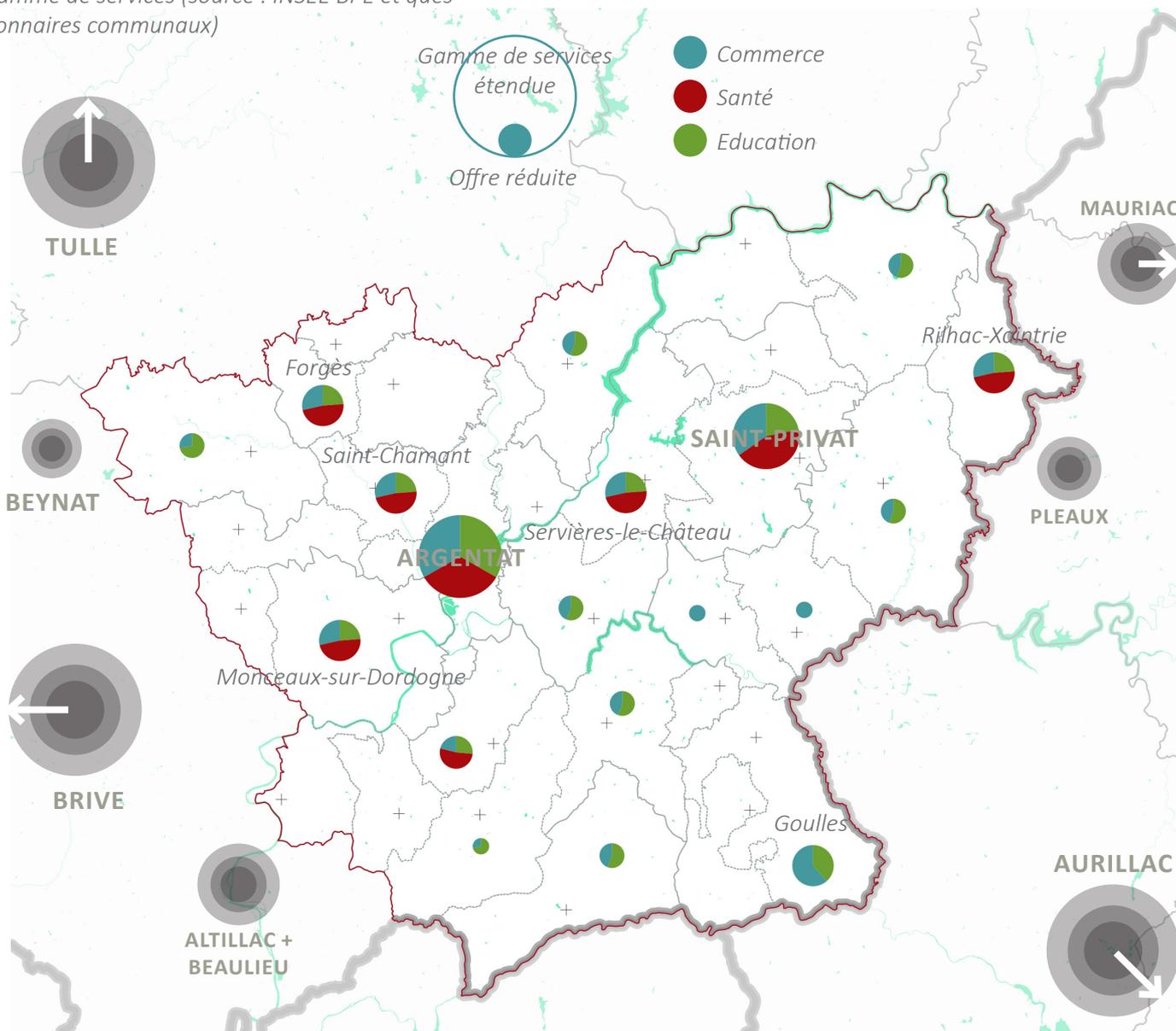


Equipements sportifs



Santé

Gamme de services (source : INSEE BPE et questionnaires communaux)

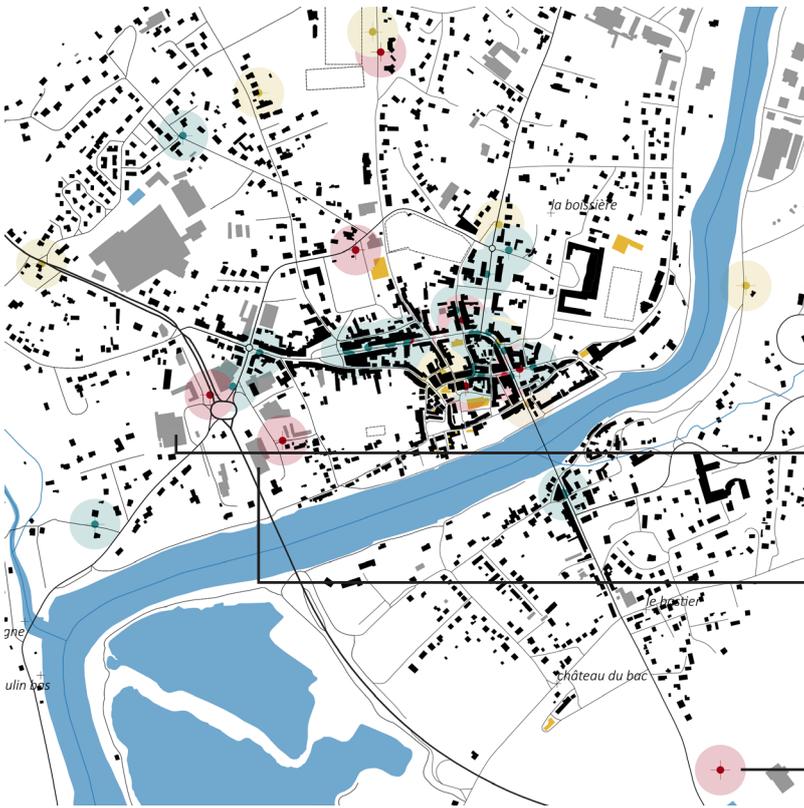


Des secteurs commerciaux stratégiques.

L'espace public met en valeur les commerces, si précieux pour le territoire. Les places et placettes des bourgs, les vieilles rues d'Argentan, configurent des vitrines pour ces lieux d'échange. Ces logiques d'installation ont toutefois été modifiées par l'évolution des mobilités. La prise d'importance de la voiture a notamment amené le développement de supermarchés quelque peu excentrés. Ceux-ci se retrouvent peu connectés à l'espace public des coeurs de bourg, limitant ainsi les interactions mutuellement profitables entre espaces et augmentant les besoins en places de stationnement.

Supermarché Casina, Argentan-sur-Dordogne
Crédits : Cittànova



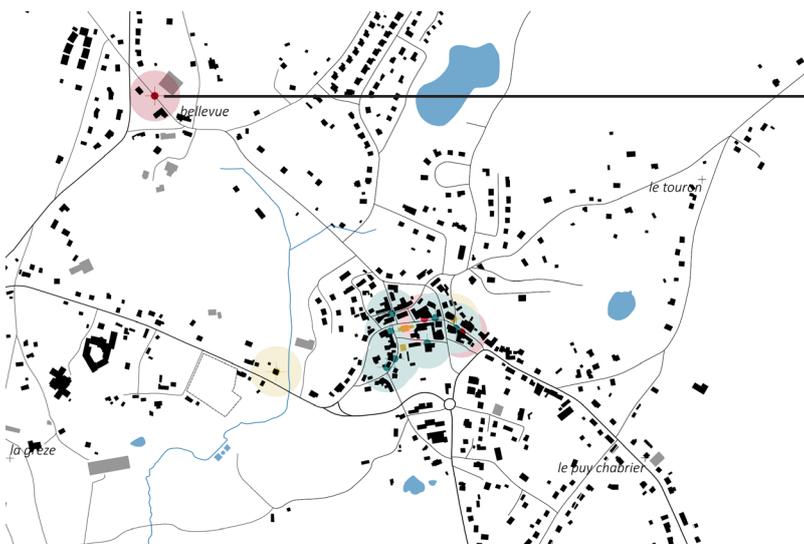


Argentat-sur-Dordogne

L'installation des supermarchés s'opère souvent au moyen d'une connexion limitée avec l'espace public. Les surfaces dédiées au stationnement sont relativement importantes.

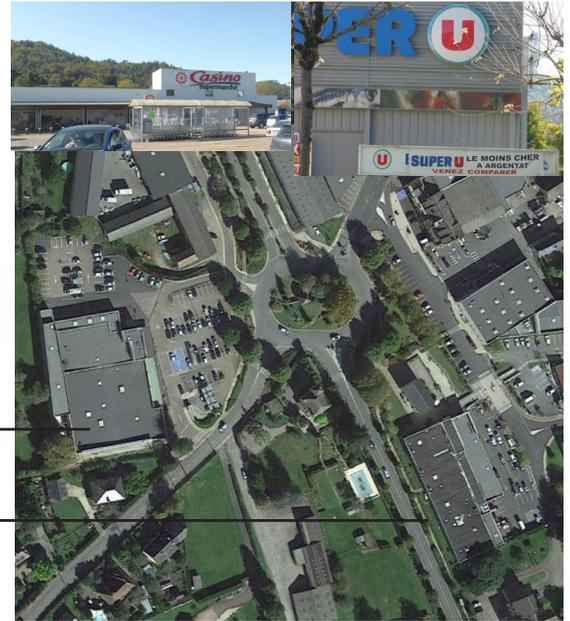
Sources : IGN BDTOPO, INSEE SIRENE

Saint-Privat



SPAR, Saint-Privat Emprise au sol : 1200 m² (vente : 800 m²)
 2006
 14 salariés
 Surface imperméable : 3300 m²

Casino, Argentat Emprise au sol : 3200 m²
 2006
 +20 salariés
 Surface imperméable : 8500 m²



Super U, Argentat Emprise au sol : 2000 m²
 1980
 +20 salariés
 Vente : 1400 m²
 Surface imperméable : 3500 m²

ALDI, Argentat Emprise au sol : 1700 m²
 2013
 +6 salariés
 Surface imperméable : 6800 m²



Source : Google Maps



La vacance commerciale, reflet de l'affaiblissement des pôles.

Au cours des dernières décennies, la modification des habitudes de travail et de consommation ont fragilisé l'attrait des cellules commerciales originelles. Ainsi, à Argentat, de nombreux lots vacants sont apparus. Les facteurs de cette vacance sont multiples :

- la configuration de l'espace public : des trottoirs et des rues pouvant être étroites, des continuités à améliorer
- une activité de reprise devant être complémentaire de l'offre des supermarchés
- un foncier cher amenant à la rétention de locaux
- des cellules commerciales exiguës limitant les possibilités d'évolution et de mise aux normes.



Argentat-sur-Dordogne : commerces actifs (vert) et commerces vacants (rouge)

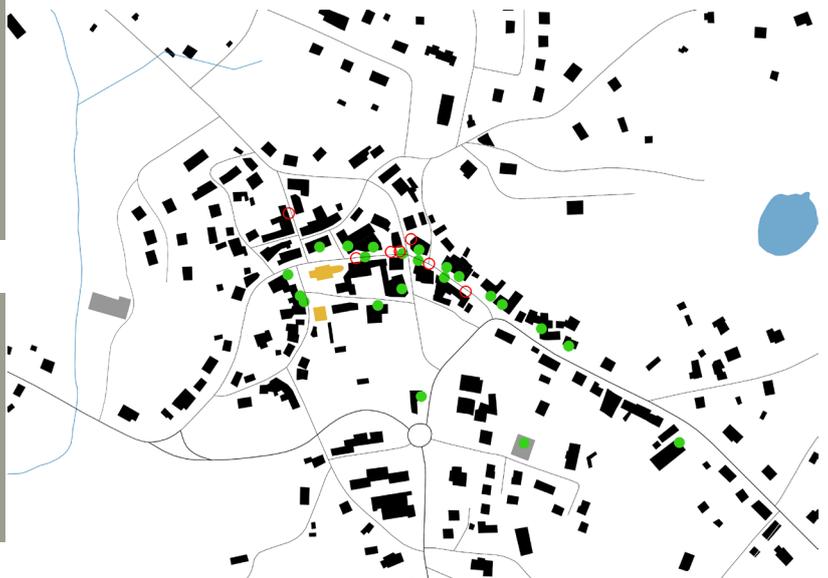
Source : inventaire terrain, avril 2019

DIRES D'ACTEURS

L'accessibilité des commerces en centre-ville peut être améliorée par un travail sur le stationnement et la signalétique.

DIRES D'ACTEURS

La vacance commerciale est relativement stable mais le tissu à Argentat et Saint-Privat est fragile.



Saint-Privat : commerces actifs (vert) et commerces vacants (rouge)

Source : inventaire terrain, avril 2019

Ancien magasin spécialisé vacant, Argentat-sur-Dordogne.



Le départ des plus jeunes.

Les habitudes commerciales des habitants dépendent de leur profil. L'évolution démographique est à la baisse et ce, depuis plusieurs décennies, ce qui impacte la demande pour les commerces locaux, qui se projettent d'autant plus vers la fréquentation touristique. Cette tendance tend à se ralentir depuis quelques années, voire à s'inverser sur le secteur dit «Souvigne» : le Nord-Ouest du territoire, entre Tulle et Argentat.

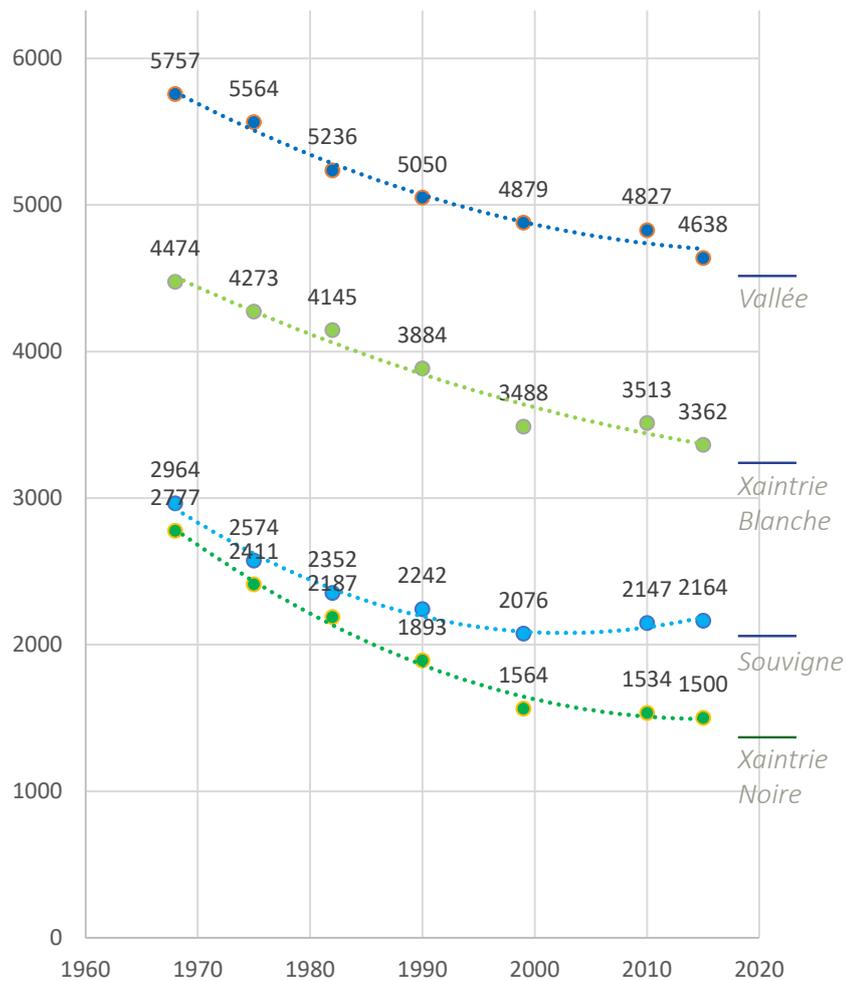
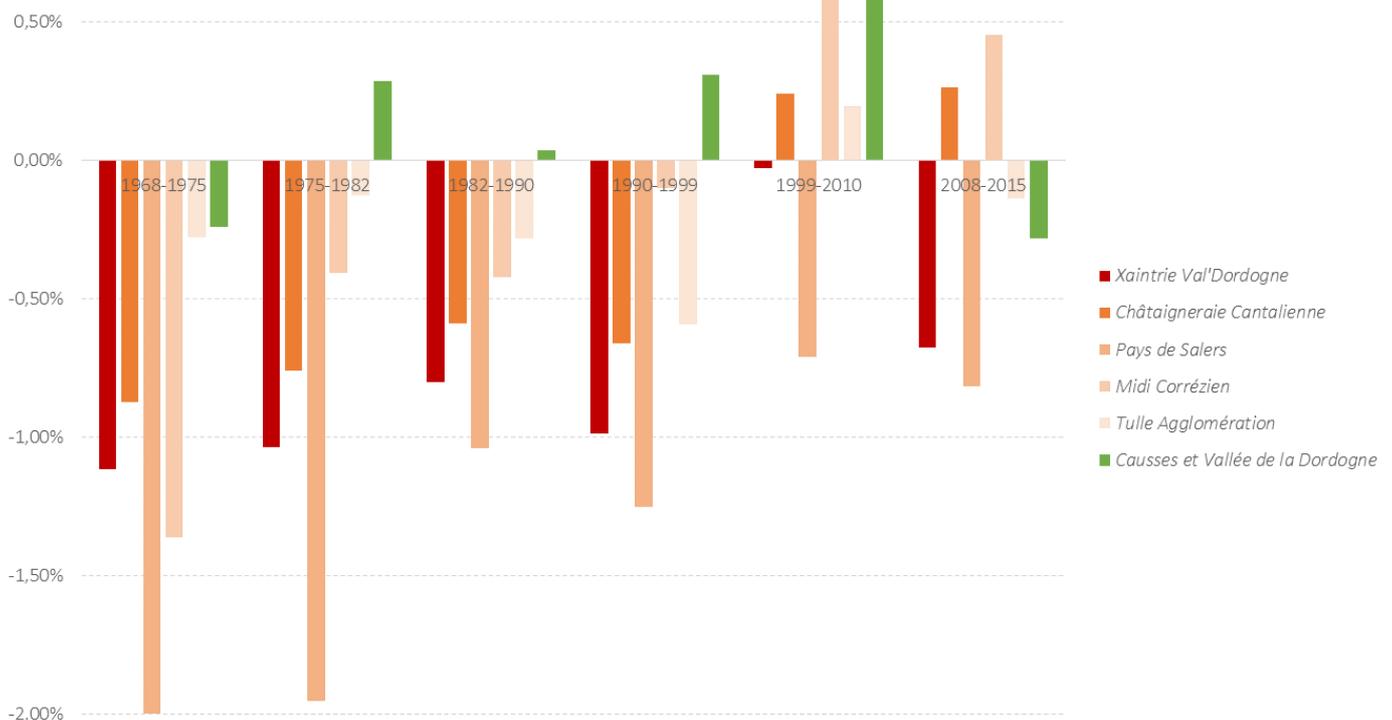
Source : INSEE 2015

Le territoire a perdu 357 habitants entre 2010 et 2015 :

- le solde naturel s'est déprécié de 640 hab.
- le solde migratoire est néanmoins positif : +283 hab.

Le territoire suit une dynamique démographique propre à l'ensemble des territoires ruraux hors dynamique périurbaine. La faible vitalité de Tulle Agglomération ne permet une résonance que réduite sur le territoire de Xaintrie Val'Dordogne.

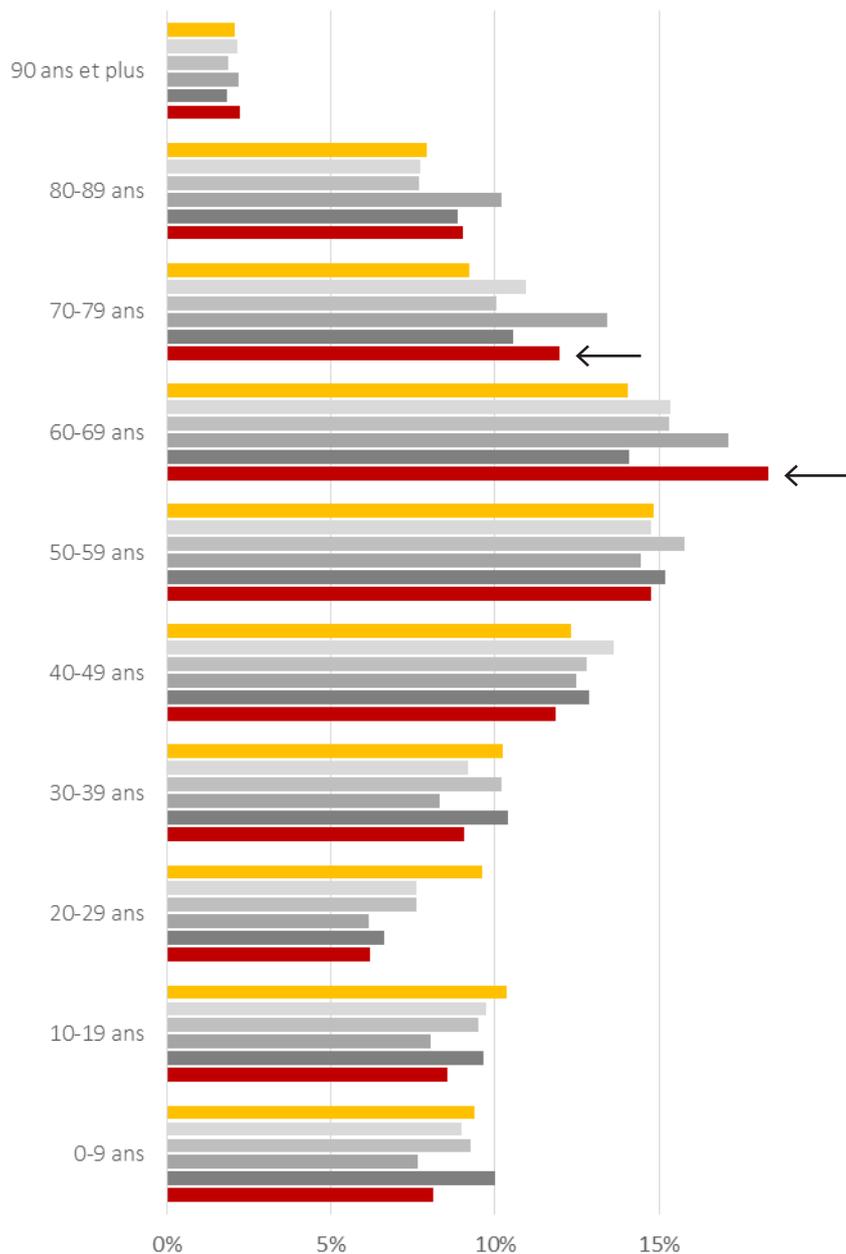
Source : INSEE 1968-2015



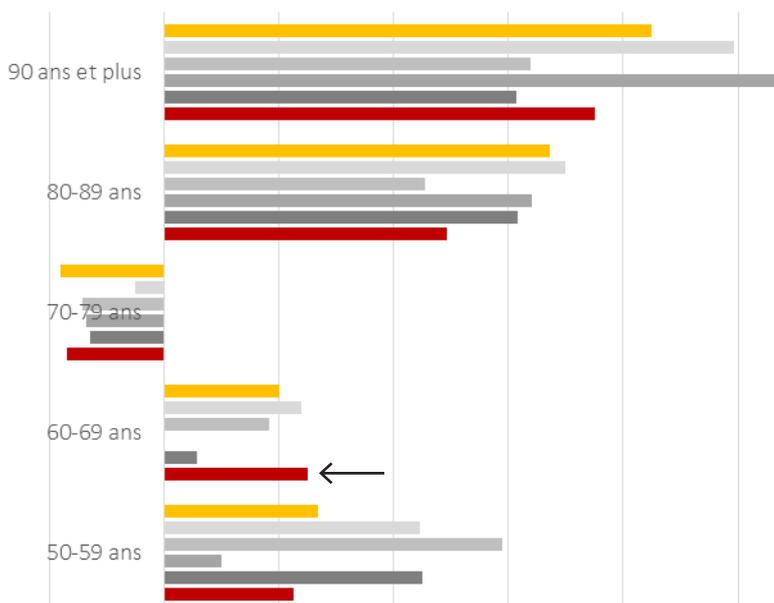
Le vieillissement progressif de la population.

La forte sur-représentation des plus de 60 ans s'explique par le vieillissement de la population mais aussi par l'attractivité du territoire pour les retraités.

Le tissu commercial doit ainsi composer avec des ménages aux revenus souvent faibles.



Evolution de la population des plus de 50 ans.
 > Départ d'habitants en perte d'autonomie préférant se rapprocher de la famille ou d'équipements de santé.



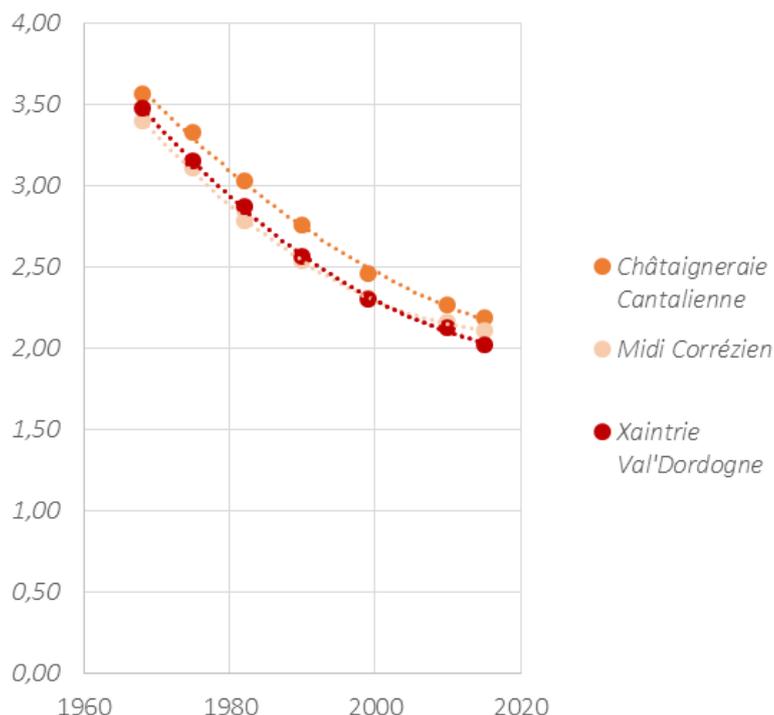
Source : INSEE 2015

Des ménages de plus en plus petits.

Phénomène national, la réduction de la taille des ménages est particulièrement forte sur des territoires ruraux ayant des difficultés à conserver ou attirer de jeunes ménages.

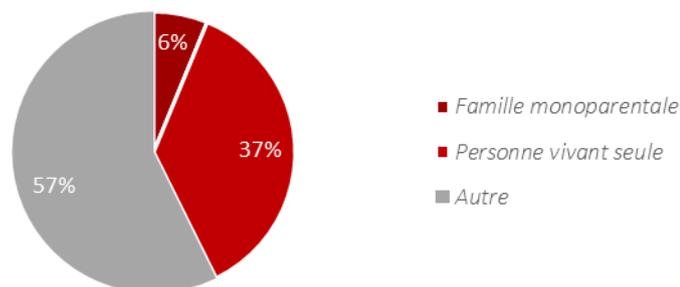
Sur Xaintrie Val'Dordogne, un ménage représente en moyenne près de 2 habitants.

Source : INSEE 1968-2015



Les personnes seules, avec ou sans enfants, représentent près de 43% de la population.

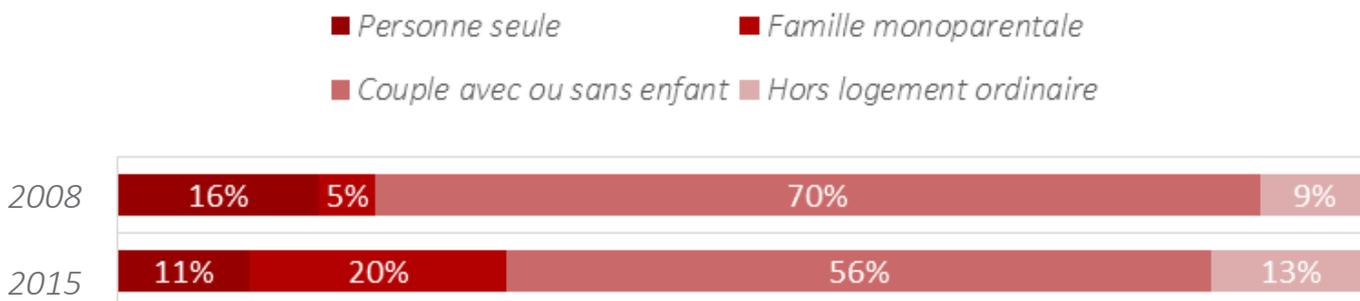
Source : INSEE 2015



L'évolution du profil des ménages ayant déménagé tout en restant sur le territoire (ci-dessous, INSEE Migrations résidentielles 2015) souligne l'augmentation importante des familles mono-parentales.

Plus généralement, ces indicateurs suggèrent la vulnérabilité d'une partie des ménages du territoire.

Source : INSEE Migrations résidentielles 2015



Des ménages aux revenus modestes.

Près de 200 personnes ont un niveau de vie inférieur à 18 000 € (niveau de vie médian en France métropolitaine : environ 20 000 €) et se trouvent à plus de 10 min en voiture d'une moyenne surface, à plus de 20 min d'une grande surface et à plus de 30 min d'une agglomération.

Ces individus connaissent des problématiques d'accessibilité importantes. Ils ont pour résidence les franges Est du territoire.

Niveau de vie des habitants du territoire

16%

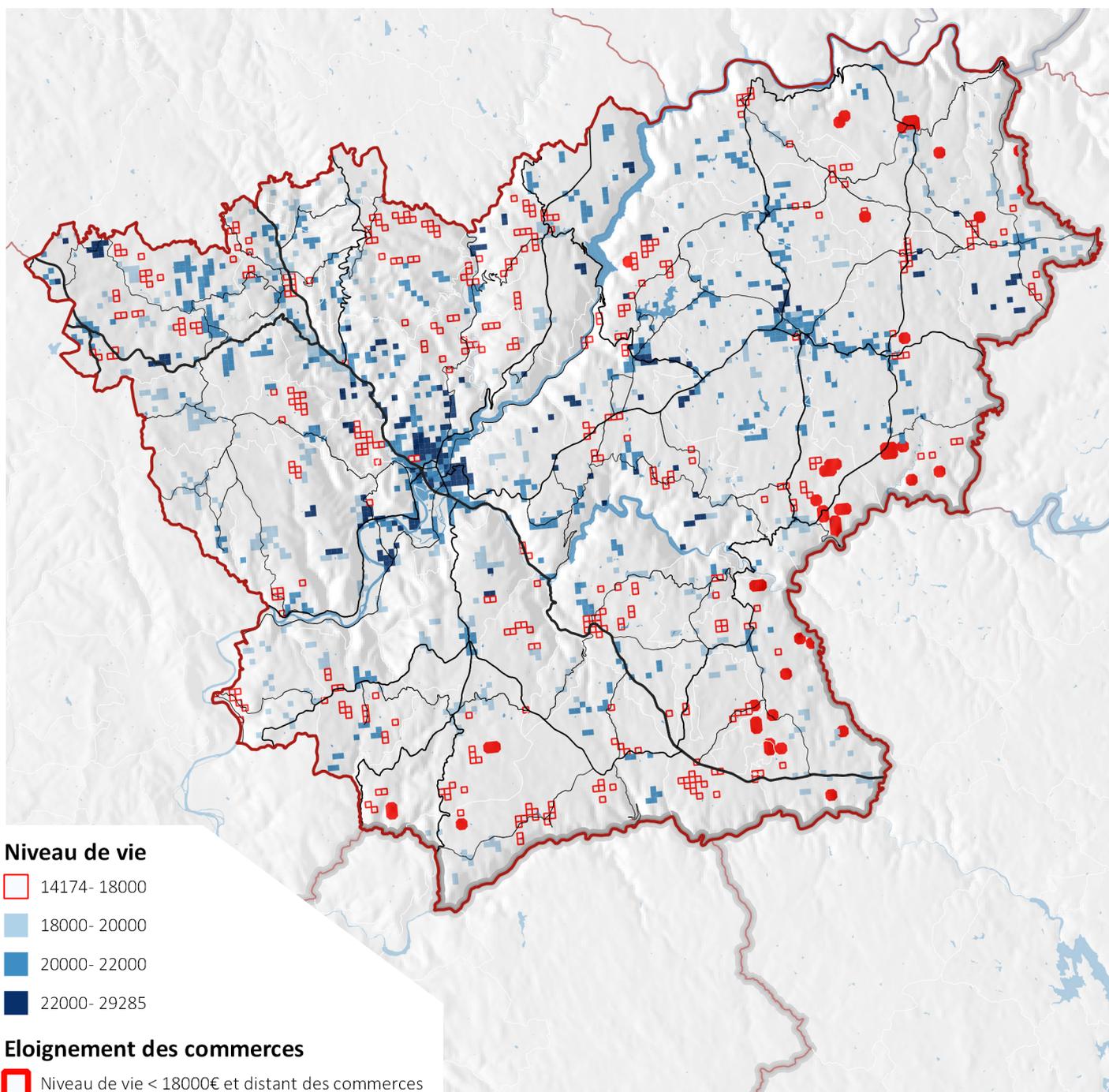
des ménages du territoire vivent en-dessous du seuil de pauvreté

Source : INSEE Filosofi 2015



DIRES D'ACTEURS

La stratégie d'implantation d'ALDI s'est opérée notamment par rapport au niveau de vie des habitants.



Des temps de trajet routiers importants.

Les contraintes topographiques, les cours d'eau encaissés et le peu de franchissements engendrent des temps de trajet importants. Cet enclavement peut de plus être accentué lors d'événements climatiques (enneigement). La dépendance à la voiture est forte quand bien même 13% des ménages n'ont pas de véhicule.

Des alternatives à la voiture peu efficaces.

L'offre de service de transport en commun est réduite à quelques lignes de bus, ne desservant

pas les communes peu peuplées. L'usage de la voiture est difficilement évitable.

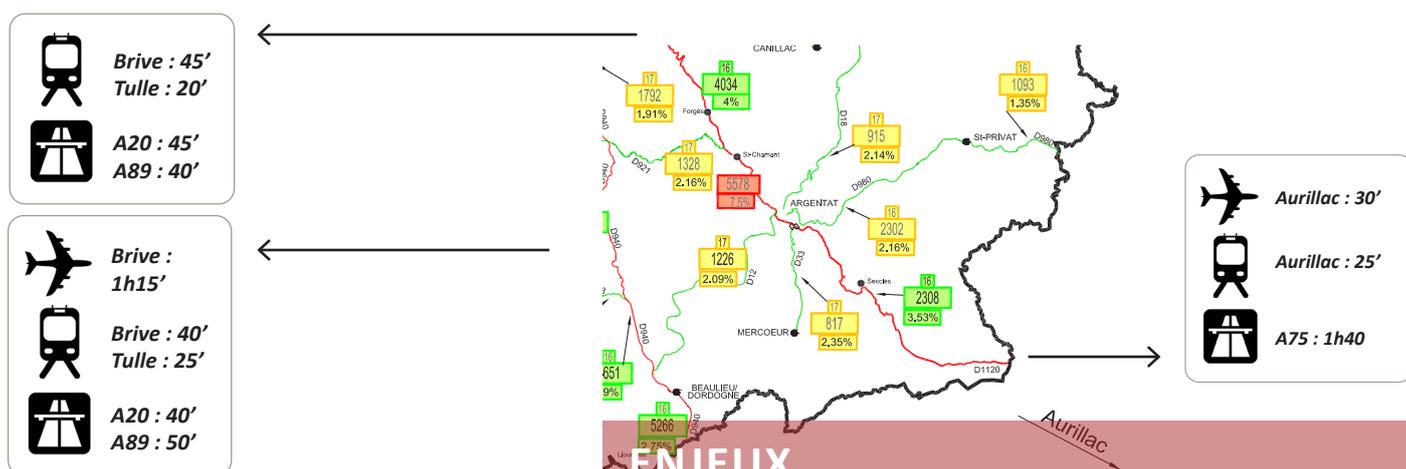
Une desserte numérique imparfaite.

La couverture mobile est encore largement perfectible mais certains sites encaissés sont difficilement à désenclaver.

En attendant le déploiement prévu du très haut débit (programme 100% fibre), l'offre internet se résume à une offre ADSL sur les principaux foyers habités.

Des temps d'accès aux grandes infrastructures importants.

Source : DDT19



ENJEUX La reprise du bâti

- > La limitation de l'évasion commerciale notamment alimentaire
- > L'adaptation des locaux commerciaux anciens

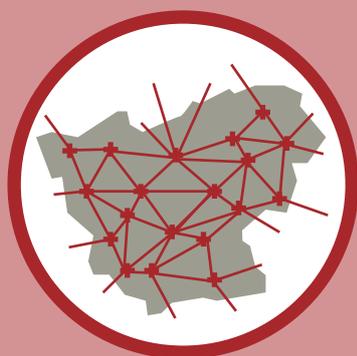
L'amélioration de l'accessibilité

- > L'anticipation des usages du numérique, en lien avec son déploiement
- > Le développement de liaisons douces
 - dans les bourgs à destination des habitants
 - entre communes (tourisme et agrément)
- > Vers des alternatives aux déplacements routiers individuels adaptés
- > L'aménagement des espaces publics centraux
- > La sécurisation des bourgs les plus passants



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

LA MOBILISATION DU TERRITOIRE



L'événementiel et la mobilité comme vecteurs possibles d'animation commerciale .

Perspectives de transformation des mobilités.

La dépendance à la voiture amène des perspectives de développement du covoiturage. Cette dynamique est pour l'heure informelle.

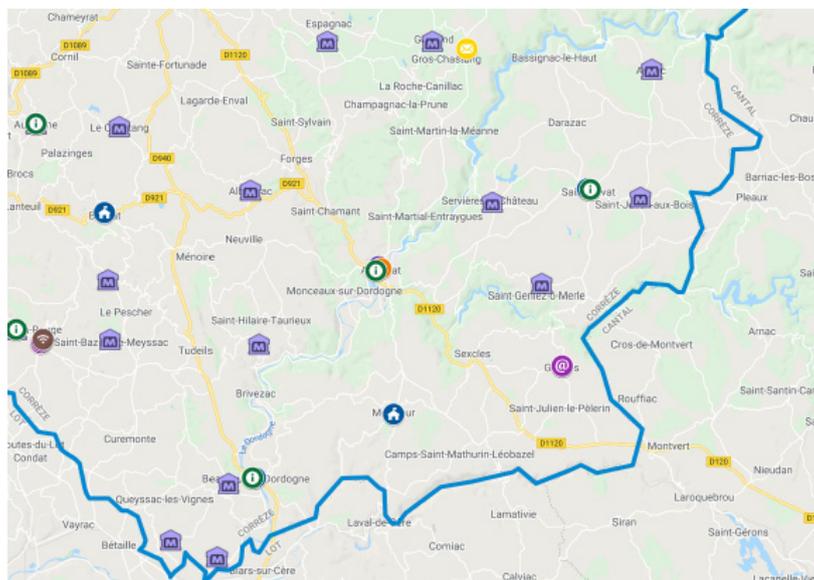
En réponse aux problématiques d'autonomie croissantes, l'itinérance des commerces et des services est une réponse qui a d'ores et déjà commencé à poindre sur le territoire pour permettre notamment le maintien à domicile des personnes âgées :

- opticien itinérant
- RAM itinérants
- visites médicales à domicile
- commerçants ambulants
- etc.

Le rôle du numérique

Le Département de la Corrèze mène un programme de développement de la fibre d'ici 2021 (100% fibre), ouvrant des perspectives en matière d'achat à distance, ce qui tend à améliorer l'accès du territoire.

Dès à présent, on observe sur le territoire des entreprises commerciales axant leur stratégie de vente sur le e-commerce.



Points d'accès numériques



DIRES D'ACTEURS

La livraison sur demande et la location de véhicules font partie des contributions du commerce à la réponse aux problèmes d'accessibilité.

Transformation des organisations économiques.

A l'image des ménages dont la taille s'amenuise, les entreprises sont de plus en plus petites : le statut d'auto/micro-entrepreneur est fréquemment utilisé. Ces actifs sont désireux de se mettre en réseau et potentiellement isolés, dans un bourg, un hameau, ou une ferme, dans un territoire à l'aménagement numérique encore balbutiant.

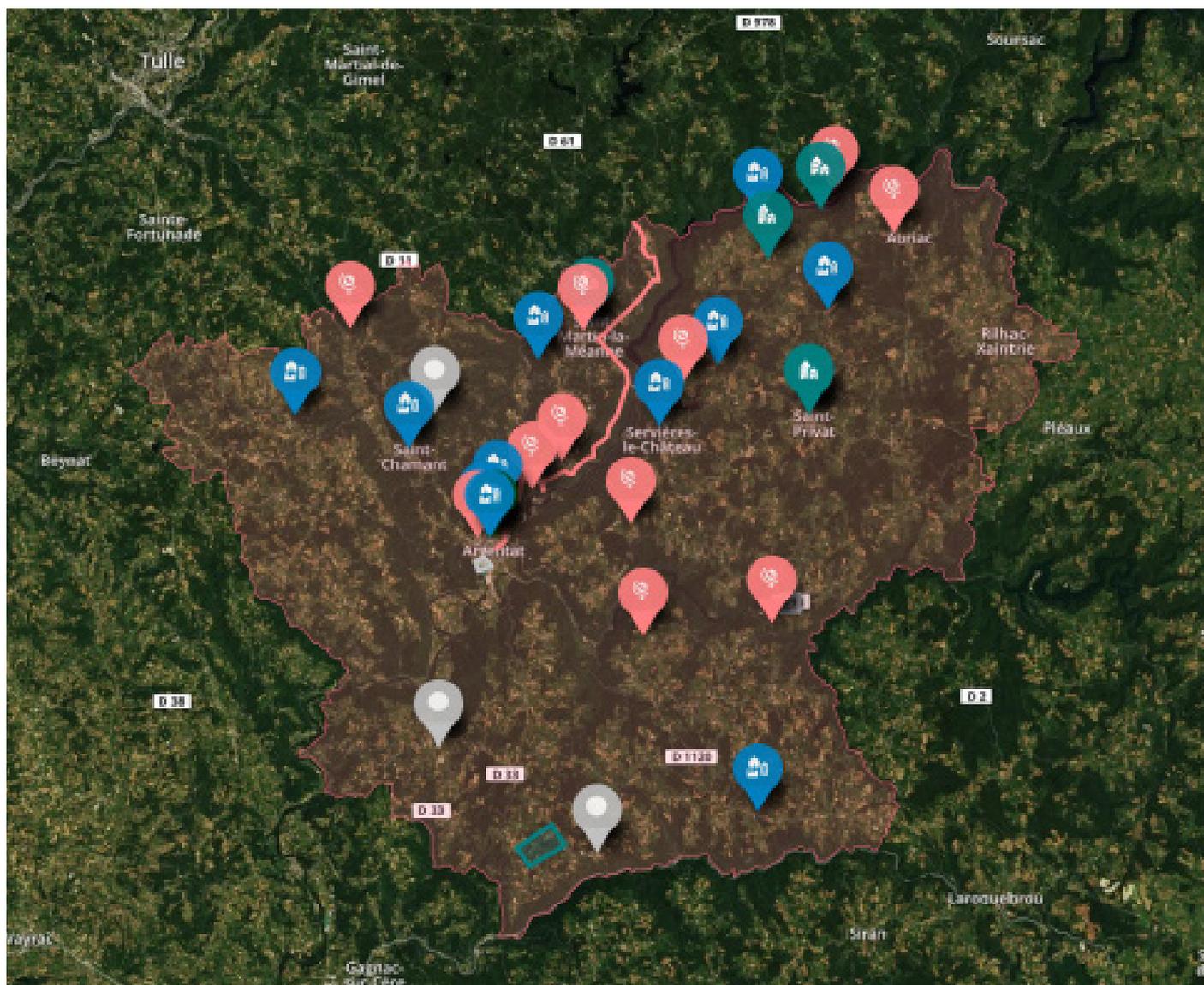
La mise en réseau de ces entrepreneurs est un enjeu pour le territoire.

Par ailleurs, l'accès aux commerces pour les habitants de l'Est du territoire est une problématique majeure : la faible densité humaine complique l'implantation d'un commerce. Néanmoins, les commerces multi-services et des heures d'ouverture adaptées permettent une offre de services minimale, stratégique.

Les actions de développement économique.

La mise en réseau des acteurs du territoire est actuellement le fruit d'initiatives isolées, liées à la valorisation de la production locale (restauration collective à Saint-Martin-la-Méanne, magasin de producteurs à Argentan, marchés de producteurs, etc.)

L'animation des marchés est également un temps crucial pour la valorisation des productions locales, complémentaires de la vie des commerces de centre-ville.



DIRES D'ACTEURS

Le principe des tournées est peu viable économiquement parlant.

DIRES D'ACTEURS

Le marché d'Argentan-sur-Dordogne et de Saint-Privat sont des temps importants pour l'animation commerciale du territoire.

ENJEUX

La cohérence de l'action publique sur le long terme

> L'amortissement des investissements publics en matière d'aménagement commercial.

La valorisation et la mise en réseau des initiatives isolées

- > L'inscription dans une démarche globale d'image pour le territoire
- > La stimulation et l'accompagnement des initiatives locales
- > L'animation des marchés



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

UN TERRITOIRE «ACTIF» ET DES SAVOIR-FAIRE LOCAUX



**Un emploi commercial stable dans
un contexte économique fragile**

La population active se caractérise en 2015 par une surreprésentation des catégories socio-professionnelles (CSP) **employés** (34%) dont la part augmente depuis 2010 et **ouvriers** (22%) en léger recul. La part des **agriculteurs**, stable, avoisine les 10%. Ces derniers sont davantage représentés à l'échelle de l'EPCI comparé à la moyenne départementale puisque cette CSP ne dépasse pas les 4% à l'échelle de la population active de la Corrèze. Même constat concernant les **artisans, commerçants et chefs d'entreprise**. Les **professions intermédiaires** se maintiennent à hauteur de 17%. Leur présence, non négligeable sur le territoire, illustre les **liens en matière d'emploi** qu'entretient Xaintrie Val'Dordogne avec les **bassins d'emplois** des agglomérations voisines, notamment tulliste.

Le nombre d'actifs ayant un emploi par catégories socio-professionnelles est très élevé sur le territoire, un peu plus faible pour les catégories employés et ouvriers, plus exposés aux phénomènes de précarité de l'emploi. Quant au **taux d'activité** des 15 ans et plus, il reste inférieur aux territoires voisins à 46%, illustrant les dynamiques observées à propos de l'augmentation des jeunes retraités sur Xaintrie Val'Dordogne.

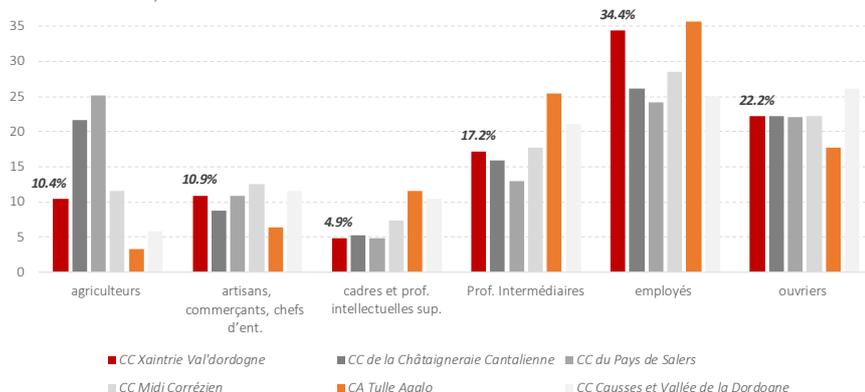
Xaintrie Val'Dordogne dispose d'un **tissu économique varié**, qui contribue au maintien d'un nombre d'emplois non négligeable pour le territoire. Cependant, les 3727 emplois recensés en 2015 restent inférieurs au nombre d'actifs occupés (4231), avec un taux de concentration d'emploi de 88% poussant une partie des habitants du territoire à **travailler à l'extérieur**.

Près de 10% des emplois du territoire sont directement liés à une activité commerciale. Parmi les emplois commerciaux, 21% sont des emplois non salariés.

L'emploi commercial salarié reste stable : il a perdu 9 postes en 10 ans.

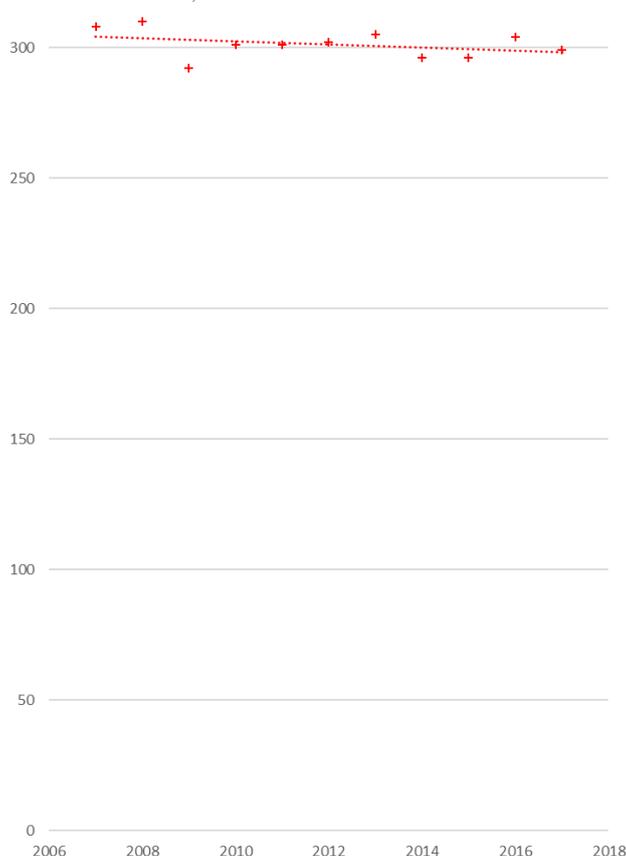
Part des catégories socioprofessionnelles selon le nombre d'emplois au lieu de travail en 2015 par territoire

Source: Insee / RP 2015



Evolution de l'emploi commercial salarié entre 2007 et 2017

Source : ACCOSS, URSSAF



Le secteur commercial doit en grande partie sa présence dans l'emploi local à quelques entreprises :

- transformation / vente de produits agro-alimentaires
- supermarchés.

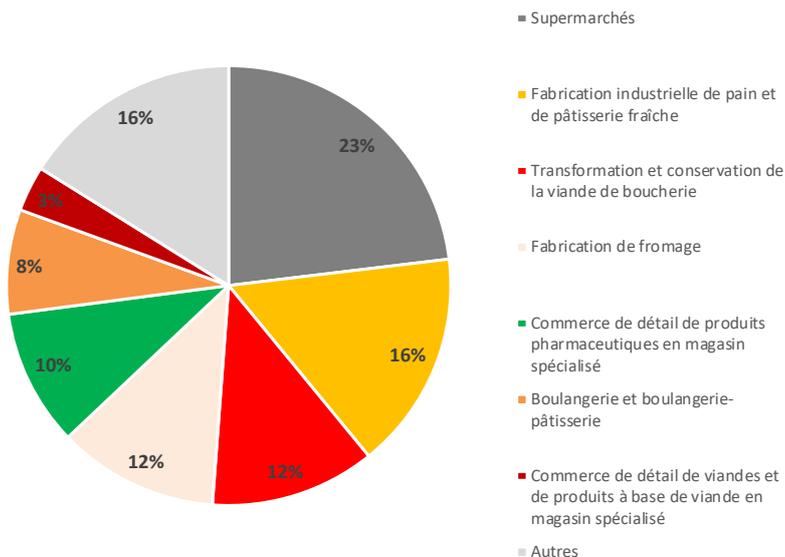
Ces derniers comptaient en moyenne 17 salariés en 2017.

Les activités commerciales salariées représentent une proportion très faible de l'emploi local, à quoi il faut ajouter les entreprises uni-personnelles de ce domaine.

Les entreprises unipersonnelles permettent de compléter ponctuellement la gamme commerciale du territoire. Même si celles-ci ne représentent qu'un nombre limité d'emplois, le service apporté est important pour l'offre locale.

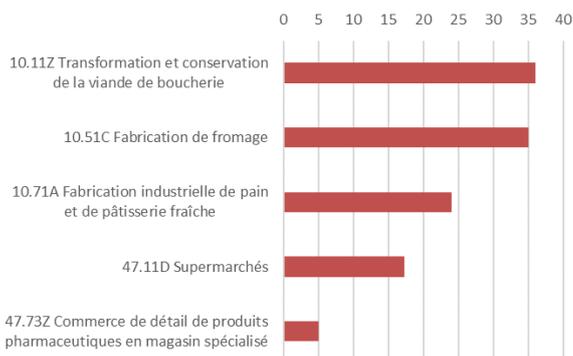
Emploi commercial salarié sur le territoire

Source : ACCOSS, URSSAF



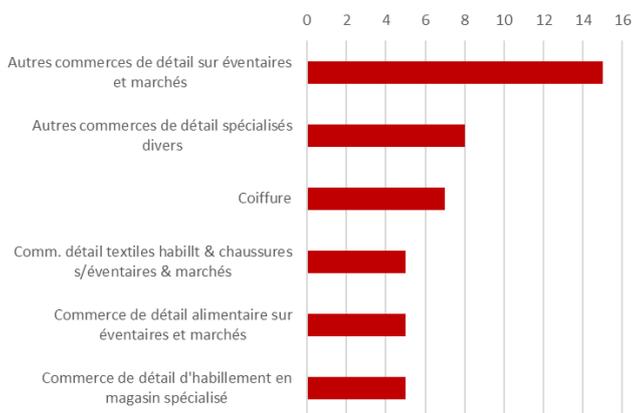
Principaux employeurs commerciaux

(Nb de salariés / Nb entreprises du domaine)



Principaux secteurs commerciaux uni-personnels

Source : INSEE Sirene



Evolution de l'activité commerciale.

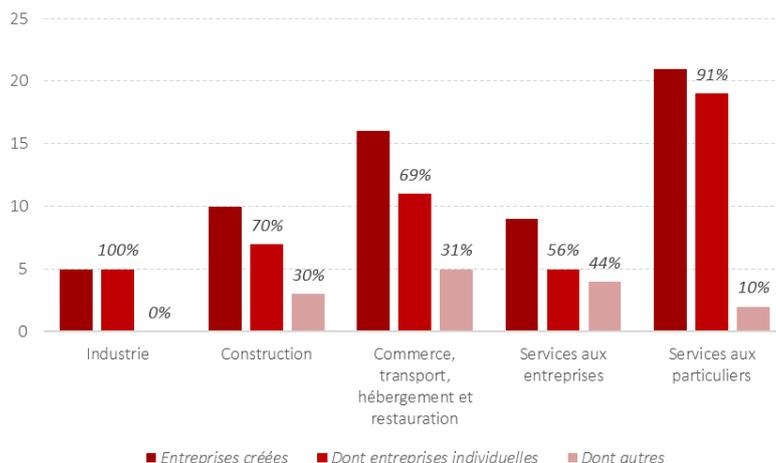
Globalement, l'activité commerciale a été relativement stable au cours des dix dernières années. Le nombre d'établissements commerciaux n'a quasiment pas évolué et les effectifs non plus : le solde de l'évolution est légèrement négatif.

Il est plus notable d'observer les difficultés liées à la reprise des locaux vacants en cœur de bourg ainsi que l'impact du tourisme sur l'activité commerciale : la présence de quatre supermarchés sur un territoire de moins de 12 000 habitants s'explique en partie par la saison touristique. De même, les petits commerces adaptent leur activité au rythme de cette fréquentation estivale.

Le territoire de la communauté de communes n'a quant à lui fait l'objet d'aucun avis de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) entre 2013 et 2022.

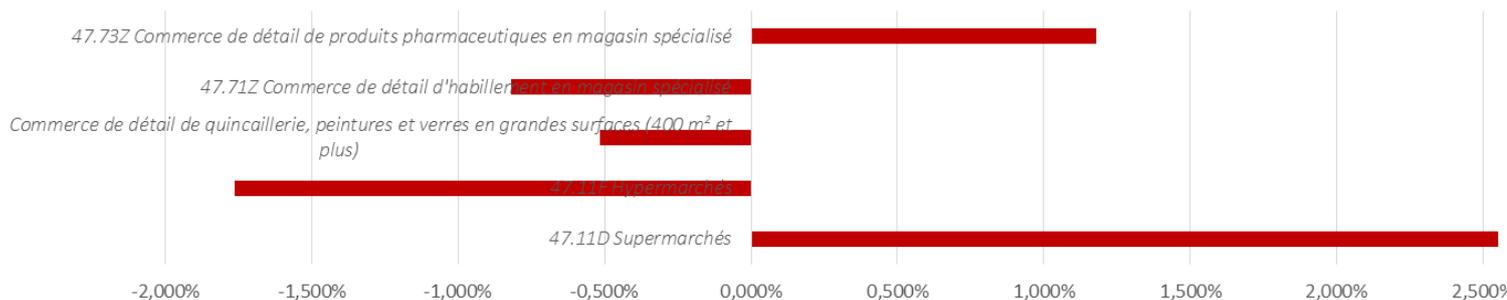
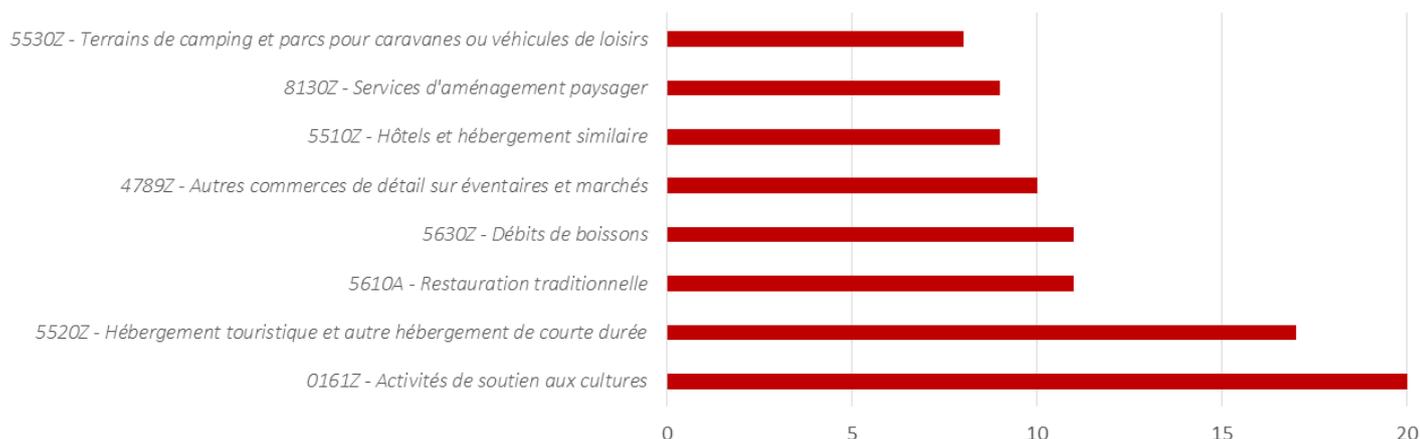
Créations d'entreprises par secteur d'activités en 2017

source: Insee / Sirene



Les principales activités commerciales déclarées auprès de la CCI sont fortement liées à l'activité saisonnière du territoire : hébergement touristique, restauration.

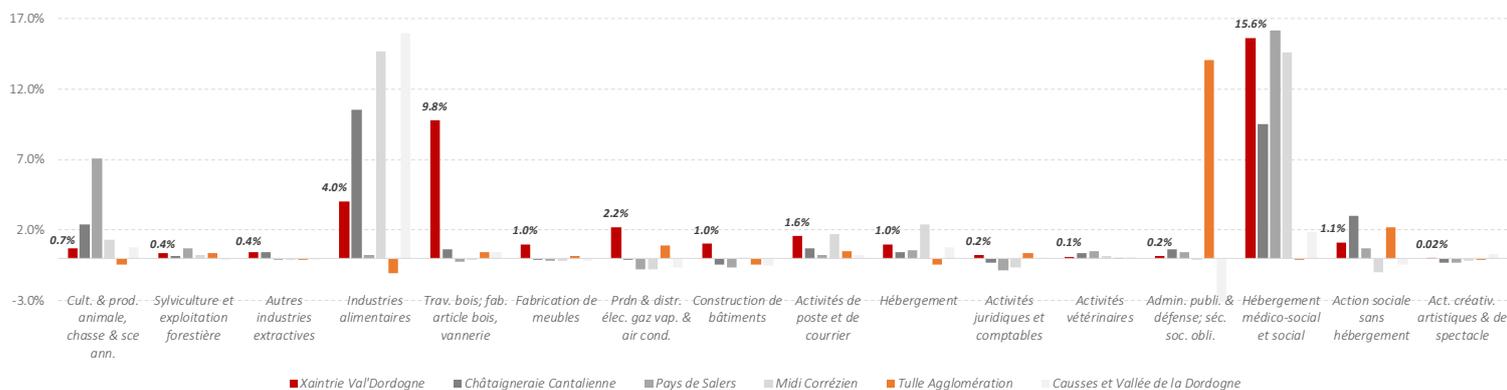
Lorsque l'on compare le taux d'équipement du territoire avec celui du Département, on relève l'importance des supermarchés et des pharmacies et un certain déficit en commerces de détail spécialisés. (source : URSSAF ACROSS)



Des secteurs d'activités variés

Au regard du profil territorial de Xaintrie Val'Dordogne, l'analyse de la répartition des entreprises par secteur d'activités marchand n'est pas surprenante. Les activités de « commerce, transport, hébergement et restauration » arrivent en tête et rassemblent près de 31% des entreprises, témoignant d'une **sphère pré-sentielle** importante portée par le tourisme et la vie locale. Suivent les services aux particuliers (21%), et le secteur de l'industrie qui représente 10% des entreprises, témoignant de la présence d'une **activité industrielle** non négligeable dans un contexte territorial particulièrement rural. L'auto-entrepreneuriat se développe, même si ce type de statut laisse apparaître une fragilité des entreprises créées à long terme.

Spécificités des activités économiques sur XVD, indice de spécialisation selon le segment d'activité économique et comparaison aux territoires voisins, en 2015 - sources: Insee CLAP 2015



Source : blocfer.com
Deya - Argentat-sur-Dordogne



Crédits : Cittànova
SIBO Meubles - Saint-Chamant



Crédits : Cittànova
Fabié Pâtisserie - Saint-Julien-aux-Bois

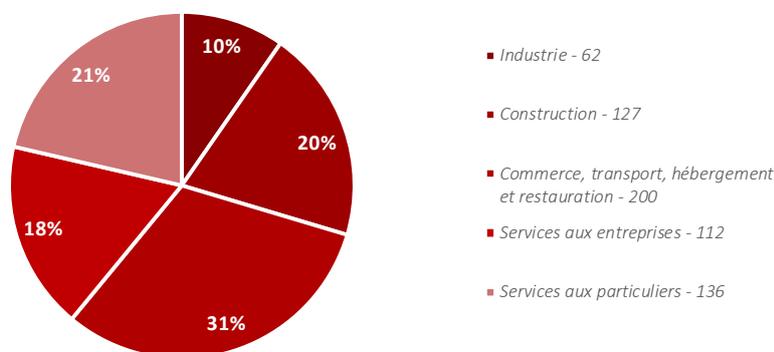
Une diversité d'activités et de savoir-faire locaux

Le territoire est caractérisé par un **tissu de PME** locales diversifié affichant des spécificités selon les segments d'activité économique. En comparaison aux territoires limitrophes et en analysant les indices de spécialisation, plusieurs **segments économiques** se distinguent :

- Hébergement médico-social et social
- Production d'énergie
- Fabrication de meubles
- Travail du bois et fabrication d'objet bois
- Industries alimentaires
- Hébergement
- Culture et production animale

Nombre d'entreprises par secteur d'activités marchands (hors agriculture) sur XVD au 31/12/2016

Source: Insee / Sirene

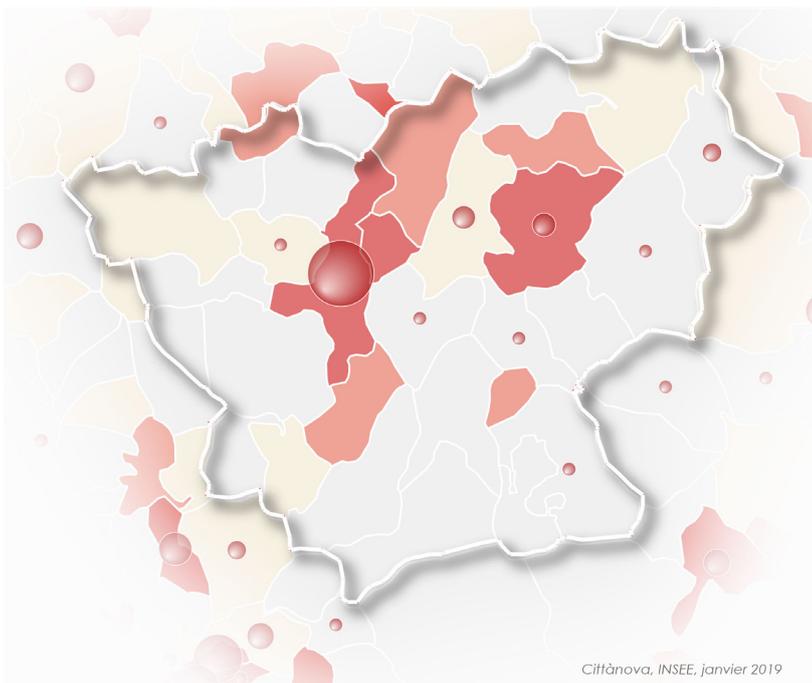


Des activités implantées de façon dispersée sur le territoire

Leur répartition s'inscrit dans des logiques similaires à celle observée pour l'habitat, avec des **localisations ponctuelles** et parfois isolées, sous la forme d'établissements économiques souvent de petite taille, qui représentent tout de même des **employeurs importants** au sein de l'espace rural (Fromagerie Duroux à Rihlac-Xaintrie, Sibo Meuble à Saint-Chamant, Pâtisserie Fabié à Saint-Julien-aux-Bois, Maison du Douglas à Mercoeur, Campings le long de la Dordogne...).

Une **concentration** plus importante des établissements est observée autour d'**Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat**, qui s'explique notamment par le caractère plus urbain de ces communes.

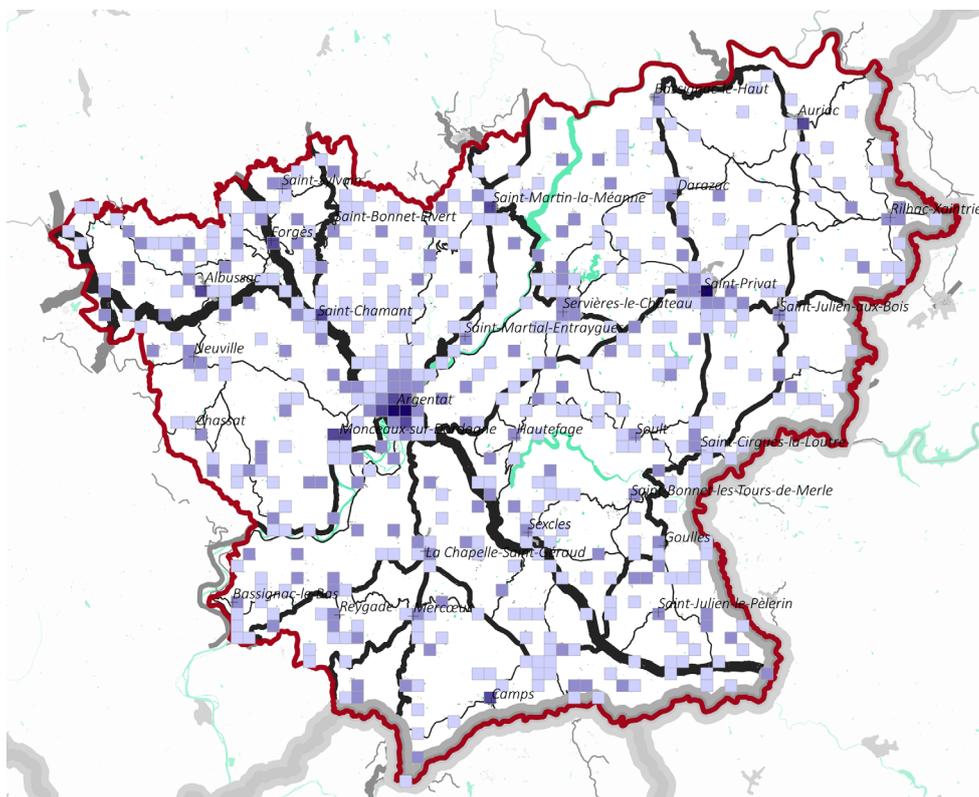
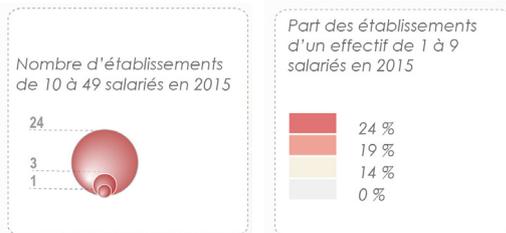
Des établissements économiques souvent de petites taille, dont la logique d'implantation éparse est liée à celle de l'habitat
Source: Insee / Sirene



Cittànova, INSEE, janvier 2019

Localisation des établissements et des principaux employeurs sur XVD en 2015

Source: Insee 2015



L'activité commerciale comme valorisation de la production locale

Des liens existent entre la production locale et la vente :

- des producteurs proposent une activité de vente
- le produit est revendu sur le marché
- le produit est revendu via un intermédiaire : une grande surface, un magasin de détail local.

Si la vitalité des marchés d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat est attestée par les acteurs consultés, ceux-ci émettent néanmoins quelques réserves sur l'adéquation entre l'offre et la demande alimentaire. En l'occurrence, le maraîchage est insuffisamment développé en dépit d'une demande latente : les grandes surfaces s'approvisionnent chez des producteurs hors du territoire. Cette production pourrait donc être utilement encouragée.

Magasin de producteurs Tradicorrèze

Crédits photo : Cittànova



DIRES D'ACTEURS

Le maraîchage local est insuffisant pour fournir les grandes surfaces. Il y aurait une demande dans ce sens.

Des liens commerciaux existent avec des entreprises agricoles locales telles que la fromagerie Duroux.

TradiCorrèze est un exemple intéressant de commerce valorisant les produits locaux. Il n'y a pas de valorisation de produits maraîchers car c'est une des lacunes du territoire.

Il y a du potentiel pour relancer les activités de maraîchage et de nombreux débouchés en circuits courts (écoles, EPHAD...)

ENJEUX

Le maintien de l'emploi sur le territoire

- > La pérennisation des activités existantes et leur développement
- > L'adéquation entre emplois à pourvoir et les actifs du territoire
- > La fidélisation des jeunes actifs au territoire
- > Le développement d'un réseau économique à l'échelle de Xaintrie Val Dordogne

La valorisation des activités locales

- > La qualité des aménagements dans les zones d'activités
- > La mise en valeur des savoir-faire locaux



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

LA VALORISATION DES MOTIFS PAYSAGERS REMARQUABLES D'UN PAYS «COUPÉ»



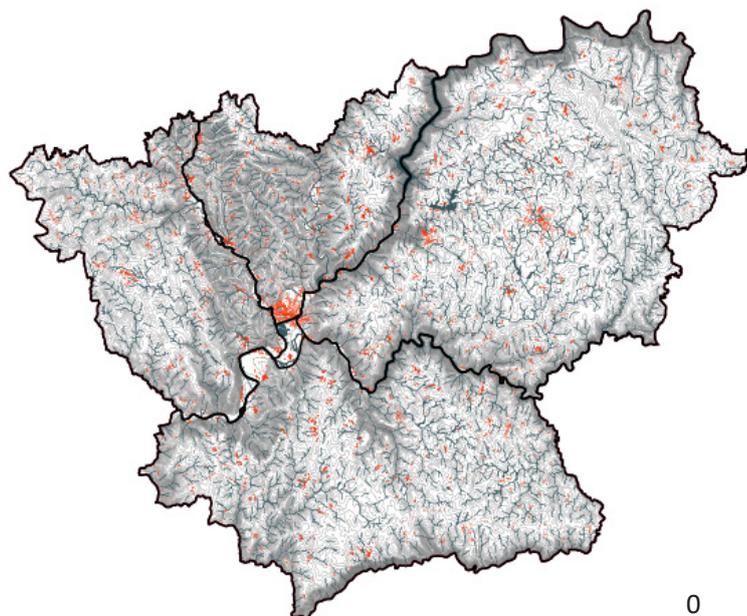
Le rôle paysager du commerce

Le territoire est découpé par **cinq vallées** : la vallée de la Souvigne, du Doustre, de la Dordogne, de la Maronne et de la Cère. Toutes convergent vers Argentat.

Celles-ci isolent alors **quatre grands plateaux**; deux se rattachent aux hauts plateaux corréziens à l'Ouest et deux autres, la Xaintrie blanche et la Xaintrie noire, partagent l'Est du territoire.

Commerce, Camps

Crédits photo : Cittànova



Le territoire est composé de quatre grands plateaux
Source : IGN BDALTI, IGN BDTOPO

Des implantations au sein d'un cadre environnemental de qualité

Le cadre paysager et environnemental apparaît également comme **un atout** sur lequel s'appuyer pour encourager le développement économique et encourager les entrepreneurs à investir sur le territoire. Certains secteurs permettent d'observer des implantations de locaux d'activités qui ont su **s'intégrer à l'environnement** de façon qualitative, s'appuyant sur le relief, la topographie, la présence du végétal et des haies. Les documents de planification devront accompagner cette intégration paysagère afin de veiller à la qualité des implantations futures.

Les installations commerciales en zone d'activités sont relativement rares.

On distingue plusieurs configurations paysagères :

- le centre-ville d'Argentat-sur-Dordogne
- le bourg de Saint-Privat
- les installations commerciales en coeur de bourg
- les installations excentrées, parfois en entrée de ville
- le secteur commercial d'Argentat-sur-Dordogne

Le centre-ville d'Argentat-sur-Dordogne

L'offre commerciale s'étend principalement le long des deux axes majeurs traversant la commune, la rue Henri IV, entrée sud, et l'avenue Pasteur entrée Nord-ouest.

Les locaux commerciaux fermés sont, pour une large part, concentrés dans les rues historiques de la commune, à l'écart du passage automobile : rue du Theil, rue de Turenne, place de l'église, le Bastier... Néanmoins, une proportion non négligeable d'entre eux sont situés dans les rues principales et posent la question de l'image donnée par ce centre-ville et son dynamisme.

L'offre commerciale a muté au fil des années, davantage orientée vers le secteur tertiaire. On a ainsi vu des banques, assurances et autres agences immobilières s'implanter. La densité commerciale s'est affaiblie au cours des dernières décennies, notamment du fait de l'évolution des pratiques de consommation, de l'apparition du e-commerce et des pratiques de jardinage locales.

La place du marché est un secteur crucial pour l'animation commerciale.

La circulation des piétons est capitale dans cet espace pour permettre une bonne complémentarité des commerces et faciliter leur accès.

Les quartiers près du pont méritent une attention particulière, ce sont les quartiers emblématiques d'Argentat et ils constituent un vecteur fort de son image et de son attractivité. Les quartiers du pont sont le lieu de promenade des touristes, des résidents secondaires mais aussi des habitants (d'Argentat et des communes alentour).

Depuis Tulle, la place Gambetta est un temps fort de la séquence d'entrée dans le centre-ville d'Argentat. De configuration triangulaire, elle se situe à l'articulation entre l'avenue

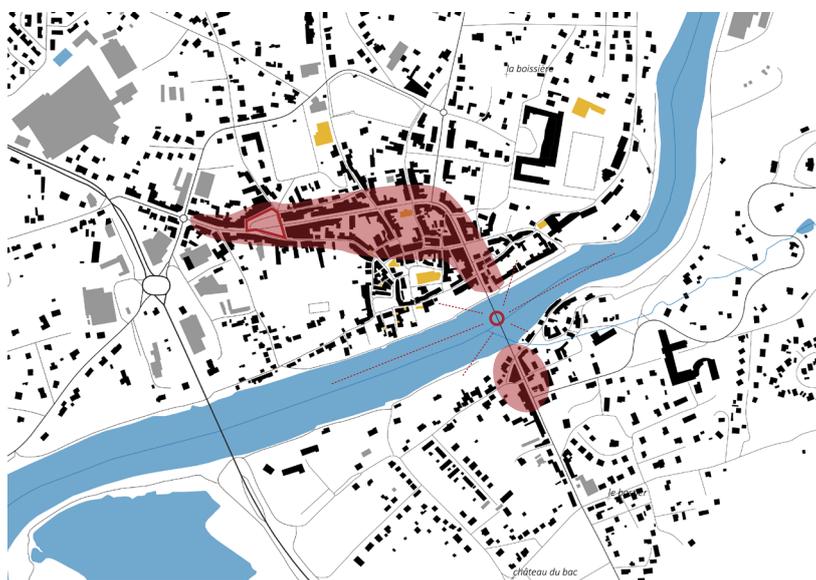


DIRES D'ACTEURS

Attention à la piétonisation : prévoir des aménagements connexes (éclairage, signalétique...). Soigner la signalétique des parkings et raisonner en temps de trajet à pied.

Foch et l'avenue Pasteur, le parking Joseph Faure et la rue du Portail Lavergne. Elle constitue un large dégagement urbain qui a fait l'objet d'un aménagement urbain.

Depuis Aurillac, l'entrée du centre-ville s'opère depuis le pont de la République et son belvédère remarquable sur la Dordogne et les quais.



Les accès au secteur commercial du coeur d'Argentat-sur-Fordogne

La place Gambetta



Le bourg de Saint-Privat

L'offre commerciale s'étend principalement le long de l'axe majeur de traversée du bourg : la rue de la Xaintrie, prolongée au Sud-Ouest par la rue Betugum.

La dynamique commerciale du secteur est fragile, illustrée par la vacance de plusieurs locaux au sein même du secteur.

L'accès depuis Argentat souligne l'importance de la place de l'église.

Depuis l'Est, c'est la place du Champ de Foire qui mérite une attention toute particulière, d'autant plus que cet espace accueille le marché de Saint-Privat.

La perception du bâti ancien, la cohérence des liaisons piétonnes et du stationnement sont des enjeux sur ces espaces publics.

Les installations commerciales en cœur de bourg.

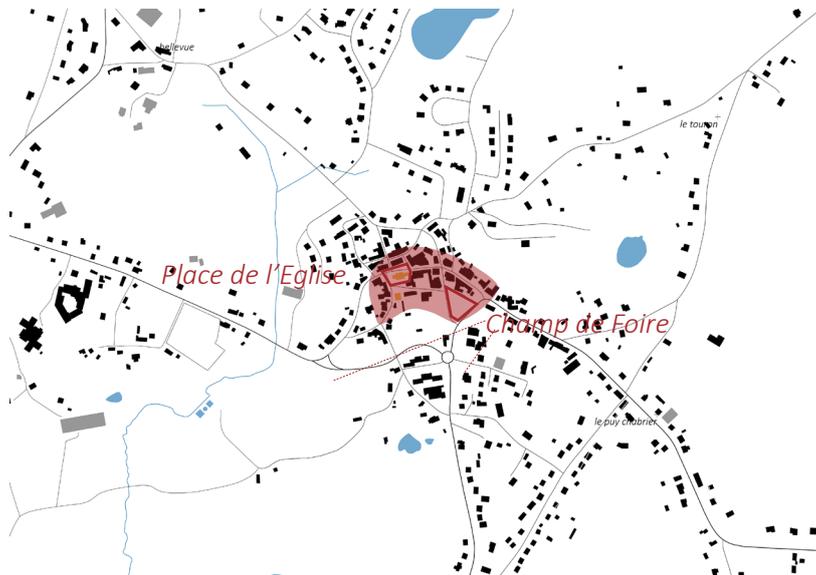
Sur plusieurs bourgs du territoire, on retrouve des commerces inscrits en cœur de bourg. Ceux-ci participent à l'animation de l'espace de rencontre et sont ainsi des éléments clés pour la commune.

Les installations excentrées, parfois en entrée de ville

Certains commerces, par choix ou par opportunité se sont implantés en rupture avec l'espace public «historique». Ces implantations sont souvent moins aisées à gagner à pied. La cohésion de l'armature commerciale est diminuée. Ces installations sont parfois situées en entrée de ville, ce qui engendre des responsabilités pour le commerce vis-à-vis de la qualité de son aspect.

Ainsi, à Argentat, quelques commerces ont fait le choix de s'implanter en périphérie, en rupture avec la logique d'espace public.

A Saint-Privat, le SPAR est lui aussi en retrait vis-à-vis du bourg.



Les accès au secteur commercial de Saint-Privat

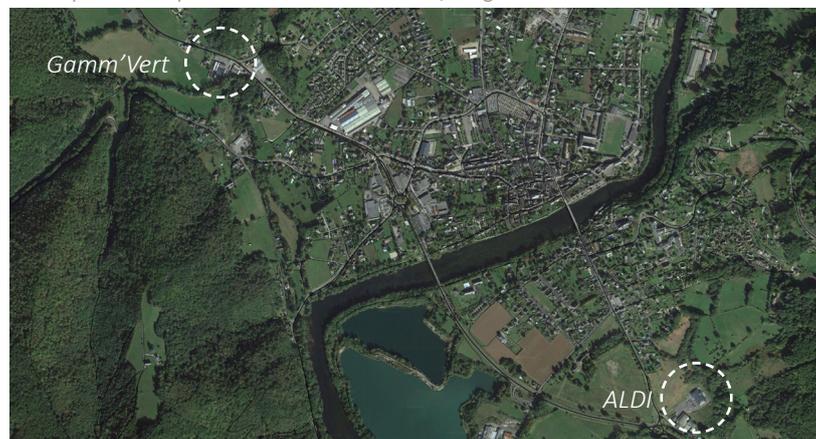


Entrée Ouest de Saint-Privat

Multi-services, Albussac



Exemples d'implantations excentrées, Argentat



Les entrées d'Argentat et l'activité économique

La qualité du traitement des abords de ces axes est importante, car ils assurent la **transition entre l'espace rural et l'espace urbain**, et véhiculent l'image du territoire. Sept entrées de villes sont identifiées sur Argentat-sur-Dordogne. La majeure partie de ces axes sont concernés par la présence d'activités économiques. Leur traitement pose question: *image du territoire, rapport au patrimoine ancien, intégration qualitative à l'environnement...*

Les axes identifiés:

- L'axe traversant Nord-ouest / sud-est le long de la RD 1120, et l'offre commerciale spécialisée implantée en entrée d'agglomération
- L'arrivée dans le centre-ville par les faubourgs depuis la RD 2120, et la présence du supermarché Aldi en amont de l'entrée de ville
- De la Xaintrie à la Vallée : l'arrivée sur Argentat par la RD 980 et ses vues panoramiques
- L'entrée sud depuis la vallée et la RD 12 où l'arrivée sur Argentat s'effectue à travers des quartiers pavillonnaires et des espaces commerciaux.
- L'entrée depuis les Hauts Plateaux corréziens et les Gorges de la Dordogne par la RD 131 et la RD 18

Les secteurs d'entrée de ville d'Argentat-sur-Dordogne
Crédits : Cittànova



Le secteur commercial d'Argentat-sur-Dordogne

Aspect atypique de l'organisation du territoire, les supermarchés Casino et Super U sont implantés en vis-à-vis.

Cette configuration, associée à la proximité de quelques entreprises (Gedimat, Mespoulet, coopérative forestière), est révélatrice d'une polarité secondaire sur la commune d'Argentat. Il s'agit de penser les liens fonctionnels entre cette polarité et le centre-ville, à proximité.

Les circulations piétonnes sont compliquées par le gabarit routier des aménagements, du fait de la traversée d'une route départementale, de la présence d'un giratoire de grande taille.

Secteur commercial secondaire, Argentat



Secteur commercial secondaire, Argentat
Crédits photo : Cittanova



ENJEUX

L'image du territoire et ses motifs paysagers

- > La mise en valeur et la gestion des espaces ouverts et des vues panoramiques entre gorges et vallées
- > La maîtrise et l'intégration des sites et espaces touristiques
- > La silhouette des bourgs et des petites villes
- > La préservation du patrimoine bâti et des éléments vernaculaires : murets de pierres sèches, clôtures anciennes...
- > L'implantation des constructions sur les abords routiers
- > La qualité des entrées de ville



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

UN TERRITOIRE «REFUGE» POUR LA BIODIVERSITÉ



Prendre en compte les milieux naturels dans les projets

Une trame Verte et Bleue qui structure et identifie les composantes paysagères

Une trame verte dense, liée à la topographie du territoire

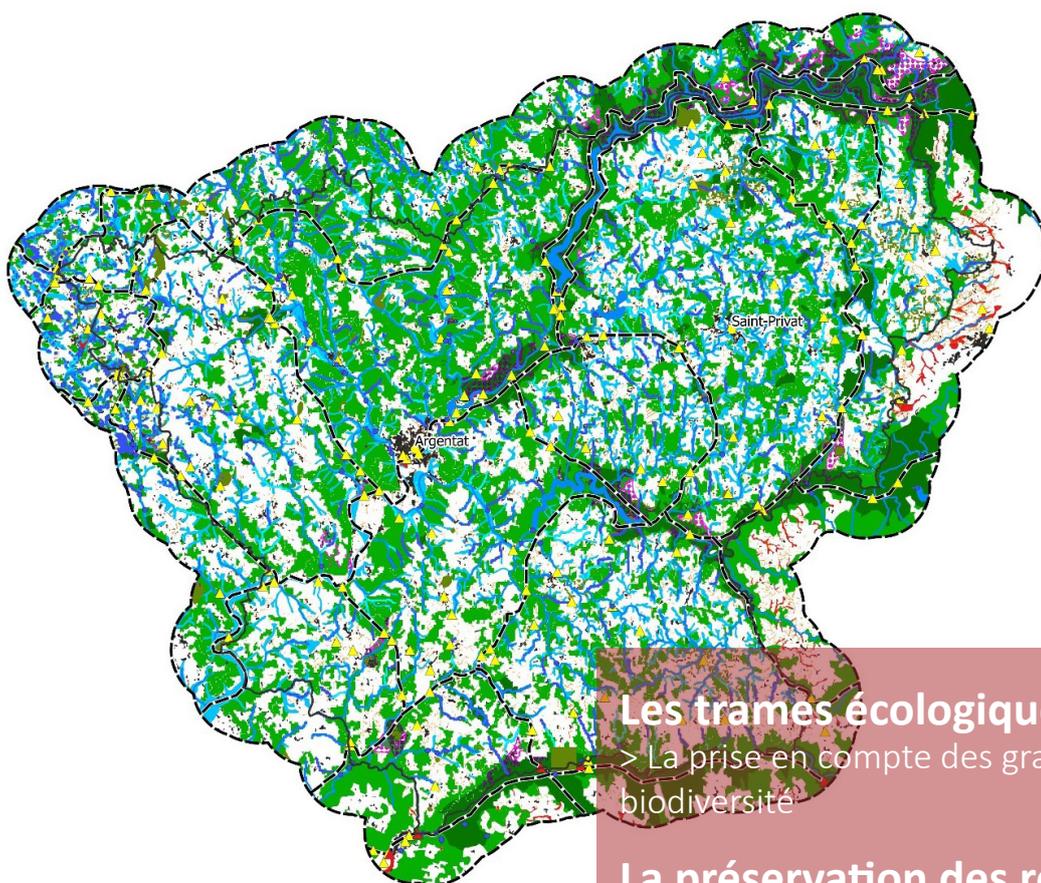
La Trame Verte est constituée de plusieurs sous-trames qui témoignent de la diversité des milieux naturels et semi-naturels sur le territoire : la **sous-trame des boisements**, la **sous-trame bocagère** et la **sous-trame des milieux secs**. La préservation de ces milieux et des corridors écologiques associés revêt un enjeu important.

La trame bleue, colonne vertébrale du territoire

Deux sous trames constituent la trame bleue: la sous trame « milieux humides » et la sous trame « milieux aquatiques ».

Les continuités écologiques liées aux milieux humides sont toutes fonctionnelles et leur protection est une des orientations du SDAGE Adour Garonne, relayée par les SAGE.

La préservation des espèces inféodées aux milieux aquatiques et humides repose également sur la qualité des eaux (notamment physico-chimique) : la qualité des rejets effectués dans les cours d'eau est donc un paramètre fondamental pour atteindre cet objectif.



Trame Verte et Bleue

Elaboration du SCoT et du PLUIH du Territoire Xaintrie Val Dordogne

Autres

- Périmètre de la CC Xaintrie Val Dordogne
- Tampon de 2 km
- Zone urbaine

Réservoir de Biodiversité

- Milieux aquatiques
- Milieux humides
- Milieux bocagers
- Milieux secs
- Milieux boisés

Corridor écologique

- Milieux boisés
- Milieux secs
- Milieux aquatiques
- Milieux humides

Espace relais

- Milieux bocagers
- Milieux boisés
- Zones humides manquantes dans le SRCE

Obstacles

- Obstacles liés aux routes départementales
- Obstacles liés à la voie ferrée
- Obstacles à l'écoulement

Les trames écologiques

> La prise en compte des grands corridors de biodiversité

La préservation des ressources

> La maîtrise des pollutions diffuses



La trame verte et bleue
Source : Biotopie



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

UNE TERRE DE VILLÉGIATURE À LA SAISONNALITÉ MARQUÉE



Une activité commerciale marquée par la saisonnalité.

La vallée de la Dordogne, une accroche forte pour le tourisme

Le territoire se situe à proximité de sites touristiques majeurs. Des **villages remarquables** sont présents aux environs, drainant un nombre très important de visiteurs : *Collonge-la-Rouge, Turenne, Curemonte, Beaulieu-sur-Dordogne...* De nombreux **itinéraires touristiques** entre Corrèze, Lot, Dordogne et Cantal sont empruntés chaque année. Xaintrie Val'Dordogne se localise **à la croisée** de plusieurs d'entre eux, lui



permettant de capter des vacanciers en quête de destination « nature ». La marque « **Vallée de la Dordogne** » participe à l'attractivité touristique du territoire. La majorité de la clientèle touristique est nationale (80%) mais le territoire séduit aussi les étrangers, notamment britanniques, belges et néerlandais.

Les abords de la rivière sont particulièrement prisés par les activités saisonnières. L'**offre en hébergement de plein air** y est concentrée sur la vallée. Les équipements touristiques y sont nombreux contrairement aux autres secteurs du territoire où leur présence s'observe plus ponctuellement. Les sites touristiques présents sur la Xaintrie ou les Hauts Plateaux créent des **points d'attractivité** au sein de l'espace rural. Le patrimoine bâti historique est disséminé au sein de la campagne et des entités bâties : *châteaux, tours, églises, chapelles, granges, croix...*

Des sites « vitrine » pour le territoire

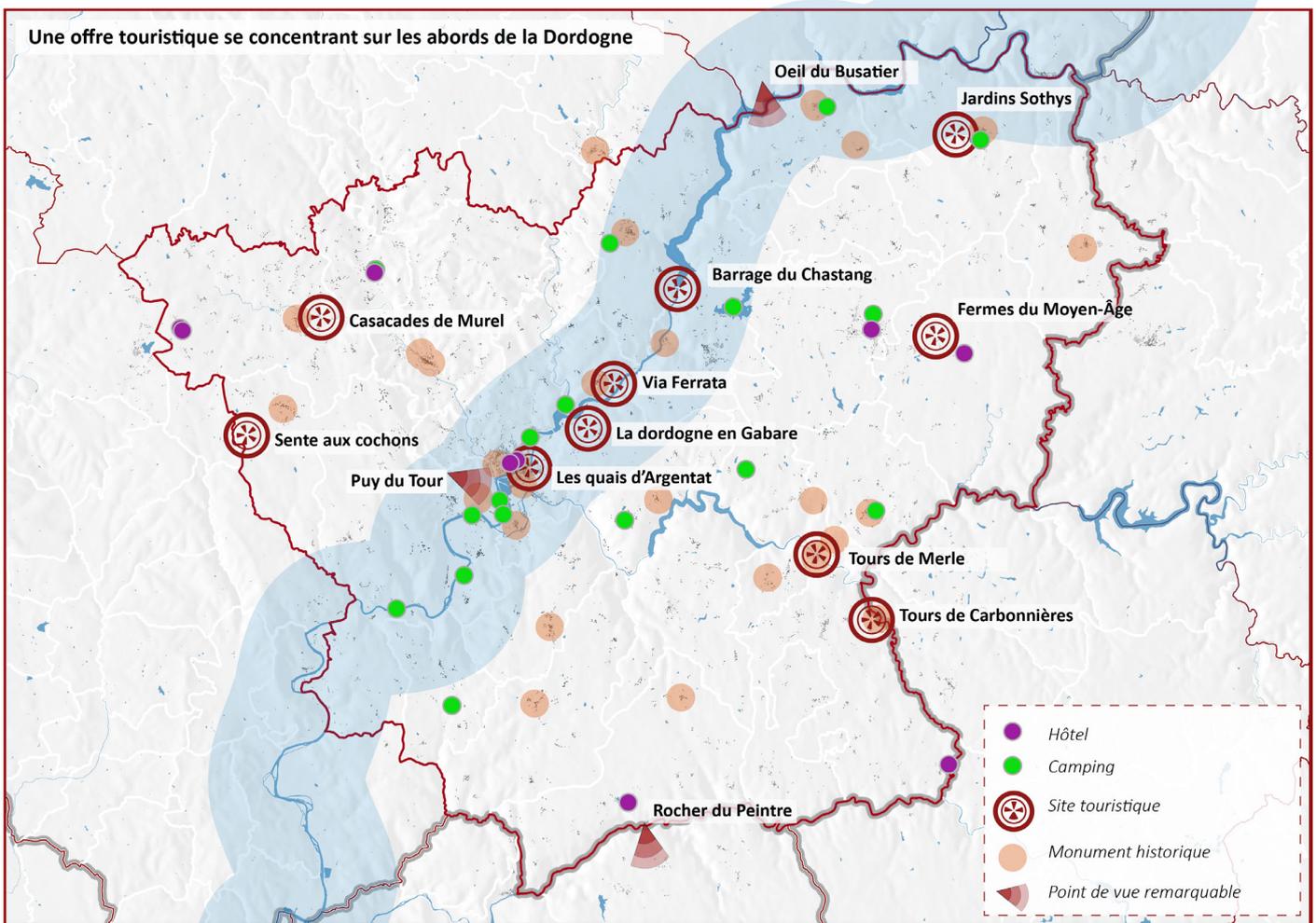
Plusieurs sites touristiques participent à la renommée du territoire et à son attractivité durant la saison estivale. Les **Tours de Merle** en est l'exemple principal, avec son ensemble féodal spectaculaire composé de sept tours érigées sur un éperon rocheux entre le XI^{ème} et le XV^{ème} siècle. Avec près de 20 000 visiteurs en 2018, sa fréquentation progresse depuis quelques années. Des **actions de sécurisation et de valorisation** ont été amorcées pour préserver le site.

Les fermes médiévales de Xaintrie attirent également de nombreux visiteurs : près de 19 000 en 2018. Les jardins Sothys à Auriac ont reçu 12 000 visiteurs en 2018.

Le **patrimoine naturel** participe également à l'attractivité du territoire. Le relief escarpé offre des points de vue remarquable. Le **Puy du Tour** et ses itinéraires de randonnées entre Monceaux-sur-Dordogne et Argentat-sur-Dordogne en est un exemple, avec ses vues lointaines sur la vallée et les plateaux présents à l'Est. Quelques curiosités géologiques ponctuent le territoire, à l'image de la **Cascade de Murel** à Albussac, des gorges aux pentes rocheuses des rivières, supports d'activités sportives à l'image des trails. Les barrages comme celui du **Chastang** participent à un tourisme davantage industriel. **Argentat-sur-Dordogne** est visitée pour son patrimoine historique remarquable, l'animation de ses quais lors de la belle saison, et les activités de balades sur la Dordogne.

De nombreux équipements touristiques implantés sur les abords de la Dordogne, le long de la RD 12

Crédits : Cittànova



Sources: Photos Communauté de Communes XVD / Réalisation Cittànova

Un territoire au rythme des saisons

La **dynamique estivale** porte le territoire et **redynamise le bassin de vie** pour quelques mois. La population augmente fortement avec l'arrivée des touristes au cours de la belle saison. Les **services publics doivent s'adapter** et accompagner cette saisonnalité marquée : *collecte des déchets renforcée, animation locale, gestion de l'eau, affluence à Argentat...* Les activités et les festivités se multiplient en été, et **les villages se revitalisent** et deviennent plus accueillant.

L'économie locale est également portée par l'activité touristique, avec une évolution notable de la **zone de chalandise** estimée à 9 000 habitants l'hiver à 25 000 en haute saison (Etude « Programme d'Aménagement des espaces publics d'Argentat » 2016). L'attractivité touristique locale conforte la zone de chalandise et permet le **maintien d'activités** pour lesquelles la basse saison est souvent synonyme de baisse voire de perte de chiffre d'affaire. Elle apparaît comme nécessaire au **maintien de l'infrastructure commerciale**.

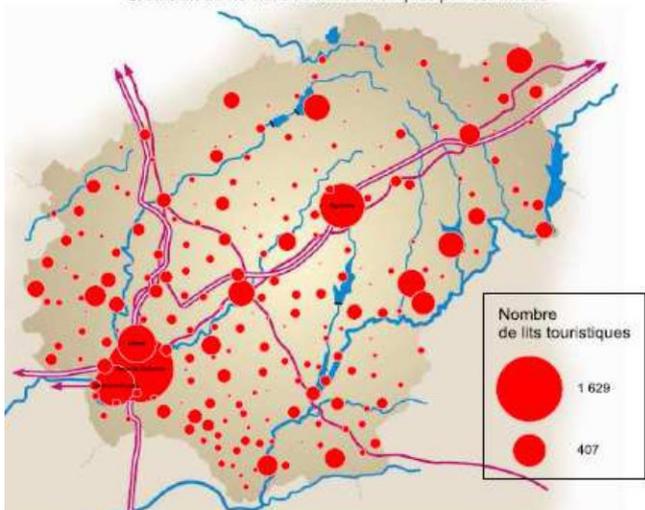


Foires et marchés en Xaintrie Val'Dordogne
Source: xaintrie-val-dordogne.fr

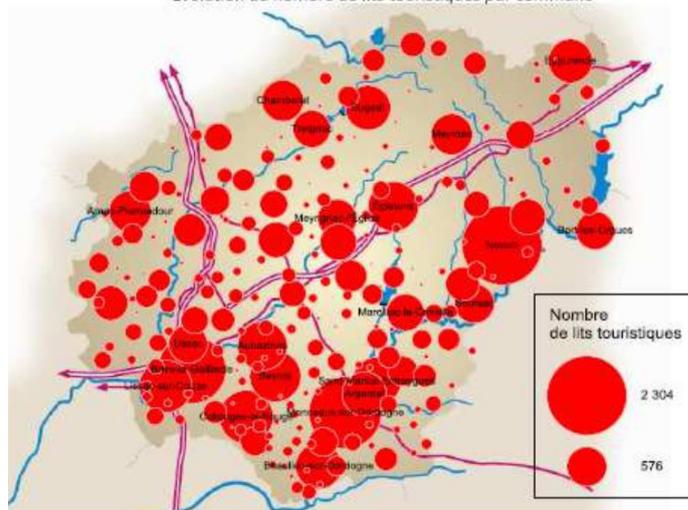


Les festivités locales en XVD
Source: vallee-dordogne.com

Offre en hébergement marchand - Corrèze - Janvier 2013
Evolution du nombre de lits touristiques par commune



Offre en hébergement marchand - Corrèze - Juillet 2013
Evolution du nombre de lits touristiques par commune



Evolution de l'offre en hébergement marchand en Corrèze en 2013
Source: SDDT Corrèze 2013

Dynamique touristique du territoire

Nuitées recensées sur Xaintrie Val'Dordogne par l'Office du Tourisme sur l'année 2017

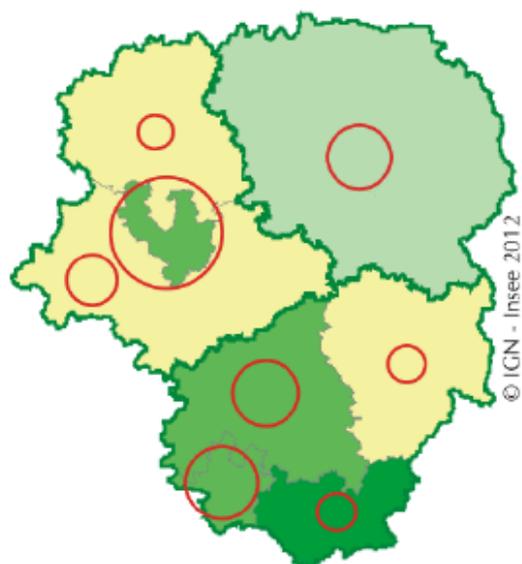
Monceaux-sur-Dordogne, Argentat-sur-Dordogne et Saint-Martial-d'Entraigues sont les 3 communes enregistrant le nombre de nuitées le plus important.

Source : OT 2017

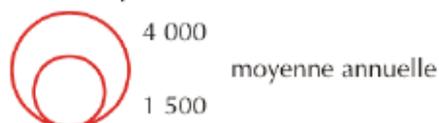
| COMMUNES | Nuitées 2017 | Part des nuitées |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| MONCEAUX-SUR-DORDOGNE | 42 530 | 32% |
| ARGENTAT | 32 110 | 24% |
| ST MARTIAL ENTRAYGUES | 13 591 | 10% |
| CAMPS-SAINT-MATHURIN-LEOBAZEL | 7 252 | 5% |
| SERVIERES-LE-CHATEAU | 5 514 | 4% |
| HAUTEFAGE | 5 333 | 4% |
| SAINT-PRIVAT | 4 660 | 3% |
| Autres communes | | 17% |
| AURIAC | 2 493 | 2% |
| BASSIGNAC LE HAUT | 2 485 | 2% |
| REYGADE | 2 036 | 2% |
| ALBUSSAC | 1 899 | 1% |
| ST CIRGUE LALOUTRE | 1 737 | 1% |
| GOULLES | 1 640 | 1% |
| FORGES | 1 471 | 1% |
| SAINT-MARTIN-LA-MEANNE | 1 457 | 1% |
| LA CHAPELLE-SAINT-GERAUD | 1 447 | 1% |
| ST JULIEN AUX BOIS | 1 333 | 1% |
| ST BONNET ELVERT | 1 315 | 1% |
| SEXCLES | 1 236 | 1% |
| ST GENIEZ O MERLE | 712 | 1% |
| DARAZAC | 436 | 0% |
| RILHAC XAINTRIE | 396 | 0% |
| ST CHAMANT | 322 | 0% |
| ST SYLVAIN | 266 | 0% |
| MERCOEUR | 212 | 0% |
| ST BONNET LES MERLES | 154 | 0% |
| ST JULIEN LE PELERIN | 122 | 0% |
| BASSIGNAC LE BAS | 90 | 0% |
| NEUVILLE | 72 | 0% |
| TOTAL NUITÉES | 134 321 | |

Une proportion importante d'emplois liés au tourisme sur le territoire intercommunal

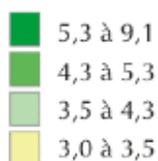
Source : Etude sur l'emploi lié au tourisme



Nombre d'emplois salariés liés au tourisme



Part de l'emploi salarié lié au tourisme dans l'emploi salarié total (en %)



●●●● Source : Insee - DADS 2009

ENJEUX

L'offre touristique

> Le maillage de l'offre touristique et le renforcement des activités présentes sur les communes périphériques à la vallée.

La valorisation et la promotion du territoire

> L'insertion du territoire dans les grands itinéraires touristiques
 > Le développement de l'offre touristique et sa mise en réseau

Le rythme de vie du territoire

> Le développement d'activités complémentaires à la saison haute
 > L'accompagnement du développement touristique et sa coordination avec les autres politiques locales



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019

Argentat et le tourisme

L'attractivité touristique locale augmente fortement la zone de chalandise durant l'été et permet le maintien d'activités pour lesquelles la basse saison est souvent synonyme de baisse, voire de perte de chiffre d'affaires.

Cette évolution s'explique par la présence de nombreuses résidences secondaires et d'hébergements touristiques dans l'aire de chalandise, à quoi il faut ajouter les retombées liées à l'attractivité du centre d'Argentat et de ses quais.

En 2015, la zone de chalandise estivale était estimée à 25 000 personnes.

Multi-services, Camps-Saint-Mathurin-Leobazel

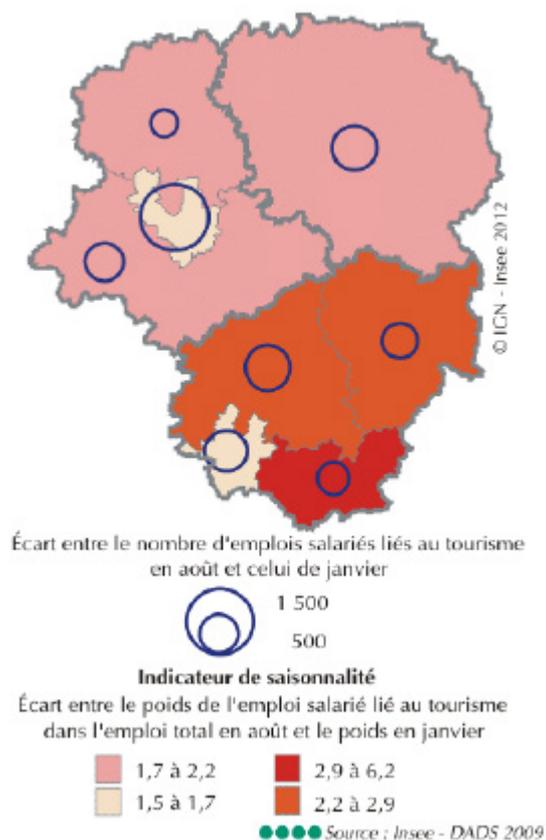


Epicerie, Goulles



Un territoire saisonnier

Source : Etude sur l'emploi lié au tourisme



DIRES D'ACTEURS

La réduction de la fréquentation touristique affaiblit les commerces du territoire.

DIRES D'ACTEURS

Il y a un fort enjeu à développer les déplacements cycles, par exemple entre Monceaux et Argentat le long de la RD et ce, notamment pour faciliter l'accès aux commerces.

CONSTRUIRE AVEC L'EXISTANT: ENTRE RÉHABILITATION ET RÉINTERPRÉTATION



Le commerce comme potentiel de réactivation du bâti ancien.

Le bâti ancien et le visiteur de passage.

Le bâti est un motif paysager. De par sa constitution et son implantation, il évoque l'histoire du territoire, tant géologique qu'humaine. Au-delà de ses qualités mémorielles, le bâti est un gîte intéressant pour des visiteurs de passage, ou pour une résidence secondaire. Le territoire est fortement concerné par ce phénomène de présence résidentielle saisonnière : les résidences secondaires représentent près de 25% du parc de logements, pour atteindre parfois plus de 40% dans certaines communes rurales.

La rénovation à l'oeuvre.

La restauration des logements, qu'ils soient utilisés au titre d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, vise la mise en accessibilité, l'entretien et l'amélioration du confort, thermique notamment. Cette attention permet de revitaliser des logements et génère un effet d'entraînement.

Diversité des vocations.

Selon son utilisation originelle, le bâti peut pré-

tendre à des vocations différentes. Si l'habitation ancienne est souvent maintenue dans son rôle de logement, les granges aux volumes importants sont plus difficiles (et surtout plus coûteux) à aménager pour y loger. L'accueil d'activités économiques, d'équipements importants peut être plus cohérent en termes de proportions et besoins de surfaces. On constate ainsi divers changements de destination.



Intégration du bâti ancien au sein du paysage forestier, hameau de Saint-Bazile-de-la-Roche.

Crédits : Cittànova



Rénovation d'une toiture à Hautefage

Crédits : Cittànova



Changement de destination de cette ancienne grange en salle polyvalente et restauration du revêtement au sol, Hautefage

Crédits : Cittànova

Des structures urbaines consolidées.

Le territoire propose quelques typologies urbaines ordonnées :

- les fronts bâtis
- les séquences aux abords de la Dordogne.

Les fronts bâtis suivent une logique commerciale de concentration et de courte distance, d'où un alignement des constructions sur la voie. Les constructions sont relativement hautes (souvent R+2 ou R+2 + combles) et denses. Le centre ancien a fait l'objet d'une démarche d'aménagement de l'espace public. Des îlots jardinés sont entretenus en arrière des façades sur rue.

L'accès à la Dordogne a justifié des formes urbaines organisées par rapport à l'accès à la Dordogne. On y observe une succession de passages et d'échappées visuelles étroites vers la Dordogne. Les clôtures laissent passer les regards et les habitants jusqu'aux rives et au chemin de halage. L'implantation des constructions permet de ménager des jardins en lanière et/ou en terrasse.



Coeur d'Argentat Source : IGN BDTOPO



Rive Sud de la Dordogne, Argentat Crédits : Cittanova

Requalification de l'espace public, Argentat Crédits : Cittanova



Trottoir
Caniveau
Stationnement / voie
Voie
Stationnement
Trottoir



Caniveau en galets Pavage en granite Pavage en granite

Matériaux utilisés pour le réaménagement du centre d'Argentat.

Crédits : Cittanova

Des espaces organisés autour de lieux de rencontre.

Au coeur des bourgs, l'espace public est configuré pour la rencontre. L'espace marque des temps forts : le parvis de l'église, la place commerçante. L'espace public est ponctué de locaux mutualisés, prétextes à la rencontre et à la vie sociale : les anciennes bascules (instruments de mesure), les lavoirs, les fontaines, les fours à pain.

Le patrimoine naturel accompagne cette rencontre : l'arbre de la place, le verger, les jardins et les potagers.



Ancienne bascule, Goullès



Organisation du bourg d'Auriac autour de la place de l'église.

Source : IGN BDTOPO



DIRES D'ACTEURS

Le manque de dynamisme du centre-ville d'Argentat-sur-Dordogne se ressent sur l'activité des grandes surfaces. Il y a une complémentarité entre leur activité et celles des magasins du centre. La valeur patrimoniale du centre et de l'hyper-centre n'est pas assez mise en valeur.



DIRES D'ACTEURS

Quelques commerces ont été transformés en logements ces dernières années mais la dynamique de changement de destination reste faible.

ENJEUX

La résorption de la vacance du parc ancien

> L'attractivité du parc ancien

L'adaptation du bâti

- > L'accompagnement de la qualité architecturale
- > La conciliation entre enjeux patrimoniaux et nécessité d'évolution du bâti
- > L'anticipation des nouveaux usages des constructions

La valorisation du patrimoine bâti

- > Valorisation touristique
- > La préservation des motifs architecturaux remarquables et « ordinaires »



Pour plus de détails sur la clé de lecture, consultez le diagnostic transversal présenté au printemps 2019



Xaintrie
Vallée de la Dordogne
Communauté de Communes

Cittànova