



Cauvaldor

PLUIH

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

**RAPPORT DE PRESENTATION – JUSTIFICATION DES CHOIX
DOSSIER ARRETE LE 22 AVRIL 2024**



CAIRN Territoires

11, chemin de Jacoubé

31 410 MONTAUT

07 69 77 15 85

cairnterritoires@yahoo.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	6
-------------------	---

PARTIE 1 PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	8
---	----------

1 CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE	9
--	----------

A - INSCRIPTION TERRITORIALE ET ADMINISTRATIVE.....	9
B - SOCIO-DEMOGRAPHIE	10
C - ÉCONOMIE	12
D - ÉQUIPEMENTS, SERVICES	15
E - MOBILITES.....	15

2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DE L'ESPACE	17
---	-----------

A - METHODOLOGIE DE DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES ET DES POTENTIELS DE DENSIFICATIONS.....	17
B - CONCLUSIONS.....	25

PARTIE 2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	26
--	-----------

1 LA CONSTRUCTION DU PROJET : CONTEXTE, ENJEUX ET STRATEGIE..	27
--	-----------

A - LE CONTEXTE TERRITORIAL	27
B - LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE.....	27
C - JUSTIFICATION DE LA STRATEGIE.....	27

2 JUSTIFICATION DE L'AXE 1 : DÉFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT GARANTISSANT UN ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS ET S'INSCRIVANT DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL HARMONIEUX....	29
---	-----------

A - FAVORISER L'EMERGENCE D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET DE QUALITE	29
B - ACCOMPAGNER LE REINVESTISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT, DANS LES PRINCIPALES CENTRALITES DU TERRITOIRE, LES BOURGS, LES HAMEAUX.....	29
C - PROGRAMMER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT REPONDANT A L'ENSEMBLE DES PARCOURS RESIDENTIELS ET DE VIE	29

3 JUSTIFICATION DE L'AXE 2 : DÉVELOPPER L'EMPLOI EN MILIEU RURAL ET RENFORCER LES PÔLES ÉCONOMIQUES ET STRATÉGIQUES DU TERRITOIRE	30
--	-----------

A - STRUCTURER LA COUVERTURE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE AVEC LE RENFORCEMENT DES POLES EXISTANTS ET DE NOUVELLES LOCALISATIONS D'ACTIVITES.....	30
B - ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DU TERRITOIRE EN VUE D'ACCROITRE SON ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE	31
C - S'APPUYER SUR LES RICHESSES REMARQUEES ET REMARQUABLES DE CAUVALDOR POUR DEVELOPPER UNE ECONOMIE TOURISTIQUE DURABLE	31
D - METTRE EN PLACE UN SCHEMA TOURISTIQUE GLOBAL POUR RENFORCER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE.....	32

4 JUSTIFICATION DE L'AXE 3 : SOUTENIR L'ÉCONOMIE AGRICOLE ET FORESTIERE, PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES	33
---	-----------

A - PROTÉGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS COMME RESSOURCE NATURELLE ET RESSOURCE ECONOMIQUE.....	33
B - PRÉSERVER LA QUALITE DE L'EAU ET LA RESSOURCE EN EAU	34
C - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS POUR AMENAGER DURABLEMENT LE TERRITOIRE	34

D - METTRE EN PLACE UNE PLANIFICATION ENERGETIQUE A DIFFERENTES ECHELLES 34

5 | JUSTIFICATION DE L'AXE 4 : PROMOUVOIR UN TERRITOIRE DES PROXIMITÉS, CONNECTÉ AUX RÉSEAUX DE COMMUNICATION, FAVORABLE AU BIEN-ÊTRE DES POPULATIONS 35

A - ENGAGER UN VÉRITABLE PLAN EN FAVEUR DES MOBILITÉS POUR RÉPONDRE AU PRINCIPE DE « TOUT A MOINS DE 20 MINUTES » DANS L'OBJECTIF DE FAVORISER UNE LOGIQUE DE MISE EN RÉSEAU DES POLARITÉS DU TERRITOIRE 35

B - METTRE EN PLACE UN SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DES MODES DOUX POUR LES DÉPLACEMENTS AU QUOTIDIEN..... 36

C - ACCOMPAGNER LES GRANDS PROJETS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE ET LES AXES FERROVIAIRES TRAVERSANT LE TERRITOIRE 36

D - FAIRE DU NUMÉRIQUE UNE PRIORITÉ POUR TOUT LE TERRITOIRE 36

E - ENRAYER LA DESERTIFICATION MÉDICALE DES SECTEURS RURAUX EN ENGAGEANT DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA SANTÉ..... 36

F - ASSURER UNE OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉS 37

6 | JUSTIFICATION DE L'AXE 5 : VALORISER LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE POUR AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE 38

A - FONDER UN URBANISME DURABLE AVEC DES FORMES URBAINES ADAPTÉES AUX PAYSAGES DU TERRITOIRE DES CAUSSES ET VALLÉE DE LA DORDOGNE 38

B - FAIRE DU PATRIMOINE LE GARANT DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE, CRÉER UNE OAP « VALLÉE DE LA DORDOGNE » 39

C - METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE DANS L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE..... 39

D - PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE..... 40

E - CONSERVER LE CADRE DE VIE COMME PROMOTION ET IMAGE DE L'IDENTITÉ TERRITORIALE 40

F - METTRE EN VALEUR LES ENTRÉES DE VILLE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ ET INTÉGRATION DE CES SECTEURS.....40

G - ENGAGER UNE GESTION ÉCONOME DES ESPACES, LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LE MITAGE.....40

PARTIE 3 - JUSTIFICATION DES CHOIX DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE 42

PREAMBULE 43

A - DÉLIMITATION DE LA TACHE BÂTIE, DES ENVELOPPES URBAINES ET DES ZONES U, A ET N 43

B - DÉLIMITATION DES ZONES AU.....48

C - DÉFINITION DES ZONES ET LÉGENDES52

1 | JUSTIFICATIONS DES CHOIX À PARTIR DE L'ARMATURE TERRITORIALE 53

A - BOURIANE53

B - CAUSSE DE GRAMAT57

C - CAUSSE DE MARTEL65

D - LIMARGUE73

E - SEGALA.....81

F - VALLÉE DE LA DORDOGNE.....85

2 | LES ÉLÉMENTS PLUS PONCTUELS DU ZONAGE 101

PARTIE 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX DU RÉGLEMENT ÉCRIT 104

1 | PREAMBULE 105

A - LES ATELIERS..... 106

B - L'APPROCHE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE.....	106
C - LES DESTINATIONS RETENUES.....	107
D - LES TRAITEMENTS DES ABORDS, STATIONNEMENTS, EQUIPEMENTS, RESEAUX	113
PARTIE 5 - JUSTIFICATION DES OAP.....	119
1 PREAMBULE	120
2 OAP SECTORIELLES DE NIVEAU 1	121
3 OAP SECTORIELLES DE NIVEAU 2	123
4 OAP THEMATIQUE « PAYSAGE-PATRIMOINE »	124
5 OAP THEMATIQUE « VALLEE DE LA DORDOGNE ».....	125
6 OAP THEMATIQUE « TRAMES VERTE ET BLEUE »	127
PARTIE 6 - BILAN DES SURFACES ET ESTIMATIONS DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION	129
1 CONSTRUCTION DU TABLEAU DE SIMULATION DU PROJET TERRITORIAL.....	130
2 PRESENTATION DES RESULTATS	130
PARTIE 7 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU NORD DU LOT	135

Cauwaldor | | PLUI

INTRODUCTION



Rapport de présentation

AVERTISSEMENT

Les articles L 151-4, et R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme exposent et détaillent le contenu du rapport de présentation. Pour plus de clarté et de souplesse dans l'utilisation des documents, le présent document représente la partie « exposé des conclusions du diagnostic et justifications des choix » du rapport de présentation, correspondant aux articles R 151-1 et R 151-2 du code de l'urbanisme. Il est intitulé « **1.2 – justifications des choix** »

L'évaluation environnementale représente la 3^e partie du rapport de présentation, qui décrit et analyse l'état initial de l'environnement, analyse et les incidences notables et explique les choix retenus pour la mise en œuvre du projet, et présente les mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement, en en définissant les critères de suivi. Elle se termine avec le résumé non technique synthétisant l'évaluation environnementale. Elle est intitulée « **1.3 – évaluation environnementale** ».

Le diagnostic territorial est quant à lui la première pièce du PLUiH, intitulée « **1.1 – diagnostic territorial** ». Il est la base de connaissance du territoire au moment de l'arrêt du document, et dégage les enjeux forts qui servent de jalons et de justifications à la construction du PADD.

Le rôle et le contenu du rapport de présentation – justification des choix

Ce document explique les choix retenus et les mesures prises dans toutes les autres pièces « actives » du PLUi : le PADD, les OAP et le règlement (écrit et graphique). Il s'appuie sur le diagnostic, qui se place à l'amont de la démarche.

Le rapport de présentation – justification des choix présente donc les justifications de toutes les actions envisagées par le PLUi. Ces justifications peuvent être factuelles et objectives (on constate que ... et il faut s'en occuper) ou stratégiques et sensibles (les élus ont l'ambition de ... et souhaitent s'en occuper).

Le rôle du rapport de présentation – justification des choix est donc de détailler « pourquoi » on fait les choses, parfois en expliquant « comment », afin d'étayer le raisonnement et de montrer au lecteur les moyens mis en œuvre, justifiés par la priorité mise dans l'action.

Pour conjuguer le respect du code de l'urbanisme et une clarté dans le propos, le contenu du document, après une synthèse des conclusions du diagnostic, suit la logique des pièces du PLUi, avec des justifications exposées tour à tour pour le PADD, le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP. Chacune de ces parties est agrémentée par des illustrations clarifiant le propos, et se conclut par l'analyse de la compatibilité avec le SCoT de Cahors et du Sud du Lot en vigueur.

Cauwaldor | | PLUI

Partie 1 PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

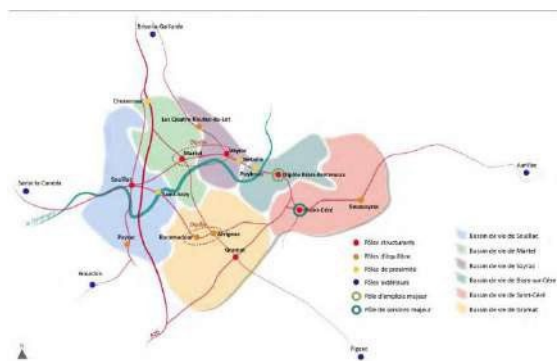


Rapport de présentation

1 | CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

A - Inscription territoriale et administrative

Le **PLUiH de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (PLUiH Cauvaldor** terme repris après) est un outil d'application du projet territorial, intégrant les politiques publiques nationale et régionale. Le PLUiH permet à la communauté de communes de définir son projet territorial défini dans une logique d'intérêt général. Il exprime une volonté politique à moyen terme qui doit veiller à appliquer les directives nationales (ex : code de l'urbanisme), régionales (ex : SRADDET), et de bassin de vie (ex : SCoT).



Le **SCoT de CAUVALDOR** élaboré à la même échelle, approuvé le 16 janvier 2018, est un document intégrateur. Il reprend donc toutes les orientations des documents de rang supérieur synthétisées. Le PLUiH Cauvaldor produit un

projet de territoire durable qui tient compte des spécificités locales et des ambitions exprimées par la collectivité, tout en étant compatible avec toutes les politiques publiques.

Le PLUiH Cauvaldor doit également prendre en compte les servitudes d'utilités publiques et prescriptions présentes sur le territoire. Les servitudes sont des limitations administratives au droit de propriété instituées dans un objectif d'intérêt général, donc souvent au bénéfice de personnes publiques ou de concessionnaires de services publics.

Sur le territoire plusieurs servitudes sont existantes et prises en compte. Le territoire est notamment concerné par deux Plans de Prévention des Risques (PPR), par des périmètres relatifs à la protection des captages, des monuments historiques. Parmi les prescriptions, nous pouvons signaler les ICPE ou les bandes d'inconstructibilité aux abords des voies à grande circulation. La présence de zones Natura 2000 sur le territoire implique une évaluation environnementale du PLUiH.

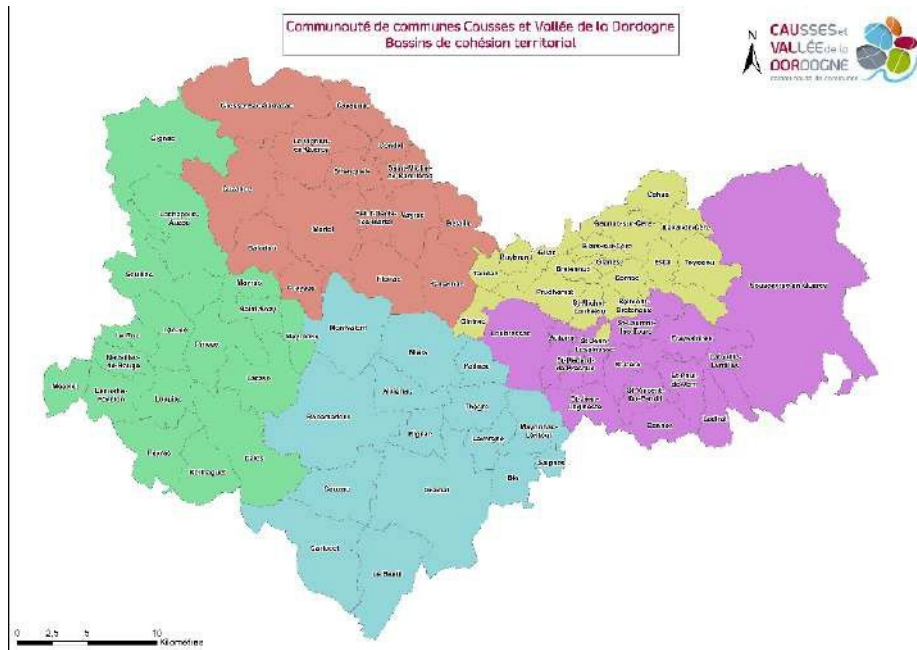
La communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne se compose de 77 communes rurales au Nord du département du Lot, sur l'axe autoroutier A20 reliant Paris à Toulouse. Elle est située à 2h de Toulouse et à 1h30 de Limoges et est entourée, dans un rayon d'1h, de 3 pôles économiques importants : Brive, Cahors et Figeac.

Le territoire est limitrophe de l'aire urbaine de Brive et Tulle, au nord, de la grande aire urbaine d'Aurillac à l'Est, de l'aire moyenne de Sarlat (Dordogne) à l'ouest, et de l'aire urbaine de Cahors au sud.

Ce positionnement aux franges des limites régionales et dans un secteur éloigné des grands pôles territoriaux lui confère une dimension d'entre-deux et de transit au sein de la Région Occitanie.

Le territoire est structuré autour de 5 bassins de vie :

- Gramat
- Saint-Céré
- Martel-Vayrac
- Bretenoux-Biars-sur-Cère
- Souillac



Ces pôles disposent de tous les services de proximité et intermédiaires nécessaires aux populations alentours, et sont donc des pôles stratégiques pour le territoire.

B - Socio-démographie

• Dynamique sociodémographique

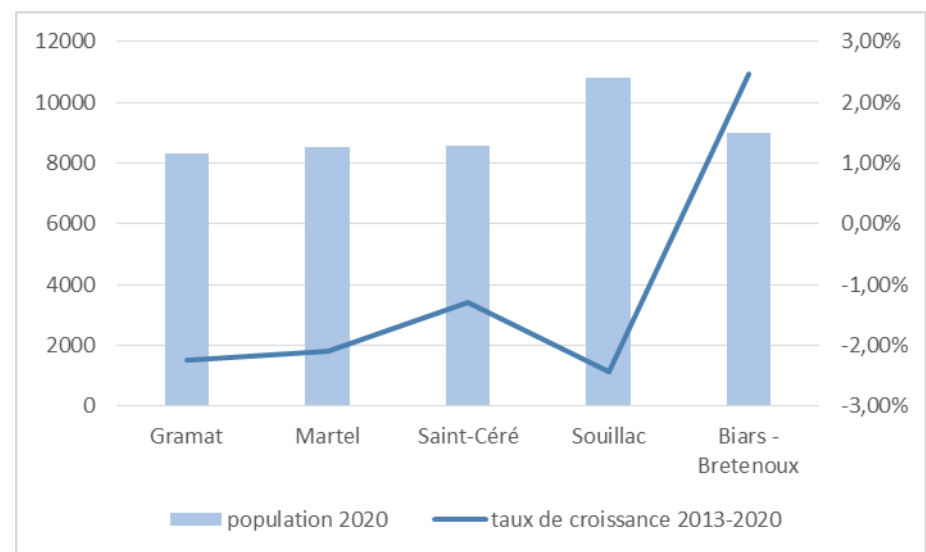
Au 1^{er} janvier 2020, la CCVLV compte 45 085 habitants.

Entre 1968 et 2019, la population de la communauté de communes a augmenté de 10%.

Depuis 2008, le territoire connaît une diminution de sa population, expliquée par un solde migratoire en baisse comparativement aux périodes précédentes. En effet, ce solde migratoire ne compense plus le déficit naturel (0,7%). Cette tendance traduit un vieillissement de la population.

L'observation des dynamiques sur une longue période fait émerger des disparités infra territoriales importantes. Cet état de fait découle, notamment, des positionnements des pôles territoriaux au sein d'un ensemble géographique plus vaste :

- Les pôles de Martel – Payrac – Souillac Rocamadour et de Biars sur Cère – Bretenoux – Vayrac ont connu une croissance démographique très forte au cours des quatre décennies précédentes (jusqu'en 2008) grâce au desserrement de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde et, pour le pôle de Biars – Bretenoux, grâce à une dynamique économique favorable ;
- Le bassin de vie de Biars-Bretenoux est le seul à avoir connu une croissance de sa population depuis 2013, certainement due à l'attractivité de son activité économique industrielle et agroalimentaire.

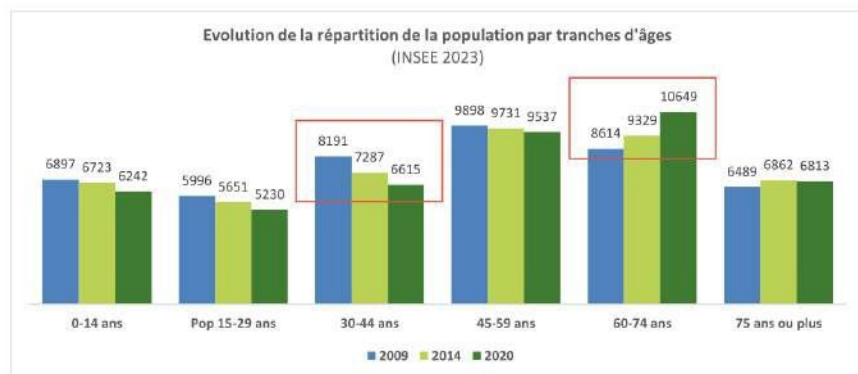


Le profil sociologique de CAUVALDOR met en lumière le vieillissement de la population, avec une augmentation des personnes seules et des couples sans enfant (principalement des retraités). Aujourd'hui la taille moyenne d'un ménage est composée de 2.1 personnes.

La population du territoire de Cauvaldor est, en moyenne, plus âgée que la population française. Cauvaldor compte 38% de personnes de plus de 60 ans, une proportion similaire à celle observée à l'échelle du Lot.

Le vieillissement de la population se poursuit, et l'objectif de pallier ce processus n'est pas rempli à mi-parcours du SCOT. Plusieurs indicateurs mettent en exergue ce processus :

- L'indice de vieillissement augmente, passant de 141,7 en 2014 à 166,6 en 2020.
- Les tranches d'âges les plus jeunes perdent en effectifs.
- Les 30-44 ans enregistrent une perte notable des effectifs (-1576 entre 2009 et 2020). Il s'agit de la tranche d'âge des ménages actifs, avec enfants ou en âge d'en avoir.
- Les 60-74 ans enregistrent une hausse notable des effectifs (+2035 entre 2009 et 2020). Il s'agit de la tranche d'âge où l'écart de population est la plus forte.



Source : bilan du SCOT 2018-2023

Le territoire est marqué par une part très importante de ménages d'une personne et de couples sans enfants. Les familles monoparentales représentent une part faible des ménages, en hausse depuis 2014.

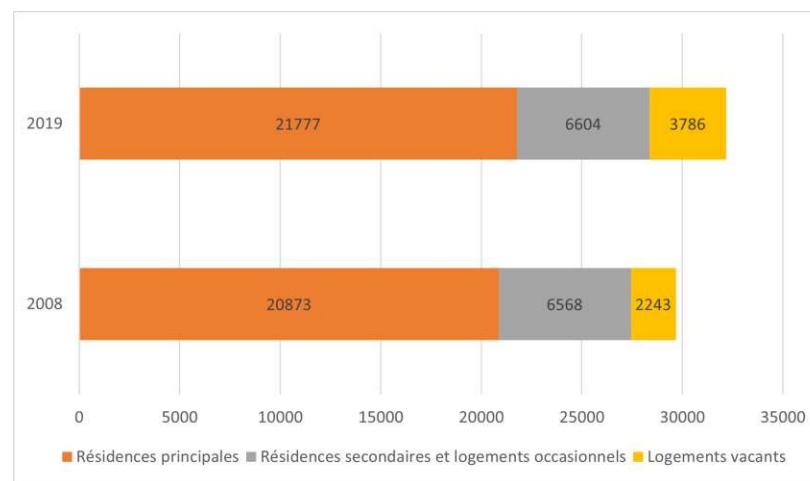
Le territoire de Cauvaldor est marqué par des niveaux de revenus relativement faibles : la médiane de revenus disponibles par unité de consommation s'élève à 21 100 €.

• Équilibre social de l'habitat

La structure du parc de logements de Cauvaldor, comparable à celle du Lot, est marquée par un parc ancien composé principalement de maisons individuelles de grande taille, occupées par leurs propriétaires. La proportion des résidences secondaires est importante, liée à la vocation touristique du territoire.

La vacance est élevée et a augmenté entre 2008 et 2019.

Evolution des types de logements

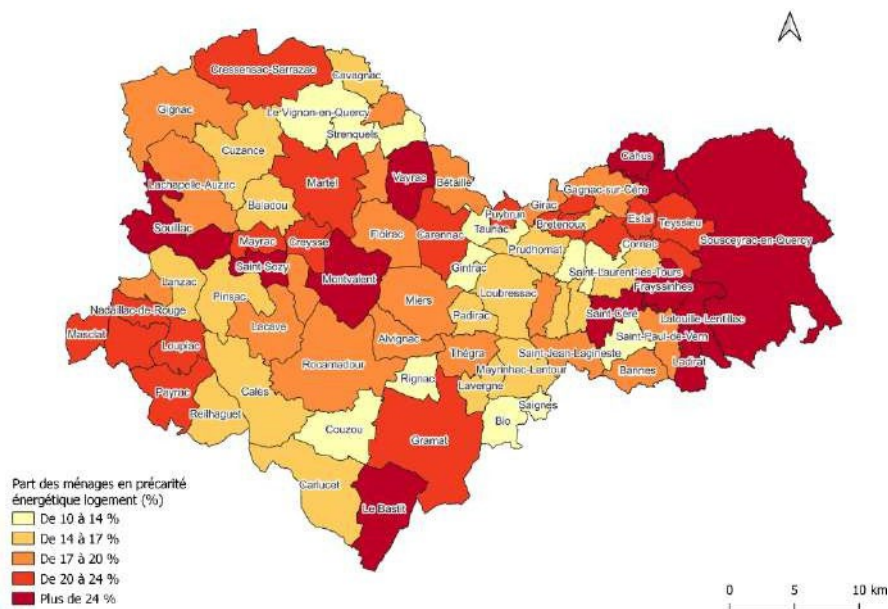


Données INSEE 2019

Le constat est fait d'une inadéquation du parc de logements par rapport aux caractéristiques de la population : l'offre disponible en petits logements apparaît ainsi limitée et insuffisante pour répondre aux besoins des petits ménages, notamment les jeunes, les personnes âgées ou familles monoparentales. Corrélié à leur taille, l'ancienneté des logements et leur

caractère énergivore pèse d'autant plus sur le budget des ménages les plus fragiles. Ce constat est d'autant plus important dans les centres-bourgs.

Part des ménages en précarité énergétique logement (en %)



Données GEODIP 2020 – QGIS Soliha

Les professionnels de l’immobilier mettent en lumière une tension sur le marché du locatif privé du fait d’une demande largement supérieure à l’offre existante. Les différents acteurs soulignent l’attractivité du parc locatif privé pour les jeunes couples disposant de ressources financières limitées.

L’offre sociale, nettement insuffisante au regard de la demande sur Cauvaldor, est principalement portée par deux bailleurs : Lot habitat et Polygone.

Le parc social du territoire de Cauvaldor est constitué de 1094 logements, ce qui représente 3% des logements du territoire et 19% des logements locatifs. Ils sont essentiellement situés sur les villes « Petites Villes de Demain ».

C - Économie

• L’emploi sur le territoire

L’intercommunalité propose 1.7 emploi pour un actif en 2020, et un emploi pour 2.55 habitants.

Les actifs sont majoritairement des ouvriers et des employés, tandis que les cadres et les professions intermédiaires sont eux moins représentés. La part des retraités est importante : 39.2% de la population.

La répartition des actifs peut être reliée aux dynamiques démographiques. Ainsi deux bassins se distinguent avec d’une part le Nord du territoire, qui bénéficie de la dynamique de Brive-la-Gaillarde et d’autre part, Biars-sur-Cère qui est un moteur économique interne important.

La spatialisation des emplois autour de pôles au rayonnement important crée de nombreux flux de circulation majoritairement automobiles.

• L’économie touristique

Le Lot et le territoire de Cauvaldor sont fortement marqués par une dynamique touristique qui constitue un élément clé de l’économie locale : 400 millions d’euros dépensés par les touristes en 2021, 4 400 emploistouristiques, 1.2 millions d’entrées dans les sites de visites et 158 000 lits touristiques.

A l’échelle du territoire de Cauvaldor, le tourisme est le **1er secteur économique** : le territoire concentre 41% de l’offre commerciale du Lot, accueille 5 millions de touristes à l’année et 3.5 millions de nuitées sur la destination Vallée de la Dordogne. L’office du tourisme de la Vallée de la Dordogne est d’ailleurs le premier site institutionnel du grand sud-ouest.

La concentration de sites majeurs sur le territoire fait que l'on y retrouve aussi la quasi-totalité des labels du département (Grands Sites Occitanie, Pays d'Art et d'Histoire, plus beaux villages de France).

Le tourisme se structure dans le territoire et plus globalement à l'échelle du Lot sur :

- un tourisme vert s'appuyant sur de grands sites connus et reconnus à l'échelle mondiale (Gouffre de Padirac, Rocamadour, la Dordogne...). Rocamadour accueille plus d'un million de visiteurs par an et Padirac plus de 400 000 visiteurs par an.
- un tourisme rural mettant en valeur la randonnée, les activités de plein air, le terroir culinaire et œnologique,
- une activité estivale, 6 nuitées sur 10 en juillet et août (10,8 millions de nuitées marchandes en 2012 dont 57 % sur les seuls mois de juillet et d'août),
- une activité liée au parc des résidences secondaires où près de 2 touristes sur 3 résident dans une de ces résidences ou bien chez des connaissances. Cette économie n'est pas directement visible sur les chiffres de fréquentation des hébergements touristiques mais se ressent dans la structure du parc de logements (21 % de résidences secondaires sur Cauvaldor en 2013 contre 10 % en France métropolitaine).

Cette économie touristique s'inscrit de façon marquante sur la partie Nord du territoire autour de l'axe de la Dordogne. La Vallée de la Dordogne, une des 20 destinations phares de France, s'étend sur 148 communes en Corrèze et dans le Lot. Au 1^{er} janvier 2016, elle générait un chiffre d'affaire touristique global d'environ 1,6 milliards d'euros, 15 000 emplois directs (équivalents temps pleins) auxquels s'ajoutent 1 000 emplois liés aux activités de loisirs sportifs et 3 825 emplois des secteurs agroalimentaires producteurs et transformateurs qui en sont dépendants.

- **L'économie productive et présente**

A l'échelle de Cauvaldor, 31.2% des entreprises interviennent dans les domaines du commerce, des transports et de l'hébergement-restauration, 14.9% dans la construction, 42.9% dans les activités de services (y compris administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale : 11.6%).

Ces activités sont liées à l'économie présente mais également au tourisme. A l'échelle de l'intercommunalité, cette dynamique se fait particulièrement ressentir le long de la vallée de la Dordogne mais également sur des communes au fort attrait touristique telles que Rocamadour ou Padirac.

Ces grandes dynamiques permettent également de mettre en lumière une spécificité du territoire, la présence d'activités industrielles (413 établissements au 1^{er} janvier 2022, employant 3863 salariés), moteur d'un dynamisme local.

Cauvaldor est un territoire rural qui se distingue par une densité industrielle importante dominée par l'agroalimentaire et la mécanique. Ce secteur d'activité représente 11 % des entreprises mais en termes d'emplois, elle occupe une place bien plus importante avec 3 863 emplois soit 28.4 % des emplois salariés du territoire.

- **L'économie agricole**

Selon le RGA 2020, le nombre d'exploitations agricoles du territoire s'élève en 2020 à 1121, ce qui représente une baisse importante, de près de 25 % par rapport au nombre d'exploitation présente en 2010. Le nombre d'exploitations sur le territoire de la communauté de communes représente 28,6 % du total d'exploitations du département, 25% de la surface.

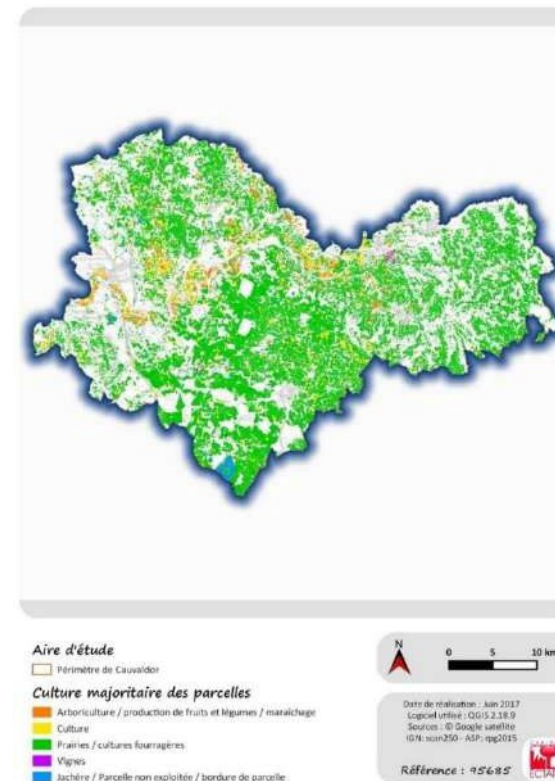
Entre 2010 et 2020, le produit brut standard total du territoire a diminué de 13,4 %, la baisse du nombre d'exploitants et la baisse de certaines productions comme celle des bovins viande pouvant en partie expliquer cette évolution.

L'élevage est très présent, sous des formes très diverses. Le Lot est le premier département d'Occitanie et le deuxième au niveau national pour l'élevage ovin viande, qui est essentiellement concentré sur les causses. Par le

pâturage, les brebis permettent l'entretien des territoires difficiles des causses et valorisent les ressources fourragères des parcours, pelouses et bois. L'élevage ovin assure ainsi le maintien d'une riche biodiversité, façonne les paysages, limite l'embroussaillage et contribuent ainsi à lutter contre les risques d'incendies.

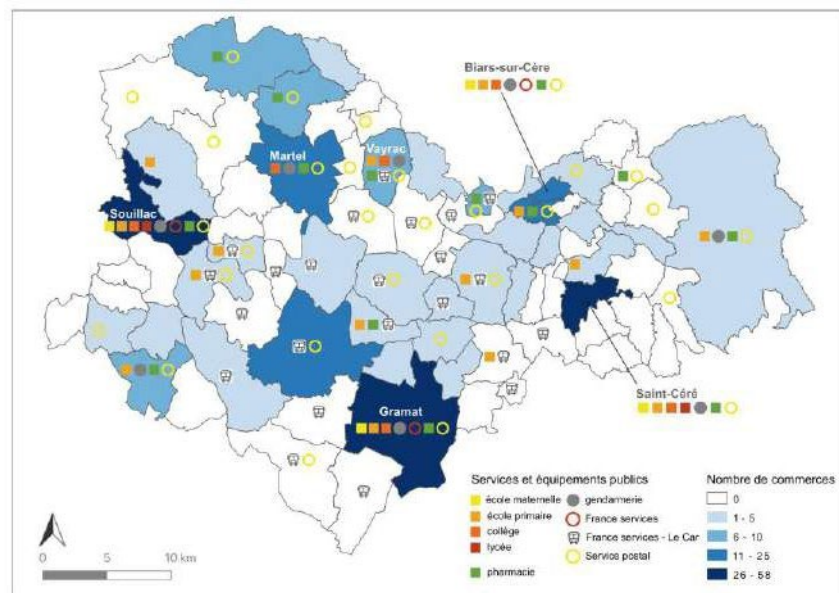
Le territoire est couvert par de nombreux labels, dont l'AOC Rocamadour, l'IGP « Canards à foie gras du Sud-Ouest » et l'AOC « Noix du Périgord ».

L'agriculture biologique est également représentée sur le territoire : en 2022, on comptait sur le territoire de Cauvaldor, 145 exploitations agricoles engagées dans l'agriculture biologique, soit 12,6 % des exploitations agricoles du territoire. Cela représentait une surface totale de 5468 ha engagés dans l'agriculture biologique, soit une part de 9,4 % de la surface agricole de l'intercommunalité (source : association BIO 46).



D - Équipements, services

Localisation des services et équipements publics



Source : CAIRN Territoires

Le territoire répond aux objectifs d'une offre d'équipements répartie, et bien structurée. Depuis 2018, plusieurs équipements majeurs ont été créés ou réhabilités pour garantir une offre accessible.

Chaque bassin de vie est bien pourvu en équipements. Les pôles les plus représentatifs en nombre d'équipements sont Saint-Céré, Souillac et Gramat, qui disposent également d'équipements de la gamme supérieure. Le territoire propose au global 1 équipement pour 20.4 habitants.

Près de 70% des équipements sont inscrits dans la gamme de services de proximité, plus de 15% dans la gamme intermédiaire et moins de 5% dans la gamme supérieure. Les ratios donnés à l'échelle des bassins de vie font

apparaître le bassin de vie de Souillac concentrant 479 équipements soit 22,5% des équipements du territoire.

Ce niveau d'équipements est corrélé au grand nombre et au dynamisme des associations du territoire, qui utilisent les équipements et proposent de nombreuses activités dans les domaines de l'action sociale, humanitaire et solidaire, de l'art, de la culture et du patrimoine, de la petite enfance, enfance et jeunesse, des loisirs et animations, de la nature et de l'environnement, et enfin des sports et loisirs.

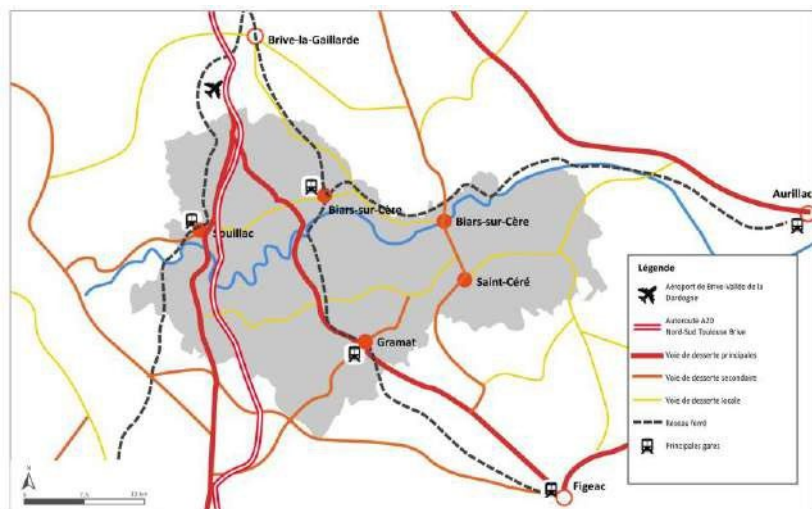
E - Mobilités

• La route au cœur des déplacements

La configuration du territoire, rural, et plutôt éloigné des grands pôles urbains, lui confère une position de territoire de transit, ou d'entre-deux, par rapport aux grandes infrastructures de transport.

L'Ouest du territoire est traversé par l'Autoroute A20 reliant localement Toulouse à Brive, elle-même connectée à l'A89 à partir de Brive. Deux embranchements autoroutiers à hauteur de Gignac et Souillac, le desservent, ce qui peut permettre à la population d'accéder à ces pôles économiques. De plus, pour les liens grandes distances avec Paris et l'international, l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne est un atout.

Les infrastructures routières



Source : CAIRN Territoires

Trois axes secondaires complètent le maillage du territoire : les RD 820, 840 et 807/803. Il n'existe pas d'axe structurant est-ouest.

Selon les chiffres de l'INSEE (RP2020), 65% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant dans la zone travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence, chiffre en hausse, et près de 84% des déplacements domicile-travail sont effectués en véhicule individuel.

De manière générale, les alternatives à la voiture individuelle sont peu nombreuses et restent à développer.

• Les autres équipements de mobilité

Le territoire est traversé par 2 lignes ferroviaires orientées Nord-Sud. 4 gares principales desservent le territoire (Souillac, Saint-Denis-Les-Martel, Rocamadour-Padirac, Gramat). Cette offre est complétée par deux lignes d'autocar fonctionnant à l'année (la ligne 888 entre Souillac et Saint-Denis-les-Martel et la ligne 887 entre Biars-sur-Cère et Saint-Céré) et renforcée durant

la saison estivale (ligne 877 entre Souillac et Biars-Bretenoux, via Rocamadour et ligne 876 entre Figeac et Padirac).

Au-delà, aucun réseau urbain ou interurbain n'existe sur le territoire.

L'offre de covoiturage se structure autour des bretelles d'accès à l'A20 et sur les principaux axes transversaux permettant d'y accéder.

En se basant sur une étude sommaire de l'offre en ligne, il semble que les pratiques de covoiturage soient principalement orientées vers des trajets de longue distance et non vers des déplacements de proximité, internes au territoire de la communauté de communes.

À ce jour, aucune solution d'autostop organisé n'a été déployée sur le territoire.

Les covoitages de proximité représentent un potentiel important d'alternative à l'usage individuel de l'automobile avec pour bénéfice principal pour les usagers de partager les frais et de se départir de la problématique du stationnement. Il existe d'ailleurs un groupe Facebook dédié au covoiturage libre dans le Lot, qui recense près de 2 900 membres.

2 | ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DE L'ESPACE

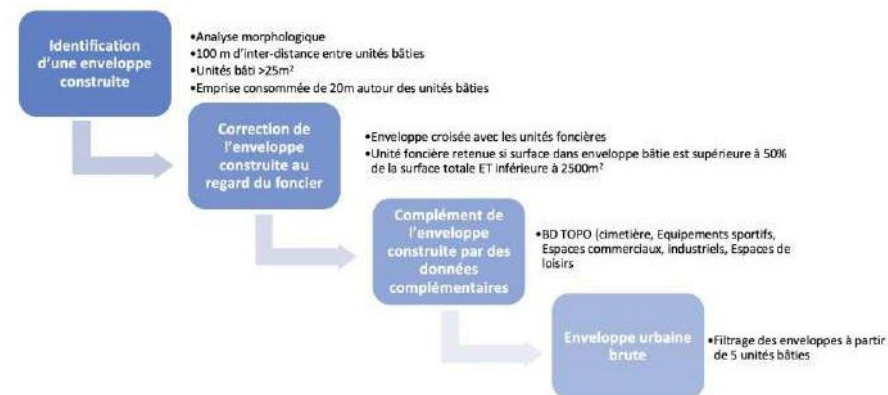
A - Méthodologie de définition des enveloppes urbaines et des potentiels de densifications

- **Consommation foncière et enveloppes urbaines.**

L'objectif est de produire une analyse de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols sur les dix dernières années. L'approche se fait à deux niveaux complémentaires que sont la prise en compte des constructions et la prise en compte de l'utilisation des sols :

- Travail à l'unité bâtie (ensemble de bâtiments cadastrés jointifs)
- Travail à l'unité foncière (ensemble de parcelles jointives ayant 1 même propriétaire)
- Respect des attendus du SCoT : enveloppes urbaines à partir de 5 unités bâties distantes de moins de 100 m

Pour déterminer les espaces ENAF, la BD OCSGE est la plus fiable car elle donne l'utilisation effective des sols à l'instant T, par catégories (espaces naturels, agricoles et forestiers) et sous-catégories.



Dans le cadre de la démarche et compte tenu des données disponibles, nous avons effectué ainsi les tâches suivantes :

- Itération de la méthode pour le bâti 2013 et 2021,
- Évaluation de la consommation par comparaison diachronique entre 2013 et 2021,
- Confrontation des enveloppes urbaines avec les espaces ENAF déterminés à partir de l'OCSGE 2015 (en attente de la parution du prochain).

- **Résultats et diagnostic**

Les résultats obtenus sont les suivants :

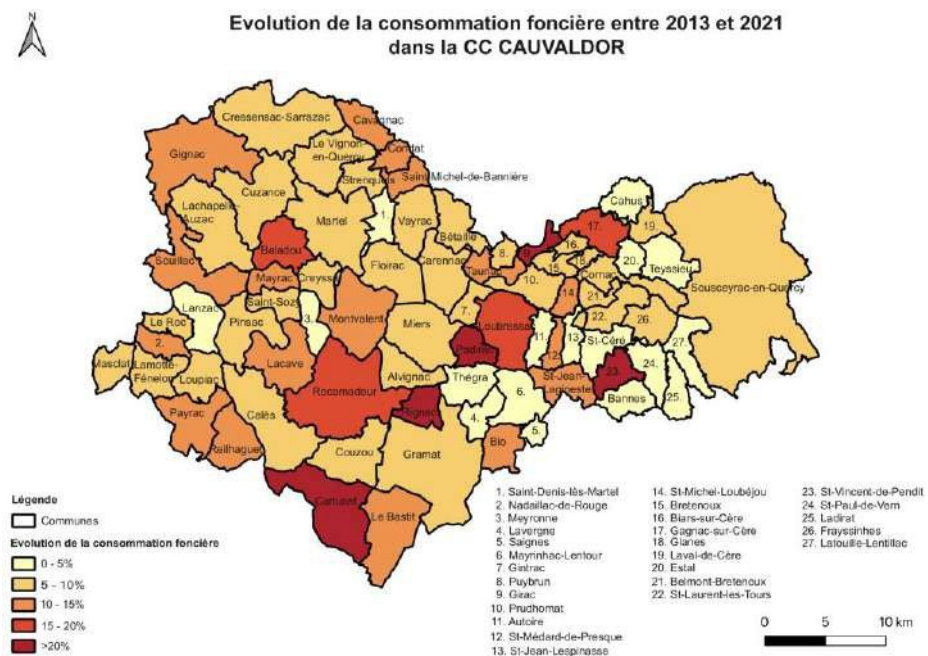
La consommation foncière sur l'ensemble de la communauté de communes, entre 2013 et 2021 s'établit à 695,38 ha d'espaces ENAF, passant de 7 712,56 ha d'enveloppes urbaines en 2013, à 8 407,94 ha en 2021.

Étiquettes de lignes	Somme de surf_ha
Autres formations ligneuses (vignes et autre lianes)	1,294251452
Formations arbustives et sous arbrisseaux (landes basses, formations arbus*	9,203157793
Formations herbacées (pelouses et prairies, terres arables, roselières...	452,5912895
Peuplements mixtes	1,294774177
Peuplements de conifères	0,496268528
Peuplements de feuillus	120,9054344
Surfaces d'eau	0,60751943
Zones à matériaux minéraux (pierres, terres, voies ferrées, pistes fore	45,08279715
Zones bâties	24,84070683
Zones non-bâties (Routes, places, parking...)	38,99338785
Total général	695,3095871

Extraction de l'analyse OCSGE des surfaces consommées 2013-2021

Ces valeurs sont différentes de celles disponibles sur le site du CEREMA. En effet le CEREMA utilise une méthode basée sur l'exploitation du foncier bâti à partir du cadastre, et faisant intervenir la méthode d'érosion-dilatation. Or cette seule donnée n'est pas pertinente sur le territoire, les données cadastrales ne représentant pas une source fiable sur l'ensemble de la communauté de communes. Le couplage avec la couche bâtie et l'OCSGE donne des résultats plus fiables.

Il faut ajouter que de plus, la méthode du CEREMA publiée sur le portail de l'artificialisation n'est pas territorialisable. Or il est indispensable de disposer d'une déclinaison à la parcelle de la consommation des ENAF, afin de localiser les tâches bâties, et de déterminer les enveloppes urbaines, comme demandé par le SCoT en vigueur. Ainsi cette méthode est aussi fiable et plus opérationnelle.



Cette consommation est très variable selon les secteurs et les communes.

De fortes consommations sont constatées sur une grande variété de communes, et sur tous les secteurs du territoire.

Il ne ressort pas de profil-type bien que ce soit majoritairement des communes rurales qui sont dans les fourchettes hautes des consommations.

Les dynamiques socio-économiques ne sont pas seules en cause pour expliquer les évolutions différenciées de consommation foncière, la structure foncière et cadastrale, la portée des documents d'urbanisme en vigueur, les profils des projets déposés et leur instruction... sont autant d'éléments qui entrent en jeu.

A ce stade, la consommation foncière couvre l'ensemble des enveloppes urbaines, toutes vocations confondues (habitat, activités, corps de ferme

parfois...), et couvre la totalité du panel des formes urbaines. Le potentiel de densification brute couvre lui aussi toutes les zones sans distinction de la pertinence et de la viabilité de ces zones à être densifiées.

Un travail supplémentaire est nécessaire pour identifier mieux ces enveloppes urbaines et passer du potentiel brut au potentiel ajusté puis au potentiel net, par l'analyse géomatique, les phases de terrain et l'analyse typologiques par taux.

Il faut noter que la consommation moyenne est inférieure sur CAUVALDOR par rapport au reste du département (2400m² par logement contre 2600 sur le département).

• Potentiel de densification et de mutation

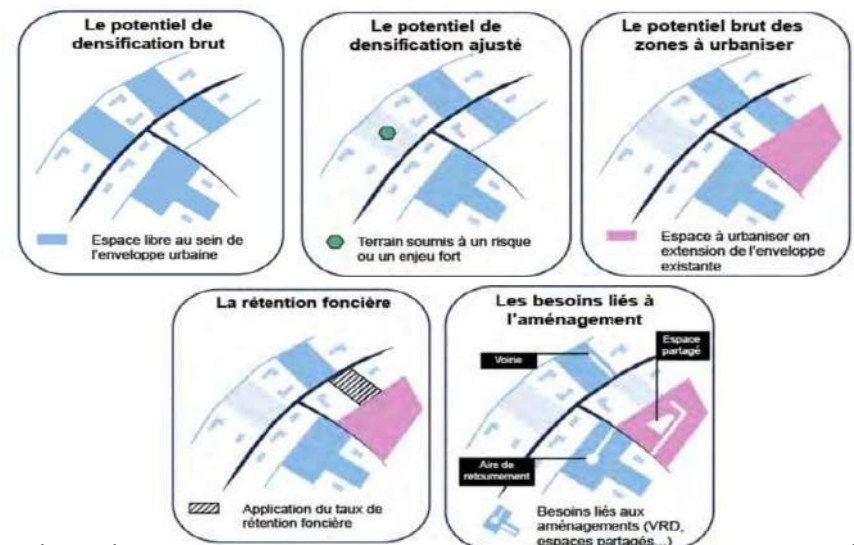
L'objectif est d'évaluer le gisement foncier brut à l'intérieur des enveloppes urbaines, susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions :

- extraction des zones non-densifiables tels les espaces publics identifiés, les espaces commerciaux, d'activités, de stationnement, ou de loisirs,
- délimitation d'unités de densification brute par nettoyage des parcelles à 25 m autour des bâtiments, avec une superficie plancher de 500 m² (SCoT).



Nous proposons le terme « **unité de densification** » pour désigner ces objets géomatiques constituant le potentiel de densification dans les enveloppes urbaines. Dans le respect des attendus du SCoT, la démarche sera de passer des unités de densification brutes de la phase 1, aux unités de densification ajustées et nettes sur la phase 2, après les ateliers terrain et définition des critères.

Pour rappel ci-dessous la mesure du SCoT du Nord du Lot en vigueur, permettant d'appréhender les potentiels de densification. Elle se divise en trois étapes que nous avons transposées dans notre méthode par trois tâches successives : géomatique >> terrain >> modélisation par taux.



A partir des 7 classes... une travail d'ajustement a été réalisé

1. Les **espaces vides intra urbain**, ayant fait l'objet d'un nettoyage systématique à l'aide de l'orthophotoplan, afin de supprimer tous les parkings et autres espaces publics non densifiables, ainsi que tous les secteurs qui sortent qualitativement de l'enveloppe urbaine. Ces espaces sont compris entre 500 m² et 5 ha.

2. Les **jardins urbanisables**, c'est-à-dire les fonds de parcelles de plus de 500 m² appartenant à un seul îlot bâti (un seul propriétaire), avec un accès direct réalisable sur une voirie,
3. Les **jardins urbanisables enclavés**, c'est-à-dire les fonds de parcelles de plus de 500 m² appartenant à une seul îlot bâti (un seul propriétaire), sans accès direct,
4. Les **mutualisations entre voisins**, qui sont les parties de parcelles voisines appartenant à plusieurs propriétaires et susceptibles d'être réunies pour former un potentiel de densification de plus de 500 m², avec un accès direct réalisable sur une voirie,
5. Les **mutualisations entre voisins enclavés**, qui sont les parties de parcelles voisines appartenant à plusieurs propriétaires et susceptibles d'être réunies pour former un potentiel de densification de plus de 500 m², avec un accès direct réalisable sur une voirie,
6. Les **parcelles vides, souvent appelées « dents creuses »**, c'est-à-dire les parcelles de plus de 500 m² d'un seul tenant (une ou plusieurs parcelles jointives), avec accès direct réalisable sur voirie,
7. Les **parcelles vides enclavées, souvent appelées « dents creuses »**, c'est-à-dire les parcelles de plus de 500 m² d'un seul tenant (une ou plusieurs parcelles jointives), sans accès direct.

La prise en compte des contraintes (PPR, enjeux forts...) et les ateliers avec les élus retours d'expérience permettent de conclure que :

- Les espaces vides intra urbain font l'objet d'une rétention foncière induite par la proportion importante d'espaces publics ou communs non urbanisables de fait (places, coudercs, délaissés, bordures de voirie...). Cette proportion sera déduite en recensant au moins le foncier public et par une analyse visuelle ;
- Les jardins urbanisables font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 70% ;
- Les mutualisations entre voisins (non enclavés) font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 80% ;
- Les parcelles vides (dents creuses) font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 50% ;

- Les parcelles vides (dents creuses) enclavées font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 65%.

Ces évaluations sont issues des ateliers-tests effectués entre novembre 2022 et janvier 2023. Sur cette période 2 sessions de 5 ateliers ont été réalisées sur des communes choisies dans leur diversité urbaine et territoriale. Les retours d'expériences sont basés sur l'analyse de secteurs dans les villages et les hameaux, à la lumière de la connaissance :

- des élus locaux, témoignages empiriques sur les souhaits ou volontés des administrés concernant leur capacité à libérer ce foncier,
- des données ADS, sur le constat qu'une proportion importante de ces terrains, constructibles depuis l'entrée en vigueur des documents d'urbanisme, n'ont jamais fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

En tenant compte de cet état de rétention foncière constaté, cela amène à retenir un ordre de grandeur de 250 ha de potentiel de densification brut corrigé.

Reste à présent à ajuster ce potentiel en le croisant avec les enjeux forts et très forts agricoles et environnementaux, ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique réhabilitaires ou contraignantes pour l'urbanisation (PPR, périmètre ABF, PPI, secteurs sauvegardés...).

Il sera alors intéressant de confronter ces analyses à l'épreuve de la construction du projet, permettant un effet miroir entre ce potentiel de densification ajusté et celui souhaité et déterminé par les élus lors des ateliers de construction du zonage, selon les ambitions du PADD.

Dans le respect du SCoT et des mesures liées à la densification, et conformément à la note méthodologique de la présente démarche, nous avons ensuite ajusté le potentiel de densification brut en fonction des enjeux et contraintes connus sur l'ensemble du territoire.

Ces enjeux et contraintes sont détaillés ci-dessous et ont été intégrés au système d'information pour analyse géomatique. L'analyse est la suivante :

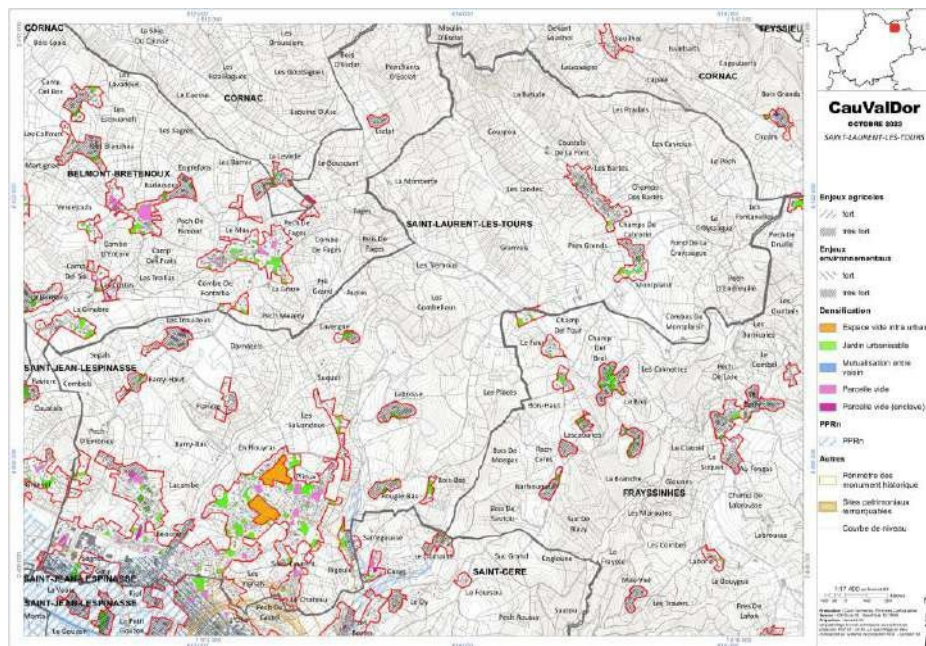
- Superposition des couches des enjeux environnementaux, agricoles, avec les potentiels de densification bruts de la première étape,

- Extraction des potentiels de densification ajustés qui ne sont pas en contact avec les enjeux forts et très forts des classes d'enjeux environnementaux ou agricoles.

Les enjeux agricoles et environnementaux ont été cartographiés par les cabinets Rural Concept et Ectare entre mai 2021 et septembre 2023, et livrés à la direction de l'information de CAUVALDOR pour intégration dans le SIG projet du PLUiH.

Ainsi, ont été supprimés tous les potentiels de densification bruts retenus lors de la première étape, totalement ou partiellement impactés par des enjeux forts ou très forts environnementaux et agricoles.

Un atlas communal au 1/35000 zoomable a été produit pour illustrer ce travail (cf annexe 2). L'extrait ci-dessous est parlant pour renseigner sur le caractère agricole de certains hameaux du secteur, dont les potentiels de densification sont entièrement supprimés du fait de la présence d'enjeux agricoles avérés (Les Trouillous, la Levadeles Bartes, le Barry, la Boisse...). On voit donc ici l'impact très important des enjeux agricoles identifiés en première analyse.



Globalement les résultats sont les suivants :

Sur 740 ha de potentiels de densification, 201 ha de potentiels sont impactés par des enjeux environnementaux et/ou agricoles forts ou très forts. Dans ce total combiné et cumulé, les enjeux agricoles représentent 395 ha et les enjeux environnementaux 98 ha. Ils sont supérieurs en valeur séparément car le cumul des deux entraîne des chevauchements de surfaces.

Cet important impact nous a amené à vérifier le bien-fondé de cette priorisation systématique basé sur des données RGA et géomatique, cela sur le terrain et lors des permanences avec les communes, notamment pour les enjeux agricoles. Ces vérifications ont été réalisées lors des 10 ateliers tests et des trois permanences tenues entre juin 2022 et janvier 2023. L'arbitrage a été fait au cas par cas et commune par commune, considérant que certaines parcelles ne comportaient pas d'enjeux agricoles forts ou très forts relevés par géomatique et analyse du RGA.

Ce travail d'analyse empirique a été couplé à l'analyse qualitative des potentiels de densification relevant de thèmes complémentaires de ceux déjà abordés : la qualité paysagère, le cadre de vie, la capacité des réseaux et desserte, la capacité de libération foncière sous 10 ans.

NB : il est important de noter que concomitamment à cette analyse, un scénario de production de logement a été établi avec les élus de CAUVALDOR, en tenant compte des tendances démographiques, des ambitions des élus et des résultats du calcul du point mort. Celui-ci a été établi selon les modalités proposées par le SCoT en vigueur à savoir :

- Calcul du taux de desserrement des ménages
- Calcul du taux de renouvellement du parc de logement
- Calcul du taux de résidences secondaires
- Calcul du taux de logements vacants

Les différents calculs et leur croisement a amené la Régie de Cauvaldor à retenir le point mort tenant compte, sur une période de 10%, d'un taux de résidences de 32%, d'un desserrement des ménages de 8% et d'un taux de vacances de 12%.

A partir de 5 ateliers tests effectués en février 2023, des critères typologiques ont été proposés aux élus :

1. La configuration des unités de densification : pente, orientation, configuration topographique et topologique ;
2. La nature des unités de densification : utilisation des sols voire du sous-sol (passage réseaux), niveau d'artificialisation ;
3. La capacité des unités de densification : état administratif, juridique, rétention foncière ...

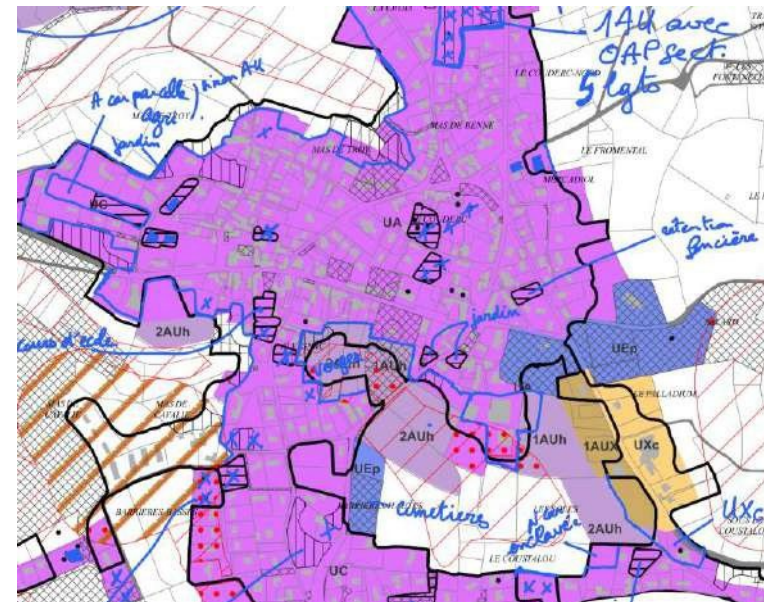
Ces critères typologiques ont été complétés à partir d'une appréciation empirique et qualitative qui a permis de préciser des qualités plus en phase avec les attendus du PADD, et notamment l'approche paysagère, particulièrement complète et importante pour les élus du territoire. Cela a finalement permis de déterminer un potentiel net, c'est-à-dire celui qui est effectivement susceptible d'être mobilisable durant la durée d'application du projet, soit dans les 10 prochaines années. Ce potentiel de densification net est donc obtenu à partir du potentiel de densification ajusté, en réalisant une expertise qualitative basée sur les critères suivants :

1. Qualité paysagère (grands paysages, paysages du quotidien et lisières paysagères) perçue à partir des valeurs paysagères partagées et des critères de qualité paysagère (respect des paysages ruraux hérités, des paysages karstiques des causses, des silhouettes villageoises, des paysages bocagers du Limargue et du Ségala, des emprises urbaines de la vallée de la Dordogne, des relations entre espaces communs et privés, des lisières paysagères...).
2. Qualité du cadre de vie conservée par la densification et évaluée pour chaque site : topographie et configuration créant un paysage urbain de qualité, densification acceptable (capacité des réseaux et voiries, îlots bâtis viables susceptibles d'accueillir bâti et aménités non bâties privées), densification souhaitée (respect de la forme urbaine, pertinence d'accueil de population, espaces communs et respiration paysagère présents), localisation opportune (distance aux bassins de vie

et d'emplois, pertinence du voisinage, solidarité intergénérationnelle, mixité sociale).

3. Capacité de libération des terrains dans les 10 ans d'application du projet (désenclavement difficile, mise à niveau VRD non immédiate, existence d'une indivision complexe, d'une rétention foncière particulière, nuisances de voisinage avérées, présence d'autres contraintes).

L'illustration ci-dessous est un extrait de minute cartographique des ateliers de février 2023, montrant un travail d'identification à la parcelle sur un bourg-centre. Chaque potentiel de densification ajusté (hachures noires) est traité soit par des croix bleues confirmant le potentiel effectif validé par les élus locaux lors des ateliers, soit par une information indiquant que ce potentiel n'est pas mobilisable (cours d'école, parc, fonds de jardins...), ou l'est par le biais d'une zone AU car ce n'est plus une dent creuse.



Ce travail a été effectué sur chacune des 77 communes de la collectivité. Nous pouvons estimer qu'à ce stade le potentiel de densification net est particulièrement étayé et croise judicieusement l'approche technique (géomatique, expertise) et l'approche empirique (taux de rétention foncière constatés, information locale).

Enfin et pour avoir une analyse complète de la consommation d'ENAF, un travail à l'intérieur des espaces intra-urbains (enveloppes urbaines) a été effectué pour connaître la consommation ENAF potentielle de ces espaces.

Une méthode originale a été mise en œuvre en croisant encore une fois une analyse géomatique systématique et une analyse qualitative d'expertise là aussi systématique. Cette méthode a été élaborée à partir de séances de travail et de test, co-construites avec les services urbanisme et géomatique de la communauté de communes.

En premier lieu, une série de critères a permis de discrétiser et de consolider les deux procédures, géomatique et qualitative. La question initiale a été la suivante : comment identifier les potentiels de densification qui consomment des ENAF au sein des zones U du futur PLUiH ?

Pour cela, des critères géomatiques ont été retenus afin d'identifier un premier échantillon de secteurs :

- Identification des secteurs en zones U > à 3000 m² ;
- Au sein de cet échantillon, mise à l'écart des secteurs bâtis, ou sujets à une autorisation d'urbanisme en cours de validité (DP, PC, PA).

Le seuil de 3000 m² a été jugé pertinent car la moyenne des parcelles recherchées dans le PLUiH est d'environ 1500 m² par logement pavillonnaire, et que l'on peut considérer qu'à partir de 2 capacités de logements le concept de « dents creuses » s'amenuise.

A noter qu'un distingo a été effectué lors de l'analyse entre les secteurs repérés dans et hors des enveloppes urbaines. En effet la logique de constitution des enveloppes urbaines (critères géométriques stricts du SCoT) ne suit pas la même que celle de la détermination des zones U (application du projet urbain dans le respect du PADD). Nous avons donc accentué notre regard critique dans les zones U > à 3000 m² qui étaient en dehors des enveloppes urbaines du SCoT, notamment sur l'utilisation effective des sols et la capacité à consommer de la zone ENAF de bordure.

Cette analyse géomatique a permis de dégager les informations illustrées ci-dessous :



Dans cette zone pavillonnaire de Prudhomat, un secteur d'échantillon apparaît en bleu, il correspond à deux parcelles contiguës (2000 m² et 1550 m²) auxquelles s'ajoute la voirie prise par l'analyse automatisée (633 m²). La configuration urbaine est identique à ce que l'on trouve aux alentours dans le lotissement, ainsi cela apparaît comme une dent creuse susceptible d'accueillir 2 logements, similaire au reste du paysage urbain du secteur. Il n'y a pas de consommation ENAF nouvelle à ce stade.

Ce sont 438 secteurs (parcelles ou groupes de parcelles), représentant environ 135 ha, qui ont été identifiés à partir de ces critères sur les 77 communes de CAUVALDOR, et qui constituent ainsi l'échantillon d'analyse qualitative.

Une deuxième étape a consisté en une analyse qualitative des secteurs relevés de cette analyse par photo-interprétation d'analyse qualitative de l'utilisation

des sols, il ressort 134 zones comptabilisant une consommation ENAF en densification de 55 ha

Conclusion sur les capacités de densification effective

A ce stade, l'analyse géomatique finale boucle la démarche et permet de dégager les capacités de densification au sein des zones en nombre de logements localisés, et donc ramené à la superficie. Cela permet de dégager une densité moyenne par commune et de comparer cela aux objectifs fixés dans le PADD.

En synthèse, et à la suite de la démarche de définition du potentiel de densification brut (géomatique), ajusté (contraintes) et net (qualification espaces intra-urbaines et pertinence) nous relevons 1764 logements identifiés potentiellement en zone U, sur une surface mobilisable de 118 ha au sein des zones U.

Sur ces 118 ha en zone U et après l'analyse des potentiels de densification représentant de la consommation ENAF à partir de la méthode décrite ci-dessus, il ressort que 60 ha (59,98 exactement), participent à la consommation foncière d'ENAF.

Le tableau ci-contre expose le détail de l'extraction géomatique de cette analyse exhaustive, réalisée avec les critères décrits et co-construits avec les service de la DDT 46.

ORDRE	INSEE	BASSIN	ARMATURE	COMMUNE	NB_ZONE	SURFACE
1	46043	BIARS-BRET	Maillage villageois	CAHUS	0	-
2	46076	BIARS-BRET	Maillage villageois	CORNAC	2	6 925
3	46097	BIARS-BRET	Maillage villageois	ESTAL	4	11 307
4	46117	BIARS-BRET	Maillage villageois	GAGNAC SUR CERE	3	20 975
5	46122	BIARS-BRET	Maillage villageois	GINTRAC	1	5 744
6	46123	BIARS-BRET	Maillage villageois	GIRAC	0	-
7	46124	BIARS-BRET	Maillage villageois	GLANES	1	2 840
8	46163	BIARS-BRET	Maillage villageois	LAVAL DE CERE	0	-
9	46177	BIARS-BRET	Maillage villageois	LOUBRESSAC	1	3 709
10	46228	BIARS-BRET	Maillage villageois	PRUDHOMAT	2	12 773
11	46284	BIARS-BRET	Maillage villageois	SAINT-MICHEL-LOUBEJOU	3	5 143
12	46313	BIARS-BRET	Maillage villageois	TAURIAC	1	3 056
13	46229	BIARS-BRET	Pôle de proximité	PUYBRUN	2	13 062
14	46029	BIARS-BRET	Pôle structurant	BIARS SUR CERE	2	5 744
15	46038	BIARS-BRET	Pôle structurant	BREtenoux	2	10 614
16	46030	GRAMAT	Maillage villageois	BIO	1	4 716
17	46059	GRAMAT	Maillage villageois	CARLUCET	3	13 632
18	46078	GRAMAT	Maillage villageois	COUZOU	1	496
19	46165	GRAMAT	Maillage villageois	LAVERGNE	4	16 039
20	46018	GRAMAT	Maillage villageois	LE BASTIT	0	-
21	46189	GRAMAT	Maillage villageois	MAYRINHAC-LENTOUR	3	8 846
22	46193	GRAMAT	Maillage villageois	MIERS	2	8 013
23	46208	GRAMAT	Maillage villageois	MONTVALENT	2	6 081
24	46213	GRAMAT	Maillage villageois	PADIRAC	0	-
25	46238	GRAMAT	Maillage villageois	RIGNAC	0	-
26	46246	GRAMAT	Maillage villageois	SAIGNES	0	-
27	46317	GRAMAT	Maillage villageois	THEGRA	0	-
28	46003	GRAMAT	Pôle d'équilibre	ALVIGNAC	2	15 129
29	46240	GRAMAT	Pôle d'équilibre	ROCAMADOUR	3	13 591
30	46128	GRAMAT	Pôle structurant	GRAMAT	8	45 691
31	46058	MARTEL-VA	Maillage villageois	CARENAC	0	-
32	46065	MARTEL-VA	Maillage villageois	CAVAGNAC	2	6 999
33	46074	MARTEL-VA	Maillage villageois	CONDAT	2	12 286
34	46106	MARTEL-VA	Maillage villageois	FLOIRAC	0	-
35	46265	MARTEL-VA	Maillage villageois	SAINT-DENIS-LES-MARTEL	0	-
36	46283	MARTEL-VA	Maillage villageois	SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES	1	8 073
37	46312	MARTEL-VA	Maillage villageois	STRENQUELS	0	-
38	46028	MARTEL-VA	Pôle de proximité	BETAILLE	2	8 012
39	46083	MARTEL-VA	Pôle de proximité	CRESSENSAC-SARRAZAC	5	32 704
40	46232	MARTEL-VA	Pôle d'équilibre	LE VIGNON-EN-QUERCY	0	-
41	46185	MARTEL-VA	Pôle structurant	MARTEL	3	25 646
42	46330	MARTEL-VA	Pôle structurant	VAYRAC	3	15 937
43	46011	SAINT-CERE	Maillage villageois	AUTOIRE	0	-
44	46017	SAINT-CERE	Maillage villageois	BANNES	1	4 335
45	46024	SAINT-CERE	Maillage villageois	BELMONT-BREtenoux	0	-
46	46115	SAINT-CERE	Maillage villageois	FRAYSINHES	0	-
47	46146	SAINT-CERE	Maillage villageois	LADIRAT	0	-
48	46159	SAINT-CERE	Maillage villageois	LATOUILLE-LENTILLAC	4	10 711
49	46339	SAINT-CERE	Maillage villageois	ST-JEAN LAGINESTE	1	2 543
50	46271	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-JEAN-LESPINASSE	0	-
51	46273	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-LAURENT-LES-TOURS	6	17 792
52	46281	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-MEDARD-DE-PRESQUE	1	9 804
53	46286	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-PAUL-DE-VERN	0	-
54	46295	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-VINCENT-DU-PENDIT	2	5 081
55	46315	SAINT-CERE	Maillage villageois	TEYSSIEU	1	5 826
56	46311	SAINT-CERE	Pôle d'équilibre	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY	2	11 883
57	46251	SAINT-CERE	Pôle structurant	SAINT-CERE	0	-
58	46016	SOUILLAC	Maillage villageois	BALADOU	2	8 770
59	46047	SOUILLAC	Maillage villageois	CALES	0	-
60	46084	SOUILLAC	Maillage villageois	CREYSSE	1	5 086
61	46086	SOUILLAC	Maillage villageois	CUZANCE	8	33 005
62	46118	SOUILLAC	Maillage villageois	GIGNAC	2	13 129
63	46144	SOUILLAC	Maillage villageois	LACAVE	0	-
64	46145	SOUILLAC	Maillage villageois	LACHAPELLE-AUZAC	6	34 927
65	46152	SOUILLAC	Maillage villageois	LAMOTHE-FENELON	1	2 364
66	46153	SOUILLAC	Maillage villageois	LANZAC	1	4 490
67	46239	SOUILLAC	Maillage villageois	LE ROC	2	5 820
68	46178	SOUILLAC	Maillage villageois	LOUPIAC	2	11 150
69	46186	SOUILLAC	Maillage villageois	MASCLAT	0	-
70	46337	SOUILLAC	Maillage villageois	MAYRAC	3	10 497
71	46192	SOUILLAC	Maillage villageois	MEYRONNE	3	19 801
72	46209	SOUILLAC	Maillage villageois	NADAILLAC-DE-ROUGE	1	2 255
73	46220	SOUILLAC	Maillage villageois	PINSAC	0	-
74	46236	SOUILLAC	Maillage villageois	REILHAGUET	0	-
75	46215	SOUILLAC	Pôle d'équilibre	PAYRAC	1	4 046
76	46293	SOUILLAC	Maillage villageois	SAINT-SOZY	0	-
77	46309	SOUILLAC	Pôle de proximité	SOUILLAC	6	32 769
						599 867

B - Conclusions

La démarche d'expertise de la consommation foncière est une démarche itérative qui est en évolution compte tenu des derniers textes en vigueur et de la production prochaine d'un portail de l'artificialisation amené à être un référentiel national. Pour l'instant la méthode de travail est encore déterminée par les collectivités maîtres d'ouvrage, et celle présentée dans ces pages a permis de dégager des résultats qui ont été les jalons quantitatifs de la construction du projet.

Si le portail de l'artificialisation a été mis à jour récemment (mars 2024) et a vocation à devenir le référentiel national pour la mise en œuvre du ZAN à travers les documents d'urbanisme, cela doit se reposer aussi sur la déclinaison d'une « trajectoire ZAN » ou du moins la trajectoire de réduction de la consommation des ENAF que devrait nous indiquer le SRADDET prochainement. C'est déjà le cas en Région Nouvelle Aquitaine où le SRADDET propose la trajectoire suivante :

- 2021-2030 : - 50%
- 2031-2040 : -30%
- 2041-2050 : -30%

Sans cela, il est difficile de recalculer la consommation de la période effective d'application du PLUiH (2025-2034) dans le respect des trajectoires 2021-2030 et 2031-2040. C'est pour cela que la solution retenue pour exprimer la trajectoire du projet a été de proratiser en ha/an, sans chercher une modélisation plus compliquée. Il faut noter que c'est la solution la plus vertueuse, car elle simule une lisse une trajectoire de -50% à cheval sur deux périodes dont la moyenne commune sera inférieure à -50% (aux alentours de -40% si on devait reprendre les chiffres du SRADDET Nouvelle Aquitaine).

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUiH, dans le respect d'une trajectoire de réduction de 50% reportée à la période 2025-2034 est le suivant :

Zones regroupées	ha
AU ouvertes	191,9
AU fermées	39,6
U « ENAF »	59,9
STECAL	13,2
Emplacements réservés	41,8
TOTAL de la consommation ENAF de la période	346,4
TOTAL de la consommation ENAF 2011-2021	695,3

En conclusion les élus ont estimé très justifiée cette démarche, qui acte que la méthode utilisée est la plus complète, opérationnelle, et respecte les textes en vigueur, et la possibilité à la collectivité d'appliquer sa méthode de travail. Celle-ci est adaptée au territoire, et en l'absence de trajectoire ZAN plus précise donnée par le SRADDET, permet d'avoir une baisse effective vertueuse dans le cadre de cette trajectoire ZAN.

Cette trajectoire s'applique à la période la plus proche de la réalité quant à l'approbation du PLUiH, soit la **période 2025-2034, qui est donc retenue comme période de projet**. La différence avec la simulation et les dates du PADD, issues du SCoT (2020-2030) étant inhérente à la durée de la démarche.

Cauvaldor | | PLUI

Partie 2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD



Rapport de présentation

1 | LA CONSTRUCTION DU PROJET : CONTEXTE, ENJEUX ET STRATEGIE

A - Le contexte territorial

La Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne est un territoire rural à la géographie variée. Elle regroupe 77 communes sur 1292,80 km², c'est un territoire avec de nombreux atouts de par son agriculture, son patrimoine naturel, historique et architectural, son cadre de vie ainsi que son niveau d'équipements. C'est aussi un territoire multipolaire structuré à partir de ses 6 unités paysagères qui équilibrent le territoire et proposent des niveaux de services et d'équipements relativement confortables et répondant aux besoins des populations ; cela tout en étant en lien avec des bassins de vies extérieurs tel que Cahors, Figeac ou Brive.

B - Les enjeux issus du diagnostic stratégique

Le diagnostic stratégique que doit respecter le PLUiH regroupe plusieurs enjeux :

- Tout d'abord, le territoire s'articule autour de pôles qui proposent des services et des équipements d'un bon niveau, mais qui, en leur centre, sont fragilisés par la perte d'habitants. L'intégration d'un volet habitat a pour objectifs de renouer avec l'attractivité résidentielle avec une diversification et une amélioration de l'offre de logements, une lutte contre la vacance des logements, la création de logements sociaux afin de renouveler la population avec un accès à tous les services de proximité.
- Ensuite, la valorisation de l'entrepreneuriat et le maintien des entreprises : le tissu économique, aussi bien commercial qu'artisanal, peut être renforcé dans les pôles ainsi que dans les zones d'activités qui ont encore

des potentiels d'accueil. Cela servira au maintien de la vitalité des espaces ruraux.

- En suivant, la valorisation et la diversification de l'activité agricole. Le tissu agricole est important, il est diversifié et qualitatif, on compte de nombreuses filières et des labels de qualité. Ce secteur bénéficie d'une bonne dynamique dans ses filières puisque les exploitants ont la volonté d'étendre leurs activités en proposant par exemple de la vente directe ou encore de l'agrotourisme. Malgré une diminution historique du nombre d'exploitants, ces derniers cherchent à se renouveler.
- Puis, la préservation de la qualité des paysages : le territoire est doté de grands paysages, de points de vue qu'il faut conserver et préserver, et jouit aussi de paysages habités à l'héritage agreste et typique donnant une grande qualité de vie.
- Pour finir, le développement des potentialités touristiques peut s'appuyer sur le patrimoine naturel, historique, du bâti remarquable, le cadre de vie et bien sûr, cité précédemment, la diversité de l'agriculture de terroir, qui sont de vrais atouts pour le développement touristique ;

C - Justification de la stratégie

La stratégie de Cauvaldor repose sur un choix volontariste des élus, basé sur une prévision ambitieuse de la croissance démographique avec l'accueil d'environ 3150 habitants sur la période, soit 48 150 habitants d'ici 2030. En effet, les populations sont mobiles, elles s'adaptent en fonction de leurs envies et de leurs parcours de vie.

Ce développement veut concentrer les biens et services vers les principales polarités de l'EPCI afin de préserver leur dynamisme ainsi que le cadre de vie proposé par ce territoire. Tout ceci en tenant compte de la préservation des paysages.

Les éléments stratégiques suivants composent le projet et organisent le plan du PADD.

- Les populations à accueillir : il faut proposer une offre en foncier et en rénovation, du locatif de village, pavillonnaire, et du foncier accessible pour l'installation durable des jeunes et des actifs. Cela est d'autant plus important avec la tendance de retour aux campagnes observée depuis la période de pandémie et de confinement.
- Le maillage à structurer : Cauvaldor doit renforcer les pôles. Les villages et les hameaux doivent proposer des capacités d'accueil adaptées.
- Les besoins à anticiper : il faut tenir compte des objectifs du SCoT, tout en proposant un projet ambitieux adapté au territoire. Les potentiels seront mis en valeur et renforcés : l'agriculture, l'environnement, le patrimoine bâti, le tourisme, les énergies renouvelables.
- Le paysage clef de voûte du cadre de vie et de l'attractivité : la préservation du paysage doit être incluse dans tous les projets afin que ces derniers s'insèrent harmonieusement dans des paysages de qualité.

C'est avec une identité territoriale préservée et valorisée que le territoire pourra répondre aux défis de la préservation de son modèle rural, dans le but d'attirer de nouveaux habitants et des activités économiques, tout en protégeant les enjeux paysagers, agricoles et naturels qui font l'identité de Cauvaldor.

La stratégie choisie par la communauté de communes est justifiée par les enjeux identifiés et repris ci-dessus. Leur organisation au sein d'un plan de PADD en cinq axes relève d'un choix politique éclairé permettant d'appliquer au mieux le projet.

C'est par l'habitat, les populations et l'économie (axe 1, 2 et 4) que Cauvaldor se tourne vers les populations avec un projet urbain qui prend en compte la diversité du territoire mais aussi les besoins des habitants. Avec des prévisions de croissance de la population de 0,6% à 0,8% par an d'ici 2030, l'EPCI veut offrir un cadre de vie de qualité et de nombreux services. Pour cela, il s'agira de développer son offre de logement, tenir compte de l'évolution des besoins des populations, et des nouveaux profils de populations, du desserrement des ménages, ainsi que du besoin en résidences secondaires. Pour cela le projet vise à renforcer son offre de logements : constructions neuves, réhabilitations, lutte contre la vacance, locatifs, densification dans les villages... en évaluant les impacts et en déclinant des accompagnements susceptibles de protéger les enjeux agricoles, naturels et paysagers, et d'inscrire ce projet dans les

transitions en cours. S'ajoute à ça la diversification des services aussi bien pour les populations que pour proposer des offres d'emplois diversifiées aux personnes vivant sur le territoire.

Par ailleurs, le paysage (axe 3 et 5) dans toutes ses déclinaisons (paysage agricole et patrimoine naturel, paysage urbain et communs paysagers) est un élément primordial. C'est un sujet central et sensible, qui parle à tous et fédère. Les valeurs paysagères ont été discutées lors de nombreux ateliers et sorties sur le terrain. Les élus de Cauvaldor ont validé ces valeurs et cela a permis de décliner des critères paysagers qui alimentent les outils du PLUiH. Le PADD détaille cela dans les axes 3 et 5, en distinguant la traduction des atouts du territoire et le développement du territoire tout en préservant ses ressources.

Au-delà, la stratégie est également justifiée par l'ambition des élus de porter un projet de ruralité résolument moderne. En tenant compte du patrimoine et des ressources territoriales, mélangeant les enjeux agricoles, naturels et urbains, ce pont entre les enjeux permet de mieux lutter contre le changement climatique et préserver le cadre de vie, cela inscrit donc ce projet politique dans un avenir responsable et raisonnable.

2 | JUSTIFICATION DE L'AXE 1 : DÉFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT GARANTISSANT UN ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS ET S'INSCRIVANT DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL HARMONIEUX

A - Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité

Cauvaldor est recouvert principalement par de l'habitat individuel du fait des caractéristiques du territoire. Par ailleurs le parc de logements actuel ne répond pas aux attentes et besoins en logement. D'autant que le parc locatif social reste très peu développé et concentré sur les polarités du territoire.

Au vu de la précarisation des populations, et des difficultés de plus en plus grandes pour parvenir à se loger, les élus de CAUVALDOR portent l'ambition d'améliorer l'accessibilité au logement, tout en valorisant un cadre de vie de qualité sur un territoire où il fait bon vivre et s'affirmer socialement.

C'est sur cette attractivité que repose la justification de cette orientation. C'est ce qui permettra aussi de répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population.

B - Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant, dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux

Le constat de la vacance des logements, de la précarité énergétique et de l'insalubrité de certains logements, amène les élus à développer cette orientation et à la justifier pour :

- Redynamiser les centralités et redonner de l'attractivité au territoire ;
- Trouver des réponses efficaces à la mobilisation du parc existant.

Cette orientation est une des bases de la politique de l'habitat voulue par la communauté, dont le PLUiH est un des outils. Cela permettra d'accompagner également les programmes « Petites Villes de Demain » des 7 pôles structurants et de faciliter les projets urbains planifiés à l'échelle de ces bourgs (modernisation de quartiers).

En mettant l'accent sur la vacance structurelle, le maintien de la mixité sociale, et la valorisation du patrimoine, cette orientation participe au maintien de la qualité et du cadre de vie du territoire.

C - Programmer une offre de logements et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie

Le diagnostic a montré l'inadéquation entre l'offre de logements avec le profil de certains ménages et leur fragilisation croissante.

La communauté de communes identifie la présence d'habitants spécifiques c'est-à-dire, les travailleurs saisonniers, les étudiants, les stagiaires, les apprentis, les personnes en situation de handicap, en perte d'autonomie et les gens du voyage.

Le PLUiH doit permettre aux ménages en difficulté sociale et/ou économique d'avoir accès à des parcours de vie décents.

Il y a de plus une volonté de la part des élus de l'EPCI de prendre en compte des populations sujettes à des problématiques particulières comme les personnes en situation de violences intrafamiliales, d'isolement, de rupture ou de grande précarité.

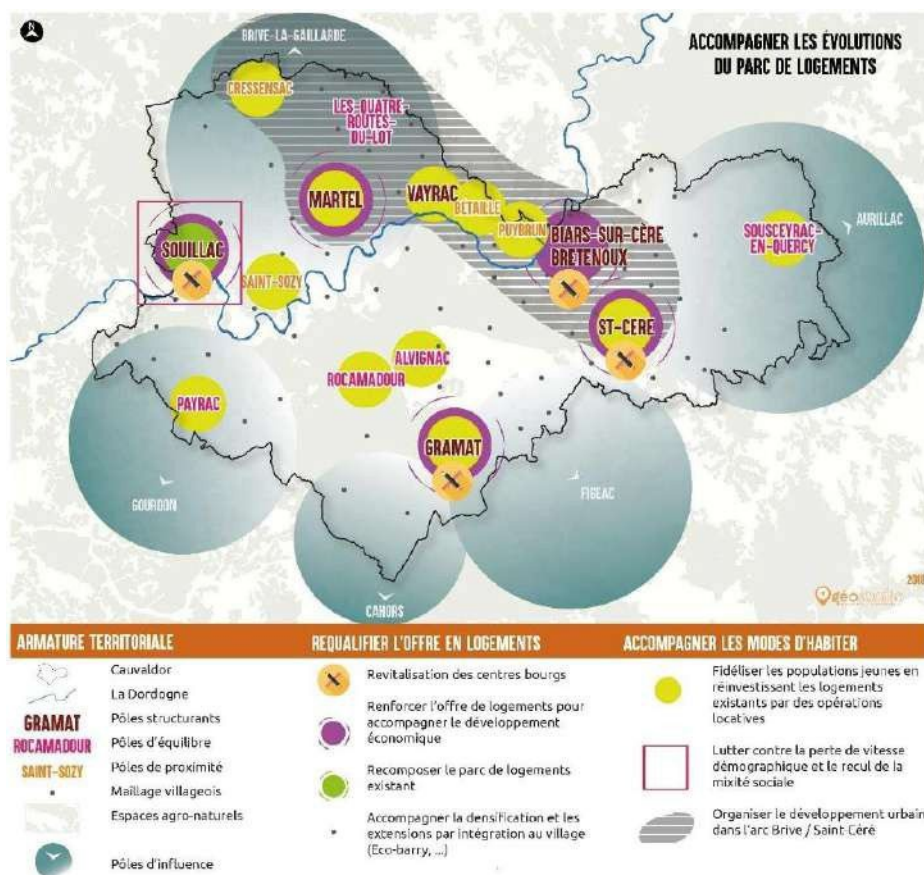
Ainsi cette orientation est largement justifiée par l'accompagnement qu'elle développe pour les populations défavorisées, toujours dans un souci d'attractivité du territoire afin de répondre aux enjeux sociodémographiques constatés.

3 | JUSTIFICATION DE L'AXE 2 : DÉVELOPPER L'EMPLOI EN MILIEU RURAL ET RENFORCER LES PÔLES ÉCONOMIQUES ET STRATÉGIQUES DU TERRITOIRE

A - Structurer la couverture économique du territoire avec le renforcement des pôles existants et de nouvelles localisations d'activités

Le territoire possède une armature économique constituée de pôles urbains et de zones d'activités économiques qui ont favorisé l'emploi et une offre commerciale sur le territoire. Il possède également une identité rurale qui repose sur une économie présentielle largement diffusée à travers tout le territoire : celle des services à la population et des commerces de proximité, des artisans et des marchés locaux, des itinérants encore présents...

C'est ainsi que cette première orientation économique parle d'abord de la structure d'une économie pourvoyeuse d'emplois et productive, en lien avec l'armature des ZAE et des polarités, tenant compte des infrastructures, des effets vitrines et autres aspects d'attractivité économique. La justification principale de cette orientation est de pouvoir répondre efficacement à la structuration et à une nouvelle proximité de l'économie. Cela permettra de résoudre également le lien entre bâtiments d'activités et entrée de ville, entre activités, mobilités et stationnement, entre rationalisation du foncier économique et intégration paysagère.



Ces perspectives sont bénéfiques pour l'équilibre territorial entre polarités et maillage villageois, entre économie productive et économie présentielle, ou encore entre mobilités et autonomie.

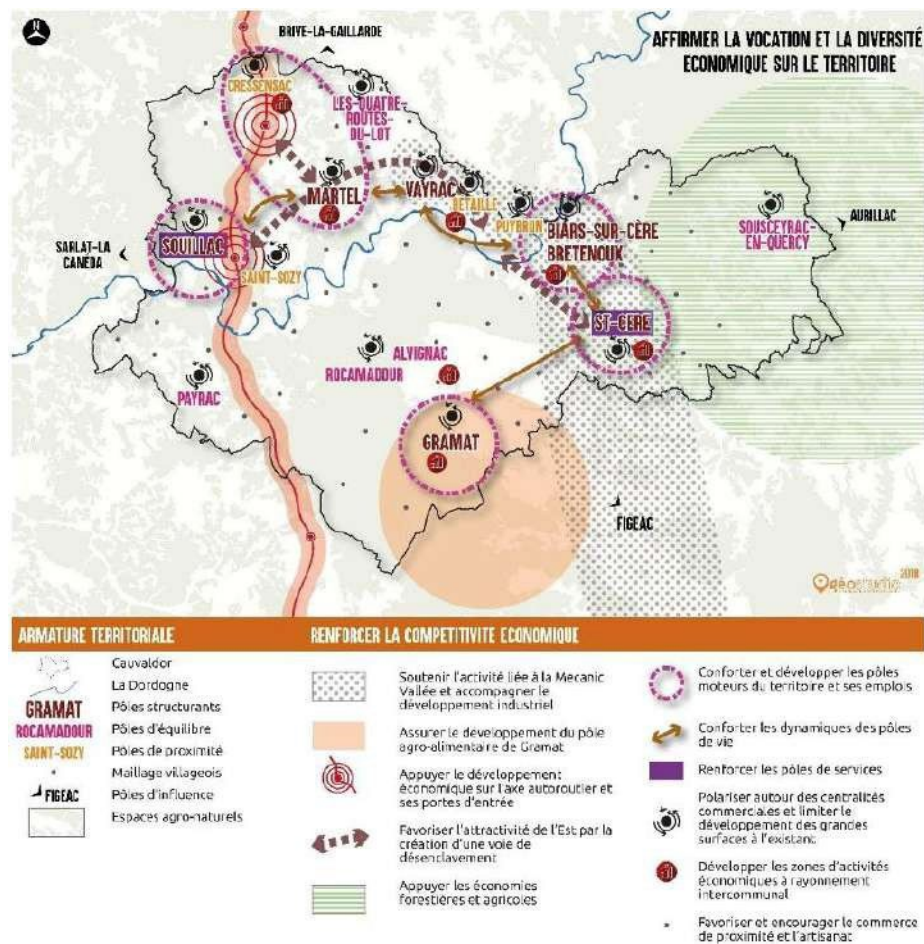


Figure 2 – Axe 2 cartographie donnée à titre indicatif

B - Accompagner les évolutions du territoire en vue d'accroître son attractivité résidentielle et économique

Le but de cette orientation est d'inciter les porteurs de projets à investir d'anciens bâtiments pour y développer des opérations mixtes habitats et d'activités, afin de réduire l'abandon et le délabrement des bâtiments, ce qui explique l'intérêt de renforcer les mobilités douces pour de futurs habitants et travailleurs dans ces zones.

Il faut aussi accompagner l'émergence de nouvelles formes d'entreprenariat dans les bourgs ruraux, pour que la croissance sur le territoire se fasse de manière plus homogène. Ces mesures rendront possible la promotion d'espaces mutualisés pour les travailleurs indépendants, et répondront aux besoins des actifs en télétravail à l'instar du Quart-Lieu.

Enfin, il s'agira de s'appuyer sur des concepts innovants en conjuguant les secteurs stratégiques, l'attractivité, la formation et l'emploi.

Cela permet d'appréhender au mieux les transitions socio-économiques liées au changement climatique. C'est la principale justification de cette orientation.

C - S'appuyer sur les richesses remarquables et remarquables de Cauvaldor pour développer une économie touristique durable

Le développement et la diversification de l'offre économique liée au tourisme permet d'organiser une mise en réseau touristique stratégique.

Le tourisme est déjà développé sur Cauvaldor mais ici l'objectif est de maintenir cette dynamique et même d'intensifier son évolution pour l'ensemble de ce territoire à travers plusieurs dispositifs :

- Le Label Pays d'Art et d'Histoire ;
- Amélioration de l'offre d'hébergements ;

- Préparer et permettre l'implantation d'Unités Touristiques Nouvelles.

Les élus ont estimé que cette orientation permet au PLUiH de participer à l'effort d'attractivité touristique, en donnant des outils opérationnels pour accompagner et encadrer les projets.

D - Mettre en place un schéma touristique global pour renforcer le développement touristique

Le déploiement d'une offre touristique structurée autour d'une armature basée sur l'intérêt touristique, sur la valorisation des équipements, sur les caractéristiques paysagères, et sur l'offre en hébergement est l'ambition de cette orientation voulue par les élus.

Le schéma touristique communautaire prendra en compte le projet de Voie Verte sera un nouvel axe de développement touristique. Cette voie est bénéfique pour l'ensemble du territoire par les connexions cyclables qui pourront se faire entre les bourgs et les hameaux.

Au travers des outils du PLUiH, les élus comptent favoriser notamment :

- La mise en place des boucles pédestres maillant le territoire ;
- L'accès aux points de baignade sur la Dordogne ;
- La valorisation des hameaux à proximité de la Voie Verte ;
- La mise en valeur des communes rurales ;
- L'implantation de lieux de restauration sur les berges de la Dordogne adaptés aux risques inondations.

L'OAP thématique « Vallée de la Dordogne » complète le schéma touristique, et permettra la mise en valeur du site en alliant préoccupations environnementales, prévention du risque inondation, mise en valeur du site et prise en compte des aménagements existants.

Ces justifications sont donc intégrées à toutes celles portant sur la valorisation touristique et environnementale du territoire.



Figure 2 – Axe 2 cartographie donnée à titre indicatif

4 | JUSTIFICATION DE L'AXE 3 : SOUTENIR L'ÉCONOMIE AGRICOLE ET FORESTIÈRE, PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

A - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme ressource naturelle et ressource économique

Le PLUiH mettra en œuvre des outils et actions permettant de :

- Pérenniser les exploitations agricoles en règlementant de manière stricte l'habitat en zone agricole ;
- Préserver et dynamiser les zones agricoles ainsi que les productions, en fonction de chaque territoire ;
- Protéger et valoriser la diversité des entités paysagères, pour assurer les continuités écologiques avec le maintien des activités humaines qui façonnent le paysage ;
- Préserver les arbres et les linéaires boisés remarquables ou ripisylves représentant un fort intérêt de santé environnementale, patrimonial, social ;
- Protéger de l'imperméabilisation ;
- Inclure des projets énergétiques sur des zones dédiées et réglementées ;
- Permettre le développement d'activités complémentaires pour les agriculteurs, valoriser et soutenir les filières courtes ;
- Promouvoir un système agro-pastoral durable et renforcer les synergies agriculture-forêt ;
- Promouvoir la filière bois locale avec la valorisation des espaces boisés de façon durable ;

- Accompagner les actions de la charte forestière mise en place par le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial Rural).

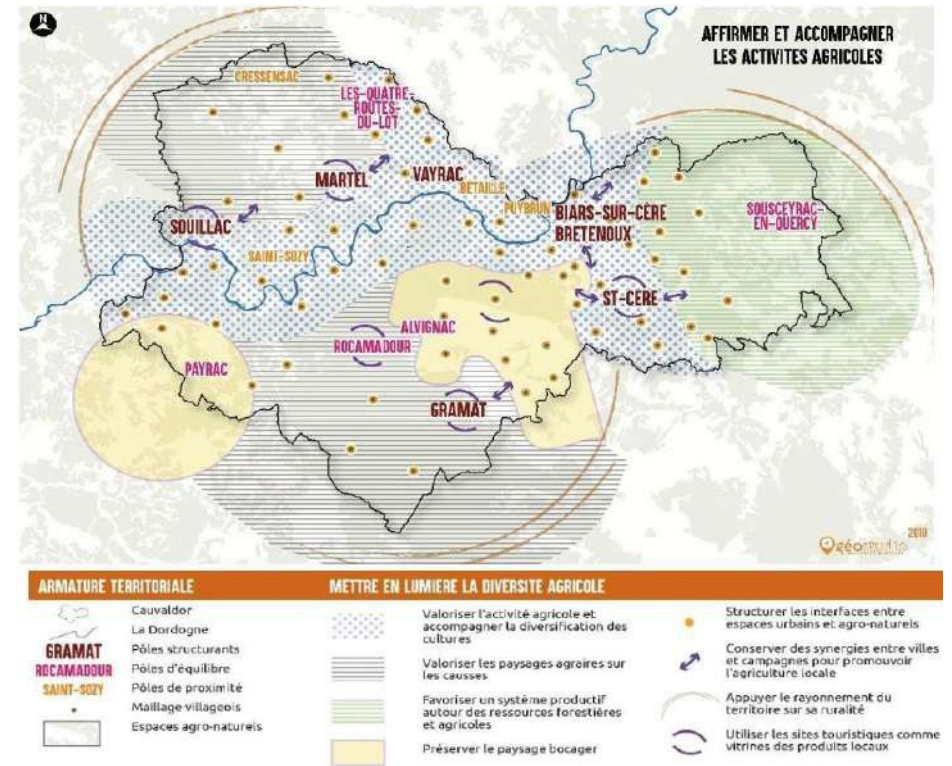


Figure 1 – Axe 3 cartographie donnée à titre indicatif

B - Préserver la qualité de l'eau et la ressource en eau

Il y a la nécessité de cartographier, préserver et restaurer la qualité ainsi que la fonctionnalité des milieux aquatiques mais aussi des ripisylves pour favoriser la régulation des eaux avec le support du SMDMCA, en facilitant le travail auprès des propriétaires et exploitants des berges.

La réduction des rejets polluants et l'amélioration des systèmes d'assainissement qui s'adapteraient au développement de l'urbanisation et en les raccordant à l'assainissement collectif quand cela est possible est à prévoir dans le PLUiH.

Aussi, la réduction des ruissellements pluviaux dans l'espace agricole et la limitation de leur impact sur les cours d'eau et les plans d'eau en protégeant ou en restaurant les haies et les talus est à prendre en compte dans le document, tout comme la protection des zones humides.

Le PLUiH doit garantir la préservation de la ressource en eau et des problématiques qui en découlent.

Enfin le document devra aussi prévoir toutes les questions d'aménagements des berges et des cours d'eau ainsi que des accès pour les différents usages de ces secteurs (baignades, pêche navigation...).

C - Prendre en compte les risques naturels pour aménager durablement le territoire

Ce territoire est soumis à plusieurs contraintes, le PLUiH prendra en compte l'ensemble des risques naturels pouvant générer de nombreux impacts sur les populations, les bâtiments, les milieux naturels et les secteurs agricoles.

Pour ce qui est du risque inondation, il est important de connaître les zones à risques en maîtrisant l'urbanisation de ce territoire et en faisant des

aménagements raisonnés notamment laisser les sols perméables sur les zones vulnérables.

Pour le risque incendie, il faudra accompagner les vigilances sur les Obligations Légales de Défrichement, ou faciliter l'installation de pratiques sylvopastorales.

Enfin, avec la problématique des îlots de chaleur dans les centre-bourgs ou dans les fonds de vallées le document favorisera les revêtements de couleur claire ou en faisant les opérations de revégétalisation.

D - Mettre en place une planification énergétique à différentes échelles

Il y aura un accompagnement des projets et des actions pour faire de Cauvaldor un territoire à énergie positive avec plusieurs objectifs :

- Favoriser la sobriété structurelle par les aménagements (besoins en mobilité ou la rénovation énergétique) ;
- Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans le cadre d'OAP avec une réglementation qui permet de préserver la qualité des paysages, de protéger le patrimoine et le cadre de vie des habitants ;
- Mettre en œuvre de PCAET en certifiant sa compatibilité avec les documents d'urbanisme sur les volets d'atténuation des rejets et des déchets (émission de gaz à effets de serre par exemple) ainsi que d'adaptation (aux terrains, aux écosystèmes etc.) ;
- Mettre en place une Trame Noire ;
- Promouvoir l'installation de bornes électriques dans les espaces publics.

Le document devra aider à mise en œuvre les conditions visant à améliorer les performances énergétiques et le confort climatique des bâtiments en :

- Privilégiant des implantations mieux exposées au soleil pour améliorer les performances énergétiques ;

- Développant l'architecture bioclimatique en respectant l'architecture locale ;
- Encourageant la réhabilitation énergétique du parc de constructions existant en respectant là encore le patrimoine architectural ainsi que les savoir-faire traditionnels.

Et pour finir, le document encouragera la mobilisation des énergies locales le but est d'atteindre l'objectif de multiplier par trois la production d'énergies renouvelables et de récupération de la chaleur. Dans ce cadre le PLUiH propose de :

- Promouvoir et favoriser l'autoconsommation d'énergie renouvelable individuelle ou collective ;
- Favoriser la production d'énergies locales et renouvelables de préférence sur les bâtiments à vocation d'activités, sur les toitures ou sur des espaces déjà artificialisés dans le respect du patrimoine bâti et naturel ;
- Prévoir des emplacements réservés pour l'implantation d'énergies renouvelables.

5 | JUSTIFICATION DE L'AXE 4 : PROMOUVOIR UN TERRITOIRE DES PROXIMITÉS, CONNECTÉ AUX RÉSEAUX DE COMMUNICATION, FAVORABLE AU BIEN-ÊTRE DES POPULATIONS

A - Engager un véritable plan en faveur des mobilités pour répondre au principe de « tout à moins de 20 minutes » dans l'objectif de favoriser une logique de mise en réseau des polarités du territoire

La voiture est le mode de transport de très loin le plus utilisé par les usagers sur le territoire du fait de sa configuration, ce mode de transport est privilégié par rapport aux transports en commun, aussi bien pour les trajets domicile-travail, que pour les trajets privés.

Le PLUiH aidera au développement de différentes politiques territoriales telles que :

- La mise en place des transports collectifs qui répondront aux besoins des habitants ;
- Le renforcement du système de Transport à la Demande ;
- La préservation du transport ferroviaire dans les bourgs secondaires ;

- L'amélioration de l'accessibilité aux gares du territoire en favorisant les mobilités douces avec l'installation de services spécifiques (loueurs et réparateurs de vélo par exemple) ;
- Développer des aires de covoiturages et autostop sur les axes routiers les plus fréquentés ;
- Faciliter le développement des mobilités douces avec des infrastructures et aménagements permettant les déplacements en sécurité ;
- L'implantation de bornes de recharge électrique pour faciliter les déplacements de courte distance.

B - Mettre en place un schéma d'aménagement des modes doux pour les déplacements au quotidien

Comme cité précédemment, il y a une réelle ambition de la part de la communauté de communes, c'est dans cette volonté que le document permettra :

- D'assurer la cohérence du tracé de la Voie Verte qui alliera pratique touristique et besoins du quotidien ;
- Les aménagements qui réduisent l'utilisation de la voiture avec l'information des communes et acteurs sur le sujet du partage des voies ;
- Les déplacements de courte distance pour le bien-être des populations ;
- De renforcer la place des piétons et des cyclistes aux cœurs des villes et villages ;
- Plus largement d'élaborer des projets d'aménagement, de création de voies piétonnes et cyclables.

C - Accompagner les grands projets structurants du territoire et les axes ferroviaires traversant le territoire

Cet accompagnement par Cauvaldor sera multiple, il visera à la sécurisation des voies existantes, la réalisation de la Voie Verte pour rendre le territoire plus attractif, le développement économique en lien avec les plateformes multimodales (autoroute A20, aéroport de Brive et les gares). Évidemment l'accompagnement concernera aussi la desserte ferroviaire sur le territoire et le renforcement du rôle des gares et des alentours dans le développement de Cauvaldor.

D - Faire du numérique une priorité pour tout le territoire

La communauté de communes accompagnera le déploiement des réseaux haut débit et de la couverture numérique en les articulant avec le développement économique et territorial.

E - Enrayer la désertification médicale des secteurs ruraux en engageant des actions en faveur de la santé

Pour répondre à l'accès aux soins de santé pour l'ensemble de la population du Nord du Lot et dans le cadre d'une politique plus globale sur les équipements de soins et de santé, le PLUiH favorisera l'implantation de services médicaux. Il prévoira des réserves foncières dans le maillage territorial qui permettent de conforter les cabinets médicaux actuels et à venir.

F - Assurer une offre de services et d'équipements publics adaptés

Un travail sur le besoin de produire une offre adaptée devra être mis en place afin de répondre aux problématiques d'évolution et d'accueil des populations. Notamment le vieillissement de la population observé sur ce territoire, d'où l'intérêt de développer des équipements d'accueil multigénérationnel intégrés dans une offre plus globale (établissement de santé entre autres).

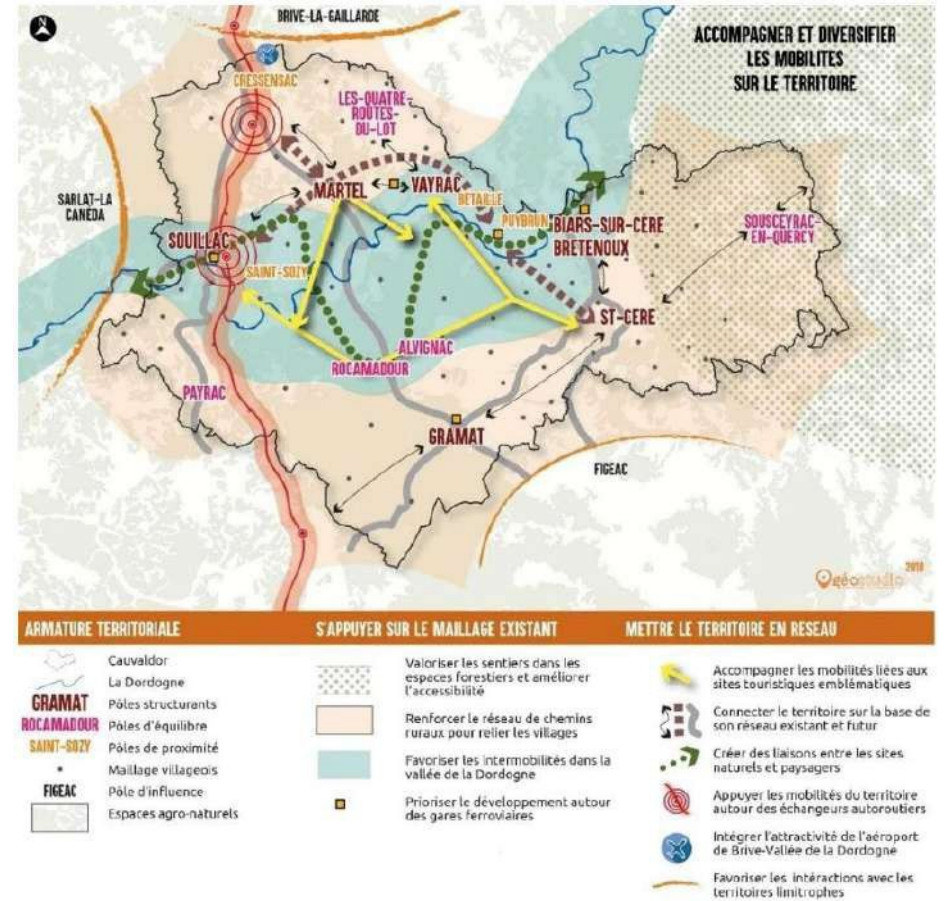


Figure 1 – Axe 4 cartographie donnée à titre indicatif

6 | JUSTIFICATION DE L'AXE 5 : VALORISER LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE POUR AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

A - Fonder un urbanisme durable avec des formes urbaines adaptées aux paysages du territoire des Causses et Vallée de la Dordogne

Par cette orientation l'ambition portée est de promouvoir les formes sur trois niveaux :

1. Conserver les formes urbaines héritées du passé ;
2. Renouveler le cadre bâti ;
3. Accompagner la mutation de certains tissus selon les secteurs.

Le lien avec les paysages, le milieu naturel, la géographie du territoire sera renforcée. C'est donc une forme de résilience qui est portée dans cette orientation. Résilience permettant de réconcilier habitat en environnement paysager.

Le support de cette ambition est la déclinaison des unités paysagères, mais la diversité des formes urbaines, et donc l'adaptabilité à traiter les cas. Ainsi et c'est une justification voulue par les élus, il n'y aura pas d'automatisme dans les mesures proposées, et c'est un véritable urbanisme de projet que les outils du PLUiH tendront à promouvoir.

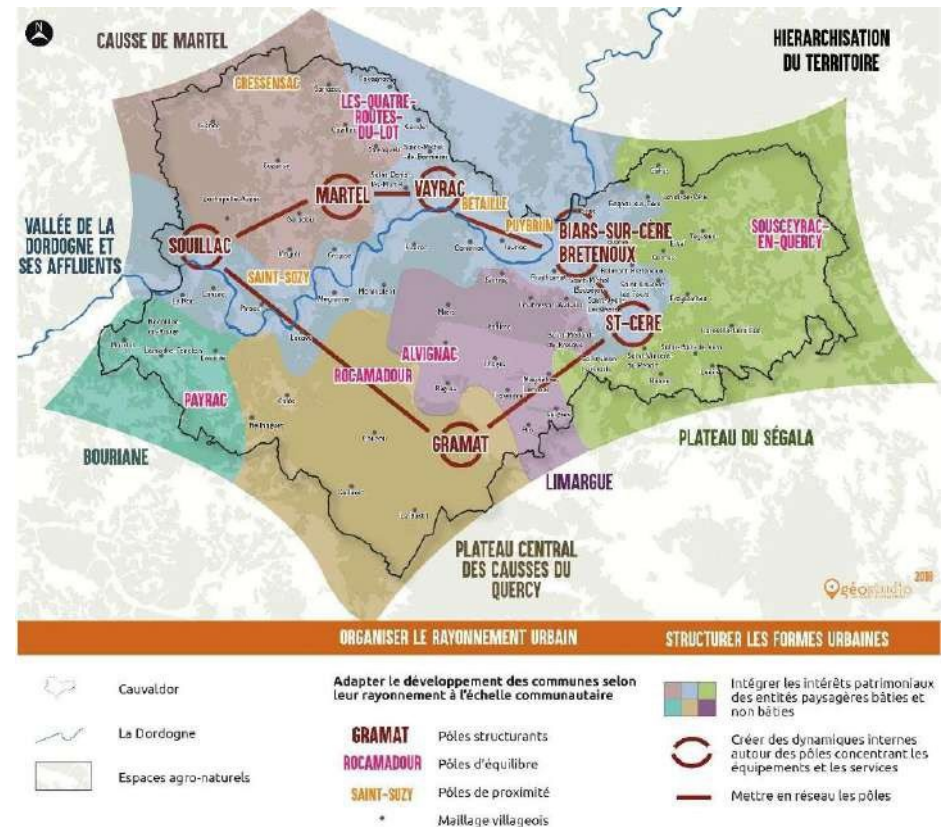


Figure 1 – Axe 5 cartographie donnée à titre indicatif

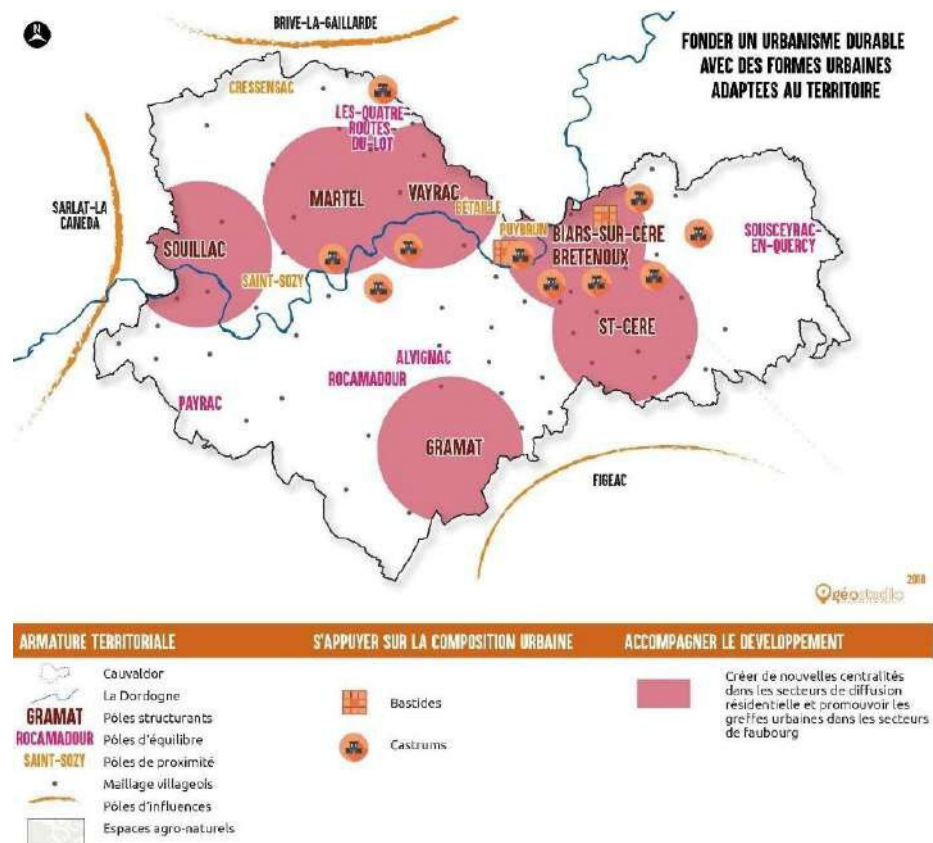


Figure 2 – Axe 5 cartographie donnée à titre indicatif

B - Faire du patrimoine le garant de l'attractivité territoriale, créer une OAP « vallée de la Dordogne »

L'intérêt est de protéger reconnu en engageant des projets de classements et de labellisations pour valoriser les patrimoines exceptionnels associés. Cette OAP devra préserver les sites emblématiques et d'intérêts paysagers et

patrimoniaux, ainsi que les silhouettes bâties, en protégeant mais aussi en mettant en valeur, le patrimoine et les motifs paysagers, le bâti et l'hydrosystème Dordogne. C'est en premier lieu l'enjeu de la lisibilité et de l'accessibilité à la Dordogne qui justifie cette OAP.

Elle doit également rendre prescriptives certaines mesures issues de la politique GEMAPI du territoire, notamment en lien avec le programme d'actions portés par le SMDMCA sur les berges et les abords de la rivière. Cela impacte donc positivement la qualité de l'environnement fluvial, la préservation des milieux aquatiques et associés, la qualité de l'eau et de l'hydrodynamique, mais aussi le développement touristique en lien avec le projet de Voie Verte. La conciliation de cet aménagement structurant avec les autres enjeux est aussi une préoccupation de l'OAP « vallée de la Dordogne ». Enfin, il s'agira de préserver les services écosystémiques du patrimoine naturel des vallées et des causes.

Cette orientation est donc importante pour le projet territorial, et représente un intérêt général majeur pour la collectivité. Elle est de fait particulièrement justifiée dans le PADD autant que dans toutes les déclinaisons que le projet génère.

C - Mettre en valeur les paysages et le patrimoine dans l'aménagement de l'espace

Cette orientation a été voulue par les élus du territoire comme la clé d'entrée de la stratégie de développement et d'aménagement. En effet c'est par les valeurs paysagères partagées et déclinées dans des outils comme l'OAP « paysage-patrimoine » que le PLUiH peut décliner des actions de préservation des patrimoines bâtis et non bâtis. Ces valeurs et cette OAP permettent autant de travailler sur les grands paysages emblématiques du territoire, comme de composer les limites des formes urbaines, des zones agricoles et naturelles. L'organisation de jardins partagés à proximité des centres-bourgs sera favorisée ainsi que la mise en place de linéaires arborés. Enfin, l'image des zones d'activités devra être améliorée par le document. Ce sont toutes ces

déclinaisons qui sont détaillés dans les outils du PLUiH et qui justifie pleinement cette orientation du PADD.

D - Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire

L'objectif de cette orientation est dans un premier temps d'identifier les éléments du patrimoine pour mieux les protéger.

Dans un second temps, le PLUiH veillera à la protection de l'environnement et de la biodiversité avec la valorisation des trames verte et bleue, la préservation des pelouses sèches, des landes, des haies, des zones humides et des sites naturels majeurs ainsi que des zones à forte valeur écologique du PNR.

Plus qu'un aspect obligatoire, et avec 50% de son territoire identifié par des démarches environnementale (Nat2000, ZNIEFF...), les élus ont souhaité retrouver dans le PADD cet enjeu décliné en stratégie de préservation et de valorisation.

E - Conserver le cadre de vie comme promotion et image de l'identité territoriale

Le document encouragera les opérations d'aménagement issues du patrimoine local, il favorisera la reconstitution du bâti par la densification, la reconversion des friches, le réinvestissement des bâtiments désaffectés. Il faudra permettre les constructions favorisant la rénovation, la réhabilitation des constructions, développer l'habitat intergénérationnel, l'accueil de jeunes sur le territoire, et la protection des linéaires commerciaux pour garder le dynamisme des centres-bourgs. Il est important que le PLUiH marie les qualités paysagères et les quartiers ou hameaux pour garder l'identité des paysages du territoire.

F - Mettre en valeur les entrées de ville pour une meilleure qualité et intégration de ces secteurs

Le caractère paysager et du patrimoine bâti et urbain de Cauvaldor génère le fait de prendre en compte certains secteurs des communes dont la qualité des aménagements pourrait être reconsidérée.

L'accent devra être mis sur les entrées de villes en mettant en place des actions pour :

- Favoriser l'implantation de constructions permettant une bonne intégration paysagère ;
- Organiser et concevoir les implantations ou les aménagements, en séquences, permettant ainsi une bonne structuration des espaces bâtis et non bâtis.

Cette orientation permet aussi de faire attention au positionnement des nouvelles zones constructibles et de confronter les enjeux contradictoires (glacis paysager/zones constructibles) pour faire des arbitrages éclairés.

G - Engager une gestion économe des espaces, lutter contre l'étalement urbain et le mitage

Le PLUiH doit fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en effet en 10 ans, de 2011 à 2021, 695, 31 hectares d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ont été consommés, dont 452 hectares pris sur les espaces agricoles. Aussi la consommation foncière liée à l'habitat est estimée à 650 hectares, ce qui est une part très importante.

Afin de réduire de 50% la consommation des ENAF, Cauvaldor aura un rythme d'environ 35 hectares par an de consommation d'ENAF pour toutes constructions.

Bilan des objectifs en matière de consommation foncière et de production de logements :

Logements à produire	2900
Nouveaux habitants	3150
Surface ENAF habitat (ha)	220
Surface ENAF Activité (ha)	60
Surface ENAF autres (équipements, emplacements réservés...) (ha)	70
Surface totale	350 hectares

Cette ambition engage la communauté de communes à travailler sur les formes urbaines, la densité et à réfléchir à la location de ce développement.

Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et le mitage sont formalisés de la façon suivante :

- 30 à 40% des nouvelles constructions devront être satisfaits en densification au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Le réinvestissement des zones rurales doit être une réalité afin de conserver l'identité territoriale et la proximité intergénérationnelle ;
- L'incitation des propriétaires de logements vacants à réhabiliter leurs logements et à les mettre sur le marché immobilier sera mieux accompagner par la politique d'habitat ambitieuse ;
- La densification des centres-villes, des hameaux où l'urbanisation et les réseaux sont existants sera privilégiée ;
- Les STECAL (Secteurs Constructibles de Taille et de Capacité limitée) en zone naturelle et agricole seront limités et justifiés du point de vue de l'intérêt général ;
- Développement des secteurs d'activités économiques à proximité des zones de vie et incité à la mixité des fonctions.

Cauvaldor | | PLUI

Partie 3 - JUSTIFICATION DES CHOIX DU REGLEMENT GRAPHIQUE



Rapport de présentation

PREAMBULE

A - Délimitation de la tâche bâtie, des enveloppes urbaines et des zones U, A et N

- **Les enveloppes urbaines ou tâches bâties**

Les annexes du SCoT du Nord du Lot définissent les enveloppes urbaines de la façon suivante :

L'enveloppe urbaine correspond au contour extérieur de la tâche urbaine. Au sein de l'enveloppe urbaine peuvent se trouver des espaces bâtis et non bâtis (friches, parcelles agricoles...).

Le SCoT ajoute des critères pour qualifier cette définition (historique, densité, paysage, réseaux et équipements...) et considère que les zones U et AU bâties des documents d'urbanisme existants peuvent constituer ces enveloppes urbaines. Les critères du SCoT ont ensuite été vérifiés lors de missions terrain systématiques, qui ont permis d'extraire des tâches bâties les corps de ferme importants, les secteurs ne constituant pas un hameau ou un village avec une densité, une forme urbaine lisible, ou manquant de réseaux ou d'équipements.

C'est dans le respect de cette mesure que les enveloppes urbaines ont été délimitées.

La délimitation des tâches bâties a permis de déterminer la consommation des ENAF entre 2011 et 2021 (différence d'enveloppes urbaines entre les deux dates). La précision des enveloppes urbaines a permis d'évaluer les potentiels de densification susceptibles d'être mobilisés pour le projet.

Les enveloppes urbaines ont également été confrontées aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers déterminés dans le diagnostic. Ainsi lors de la confrontation avec ceux-ci, et en discussion avec les élus communaux et du COPIL, des réajustements ont permis de respecter ces enjeux.

Les potentiels de densification bruts ont également fait l'objet d'une analyse factuelle pour retenir un coefficient de rétention foncière adapté à chaque situation, et ainsi déterminer le potentiel net, c'est-à-dire celui qui est mobilisable pour de la construction dans le cadre du projet porté par le PLUiH.

- **La délimitation des zones U**

La zone U ou Urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Dans le cadre de la constitution du zonage du PLUiH, les documents d'urbanisme en vigueur ont pu être analysés et les capacités des réseaux-desserte précisées pour la zone U.

Ainsi le travail de diagnostic du territoire, l'application des mesures du SCoT, le travail de terrain complémentaire et les ateliers communaux ont permis de délimiter les zones U dans leur première version. C'est un travail de co-construction croisant l'analyse factuelle et experte avec l'expérience locale.

- **La délimitation des zones A et N**

La zone A ou Agricole délimite « les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Pour définir les zones A, les données statistiques et cartographiques disponibles ont été croisées afin de délimiter les secteurs à enjeux agricoles du point de vue de :

- La valeur agronomique et économique des sols,
- Les fonctionnements agricoles présents.

Des ateliers tenus en septembre 2022 dans les communes ont permis de préciser ces éléments, les niveaux d'enjeux et la délimitation des zones agricoles du territoire. Nous décrivons ce travail ci-après.

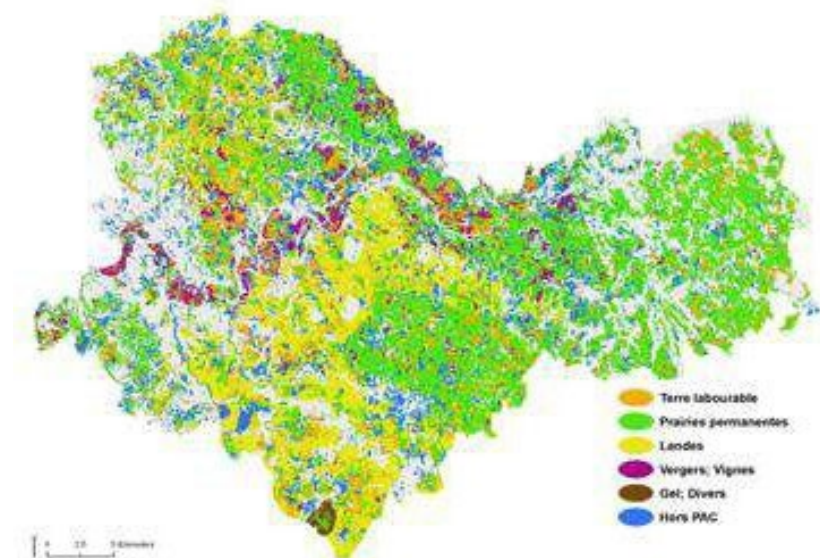
Données disponibles	Détail	Source
Surfaces exploitées déclarées PAC	Types de cultures	RPG 2020
Potentiel agricole hors PAC	Pas de catégories	Occupation du Sol IGN
Terroirs à fort potentiel	Sur la base de la nature des roches	BRGM
Irrigation collective	Canalisations et surfaces desservies	UASA du Lot
Epdandage	Surfaces déclarées dans plan d'épandage	CA 46 - Adasea
Bâtiments des exploitations	Elevages (RSD, ICPE)/Autres	CA 46 - Adasea
Compilation et homogénéisation des données récoltées par la chambre d'agriculture en 2019 et par l'adasea.d'Oc		

Suite à ces retours, une cartographie a été élaborée sur la base des enjeux agricoles en intégrant l'ensemble des surfaces déclarées à la PAC et à vocation agricole (non déclarées) et sont de divers types :

Surfaces exploitées : déclarées ou non à la PAC, types de cultures (notamment identification des cultures prénnes, des cultures annuelles et des surfaces toujours en herbe), déclarées dans un plan d'épandage ;

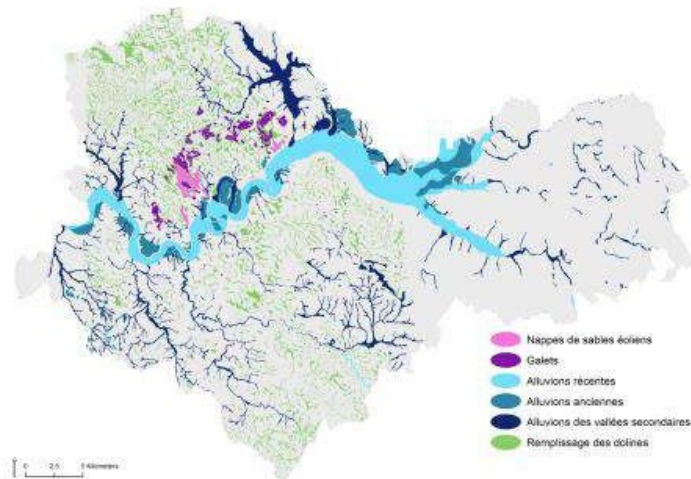
- Types de terroirs sur la base de la nature des roches ;
- Irrigation collective : canalisations des réseaux gérés par une association syndicale autorisée d'irrigation et périmètre déclaré du syndicat (parcelles desservies) sources UASA du Lot ;
- Bâtiments agricoles : sièges d'exploitations, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage avec le type d'élevage et régime réglementaire (ICPE, RSD), autres bâtiments agricoles, projets de nouveaux bâtiments ou sur des bâtiments existants, bâtiments non agricoles, bâtiments avec un potentiel de changement de destination ;

Surface agricoles (PAC : RPG, Hors PAC IGN)



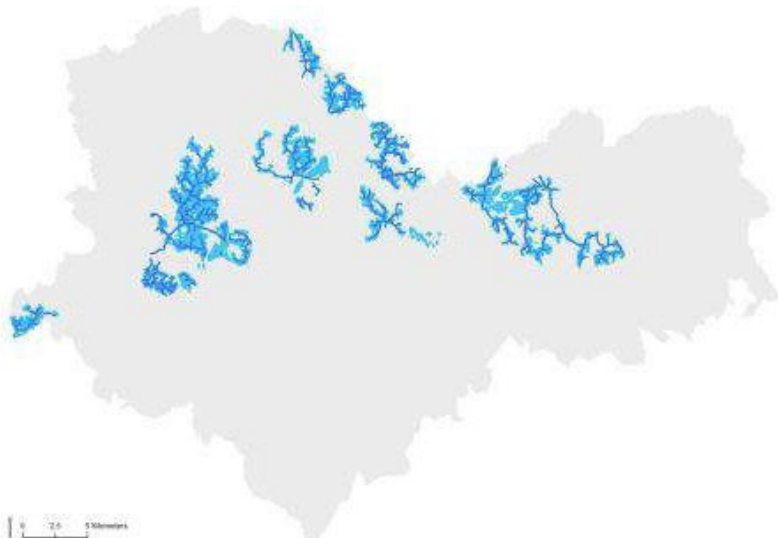
Rural Concept©

Terroirs à fort potentiel



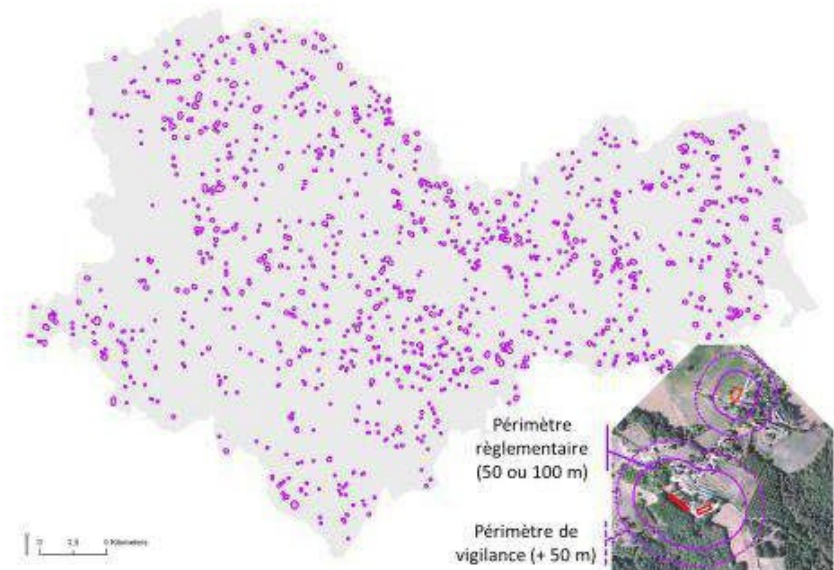
Rural Concept©

Irrigation collective (source UAS du Lot)



Rural Concept©

Bâtiments d'élevages (2 300)



Rural Concept©

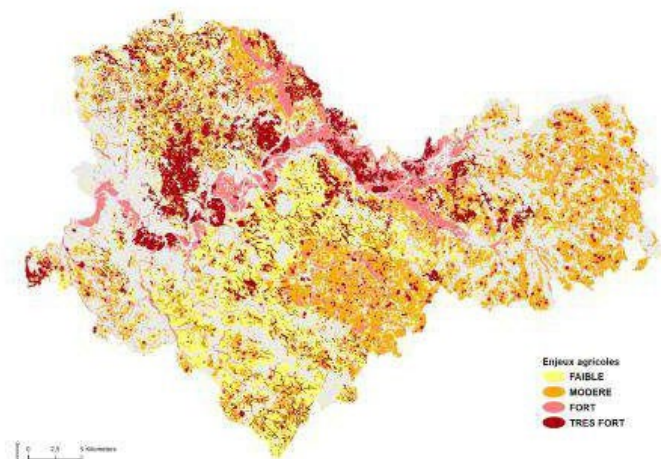
Par la suite, pour chaque données, un niveau d'enjeu a été défini, ce qui a permis de générer une carte de ces enjeux qui a été élaborée en octobre 2022, sur la base des données existantes et appliquant des critères de hiérarchisation validés par les élus. Pour chacun de ces éléments, un niveau d'enjeu a été appliqué en fonction de son intérêt comme potentiel de production et/ou pour prendre en compte les obligations réglementaires (règles sanitaires, prescriptions du SCOT du Nord du Lot, ...). Pour certains éléments, un périmètre avec un niveau d'enjeu associé à été appliqué (bâtiments d'élevage existants ou en projet, surfaces déclarées dans un plan d'épandage, cultures pérennes en place ou en projet). Ce document a été utilisé pour retravailler avec les élus sur la définition d'un zonage de PLUiH en intégrant la problématique agricole.

Critères	Niveau d'enjeu
TERROIRS À FORT POTENTIEL – LOESS, DOLINE	Très fort
PERIMETRE ELEVAGE REGLEMENTAIRE	Très fort
CANALISATION IRRIGATION + 15 M	Très fort
SURFACE IRRIGUEE ASA	Très fort
PERIMETRE ELEVAGE VIGILANCE + 50 M	Fort
VIGNES ET VEGERS	Fort
PERIMETRE VIGNE VERGER 30 M	Fort
TERROIRS D'ALLUVIONS	Fort
TERRE LABOURABLE	Modéré
PRAIRIES	Modéré
LANDES	Faible
PRAIRIES HORS PAC	Faible

Rural Concept©

Le cumul de ces enjeux permet de proposer une synthèse cartographique en vue de la prise en compte et de la préservation du potentiel de production agricole du territoire.

Carte des enjeux agricoles



Rural Concept©

Sur la base de la carte d'enjeux et du retour des élus, une proposition de zone A adaptée à échelle cadastrale a été produite en juillet 2023. Elle intègre l'ensemble des surfaces déclarées à la PAC et à vocation agricole (non déclarées) sur la base du OCSGE de l'IGN. Les enclaves de moins de 1 ha non agricoles ont été incluses dans cette zone agricole ainsi que l'ensemble des parcelles qui supportent des bâtiments d'élevages.

La zone A a été fractionnée avec une proposition de zone Ap qui intègre les surfaces irrigables via les réseaux d'irrigation collectifs et des sols de Loess (Nappes de sables éoliens) qui permet la préservation des surfaces les plus importantes pour l'économie agricole du territoire.

Proposition de zone A



Rural Concept©

À la suite du travail de définition des niveaux agricoles, et sur la base de données naturalistes couplées à des prospections de terrain, le diagnostic environnemental a permis d'identifier :

- Les milieux naturels dans leur ensemble (boisements, pelouses sèches, landes, zones humides, cours d'eau, prairies, ...)

- Les périmètres de protection présents sur le territoire (Natura 2000, APB...);
- Les périmètres d'inventaires (ZNIEFF de type 1 et 2);
- Les éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, les corridors et continuités écologiques, les zones sensibles...).

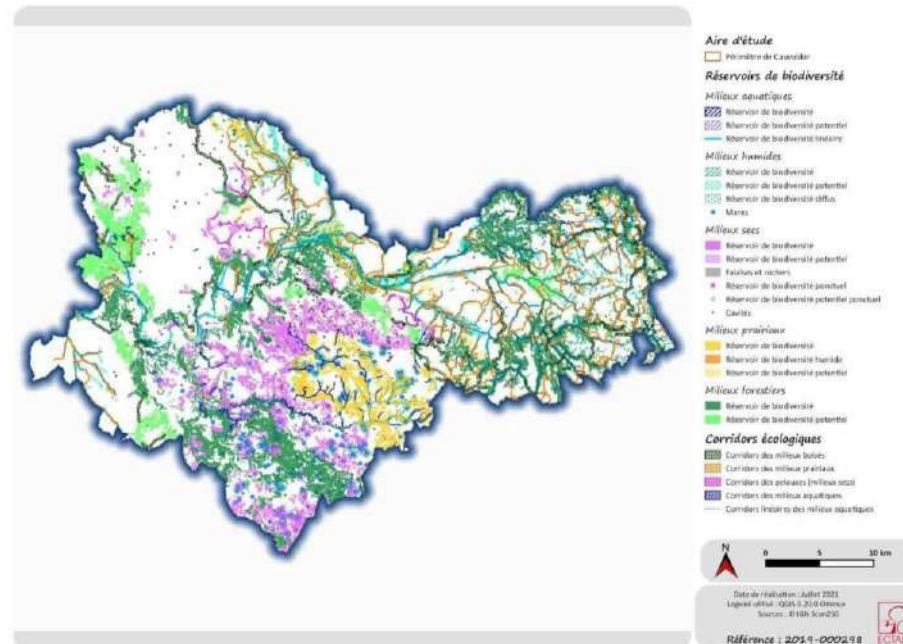
C'est ce qui a permis de délimiter la zone N ou Naturelle comme étant « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

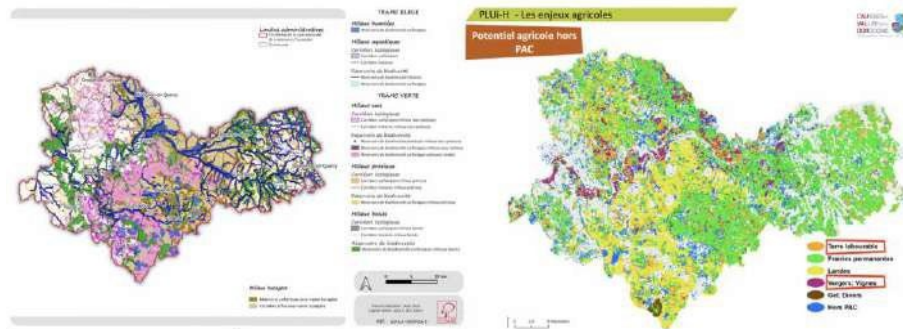
Pour chacun de ces éléments un niveau d'enjeu a été appliqué en fonction de son intérêt écologique et environnemental. Pour certains éléments participant à la Trame Verte et Bleue, un niveau d'enjeu a été rajouté en fonction de la nature du milieu présent (voir critères d'évaluation des enjeux environnementaux).

Le cumul de ces enjeux environnementaux permet de proposer une synthèse cartographique des milieux d'intérêt ainsi qu'une adaptation de la Trame Verte et Bleue du SCOT du Nord du Lot au niveau parcellaire.

En se reposant sur les sous-trames du territoire, les milieux aquatiques, humides composent la trame bleue du PLUiH. Les milieux bocagers, secs et rocheux, boisés composent la trame verte du PLUiH. Pour cette délimitation, un travail de terrain et d'interprétation par photographies aériennes a été mené. Ces analyses ont ensuite été confrontées à l'information environnementale connue pour compléter le réseau de réservoirs et de corridors.



A partir de ce constat, un travail de confrontation entre zones agricoles et zones naturelles a permis de préciser les délimitations de chacune. Les zones agricoles peuvent dans cette lecture contenir des espaces boisés qui participent de la constitution de l'îlot agricole, comme des zones naturelles peuvent être des prairies permanentes ou des pelouses sèches participant à un corridor écologique de TVB.



Exemple d'outils cartographiques localisant les enjeux environnementaux et agricoles dans le PLUiH (Ectare2021-RuralConcept2022)

Un dernier travail de contrôle de ces zones avec les élus a permis d'affiner la délimitation ponctuellement, et des retouches de limites de zones A/N demandées ont été réalisées.

Ainsi les zones A et N du PLUiH sont des constatations effectuées à dire d'expert, sur la base de données nombreuses, vérifiées sur le terrain, et confrontées avec l'expérience locale. Les personnes publiques associées et consultées compétentes (DDT, MRAe, CAUE, syndicat GEMAPI, associations...) ont pu contrôler ces zones.

Pour conclure, le fait de délimiter les zones U, A et N a permis de couvrir l'ensemble du territoire communautaire. Ce sont des zones étudiées et observées, qui ont une réalité tangible et étayée. Compte tenu des différents critères respectés, il y a donc des groupes de constructions ou des constructions isolées en zone A et N. Ces constructions de toutes natures ont la possibilité d'évoluer selon les conditions d'extensions et d'annexes précisées dans le règlement écrit.

B - Délimitation des zones AU

La zone AU ou à urbaniser délimite « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone Au ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque la zone AU est fermée, les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan

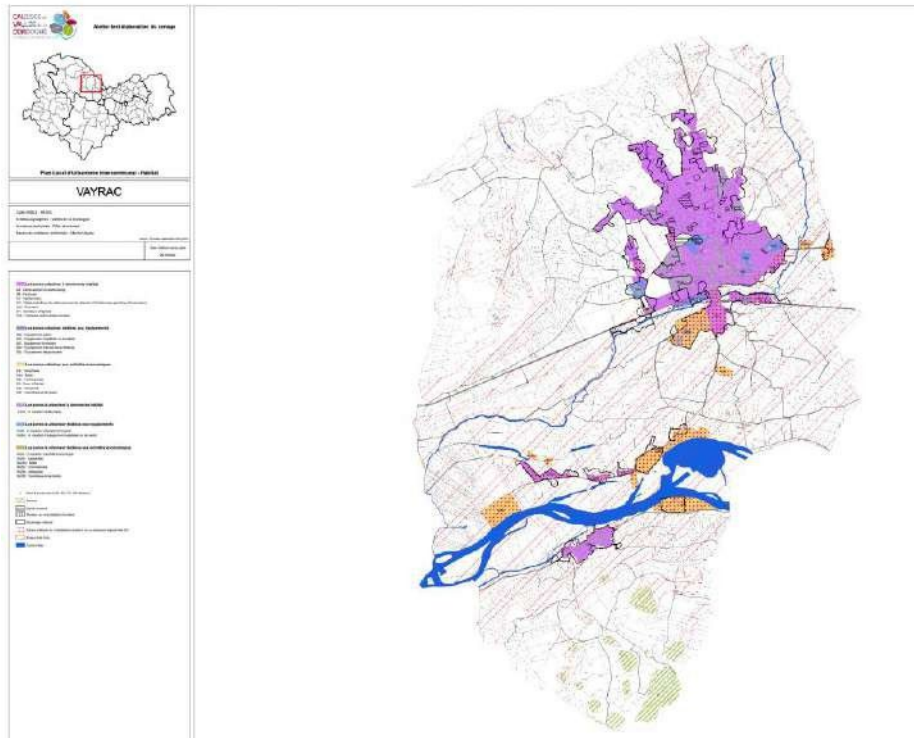
local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

C'est à partir du prézonage des zones U, A et N, et sur la base de plusieurs sources d'informations recueillies au cours des ateliers en COPIL et au sein des communes, que la zone AU a pu être définie et délimitée dans la première version du projet de zonage. Les données utilisées pour cela ont été les suivantes :

- Les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers utilisés sur support SIG ;
- Le questionnaire communal travaillé par les communes ;
- Le prézonage des zones A, N et U ;
- Les documents d'urbanisme en vigueur ;
- Le tableau de simulation communal.

Les illustrations ci-dessous sont extraites des ateliers COPIL et communaux qui se sont déroulés en avril 2023 ; elles étayent le travail de co-construction à partir de données factuelles et complémentaires pour aider à la décision de la détermination des zones AU.

Cartes de travail



Le SIG a été la base de travail interactive permettant de croiser et de commenter toutes les données spatialisées (zonages, enjeux agricoles et environnementaux, prescriptions, servitudes, périmètres de recul, réseaux ...).

La référence aux zones A, N et U du prézonage a permis de conserver une discipline de travail lors du travail sur les zones AU par les élus, pendant les ateliers territoriaux.

Le questionnaire communal a fait remonter, en les harmonisant, toutes les informations et observations proposées par les élus communaux dans le cadre de la construction du projet. Cela a porté sur les enjeux qualitatifs tels que les enjeux paysagers ou de mobilité, de lien social ou de cadre de vie. Cela a porté sur tous les éléments ponctuels jalonnant chaque commune : changement de destination, éléments de patrimoine, logements vacants ou dégradés, ruines à valoriser ou STECAL à envisager.

- **L'enjeu paysager comme clef d'arbitrage**

L'enjeu paysager est un élément de compréhension et d'arbitrage priorisé dans le PADD. Tout le projet repose donc sur la prise en compte des enjeux paysagers tant du point de vue de l'évolution des grands paysages, que des paysages du quotidien et de l'intégration des constructions.

Dès le diagnostic, les enjeux paysagers ont été un jalon de compréhension du territoire, pour devenir un élément permanent d'arbitrage du projet. Leur teneur, avant tout qualitative, voire subjective, oblige à une pédagogie différente que celle des enjeux factuels et cartographiés. Ainsi, c'est un travail de partage de valeurs paysagères et de définition de critères de préservation et d'adaptation paysagère qui a été mené tout au long de la démarche.

L'analyse et la construction du zonage a tenu compte de cet enjeu de plusieurs manières :

- D'une part lors des ateliers de zonage, en échangeant sur les valeurs paysagères repérées par le paysagiste et présentées dans le cahier communal. L'enjeu paysager, au même titre que les enjeux environnementaux et agricoles, a pu être intégré aux cartes de préparation du zonage.
- D'autre part en construisant l'OAP thématique « paysage-patrimoine » qui a dégagé des principes d'intégration paysagère et un protocole de préservation évolutive du paysage sur tout le territoire. Nous rappelons l'importance de cet outil : **il permet d'imposer des principes d'intégration paysagère pour toute construction ou tout aménagement sur le territoire.** S'appliquant selon le principe de compatibilité, nous sommes bien dans un urbanisme de projet intelligent et répondant aux enjeux.
- Ensuite en reprenant les valeurs et les critères de composition paysagère dans le règlement écrit, et en déclinant des règles d'encadrement et d'accompagnement des constructions et aménagements judicieuses. Cela porte sur des règles précises comme la distance aux limites de parcelles ou l'agencement des clôtures, ou un « esprit » qui amène à un règlement souple pour privilégier toujours l'intégration paysagère à des mesures quantitatives arbitraires et aveugles.

- **La définition du projet cadré par une simulation des potentiels**

Pour le respect des textes en vigueur et pour avoir des jalons d'élaboration et d'application du projet territorial, définir un cadre ou un « contenant » préalable est indispensable. La méthode développée et justifiée ci-après a permis d'établir un équilibre et une transparence de traitement sur les différents objectifs du projet : réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de moitié, accueil démographique et production de logements ambitieux et adaptés, confirmation d'une armature et d'une logique territoriale, répartition et typologie des logements en adéquation avec les besoins.

Le tableau (ci-dessous) expose les éléments de simulation du projet. À partir des objectifs chiffrés argumentés dans le PADD, et en respectant les attendus du SCoT, un travail de répartition a été effectué sur la base de plusieurs critères :

- Évolution et tendances démographiques et socio-économiques de chaque commune sur les dix dernières années ;
- Équilibre entre résidences principales, secondaires et logements vacants au sein de chaque commune ;
- Accomplissement de leur projet par le biais des documents d'urbanisme en vigueur, notamment en termes d'ENAF et de densité par logement ;
- Équilibre entre polarités et communes rurales proposé par le SCoT du Nord du Lot et décliné selon les orientations du PADD.

Ce tableau de simulation propose des objectifs de logements à construire, des objectifs de surfaces à rendre constructibles ; de répartitions de ces logements en densification et en extension ; de logements vacants à reconquérir, des objectifs de changements de destinations à prendre en compte.

Ce tableau a été construit dès le PADD afin de servir de cadrage sur la consommation foncière et la production de logements, en densification et en extension. Le fait d'avoir un tableau de déclinaison par commune au sein de la communauté de communes a permis, lors de tous les ateliers et étapes d'arbitrage, de montrer comment se positionne chacun au sein du tout, et de travailler en transparence et en solidarité. Une commune souhaitant beaucoup plus que son cadrage particulier était directement lisible par l'ensemble des élus et un processus d'arbitrage et de régulation se mettait en

place. Des débats pouvaient alors se tenir pour réaliser des arbitrages, voire des modifications de la répartition, sur la base de l'intérêt général et de la cohérence avec le PADD, et en respectant les règles de l'intérêt communautaire.

Le deuxième travail a été d'évaluer les potentiels de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines, afin de vérifier l'adéquation entre production ambitieuse de logements, possibilités de construire ces logements, et réduction des consommations foncières. Un travail de potentiel brut, ajusté (sans les contraintes) et net (pertinent au cas par cas) a été communiqué et travaillé avec les élus du PLUiH et locaux. Ce travail est détaillé en partie 1, § 4 du présent document.

La délimitation des zones AU fait ainsi l'objet d'une co-construction poussée, avec un encadrement méthodologique fin et étayé. C'est en effet un point crucial du projet que d'ouvrir de nouvelles zones à la construction. Le respect de l'économie de la consommation ENAF et la prise en compte des enjeux locaux de pertinence du potentiel, souvent antinomiques, ont été ici concertés au maximum pour donner un projet de zonage équilibré permettant de lancer les démarches d'élaboration du règlement écrit et des OAP.

Pour ce travail, entre octobre 2022 et mai 2023, ont été effectués :

- 2 réunions de la régie, d'arbitrage sur la simulation et la méthodologie ;
- 3 ateliers test de pédagogie auprès des élus locaux, en salle et sur le terrain (Carlucet, Gignac, Vayrac), en novembre 2022 ;
- 5 ateliers sectoriels de présentation de la simulation de consommation foncière et des cartes de travail en décembre 2022 ;
- 7 ateliers sectoriels de travail sur plan réunissant les 77 communes en tables rondes interactives à Vayrac en janvier, mars et avril 2023 ;
- 2 séances d'échanges avec la DDT 46 sur la méthode et les résultats ;
- 1 temps de travail et d'échange par les conseils municipaux entre mars et avril 2023 ;
- 4 ateliers sectoriels de vérification et confirmation du zonage réunissant les 77 communes en tables rondes interactives.

Les communes ont pu ensuite, entre mai 2023 et février 2024, faire des remarques et demandes à partir de la cartographie disponible sur internet (X'map). 2 régies ont analysé et arbitré ces remarques.

Commune	Surface totale (ha)	Population communale en 1999	Population communale en 2010	Population communale en 2019	Population communale au 1er Janvier 2022	Variation de population entre 2010 et 2019 (nombre d'hab)	Taux de variation sur la période 2010-2019 (%)	Taux de variation annuel moyen sur la période 2010-2019 (%)	Part de population 2019 de chaque commune sur l'EPCI (%)	PC pour habitation nouvelle entre 2020 et 2020 (nbre)	Moyenne de PC pour habitation nouvelle par an (2010-2020) (nbre/an)	Surface moyenne de l'lot bâti en 2020 (m2)	Logements (nbre total) en 2019	Résidences principales en 2019	Part des résidences principales (%)	Logements vacants en 2019 (nbre)	Part des logements vacants (%)	Changement de destination entre 2010 et 2020 (nbre)	Surface tâche bâtie 2013 (ha)	Evolution tâche bâtie 2013-2021 (ha)	Surface tâche bâtie 2021 (ha)	Document d'urbanisme en vigueur	Date d'approbation du document d'urbanisme	Surface zones U ou C des doc d'urb existant (ha)	Surfaces zones AU des docs d'urb existants (ha)	Surfaces des zones U du zonage actuel au 13/09/22	Surfaces des zones AU du zonage actuel au 13/09/22
Bassin de vie de Biars - Bretenoux	12783	7992	8684	8890		206	2%	0,26	20%	467	42	37269	5603	4199	74%	534	9%	53	1263,39	136,16	1399,53			979,61	177,24	10406701,00	1631256,00
Maille villageois	11415	4045	4519	4463		-56	-1%	-0,14	10%	263	24	33058	3004	2068	69%	256	9%	52	803,23	100,30	903,53			553,69	96,61	5915787,00	1052932,00
Cahus	1001	179	189	206		17	9%	0,96	0%	10	1	2051	141	95	67%	13	9%	15	47,70	2,12	49,81	RNU	20100914	27,85	10,75	196201,00	406724,00
Cornac	1376	327	355	344		-11	-3%	-0,35	1%	16	1	2294	240	158	66%	23	10%	0	54,11	5,00	59,11	PLU	20030213	35,16	0,00	166971,00	47316,00
Estal	604	110	124	108		-16	-13%	-1,52	0%	15	1	7038	78	47	60%	8	10%	5	24,30	0,99	25,29	CC	20030213	35,16	0,00	166971,00	47316,00
Gagnac-sur-Cère	1283	663	736	670		-66	-9%	-1,04	1%	18	2	3999	470	329	70%	25	5%	2	113,34	19,59	132,93	PLU	20040525	92,57	29,38	1035580,00	139664,00
Ginrac	679	85	112	104		-8	-7%	-0,82	0%	2	0	3585	78	48	62%	9	12%	5	27,58	1,55	29,13	CC	20170918	13,68	0,00	130818,00	0,00
Girac	460	301	369	365		-4	-1%	-0,12	1%	21	2	1373	211	179	85%	10	5%	4	72,10	14,43	86,53	PLU	20170710	57,88	3,28	611465,00	56038,00
Glanes	272	247	286	301		15	5%	0,57	1%	11	1	3541	162	125	78%	3	2%	0	85,18	1,91	87,09	PLU	20161232	34,12	4,03	364219,00	57197,00
Lavil-de-Cère	798	322	347	288		-54	-16%	-1,88	1%	1	0	279	145	52%	61	22%	1	56,71	3,42	60,13	RNU				254300,00	10512,00	
Loubressac	2375	432	520	512		-8	-2%	-0,17	1%	35	3	4726	379	233	61%	20	5%	0	113,57	22,15	135,73	PLU	20110725	93,67	2,85	948353,00	31295,00
Pudhomat	1230	648	716	718		2	0%	0,03	2%	42	4	1935	467	329	71%	58	12%	13	123,25	11,73	134,97	PLU	20141031	72,05	13,01	773183,00	129028,00
Saint-Michel-Loubéjou	525	362	383	405		22	6%	0,62	1%	36	3	5229	228	186	82%	14	6%	1	67,75	7,70	75,44	PLU	20101708	59,21	19,37	626229,00	79280,00
Tauriac	823	329	387	442		55	14%	1,49	1%	56	5	1287	274	193	70%	12	4%	6	69,64	9,22	79,36	PLU	20070504	62,29	13,93	490623,00	70330,00
Pôle de proximité	436	733	904	1015		211	22%	1,30	2%	65	6	1177	640	473	74%	43	7%	0	113,66	6,83	120,49			89,78	28,27	987955,00	195650,00
Puybrun	436	733	904	1015		211	22%	1,30	2%	65	6	1177	640	473	74%	43	7%	0	113,66	6,83	120,49	PLU	20080702	89,78	28,27	987955,00	195650,00
Pôle structurant	932	3214	3261	3412		151	8%	0,50	8%	139	13	3034	2049	3657	81%	235	11%	1	846,50	29,01	875,51			338,14	32,47	3502999,00	342632,00
Biars-sur-Cère	363	1983	1906	2064		138	7%	0,78	5%	63	6	902	1200	1010	84%	116	10%	0	208,22	15,64	223,86	PLU	20150227	216,33	23,27	2160933,00	130414,00
Bretenoux	569	1231	1355	1368		13	1%	0,11	3%	76	7	2132	648	648	76%	119	14%	3	138,27	13,37	151,64	PLU	20130610	119,80	29,20	1342026,00	252238,00

Éléments de simulation initiaux (extrait)

Commune	PC pour habitation nouvelle entre 2010 et 2020 (nbre)	nombre de personnes par logement (pop totale 2019 sur résidences principales 2019)	poinds démog de la commune dans la comcom (%)	poinds démog de la commune dans son bassin (%)	rapport poinds démog/taux gti	taux projet (poinds de la commune en démog et lgt sur la comcom en %)	Nombre constructions neuves avec Habitat-Logement SCoT-PLUIH-PVD	objectif pop. 2033 (SCoT-PADD)	logement à réhabiliter (changements de destination + logements vacants)	constr. neuves en U (densification)	constructions neuves en AU (extension)	objectif lgt total 2033 (SCoT-PADD)	objectif zones AU 2033	objectif pop. 2033 avec point mort bas	objectif lgt 2033 avec point mort bas	objectif zones AU 2033 avec point mort bas	objectif pop. 2033 à partir tendance longue (20 ans)	objectif lgt 2033 à partir tendance longue (20 ans)	objectif zones AU 2033 à partir tendance longue (20 ans)	objectif pop. 2033 à partir tendance courte (10 ans)	objectif lgt 2033 à partir tendance courte (10 ans)	objectif zones AU 2033 à partir tendance courte (10 ans)
Bassin de vie de Biars - Bretenoux	467	2,12	19,73	100,00	41,77	0,20		636	52	161	376	589	44,29	505	334	32,84	384	279	27,45	87	63	6,21
Maille villageois	263	2,16	9,90	50,20	21,37	0,10		325	10	86	200	296	24,68	258	168	16,48	196	140	13,78	44	32	3,12
Cahus	10	2,18	0,46	2,32	1,00	0,00		15	1	4	9	14	1,14	12	8	0,76	9	6	0,64	2	1	0,14
Cornac	16	2,17	0,76	3,87	1,66	0,01		25	1	7	15	23	1,90	20	13	1,27	15	11	1,06	3	2	0,24
Estal	15	2,10	0,24	1,21	0,55	0,01		8	1	2	4	7	0,60	7	4	0,40	5	3	0,33	1	1	0,08
Gagnac-sur-Cère	18	2,04	1,49	7,54	3,03	0,01		46	2	13	30	44	3,71	37	25	2,47	28	21	2,07	6	5	0,47
Ginrac	2	2,15	0,23	1,17	0,50	0,00		8	1	2	4	7	0,58	6	4	0,38	5	3	0,32	1	1	0,07
Girac	21	2,03	0,81	4,11	1,65	0,01		25	1	7	16	24	2,02	20	14	1,35	15	11	1,13	3	3	0,26
Glanes	11	2,41	0,67	3,39	1,61	0,01		24	1	6	13	20	1,66	19	11	1,11	15	9	0,93	3	2	0,21
Lavil-de-Cère	1	1,98	0,64	3,24	1,27	0,01		19	1	5	13	19	1,59	15	11	1,06	12	9	0,89	3	2	0,20
Loubressac	35	2,20	1,14	5,76	2,50	0,01		38	2	10	22	34	2,83	30	19	1,89	23	16	1,58	5	4	0,36
Pudhomat	42	2,18	1,59	8,08	3,48	0,02		53	2	14	32	48	3,97	42	27	2,65	32	23	2,22	7	5	0,50
Saint-Michel-Loubéjou	36	2,18	0,90	4,56	1,96	0,01		30	1	8	18	27	2,24	24	15	1,50	18	13	1,25	4	3	0,28
Tauriac	56	2,29	0,98	4,97	2,25	0,01		34	1	8	20	29	2,44	27	17	1,63	21	14	1,36	5	3	0,31
Pôle de proximité	65	2,15	2,25	11,42	4,83	0,02		74	5	19	44	67	5,44	58	38	3,75	44	32	3,13	10	7	0,71
Puybrun	65	2,15	2,25	11,42	4,83	0,02		74	5	19	44	67	5,44	58	38	3,75	44	32	3,13	10	7	0,71
Pôle structurant	139	2,06	7,57	38,38	15,59	0,08		237	38	56	132	226	14,17	188	128	12,60	143	107	10,54	32	24	2,38
Biars-sur-Cère	63	2,02	4,54	22,99	9,18	0,04		140	23	34	79	135	8,49	111	77	7,55	84	64	6,31	19	15	1,43
Bretenoux	76	2,11	3,04	15,39	6,41	0,03		98	15	23	53	91	5,68	77	51	5,05	59	43	4,22	13	10	0,96

Simulations exposées et travaillées en régies (extrait) : trois scénarios exposés

C - Définition des zones et légendes

- Définition des zones

La détermination du zonage est donc effectuée à partir :

- De l'état initial de l'environnement, de l'analyse des enjeux sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'analyse paysagère,
- Du croisement entre les ambiances paysagères et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser. Cela a permis de déterminer les secteurs d'aménagement dans le respect de la qualité du cadre de vie.

La volonté des élus de Cauvaldor a été de conserver un zonage simple, déclinant des règles souples mais surtout ne surchargeant pas une carte déjà très complexe à appréhender, tant pour les maires que pour le service ADS récemment mis en place sur la communauté de communes.

- Légende

Malgré la volonté de concision, la légende comporte tout de même 27 déclinaisons de zones. L'explication des zones (intention, modalités, secteurs concernés...) est détaillée dans le tableau de justification du règlement écrit.

Cauvaldor : subdivisions des zones A, N, U et AU

Zone Nst : STECAL pour constructions encadrées		Zone N : bâtiments agricoles et forestiers soumis à des conditions particulières	
Zone 1 autorité	Fond de carte		
Zone 2 interdi	Bâti cadastral		
Zone 3 dans li l'impla	Parcellaire cadastral		
Zone 4 dans li patrim	Cours d'eau		
Zone 5 autorité nature	Domaine public		
Zone 6 extens	Plan de prévention des risques naturels d'inondation Dordogne (Périmètre extérieur)		
Zone 7 liées s autorité	Plan de prévention des risques naturels multirisques de Rocamadour (périmètre extérieur)		
	Périmètre de protection autour des monuments historiques		
	Zone urbaine		
	Ua : Zones urbaines anciennes et patrimoniales à forte densité. Centres-bourg et centres anciens des villages, hameaux anciens denses	Np : toutes constructions dites hormis cas exceptionnel	
	Up : Zones urbaines anciennes et patrimoniales à forte densité	Ner : production d'EnR par ovoltaïsme	
	Ub : Zones urbaines anciennes et/ou polygéniques de moyenne densité. Faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches	Uc : constructions autorisées le respect de l'intégration agère	
	Uc : Zones urbaines résidentielles, pavillonnaires et récentes à faible densité	Ux et 1AUx : constructions ilivités autorisées	
	Ux : Zones d'activités d'intérêt communautaire. Autres zones d'activités existant à la date d'approbation du PLU	Uep et 1AUep : constructions ilgements ou de services publics l'intérêt collectif	
	Uit : Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique existantes	Nltc : STECAL, camping existant late d'approbation du PLU-H	
	Uep : Zones d'activités, d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	zone à urbaniser fermée, par modification ou révision	
	Zone à urbaniser ouverte	A : bâtiments agricoles soumis à onditions particulières	
	1AUb : Zones à urbaniser tendant vers une zone Ub. Greffes sur faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches	Ast : STECAL pour constructions drées	
	1AUc : Zones à urbaniser tendant vers une zone U. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires		
	1AUx : Nouvelles zones d'activités économiques		
	1AUit : Nouvelles zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique		
	1AUep : Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes		
	Zone à urbaniser fermée		
	2AUh : Zones futures à vocation première d'habitat, présentement fermée. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires		
	2AUx : Zones futures d'activités économiques, présentement fermée		
	2AUit : Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique fermée		
	2AUep : Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes, présentement fermée à l'urbanisation		
	Zone agricole		
	A : Zones à vocation agricole		
	Ap : Zones agricole à préserver		
	At : Zones agricole à vocation de loisirs et d'accueil touristique		
	Ast : STECAL en zone agricole. Secteurs de taille et de capacité limitée des zones agricoles		
	Zone naturelle		
	N : Zones à vocation naturelle		
	Np : Zones naturelles à préserver		
	Nlt : Zones naturelles à vocation de loisirs et d'accueil touristique		
	Nltc : Zones naturelles à vocation de loisirs et d'accueil touristique. Campings		
	Nst : STECAL en zone naturelle. Secteurs de taille et de capacité limitée des zones naturelles		
	Nc : Zones naturelles d'emprise des carrières actuelles selon le schéma départemental des carrières		
	Ner : Zones naturelles définies pour accueillir de la production d'énergie renouvelable		
	Prescriptions		
	Changeement de destination		
	Petit patrimoine (L151-19)		
	Eléments de paysage (L151-23)		
	Linéaires commerciaux		
	Espaces Boisés Classés		
	Emplacements réservés		
	OAP Sectorielle niv.1		
	OAP Sectorielle niv.2		
	OAP Dordogne		

graphique.

Extrait de légende du plan de zonage. Les planches sont communales, avec des zooms sur les bourgs, à des échelles adaptées pour une lecture jusqu'au numéro de parcelle.

1 | JUSTIFICATIONS DES CHOIX À PARTIR DE L'ARMATURE TERRITORIALE

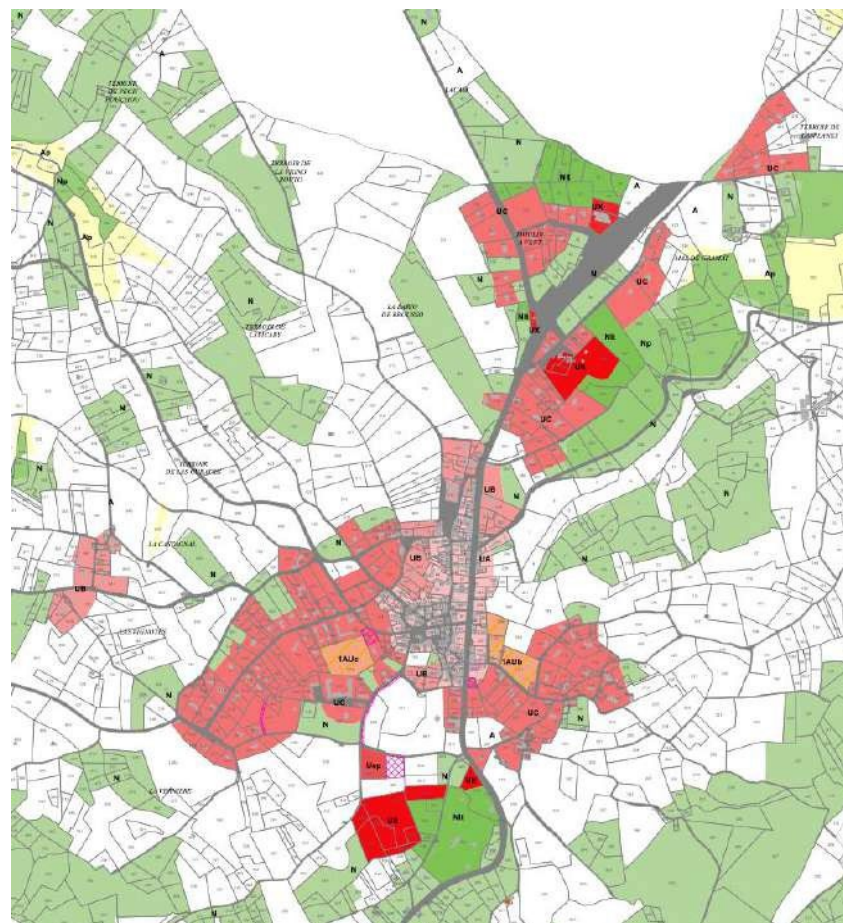
Cette partie décline, en suivant l'armature territoriale (unités paysagères, pôles structurants, pôles d'équilibre, pôles de proximité, maillage villageois) et commune par commune, les justifications relatives aux limites et aux logiques du zonage. Cela sera complété par des justifications des éléments ponctuels (changements de destinations, éléments de patrimoine au titre du L 51-19, emplacements réservés) et spatiaux (OAP, éléments de patrimoine au titre du L 151-23...) qui sont présentées sous forme de catalogue fiches en partie 3 du dossier.

A - Bouriane

La Bouriane est une unité paysagère située à l'extrême sud-est de Cauvaldor composée de paysages vallonnés, de forêts denses, où y est pratiquée historiquement la polyculture. Elle possède un patrimoine bâti agricole riche et disséminé, ponctué de villages groupés. L'implantation du bâti se fait principalement sur les lignes de crête et en limite de voirie. C'est en s'appuyant sur ces particularités, que le zonage a été élaboré.

- **Pôle d'équilibre : Payrac**

Payrac est un des pôles d'équilibre de Cauvaldor. Par sa population et son niveau de services et d'équipement, cette petite ville constitue la polarité principale de l'unité paysagère la Bouriane. Ce bourg s'est constitué d'abord autour de son église pour ensuite se développer le long de la RD 820.



Secteur du bourg : La zone Ua est la zone initiale de densification qui correspond au village ancien. Elle est traversée à l'est par la RD 820. Le patrimoine existant et la forme urbaine donnent une forte identité au bourg et doivent être préservés. Les commerces de centre-ville sont aussi à préserver ainsi qu'une vie de village bien identifiée et attractive pour les alentours immédiats.

La commune s'étend le long des voiries vers le nord, l'est et l'ouest, en commençant par des faubourgs en contact avec la zone Ua, et zonés Ub pour garantir la continuité urbaine et permettre une densification villageoise. Cette

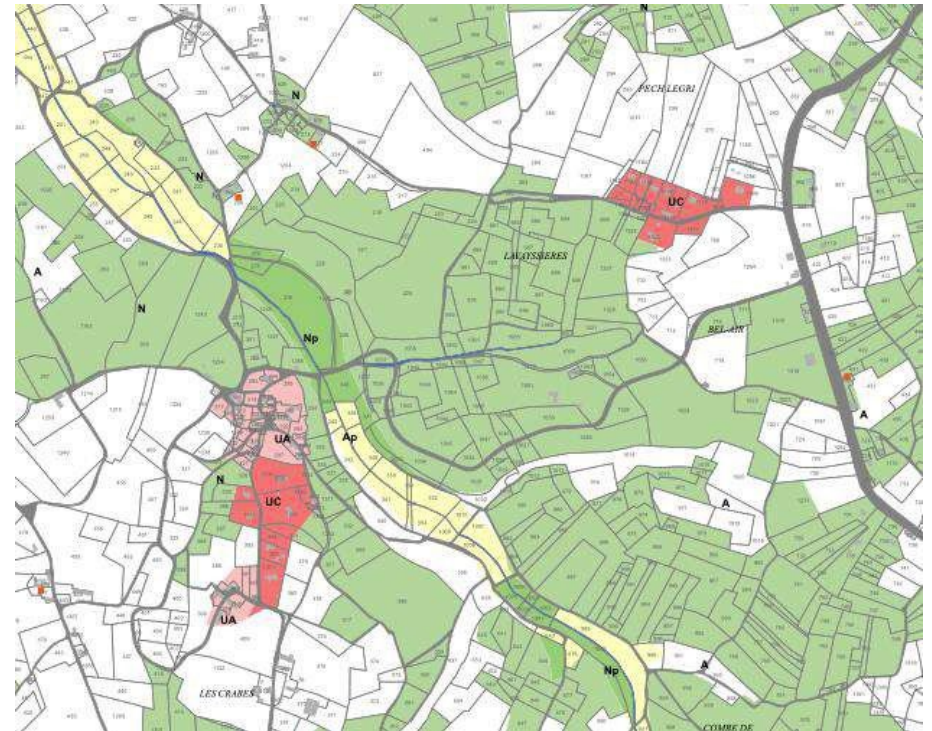
extension urbaine continue en zone Uc en périphérie des zones Ua et Ub de part et d'autre du centre-bourg. Plus au nord, le long de la route, il y a encore des zones Uc ainsi que deux zones Ux qui sont occupées par un restaurant et une entreprise de charpentes. Au nord et au sud, se trouvent des secteurs Ult, permettant à des activités d'hébergement et de tourisme existantes (campings, village de vacance...) de pouvoir y évoluer ou s'agrandir dans les limites du périmètre établi.

Enfin, au cœur des zones Uc, se trouve à l'est une zone 1AUc et à l'ouest une zone 1AUb pour permettre de densifier la commune dans ces zones qui sont à vocation d'habitat. Le cimetière est couvert par une zone Uep.

À l'ouest de ce découpage du zonage, se trouve un secteur Ub plus éloigné du centre-bourg, le long de la RD 36 qu'il faut signaler tout en limitant son extension aux limites de la zone afin de limiter l'impact paysager.

Dans ce découpage se trouvent quelques emplacements réservés permettant à la commune de prévoir de futurs aménagements et des changements de destination dans le but de réinvestir le patrimoine bâti existant (cf. tableau et fiches ER pièces 3).

Au Sud-ouest de la commune, se trouvent deux zones urbanisées situées en Ua du fait de leur caractère patrimonial et paysager, avec des capacités de densification limitées aux dents creuses, ce qui est aussi le cas de la zone Uc qui sépare les zones Ua, constituées de maisons plus récentes en mode pavillonnaire récents. Les possibilités de densification sur cette zone sont très limitées (division de parcelle) compte tenu de l'implantation des maisons.



Un secteur à l'est de la capture du zonage ci-dessus est classé en zone Uc car il s'agit d'une urbanisation récente, qu'il faut conforter mais sans l'étendre à la vue du découpage parcellaire et de la capacité des réseaux, avec un impact paysager limité.



Ici aussi, à l'ouest de la carte se trouve une zone Ua avec une forte valeur patrimoniale et une capacité de densification limitée.

Pour finir, à l'ouest de la commune se trouve une zone Ub qui s'est constituée le long de la voirie. Les capacités de densification sont limitées, toutefois il était important de délimiter ce secteur en Ub pour privilégier la densification et des implantations plus en accroche avec la voirie. C'est une recherche d'urbanisme de hameau qui est ainsi proposée. Aussi, il y a un emplacement réservé, qui permettra à la commune de prévoir des aménagements publics.

- **Maillage villageois : Lamothe-Fénelon, Loupiac, Masclat et Nadaillac-de-Rouge**

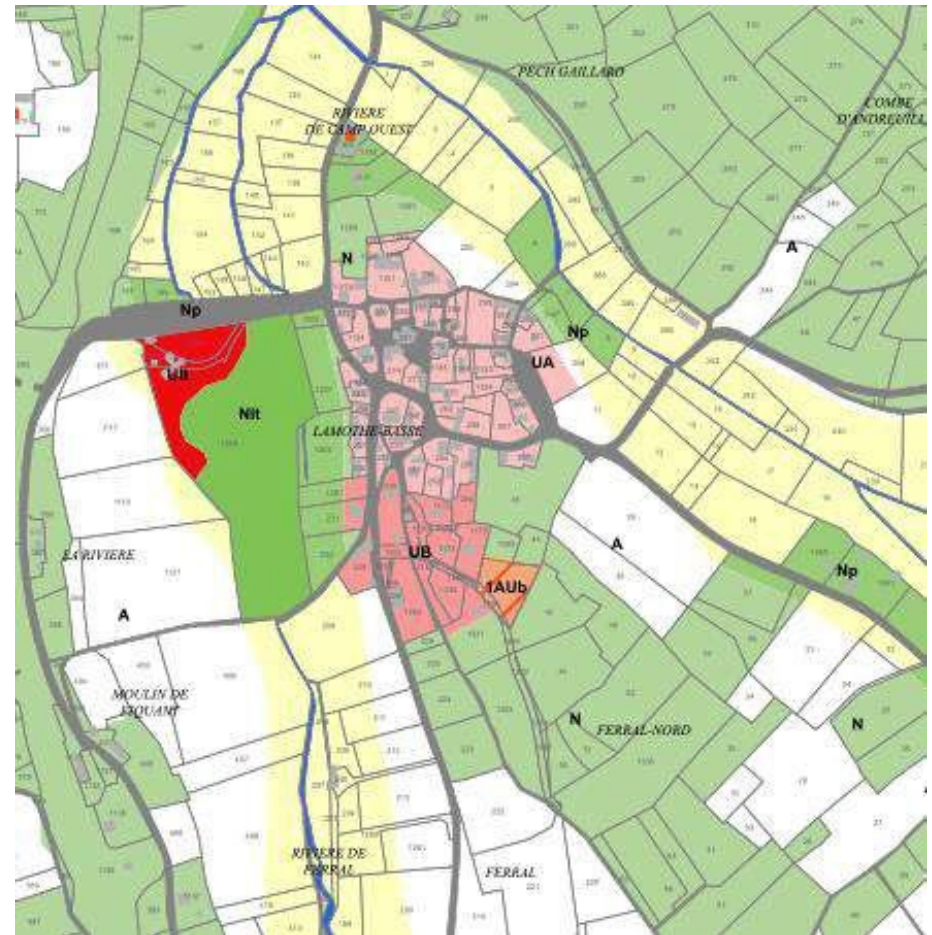
Les autres communes qui composent la Bouriane sont hétérogènes et ont des constitutions assez différentes de par les contraintes du territoire. Le zonage proposé s'est adapté à ces particularités locales.

La zone Ua de Lamothe-Fénelon est la zone initiale de densification qui correspond au village ancien, avec des extensions le long des voiries vers le sud, qu'il a été jugé utile d'intégrer dans le cœur de village dans une zone Ub qui doit être densifiée pour « faire » village.

Une zone 1AUb a été ajoutée dans le but de densifier le village en continuité de l'urbanisme déjà existant. Cette zone limitée propose une OAP permettant une densification à proximité du village

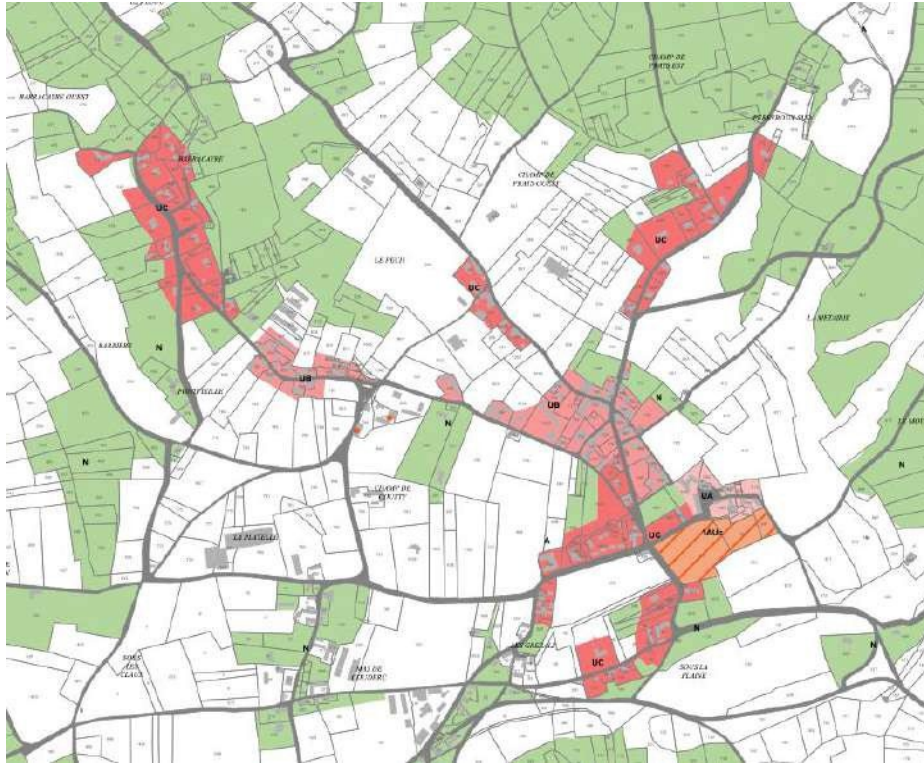
À l'ouest du bourg-centre se trouve une zone Ult et Nlt correspondant à une base de loisirs.

Ce centre-bourg est situé au cœur de zone boisée et en bordure de zone inondable, où il y a des enjeux paysagers forts. Cela qui explique que les limites du zonage collent au plus près de la forme urbaine en raison de cette préservation. Sur le reste du territoire de cette commune, se trouve une autre zone Ua correspondant à un patrimoine bâti et architectural à préserver.



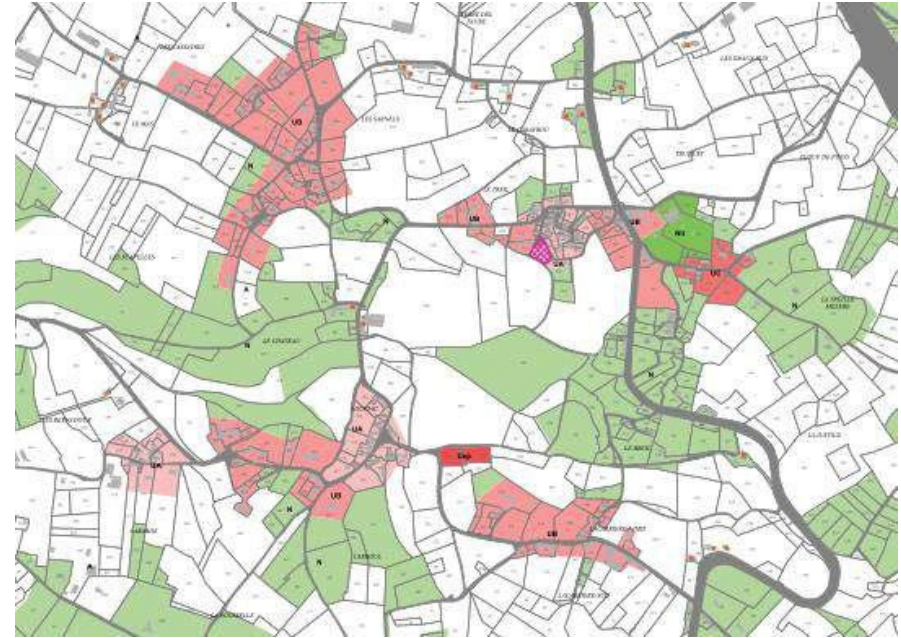
Lamothe-Fénelon

Par ailleurs, d'autres hameaux classés en zone Ub et Uc avec des capacités de développement nouvelles mais limitées ont été identifiées, afin de ne pas impacter les milieux agricoles et naturels, le classement de ces hameaux tient compte des caractères architecturaux et patrimoniaux. Certains hameaux n'ont pas été classés dans les zones U en raison de la vocation naturelle ou agricole du secteur.



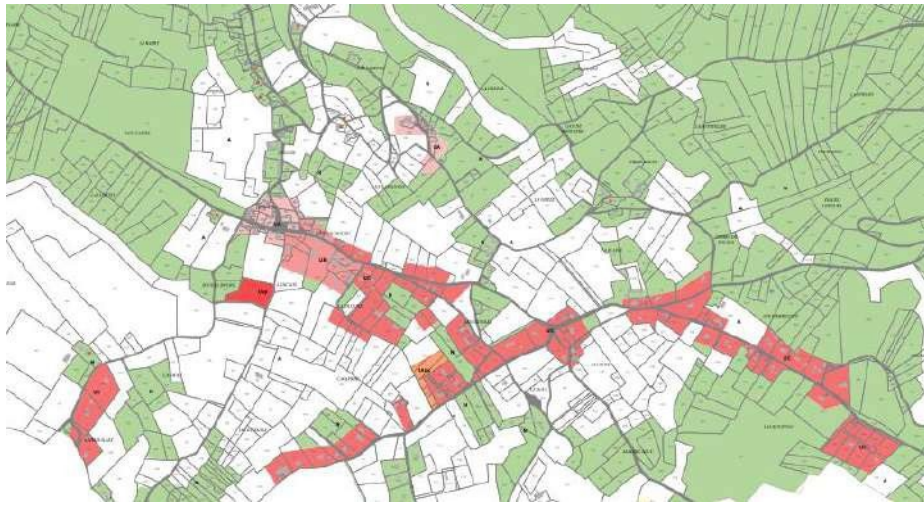
Masclat

La zone Ua de cette découpe de Masclat est la zone initiale de densification correspondant au village ancien, groupé et bien visible. Une autre zone Ua existe sur le territoire qui correspond à un secteur ancien d'urbanisation dont le patrimoine bâti doit être préservé. Aussi le village ancien, bâti autour de l'église, s'est étendu le long des routes vers l'ouest dans des zones Uc et Ub, constituées de bâti plus récent, qu'il faut consolider tout en évitant les extensions afin de limiter les impacts paysagers. Sur cette commune aussi se trouvent des hameaux qui n'ont pas été classés dans des zones U en raison de leur vocation agricole ou naturelle.



Loupiac

Ce village est constitué de plusieurs hameaux qui ont de fortes valeurs patrimoniales et architecturales qu'il est important de préserver en évitant sur ces zones les nouvelles constructions ne répondant pas aux critères de constructions de ces secteurs. Également, il y a de nombreux hameaux classés en zone Ub et Uc qui sont plus ou moins éloignés du village avec des capacités de développement nouvelles mais limitées, de manière à ne pas impacter les activités agricoles et l'environnement. Ici encore certains hameaux ont été laissés dans des zones naturelles ou agricoles pour qu'ils gardent ces vocations.



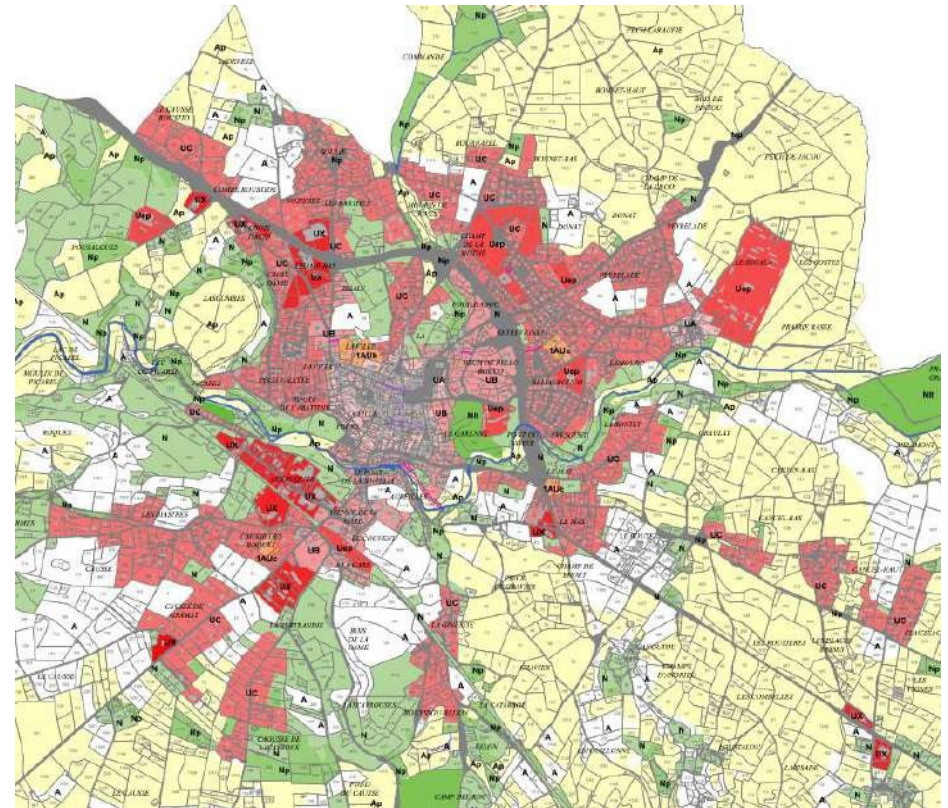
Nadailac-de-Rouge

Nadailac-de-Rouge, est une commune qui elle aussi s'est étendue le long des routes. Ici deux zones Ua apparaissent, elles correspondent à du patrimoine bâti ancien et structuré autour d'espaces communs et de voirie. Les zones Ub et Uc se sont constituées de part et d'autre de la voirie existante, en linéaire distendu au gré des opportunités foncières. Elles correspondent à du bâti plus récent. Ce zonage est limité afin d'impacter le moins possible les milieux agricoles et naturels avec de nouvelles constructions. Une zone 1AUc a été positionnée en continuité, afin de permettre une densification contrôlée dans les limites du village.

B - Causse de Gramat

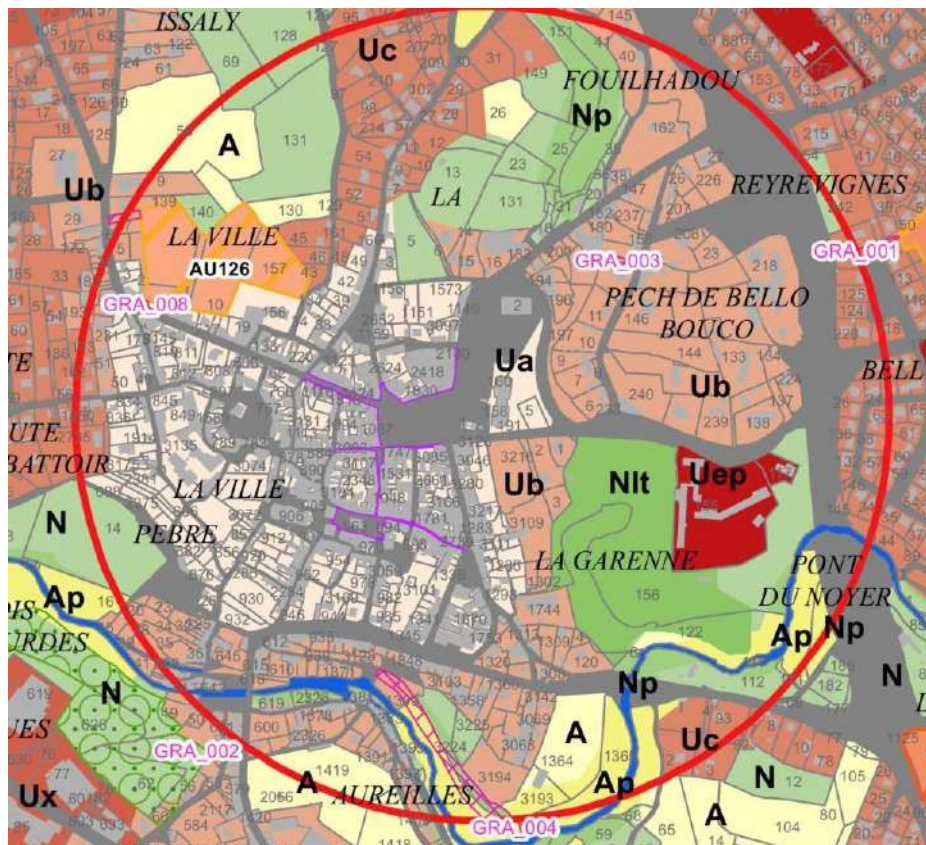
Le Causse de Gramat est un plateau calcaire composé de bois de reconquête et de pelouses sèches où l'élevage des brebis est la principale activité agricole. Le caractère minéral et pittoresque, l'implantation particulière des villages et hameaux, épousant le relief, et la qualité du patrimoine bâti, ont conditionné les choix des outils règlementaires. C'est sur cette base que le zonage a été réfléchi.

- **Pôle structurant : Gramat**

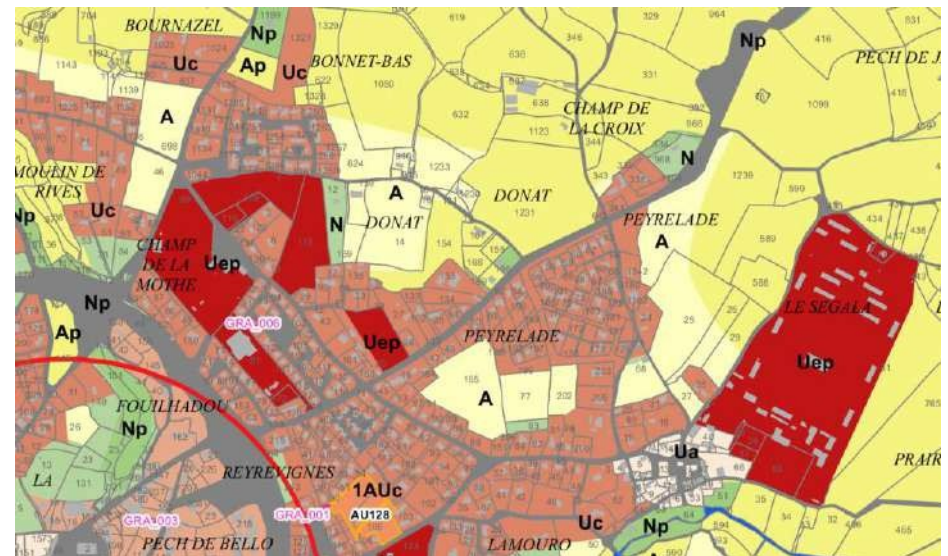


Gramat est un pôle structurant de Cauvaldor. Avec sa population et son niveau d'équipements et de services, cette ville constitue la première polarité de la communauté de communes en nombre d'habitants. C'est une commune qui s'est construite autour de son église en couronne concentrique. L'urbanisation s'est étalée tout autour de la zone Ua, cœur patrimonial et architectural de la commune, dans diverses zones Ub, Uc, Ux et Uep le long d'axes routiers (notamment la RD807 et la RD840) qui traversent ou contournent le bourg. C'est ici que se concentre la majorité des activités de services disponibles dans cette unité paysagère. Dans le but de densifier le cœur de la commune il est prévu dans le zonage du PLUiH de réserver quatre zones à urbaniser (une classée en 1AUB, et trois en 1AUc) à proximité de la zone Ua et dans les zones Uc existantes. Par ailleurs, en laissant des zones végétalisées classés en A et N

cela permet de préserver le caractère agricole et naturel de la commune. Enfin, avec le classement de zones en Nlt et Nst combine activité économique, de loisirs et préservation de l'habitat naturel.

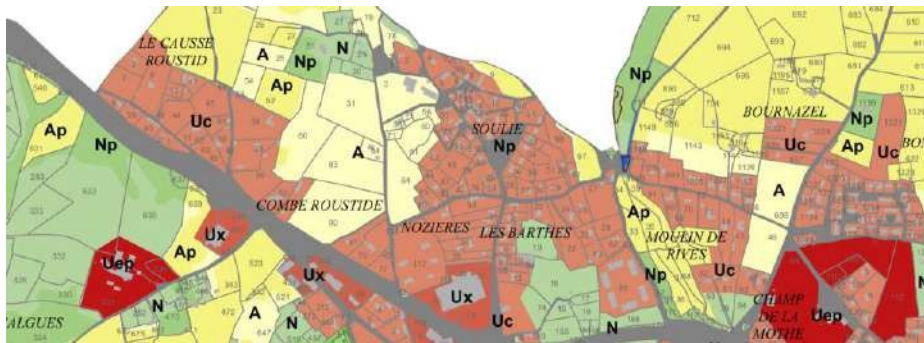
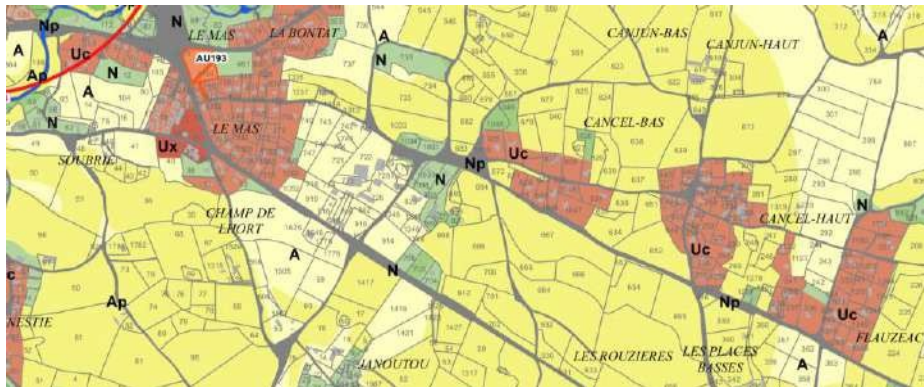
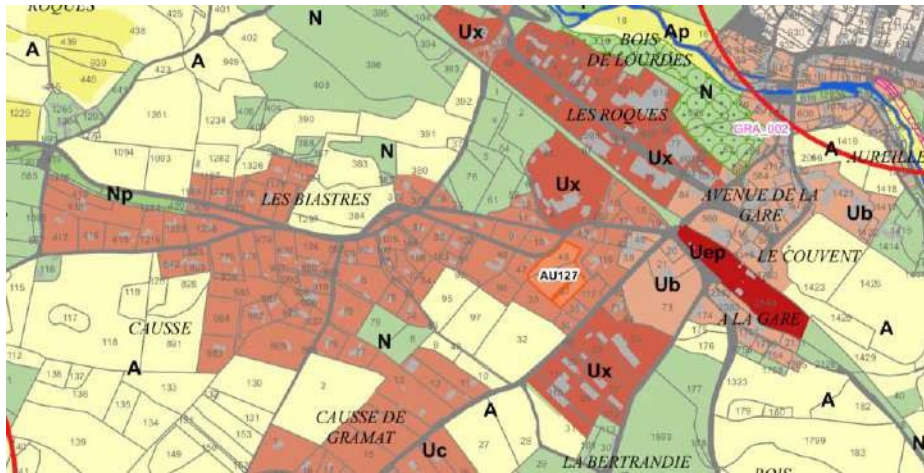


La zone Ua est la zone initiale de densification qui correspond au village ancien. Cette zone s'est développée de façon circulaire autour de bâtiments religieux et des services publics. De nombreuses routes relient le centre-bourg aux axes principaux (la RD 807 et la RD840). Le patrimoine (périmètre ABF) et la forme urbaine composent une identité forte, qui doit être préservée. Aussi les limites du zonage Ua distinguent bien cette composition du centre-ville, et donc sa valeur patrimoniale. Il y a aussi un linéaire commercial de centre-ville à préserver, et identifié par les élus locaux. Les capacités de densification ont été mobilisées et permettront de compléter de rares dents creuses.

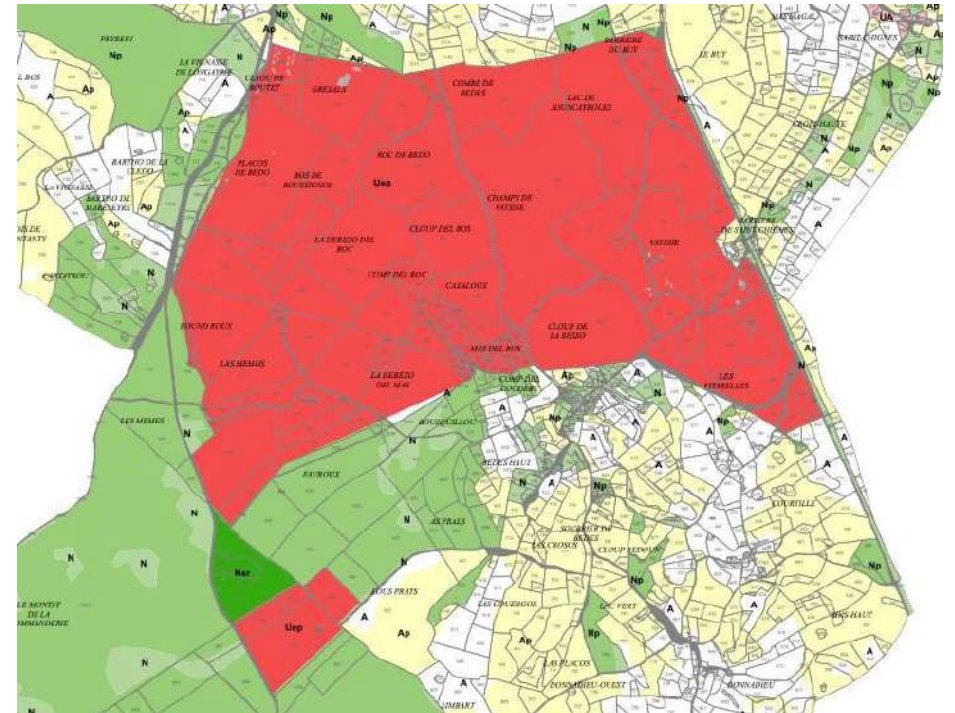


Le secteur Nord-Est de Gramat donne un aperçu illustratif des choix effectués pour le zonage : priorité à la densification et à la continuité urbaine, maintien des îlots agricoles fonctionnels même au sein des zones urbaines (pas de conflit de voisinage ou d'épandage de pesticide), identification des activités et des zones particulières (zone Uep du centre cynophile de la Gendarmerie Nationale à l'Est). Le résidentiel pavillonnaire est délimité en Uc et délimite les secteurs non construits mais déjà viabilisés, avec une démarche en cours (PA, CUb ou PC). Une seule zone AU fait l'objet d'une OAP et se trouve en cœur de zones déjà urbanisées.

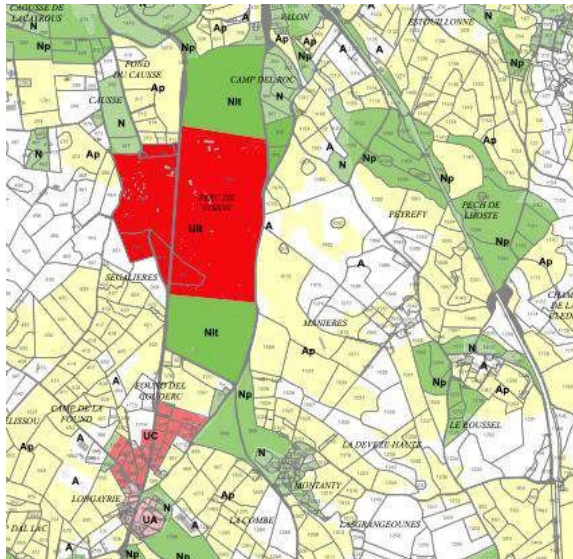
La même logique a prévalu sur les autres secteurs périphériques de la ville : délimitation au plus près des zones urbaines et prise en compte de leur potentiel de densification ou de dents creuses, distinction effective des natures et vocations de zones, limitation des zones AU aux continuités urbaines, renforcement de la structure urbaine et respect des zones de respiration. Les secteurs Sud-Ouest, Sud-Est et Nord ci-dessous montrent comment le PLUiH limite l'extension urbaine pavillonnaire et linéaire le long des voiries, en préservant les surfaces agricoles et naturelles.



Le zonage identifie également sur Gramat des emplacements réservés accompagnant le projet pour permettre des équipements publics pour la mobilité ou la convivialité.

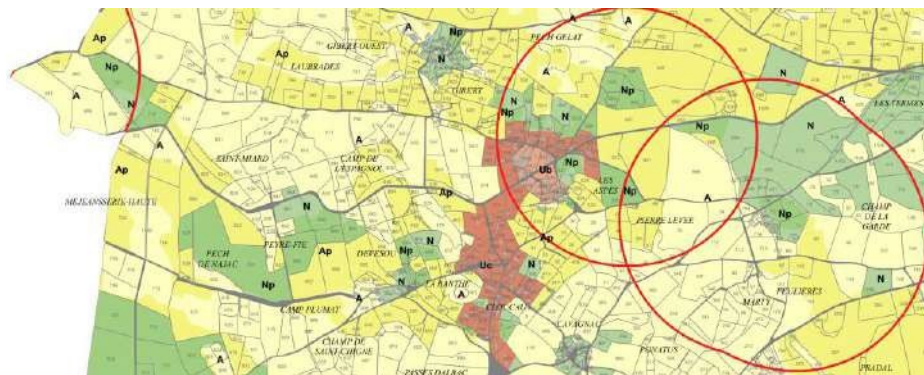


Ici une très grande zone Uep a été déterminée en raison des installations militaires qui s’y trouvent. Plus au sud se trouve un champ de panneaux photovoltaïques classé en zone Ner, limitant l’installation d’énergie renouvelable sur un périmètre précis. Enfin, au sud de la zone Ner, se trouve un stand de tir classé en zone Uep. Ces délimitations permettent de respecter les terres agricoles, les enjeux environnementaux et paysagers alentours.



Le parc animalier et la zone d'hébergement touristique sont situés en zone Uli et Nii, afin de permettre le développement touristique tout en préservant les milieux agricoles et naturels.

Ailleurs sur la commune, de nombreux hameaux ont été laissés en zone A ou N, à partir du moment où aucun potentiel de construction neuve n'était justifié. Seul le secteur des Aspès a été zoné afin de permettre une densification sur cet urbanisme pavillonnaire lâche.



● Pôle d'équilibre : Rocamadour



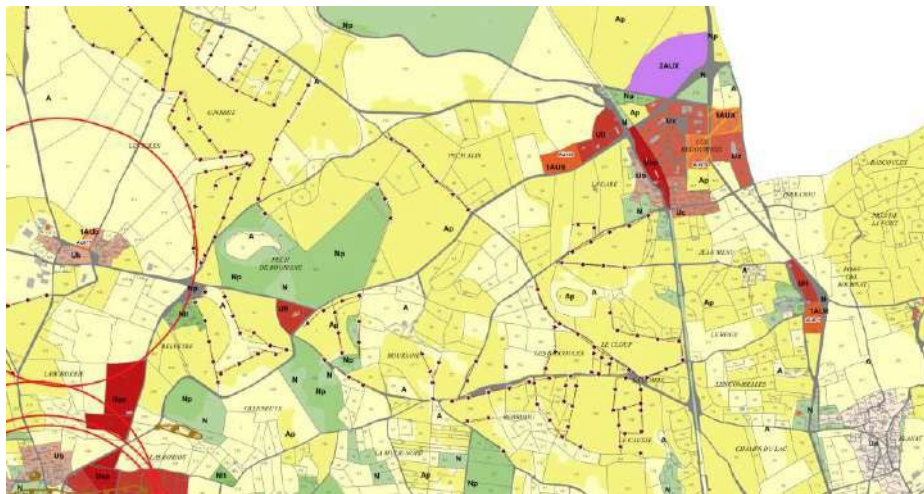
Rocamadour est un des pôles d'équilibre de Cauvaldor. Les éléments transversaux qui ont orienté les choix du zonage sont les suivants : le bourg castral perché en forte visibilité, adossé à un causse à forte valeur environnementale et à l'habitat ayant une forte valeur patrimoniale. Situé en amont de la rivière Alzou, ce bourg est la zone initiale de densification classée en zone Ua, elle correspond à l'ancien village avec une extension vers le nord-est le long du causse. Les limites du zonage collent au plus près de la forme urbaine pour plusieurs raisons :

- Les contraintes topographiques ne permettent pas d'envisager des extensions ;
- Le souci de préservation de la forme urbaine, de son histoire et de sa forme patrimoniale (nombreux périmètres de protection) ;
- Les différents enjeux forts (PPR) contraignent une partie du bourg-centre à rester strictement dans les limites existantes.

Les capacités de densification ont été mobilisées et laissent peu de place à de nouvelles constructions.

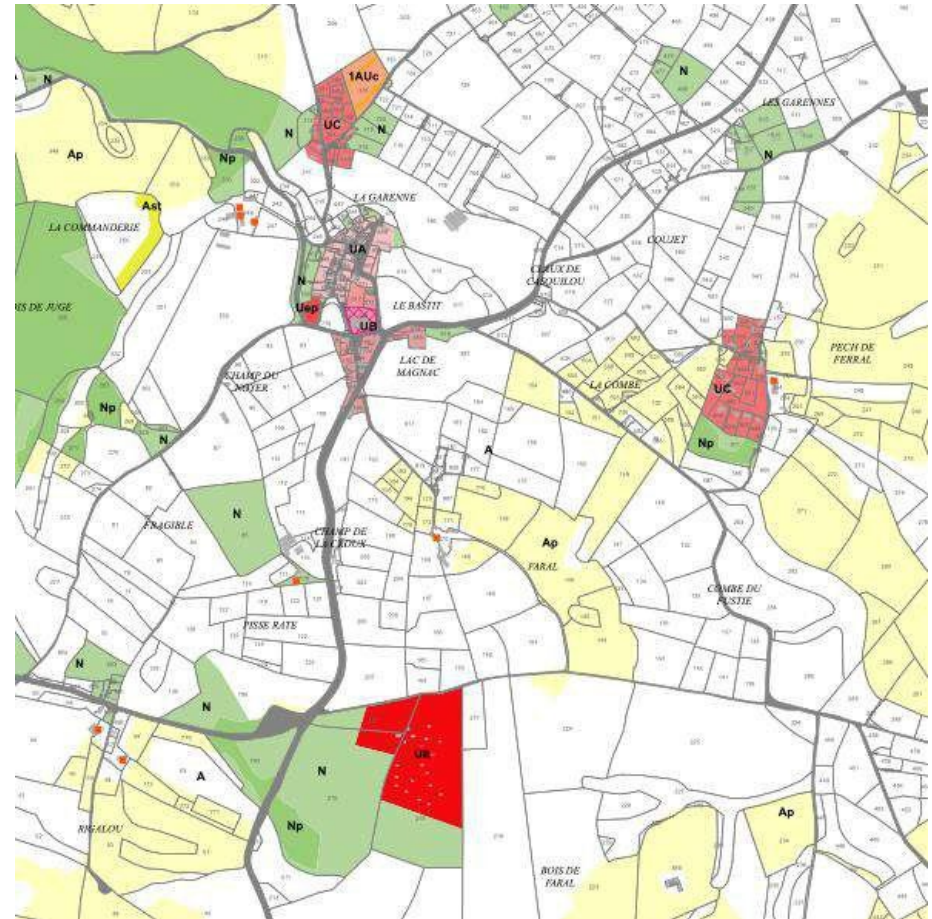
Dans l'extension du cœur de village vers le nord-est et nord-ouest, il y a des zones classées en fonction de leur intérêt. Tout comme dans la zone Ua, il y a dans les zones Ub et Uc, des zones d'habitations et des activités de services. Il y a aussi une possibilité d'extension dans une zone 1AUc à l'est de la zone Ua. De même, il y a de nombreuses zones Ult, Nlt et Uep, permettant le développement du tourisme et des loisirs. Pour finir, apparaît sur cette carte une zone 2AUlt en prévision de la création d'une activité de loisirs et de tourisme. De nombreux éléments de patrimoine sont identifiés sur la commune (linéaire haies).

Dans la plupart des zones Ub et Uc présentes sur cette carte, des potentiels de densification ont été identifiés, limités par les effets du PPR multirisque.



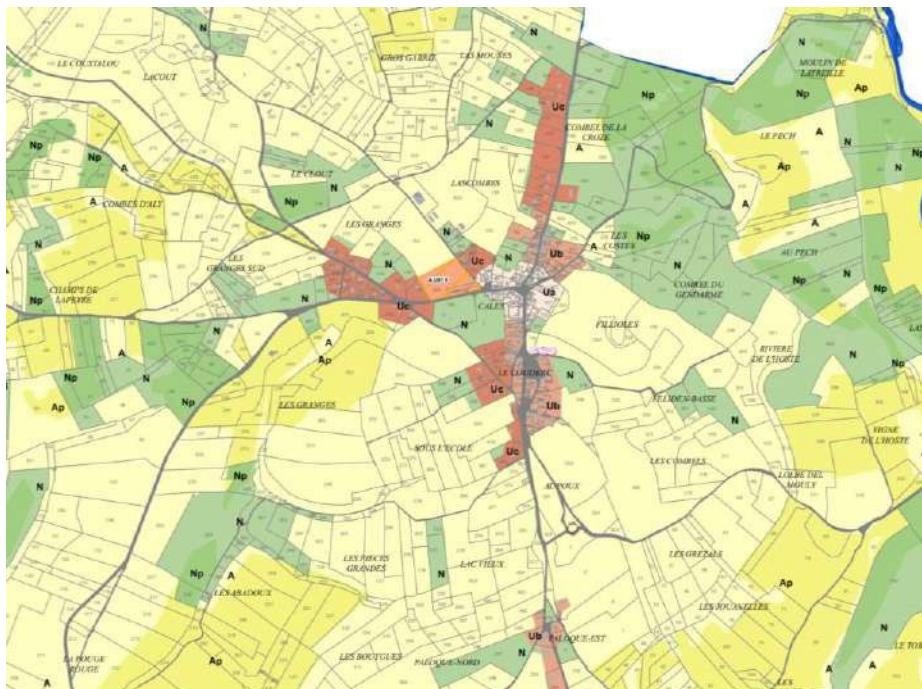
Enfin, sur le reste de la commune, se trouvent de nombreux hameaux en zone Ua du fait de la qualité patrimoniale des bâtis. S'y trouvent aussi des hameaux classés en Ub qu'il fallait signaler du fait de leur importance dans le paysage. Aussi, se trouvent sur cette commune de nombreux zonages spécifiques à ceux des loisirs et du tourisme ainsi que des zones d'activités économiques et commerciales dans le but de rendre le territoire plus dynamique et attractif, tout en prenant en compte les valeurs naturelles, agricoles et patrimoniales. Le secteur de la gare fait l'objet d'un traitement adapté pour conforter et développer l'activité économique existante, en lien avec les équipements publics. L'habitat présent sur ce secteur est limité sans extension nouvelle.

- **Maillage villageois : Le Bastit, Calès, Carluçet, Couzou, Montvalent, et Reilhaguet**



Le Bastit

La zone Ua de Le Bastit est la zone initiale de densification qui correspond au village ancien, avec des extensions le long des voiries vers le sud qu'il a été jugé utile d'intégrer dans le cœur de village, dans une zone Ub qui doit être densifiée pour « faire » village dans la continuité de l'urbanisme déjà existant. Au Nord du bourg-centre se trouve une zone U et 1AUc correspondant à une autre zone de densification non loin du bourg. Ce centre-bourg est situé au cœur de zones agricoles où il y a des enjeux paysagers forts, ce qui explique



Calès

Calès est un village crête à très forte covisibilité, et le zonage prend les limites urbaines au plus serré, en ne laissant pas de possibilité de prolonger l'urbanisme linéaire très impactant (vue jusqu'au Massif Central). Seule une zone AUb est identifiée en renforcement de la continuité urbaine, au plus près du village et avec une OAP soucieuse de principes d'intégration paysagère.

Ailleurs sur la commune, la préservation environnementale est forte avec de nombreuses zones Ap et Np, des hameaux et corps de fermes laissés en zone A ou N, et des changements de destination peu nombreux.

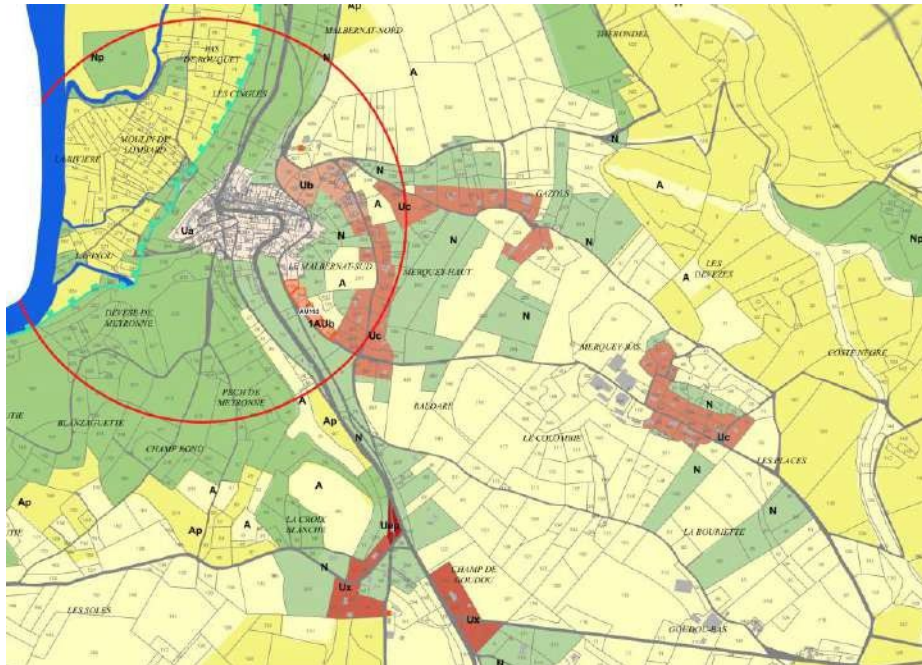


Couzou

Couzou est un village crête à très forte covisibilité et des très grande qualité architecturale et urbaine, avec ses coudercs typiques composant des espaces communs trop rares sur le cause. Le zonage prend les limites urbaines au plus serré, en ne laissant pas de possibilité de prolonger l'urbanisme linéaire très impactant. Les zones Ua, b, c sont bien identifiées en fonction de leur formes urbaines patrimoniales. De nombreux éléments de patrimoine sont identifiés afin de préserver cette qualité urbaine.

Ailleurs sur la commune la préservation environnementale est forte avec de nombreuses zones Ap et Np, des hameaux et corps de fermes laissés en zone A ou N, et des changements de destination peu nombreux. Le magnifique château (domaine) de la Pannonie est maintenu en Ua avec possibilités d'évolution donc, mais protégé par un périmètre ABF.

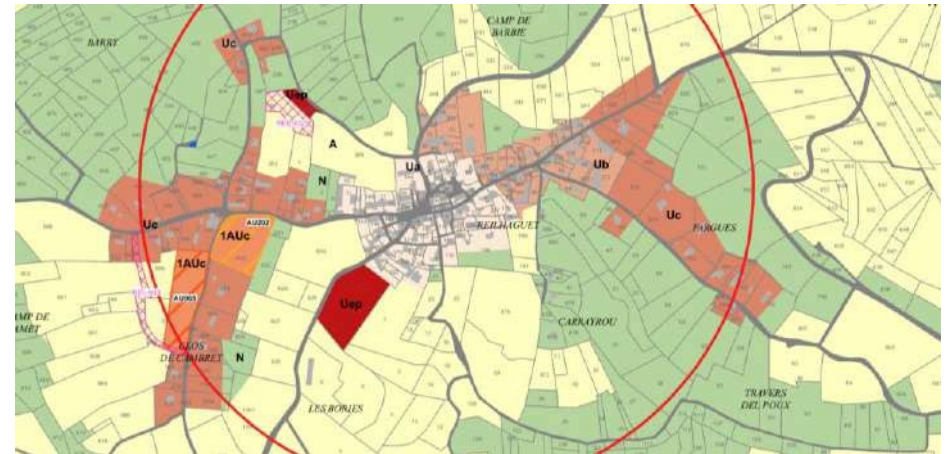




Montvalent

Montvalent est un village perché au-dessus de la vallée de la Dordogne, dont l'essentiel de la commune s'étend sur le causse de Gramat. La zone Ua délimite le vieux village médiéval castral, dont les possibilités de nouvelles constructions sont quasiment nulles, hormis en cas de déconstruction. Le périmètre ABF permet de protéger les éventuelles évolutions urbaines. La particularité du zonage tient à l'identification et au renforcement d'une forme urbaine circulaire, épousant le relief et que le projet souhaite finaliser par l'accueil de nouveaux logements sur la zone 1AUb 192. Bien qu'à forte covisibilité, ce secteur boisé sera protégé de toute dérive impactante par le périmètre ABF, et il vient judicieusement boucler l'urbanisme de Montvalent tout en offrant des parcelles attractives proches de deux bassins d'emplois : Gramat et Martel.

Ailleurs sur la commune seuls les secteurs urbains effectifs sont délimités, laissant des possibilités de constructions neuves seulement par division parcellaires ou dent creuses et donc densification (hormis au Pouillou, où des parcelles ayant des autorisations d'urbanisme en cours ont été mises en Ua). De rares changements de destination sont également identifiés, ainsi que quelques zones d'activités existantes et limitées.



Reilhaguet

Le village de Reilhaguet a connu des extensions urbaines le long des voiries, qu'il faut pouvoir maîtriser voire stopper, compte tenu de l'urbanisme linéaire impactant que cela génère. Néanmoins et compte tenu de sa situation près de la RD 820 et de plusieurs bassins d'emplois, des possibilités de construction sont offertes sur deux zones AUC confortant un quartier résidentiel à l'Ouest du village. D'autres potentiels de densification sont effectifs dans les zones U, et une zone d'équipements publics est délimitée également. Le tout étant couvert par un périmètre ABF, cela renforcera la recherche de qualité urbaine déjà prévue dans les outils du PLUiH, sur ce secteur à forte covisibilité.

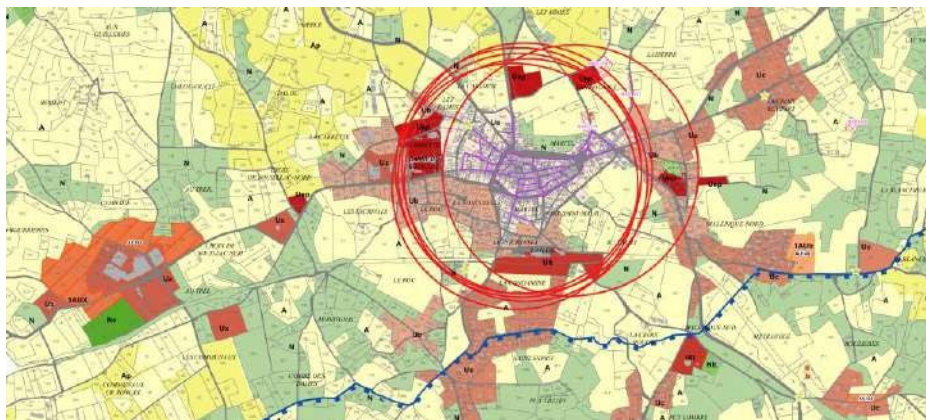


Ailleurs sur la commune les hameaux ont été classés soit en zone Ua s'il y avait des potentiels de densification, soit en zone Up pour interdire les constructions neuves susceptibles de remettre en cause la qualité urbaine et architecturale du hameau. La zone d'activités touristiques existantes de Labouriette, où des projets de constructions et d'aménagements sont effectifs, a été classée en Ult.

C - Causse de Martel

Le zonage de cette unité paysagère bordé par la Dordogne s'est constitué autour de paysages et de modelés complexes et changeants, qui varient entre forêts, champs et élevage, sans oublier son patrimoine bâti riche. Le pittoresque minéral calcaire est complété par les dépôts de graviers et son cortège végétal plus varié et monumental que sur le causse de Gramat. Le fonds de dolines, très nombreuses, et la trame verte ont conditionné le zonage. Le causse de Martel conjugue un patrimoine naturel, paysager et bâti à préserver, avec une pression importante de l'urbanisation du fait de la proximité de Brive la Gaillarde.

- **Pôle structurant : Martel**



Martel est un des pôles structurants de Cauvaldor. C'est un bourg ecclésiastique qui s'est étendu vers l'ouest, en prolongement de l'église. La zone Ua s'est développée au Sud de la RD 840 et c'est aussi la partie qui correspond au village ancien, médiéval, dont la vocation commerçante et bourgeoise est toujours visible.

La commune s'étend de part et d'autre de la zone Ua avec des faubourgs bien marqués, zonés Ub. Ces extensions urbaines se prolongent en zone Uc, avec à l'Est et au Sud du centre-ville des extensions linéaires limitées par le zonage pour ne pas qu'elles s'aggravent (sécurité d'accès remise en question). Un

linéaire commercial ambitieux est précisé, et de nombreux éléments de patrimoine jalonnent la ville. Les zones U ne proposent qu'un potentiel en densification (dents creuses ou division parcellaire). Des zones d'équipements publics et de tourisme sont également délimitées pour garantir leur développement sur ce bourg très fréquenté.

Une zone Uc à la Blanchie-Haute Sud semble sortie de nulle part, mais il s'agit d'un secteur déjà viabilisé et objet d'autorisations d'urbanisme en cours. Il en est de même de certaines zones Ux qui sont déjà équipées et permettent d'engager des projets de développement limités rapidement. Une réduction importante des zones existantes du PLU a divisé par 4 les superficies constructibles.

A l'Ouest de la ville, l'importante zone d'activités de la SOLEVE fait l'objet d'un projet d'extension porté par la communauté de communes. Une carrière aux abords est également identifiée, dont les limites sont conformes au schéma régional des carrières et respectent aussi les enjeux environnementaux forts.

Il existe sur cette commune des hameaux classés en zone Ua, qui sont des hameaux anciens avec de fortes valeurs patrimoniales (Loupchat, Murel, Gluges). Les autres sont délimités par des zones Ub et Uc, situés le long de voies de communication.



Certains hameaux n'ont pas été classés dans les zones U en raison de la vocation naturelle ou agricole du secteur. Les hameaux récents et pavillonnaires sont délimités au plus juste, ne permettant quasiment que de la densification en dents creuses.

Sur la commune il y a des zones Ult et Nlt correspondant à des zones de loisirs et de tourisme.

Des zones Ast et Nst ont été déterminées dans le but de promouvoir des activités économiques locales avec des impacts paysagers et environnementaux très limités. Enfin, de nombreux changements de destinations sont possibles de fait de l'importance des bâtis à réhabiliter.

Enfin la préservation en Np et Ap est très étendue, trouvant l'équilibre entre le fonctionnement agricole et la protection de la TVB.

- **Pôle d'équilibre : Le-Vignon-en-Quercy**

Le Vignon-en-Quercy est un pôle d'équilibre de Cauvaldor. Cette commune est issue de la fusion des communes de Cazillac et de Les Quatres-Routes-du-Lot. A cheval entre cause de Martel et vallée de la Tourmente, le zonage tient compte de cette fusion dichotomique du point de vue de la géographie, notamment sur les délimitations et l'identification patrimoniale de l'urbanisme et des sols.

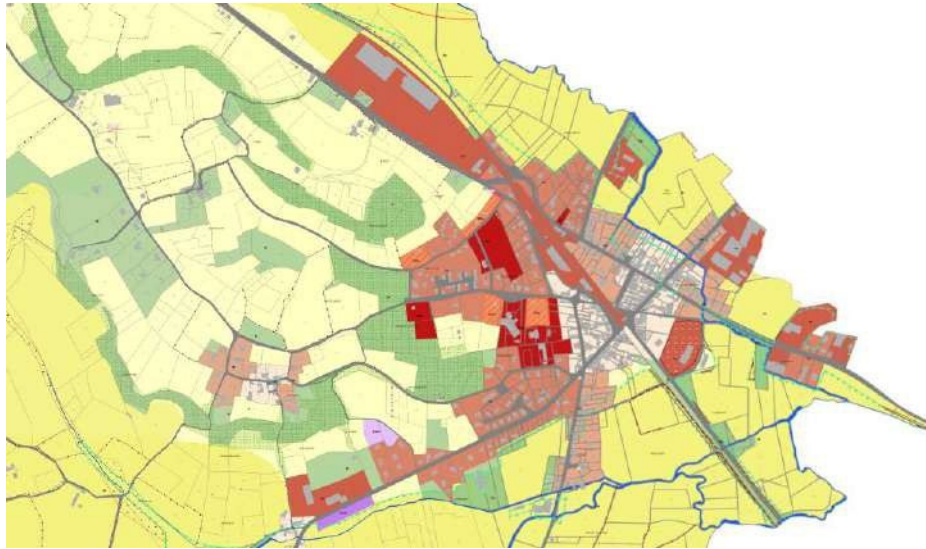


Cazillac

Sur la partie Ouest de la commune fusionnée, il y a de nombreux villages et hameaux classés en Ua du fait de la richesse du patrimoine bâti et de l'importance de le préserver. Même ceux dont la densité et la forme urbaine feraient penser à des lotissements, ont une architecture et une qualité d'aspect qu'il convient de préserver par le Ua. Le hameau de Lasvaux est protégé par un périmètre ABF, et fait l'objet en son sein de nombreux éléments de préservation du patrimoine et du paysage. De fait, certains potentiels d'urbanisation dans cette zone sont donc possibles sans remettre en cause la qualité du cadre de vie.

Il y a quelques hameaux en zones Uc où se trouvent des potentiels de densification, par dents creuses ou division parcellaire de grandes parcelles. Deux zones AU avec OAP sont intégrées à ces zones Uc et vont structurer des

potentiels d'accueil sans consommer du foncier à enjeux environnemental ou agricole. Des zones Uep vont permettre d'accompagner cette urbanisation.



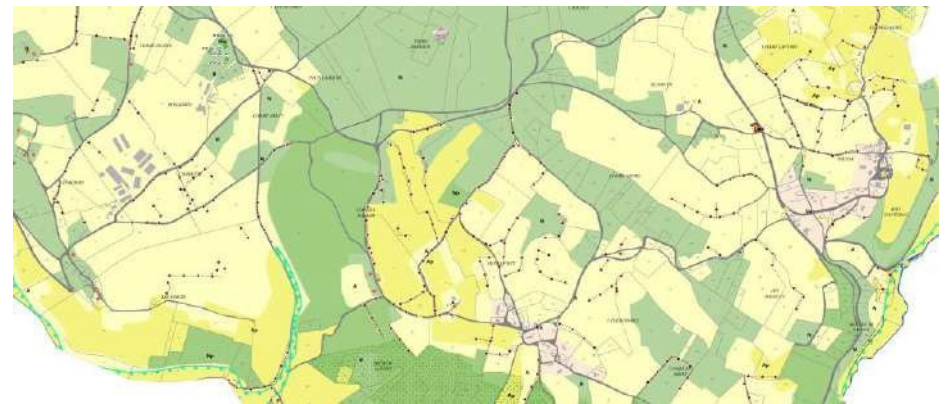
Les Quatre-Routes-du-Lot

Les Quatre-Routes-du-Lot est un village au caractère urbain et industriel avec une forte densité de bâti. La zone initiale se situe en zone Ua, au croisement de la RD 96 et de la RD 720. Cette urbanisation s'est étalée le long des axes routiers tout d'abord dans des zones Ub (faubourgs) puis des zones Uc permettant de densifier le village. Plusieurs zones 1AUc sont ici aussi déterminées afin de permettre l'installation de nouvelles habitations, toujours dans un contexte urbain dense de continuité avec le village. Il existe aussi une zone 2AUh fermée dans le prolongement d'un lotissement existant.

De nombreuses zones Uep et Ux marquent la présence de services et équipements publics et de nombreuses activités existantes pouvant se développer sur ces emprises. C'est dans cette perspective que les élus et Cauvaldex ont déterminé une zone 2AUx fermée afin de laisser la possibilité dans l'avenir de pouvoir développer de nouvelles activités économiques liées à cette présence forte.

Ailleurs sur le territoire se trouvent des hameaux classés en Ua, Ub et Uc au plus près de la forme urbaine, afin de laisser la possibilité de densification. On

retrouve les hameaux en Ua très patrimoniaux sur la carte ci-dessous, ainsi que l'activité agricole à l'Ouest, importante, et dont des STECAL peuvent assurer la diversification.



D'autres hameaux n'ont pas été classés dans les zones U en raison de la vocation naturelle ou agricole du secteur.

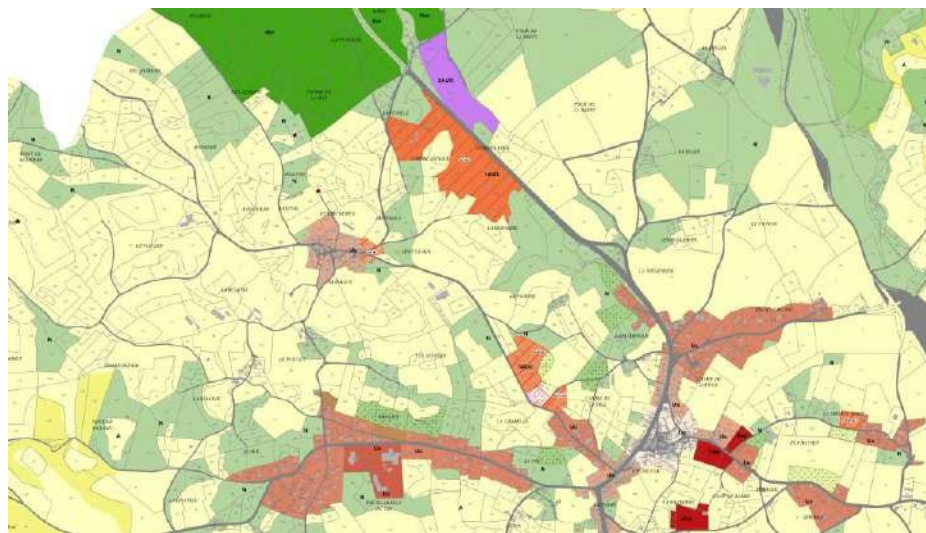
D'importants linéaires d'éléments de patrimoine à préserver sont identifiés sur l'ensemble du causse (murets et alignements d'arbres).

Pour finir, il y a de nombreux changements de destination possibles de fait de l'importance des bâtis à réhabiliter.

- **Pôle de proximité : Cressensac-Sarrazac,**

Cressensac-Sarrazac est un des pôles de proximité de Cauvaldor. Cette commune est issue de la fusion des communes de Cressensac et Sarrazac. Les deux villages se sont constitués autour des églises qui en sont restées le centre névralgique. C'est donc naturellement autour d'elles que les zones initiales d'urbanisation se sont constituées dans des zones Ua puis Ub.

Porte d'entrée côté Nord, Cressensac est un village possédant un niveau de services et d'équipements notable et dont l'urbanisation en linéaire est due à la pression de la proximité de Brive. On retrouve ainsi ce parcellaire contemporain de maisons-villas posées au milieu de leur parcelle de 3000 m², antinomique des exigences d'aujourd'hui.



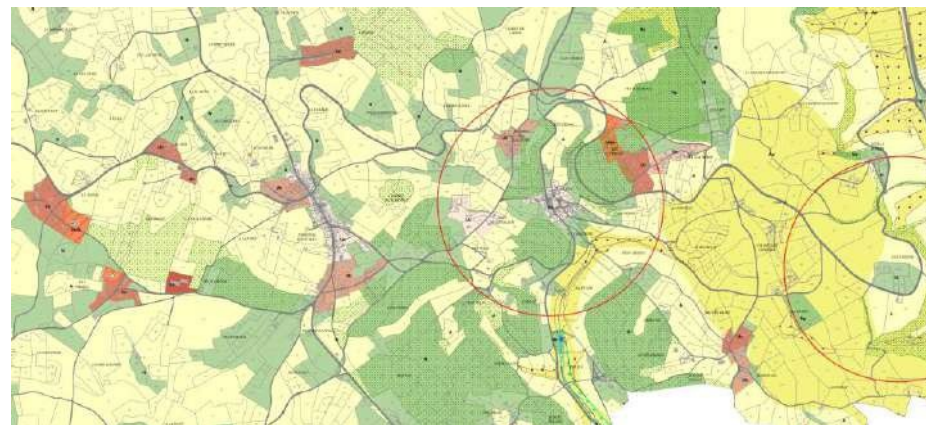
Cressensac

A partir de la zone Ua du village très dense, s'étendent des quartiers plus ou moins densifiés et structurés, classés Ub et Uc en fonction de leur rôle de faubourg ou de pavillonnaire. Différentes zones Uep jalonnent ce zonage et montrent que la commune a souhaité accompagner cette urbanisation par l'installation d'équipements publics notables (stades, salle des fêtes...). Des emplacements réservés sont d'ailleurs précisés pour continuer cet accompagnement. Les zones U sont au plus juste afin d'inciter la division de

parcelles parfois immenses (8000 m²) . Plusieurs zones AUC sont identifiées et permettront d'accueillir une population de jeunes en accession à la propriété.

Au nord de la commune l'ancienne zone d'activités d'intérêt régional de l'aéroport de Brive est transformée en potentiel d'énergies renouvelables, et la zone d'activités initiale est zonée 1AUx et propose un potentiel d'accueil d'activités important, phasé dans l'OAP. C'est dans cette perspective que les élus et Cauvaldex ont déterminé une zone 2AUx fermée afin de laisser la possibilité dans l'avenir de pouvoir développer de nouvelles activités économiques sur un secteur stratégique.

Le secteur de Sarrazac a été zoné en fonction de la grande qualité du bâti ancien dans les deux villages de Sarrazac et l'Hôpital Saint Jean. Hélas des extensions urbaines récentes le long des voiries perturbent cette lecture, et le zonage tente de circonscrire ces écarts. Des zones 1AUc ont été délimitées avec des potentiels importants, tenant compte des capacités de réseaux.

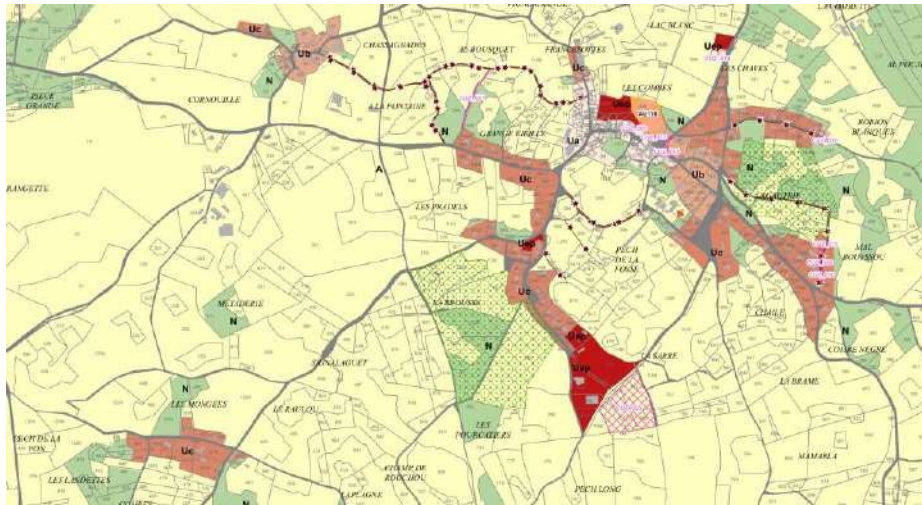


Sarrazac

Certains secteurs dont la densité et la forme urbaine feraient penser à des lotissements, ont une architecture et une qualité d'aspect qu'il convient de préserver par le Ua.

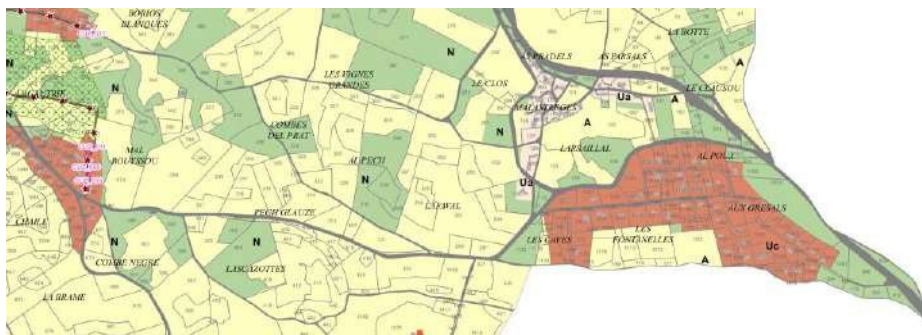
Sur l'ensemble de la commune, se trouvent des hameaux classés en Ua et Up, du fait de la qualité du bâti et du patrimoine remarquable, ainsi que des zones Ub et Uc qu'il était important de signaler pour limiter leur extension aux seuls secteurs équipés en réseaux. D'autres hameaux n'ont pas été classés dans les zones U en raison de la vocation naturelle ou agricole des parcelles.

Cuzance touche la Corrèze, et fait partie des communes-portes du territoire, proche de Brive. A ce titre, la pression urbaine y est forte, avec des demandes incessantes de constructibilité. A partir du vieux village les extensions urbaines sont aussi récentes et linéaires. Il est intéressant de constater que cela suit une logique d'enroulement à partir du bourg, en formant un carré urbain résidentiel et de zones d'équipements publics. Des emplacements réservés permettront de continuer à structurer cela



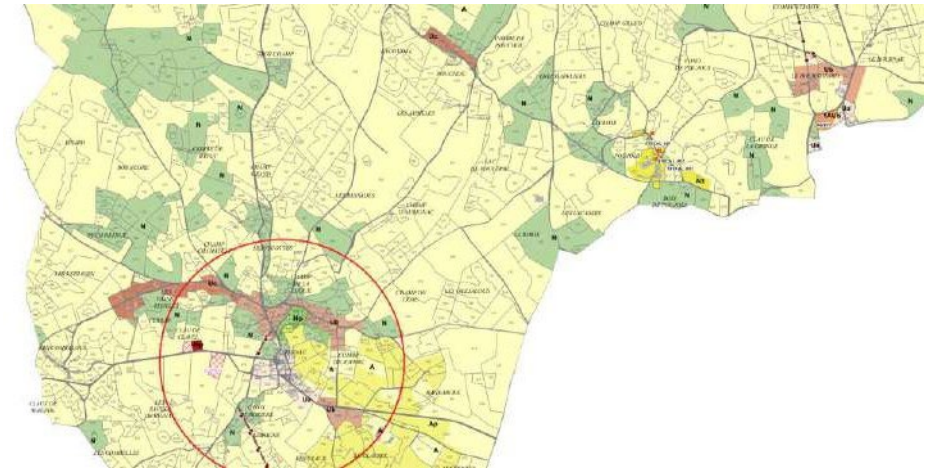
Cuzance

De nombreux éléments de patrimoine sont identifiés et permettent de conserver la grande qualité paysagère et de terroir.



Depuis plusieurs années, la politique d'accueil de la commune a permis de générer d'importantes zones constructibles, sur des secteurs à fort enjeu

environnemental détachés du bourg. Ces secteurs sont bien identifiés et aujourd'hui limités, dans un souci de modération foncière, comme à Malastrèges. C'est le cas également pour le hameau de Rignac, village important avec des extensions urbaines linéaires aujourd'hui stoppées.



Ailleurs sur la commune et à partir de corps de fermes ou de petits hameaux des extensions urbaines ont vu le jour que le zonage identifie et ne permet pas de continuer ; hormis sur quelques parcelles déjà viabilisées. Les zones agricoles et naturelles sont importantes et préservées. Les éléments de patrimoine et les changements de destination sont nombreux. Une zone Alt correspondant à l'activité truffière permet la diversification de l'activité agricole.

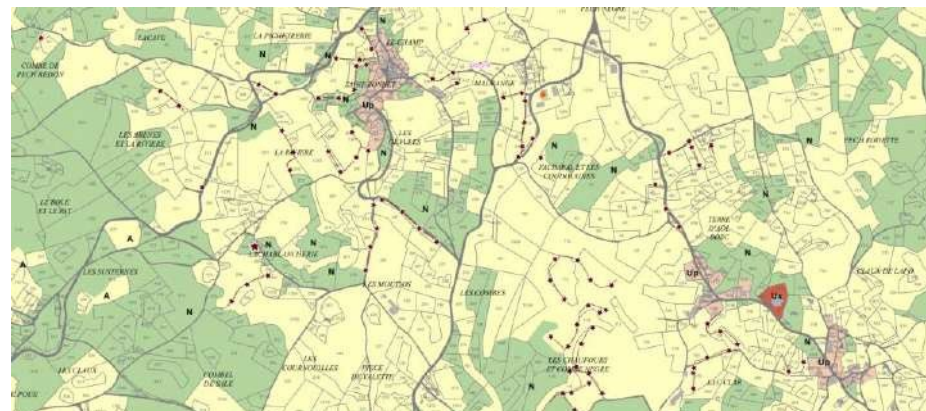
Grande commune bordière de la Corrèze et de la Dordogne (le département), Gignac est aussi soumise à une forte pression foncière avec des enjeux agricoles et environnementaux particulièrement prégnants et sensibles.



Gignac

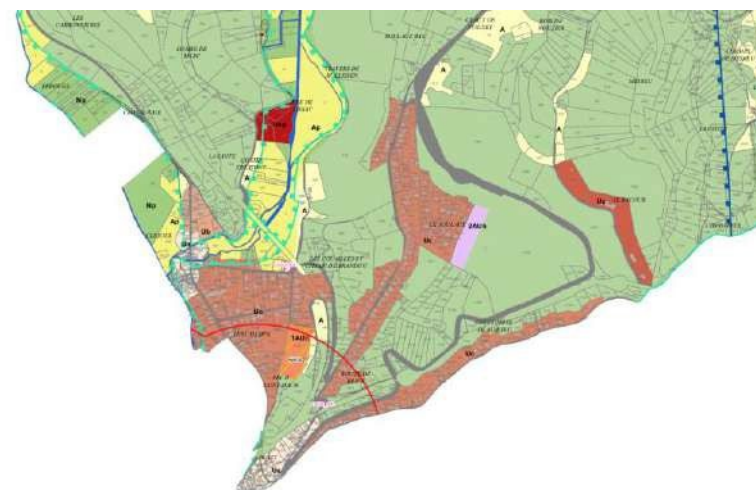
Constituées autour de son vieux village ecclésial, les extensions urbaines plus récentes sont zonées Uc, avec des pastilles en Ux correspondant aux nombreuses activités présentes sur la commune. Une zone Ult identifie et consacre la présence du festival « Ecaussystème » de portée internationale. Les zones UC sont particulièrement limitées dans leur potentiels, quasi totalement en densification (dents creuses et divisions). Une zone 1AU intègre l'intérieur de l'emprise villageoise et conforte la proximité de l'accueil avec le village. De nombreux emplacements réservés, éléments de patrimoine, changements de destination viennent accompagner et préserver la qualité de vie exceptionnelle de la commune.

Ailleurs un traitement fin a permis de limiter les extensions urbaines sur ces reliefs compliqués, et de consacrer la préservation paysagère et environnementale. Il a été aussi décidé de permettre le maintien et la valorisation de toutes les activités présentes, économiques, agricoles, touristiques.



Un important espace boisé classé est visible à l'ouest de la commune, pour protéger un secteur régulièrement victime de coupes rases et de défrichements incontrôlés.

Lachapelle-Auzac propose une grande diversité géographique, avec une partie sur le cause de Martel, une partie dans la vallée de la Borrèze, et une extrémité Sud collant à la ville de Souillac.

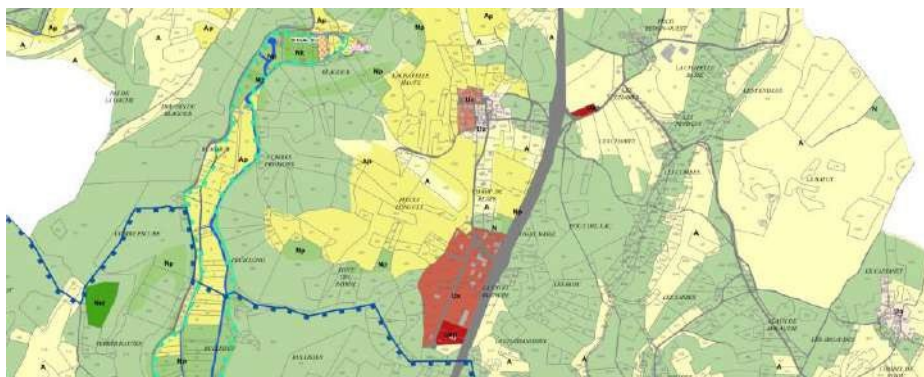


Lachapelle-Auzac

On retrouve sur ce secteur Sud l'essentiel de la population de la commune. Le village de Lamothe-Timbergues, au bord de la Borrèze, concentre les services à la population autour de la mairie, et constitue à ce titre une zone Ua dense

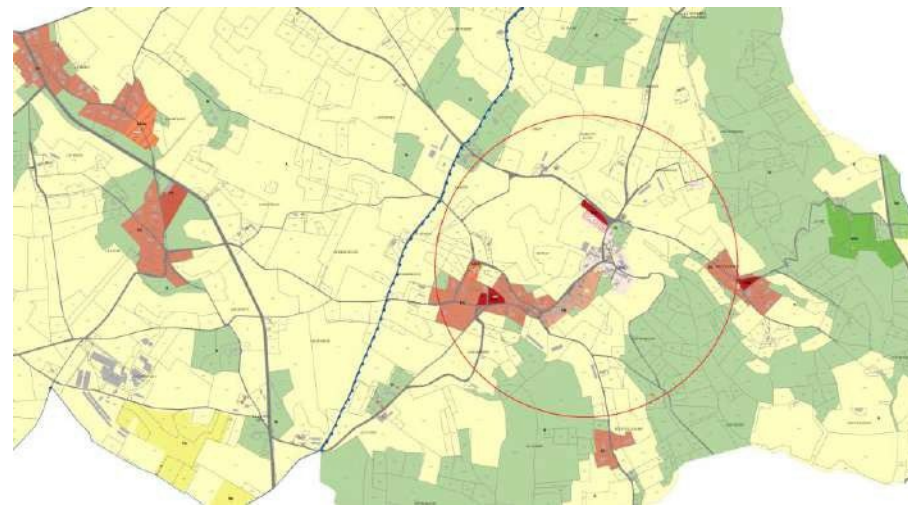
qui a vu se juxtaposer une grande zone Uc contenant des potentiels de densification-extension (dents creuses et greffes urbaines). La Combe de Martel, zone résidentielle qui est en fait un quartier urbain dans le prolongement de Souillac, est identifiée mais sans potentiel supplémentaire. Elle fait face à une zone d'activités sur Souillac de l'autre côté de la RD. Le quartier du Soulage aujourd'hui complet est dans la même logique, avec quelques parcelles en dents creuses susceptibles d'accueillir de la population. Une zone AU fermée pourra ultérieurement compléter ce lotissement et boucler la voirie existante.

Une grande zone Uep en bord de Borrèze correspond à une centrale EDF.



Ailleurs sur la commune, la préservation des enjeux agricoles et naturels est importante, et l'on trouve parfois de petites zones Uep ainsi que des emplacements réservés pour accompagner le développement urbain ou touristique (zones Nlt) Une zone Ner consacre un projet d'énergie renouvelable, et un grande zone Ux (ancienne zone artisanale) propose des potentiels en friche économique. La limite bleue de l'OAP Dordogne est visible assez haut dans la vallée de la Borrèze, car covisible depuis l'axe de la vallée principale.

Mayrac est un village posé sur une butte du causse de Martel, dominant un terroir exceptionnel de lœss très fertiles déposés dans un ouvala. Le zonage Ap tient compte de terroir qu'il faut protéger et que l'on distingue sur le Sud-Ouest.



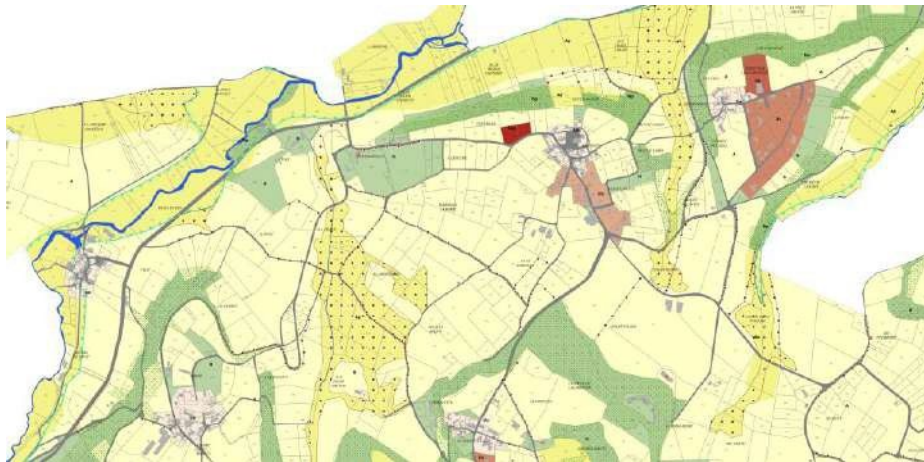
Mayrac

La configuration des zonages constructibles prend en compte le rapport avec l'agriculture développée sur la commune (cf. les grandes exploitations visibles au Sud-Ouest en zone A). Les zones U laissent des potentiels de densification par division de parcelles vastes avec quelques greffes urbaines. La qualité urbaine sur le village et sur le Pouzadou, sera renforcée du fait du périmètre ABF. Les zones AU sont positionnées de manière limitée sur les secteurs à enjeux agricoles et naturels les plus faibles. Elles sont attractives car boisées et proches des voies de dessertes vers les bassins d'emplois de Souillac et Martel, ainsi que des zones touristiques de la vallée de la Dordogne.

Ailleurs sur la commune, des changements de destination nombreux permettent de valoriser le bâti existant tout en laissant en zone A les hameaux, et compléter ainsi l'offre d'accueil sans impacter sur le foncier ou le fonctionnement agricole.

Strenquels propose une configuration moins facilement lisible que sur les autres commune, du fait de sa position en promontoire et en transition entre causse de Martel et vallées de la Tourmente et du Vignon. De plus, les hameaux agricoles gros comme des villages sont nombreux et parsèment le paysages et les corniches. Le zonage rend avant tout compte de la complicité entre enjeux agricoles et naturels, par le voisinage d'espaces boisés classés

et d'éléments de paysage (L 151-23) avec des enjeux agricoles (zones A et Ap sur les terroirs à forte plus-value).



Strenquels

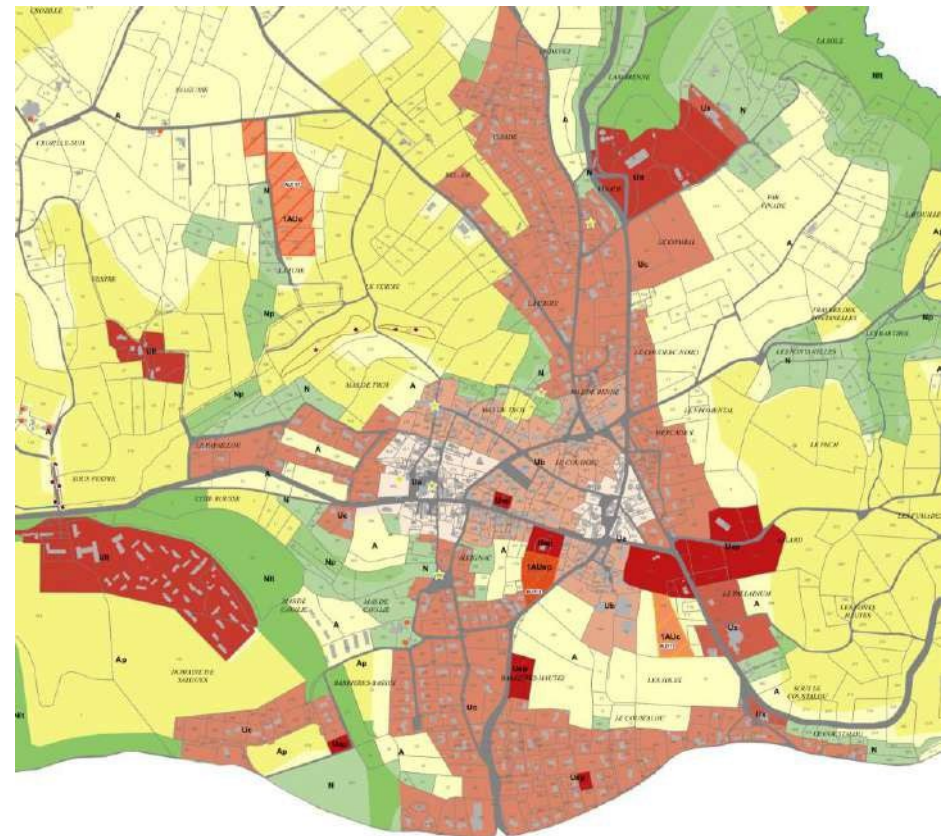
Le secteur Nord ci-dessus portant le bourg et les principaux villages est zoné dans le respect strict de l'utilisation des sols. Les zones Ua consacrent la patrimoine urbain at architectural exceptionnel des villages.

Certains hameaux n'ont pas été classés dans les zones U en raison de la vocation naturelle ou agricole du secteur. Aussi, des zones Ast et Nst ont été déterminées dans le but de promouvoir des activités économiques locales sans impact sur le fonctionnement agricole et les paysages (OAP « paysage-patrimoine »). Enfin, de nombreux changements de destination sont possibles de fait de l'importance des bâtis à réhabiliter.

D - Limargue

Cette unité paysagère se caractérise par un paysage particulièrement qualitatif, où se mêlent harmonieusement agriculture, relief vallonné et hameaux et villages. C'est un paysage inspirant et apaisant, particulièrement marqué par les lignes arborées et les bosquets d'essences nobles. Les formes urbaines sont dispersées et leur zonage a été complexe. Pour le zonage de cette unité paysagère, la campagne bocagère et l'architecture rurale ont été des facteurs pris en compte.

- **Pôle d'équilibre : Alviagnac**



Le village trouve sa forme initiale dans la zone Ua qui se trouve le plus à l'ouest de la carte. Une seconde zone Ua se trouve à l'est, elle correspond à un second secteur dense articulé autour du croisement des voies principales qui desservent le village : RD 673 et RD 20. Les limites du zonage Ua collent au plus près de la forme urbaine dense et ancienne, par souci de la respecter. Les capacités de densification ont été mobilisées mais peu nombreuses pour de nouvelles constructions. L'enjeu ici est la rénovation du bâti existant.

Il y a des extensions de faubourgs zonées Ub où les capacités de densification sont aussi limitées, pas par forte densité, mais parce qu'il s'agit de maisons de maître avec des parcs arborés enclos et à forte rétention foncière (100%). Les zones Uc sont plus récentes et des capacités de densification existent, en dents creuses ou en subdivision de parcelles importantes. Au sein du village, une zone 1AUc est identifiée, à l'entrée Sud, face au Casino. C'est un secteur opportun pour de l'urbanisme en greffe urbaine, tourné vers le bassin d'emplois de Gramat.

Une zone 1AUc est zonée en dehors du bourg, sur des parcelles en partie déjà loties et urbanisées. C'est donc un confortement de secteur d'urbanisme pavillonnaire. Mais c'est la réduction de consommation foncière par rapport au PLU en vigueur est particulièrement forte.

Les parcelles couvertes par des bâtiments publics ont été classées dans des zones Uep, et pour développer de nouveaux projets communaux, une zone 1AUep a été déterminée en prolongement d'une des zones Uep.

Les zones Ult et Nlt correspondant à des zones de loisirs et de tourisme sont nombreuses et étendues sur la commune, mais bien effectives, et permettent de consacrer des activités ludiques, de loisirs, de tourisme ou thermales particulièrement dynamiques et portées par les collectivités .

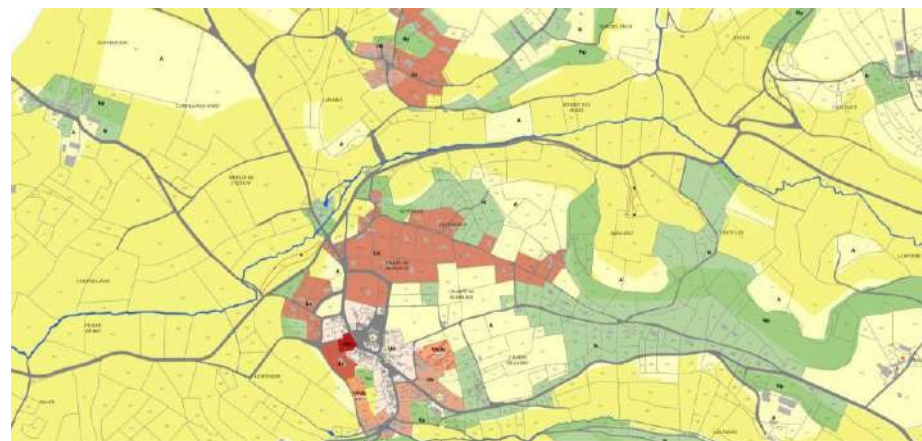
Dans le but de préserver la vocation naturelle et agricole de la commune, certains hameaux n'ont pas été classés dans les zones U. Les zones Ap et Np sont nombreuses pour sanctuariser la qualité bocagère des paysages et éviter le mitage du bâti.

Enfin de nombreux éléments de patrimoine et changements de destination sont identifiés pour valoriser le bâti existant.

A noter la présence d'une vaste zone Ner correspondant à un ancien camp militaire appartenant à l'Etat et en cours de reconversion.

Sur Alvignac, il y a aussi une vaste zone Ner, qui correspond à l'installation d'unités de production d'énergies renouvelables.

- **Maillage villageois : Bio, Lavergne, Loubressac, Mayrinhac-Lentour, Miers, Padirac, Rignac, Saignes, et Thegra**



Bio

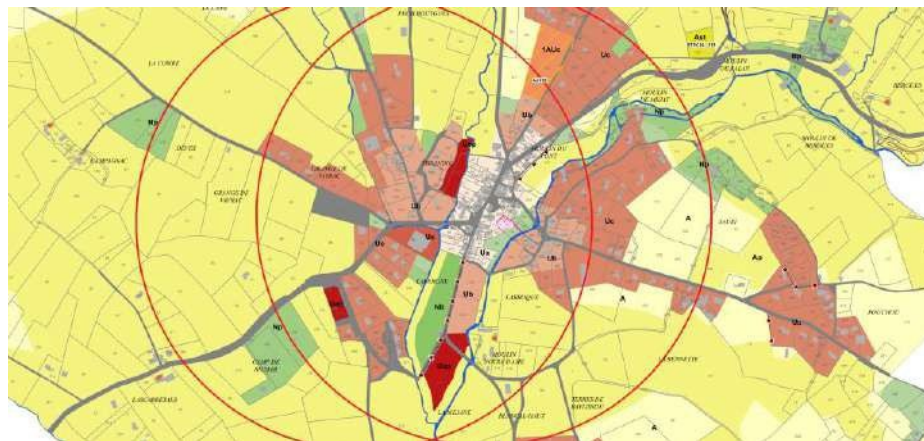
A l'image du reste du Limargue, le paysage bocager de **Bio** est souligné par le zonage Ap et Np qui permet d'éviter le mitage de constructions. Certains hameaux sont maintenus en zone N ou Np, ne présentant aucune possibilité de constructions nouvelles. Pour certains le classement en Up a été fait car leur valeur patrimoniale est forte et ce sont de véritables petits villages.



On trouve ensuite de vastes extensions urbaines récentes, de faible densité et suivant les voiries, multipliant les accès et avec des maisons en milieu de parcelles, consommant beaucoup de foncier. Cela est acté par le zonage qui se limite au plus juste, laissant de faibles possibilités de constructions nouvelles (sauf en division parcellaire ou en dents creuses), et ne laissant pas de possibilité d'urbanisme linéaire supplémentaire. Certaines dents creuses entamant des îlots agricoles ou sur des enjeux environnementaux forts ont été supprimées.

Les potentiels d'urbanisation nouvelle se trouvent dans deux zones 1AUb à proximité du bourg, permettant de créer un urbanisme de hameau au plus près du village, et bouclant les continuités urbaines existantes.

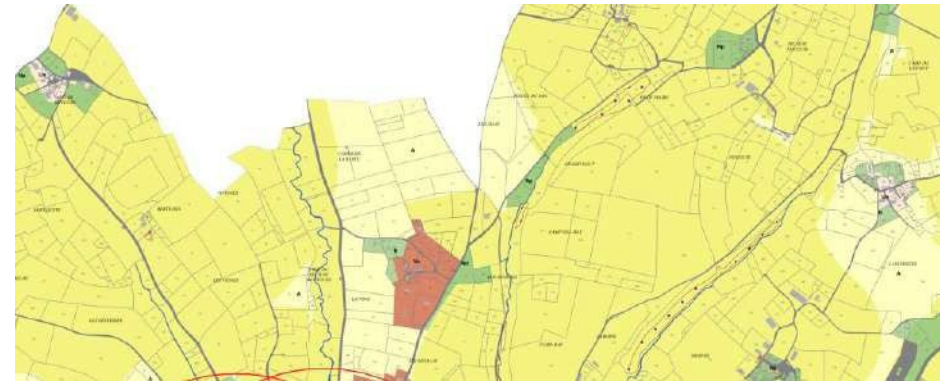
Commune de bord d'eau, **Lavergne** vit au plus près de son ruisseau et le village et ses moulins composent un paysage bucolique à souhait, campés au milieu d'un bocage convergeant vers le village animé. La zone Ua délimite ce bourg allongé le long de sa voirie, proposant deux faubourgs en zone Ub et de multiples extensions urbaines récentes consommant trop de foncier. Elles sont délimitées au plus juste et seul le lotissement communal (écobarry) est absent de construction mais déjà viabilisé.



Lavergne

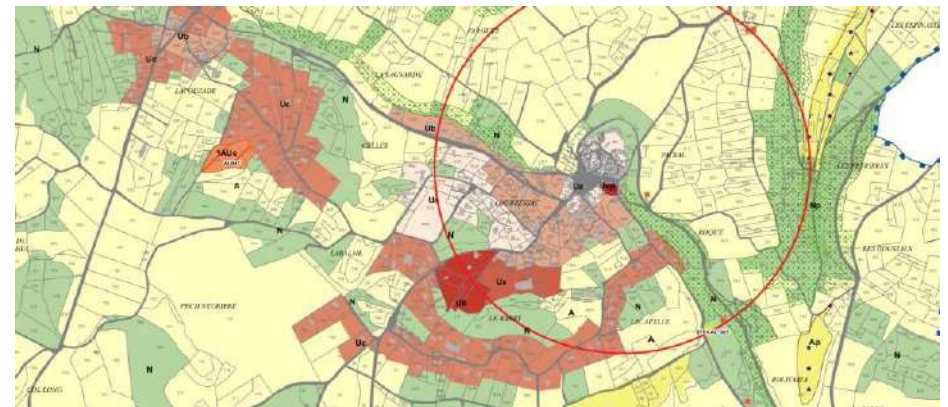
Une zone 1AUc est programmée avec une OAP sectorielle permettant d'améliorer la densité et finalisant une continuité bâtie en greffe urbaine. De

nombreuses zones Ap et Np permettent de protéger les enjeux agricoles et environnementaux (TVB importante).



Le contraste est fort entre hameaux historiques zonés en Ua, très groupés, et les hameaux récents développés à partir de corps de ferme isolés, avec des maisons en milieu de grandes parcelles.

En bordure de vallée de la Bave et au Nord du Limargue, Loubressac, vaste commune regroupe tous les superlatifs paysagers emblématiques de Cauvaldor : village castral en corniche visible à des kilomètres, falaises et coteaux suspendus au-dessus d'une vallée agricole riche, bocage du limargue et minéralité du cause... **Loubressac** est remarquable et attire résidents et touristes



Loubressac

Le village est blotti autour de promontoire et se développe par des extensions plus ou moins heureuses de zones résidentielles. Celles-ci sont particulièrement attractives car dans une ambiance boisée et pittoresque. Aujourd'hui le projet se cantonne à acter de l'existant sous les différentes déclinaisons de U, et propose simplement une zone 1AUc pour boucler la voirie d'un secteur résidentiel, sur la voie de desserte principale de la commune (route Bretenoux-Gramat). L'OAP vallée de la Dordogne permet des principes de préservation et de nombreux changements de destination valorisent le bâti existant.

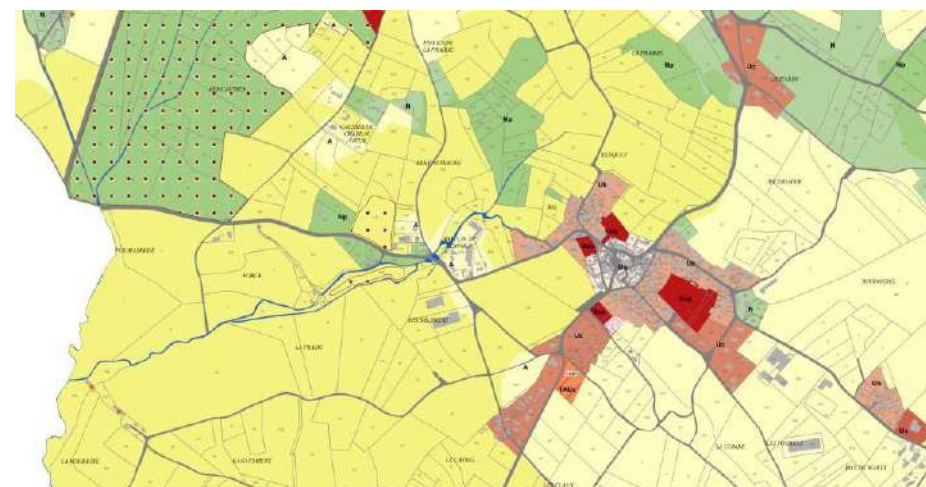


Secteur Sud de Loubressac

Les potentiels existants dans les zones Ub et Uc de la commune sont en dents creuses ou sur des parcelles déjà viabilisées. Une importante zone Ner est actée sur le sud du territoire communal. Au nord une zone Ux consacre la présence d'une importante production de rocamadour, et d'activités annexes.

Commune de l'Est du Limargue et à la transition avec le Ségala, l'ambiance paysagère change quelque peu à **Mayrinhac-Lentour**. Le village est perché au-dessus de la vallée du marais de Bonnefont, zone humide exceptionnelle de Cauvaldor. Il se compose du cœur ecclésial (en Ua) et de ses faubourgs (en Ub). Ces formes urbaines sont bien délimitées et le règlement des zones Ua et Ub est bien adapté. Articulées autour de cette construction urbaine, 4 secteurs zonés Uep proposent des équipements publics. Le zonage rend compte de

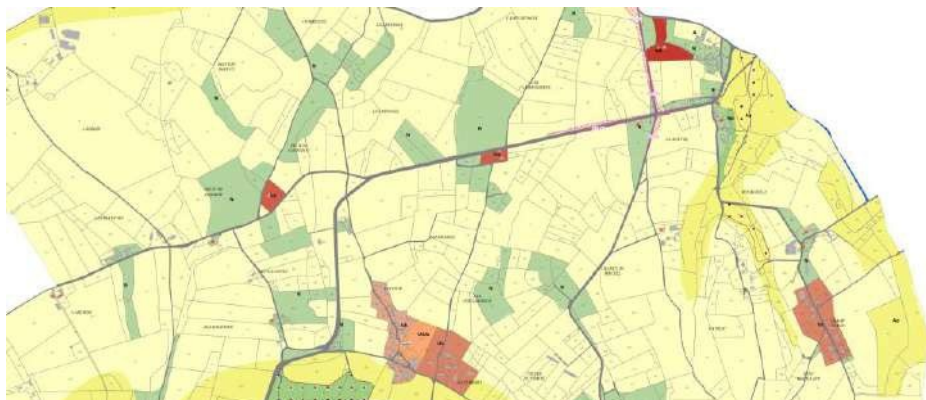
l'organisation rationnelle de ce village, agréable à vivre et bien structuré. Là encore les extensions récentes identifiées en Uc suivent les voiries et consomment quasiment autant de foncier que les zones Ua et Ub, avec une configuration de maisons au milieu des parcelles type lotissement. Néanmoins un effort notable a permis de retrouver de la densité au plus près du village, avec une zone Uc au Sud-Ouest proposant un lotissement viabilisé, connecté par un emplacement réservé. A cela s'ajoute une zone 1AUC de faible superficie en vis-à-vis avec ce lotissement et dont l'OAP va exiger une densité similaire, afin de permettre l'accueil de population programmé dans le cadre du projet de PLUiH.



Mayrinhac-Lentour

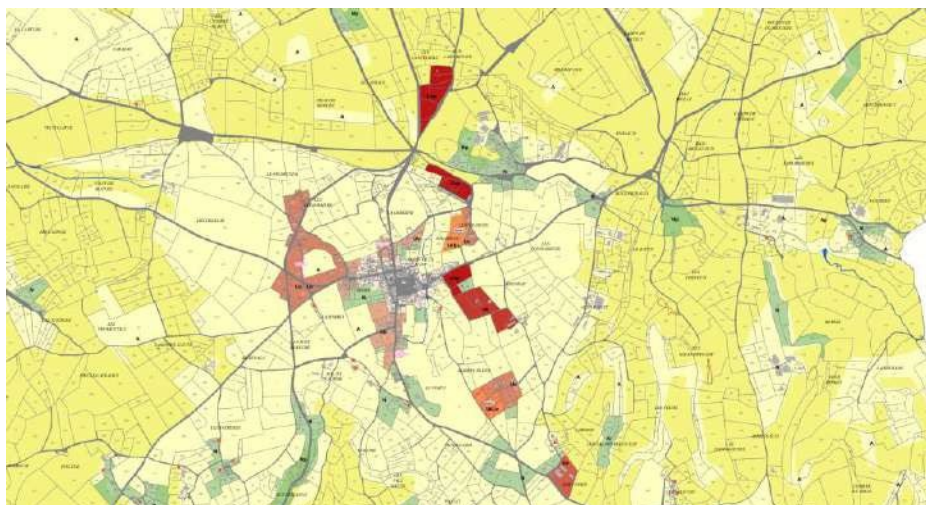
Ailleurs sur la commune, les zonages Ua et Ub identifient les hameaux historiques importants, avec des zones Uc permettant le confortement de l'urbanisation. Les hameaux et villages laissés en zone A ou N comportent des changements de destination permettant de valoriser le bâti existant.

Seul le hameau de Lacoste comporte un potentiel important constructible sous forme d'une zone 1AU classée b pour rechercher une densité et un aspect « hameau » que la zone Uc voisine n'a pas. A noter que ce village de Lacoste comporte de l'habitat, de l'agriculture et de l'économie (brasserie), et que son positionnement au Nord et à proximité de la RD Saint-Céré-Gramat, le rend attractif.



Tout à fait au Nord des activités de loisirs et tourisme sont présentes en lien avec la vallée de la Dordogne et la proximité d'Autoire.

Des activités isolées sont également identifiées, au sein de zones agricoles et naturelles souvent préservées (Ap et Np).

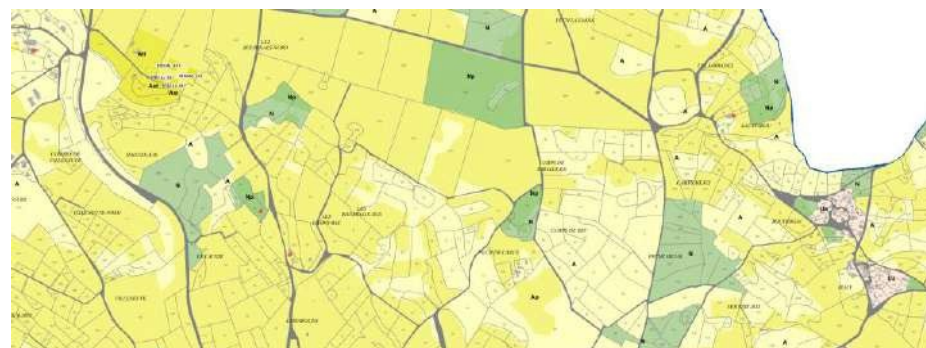


Miers

Miers est une vaste commune à la géographie variée entre cause et limargue, avec au Sud la source salmière, et son activité thermale, remise en fonctionnement récemment, au portes d'Alvignac. La qualité paysagère et de

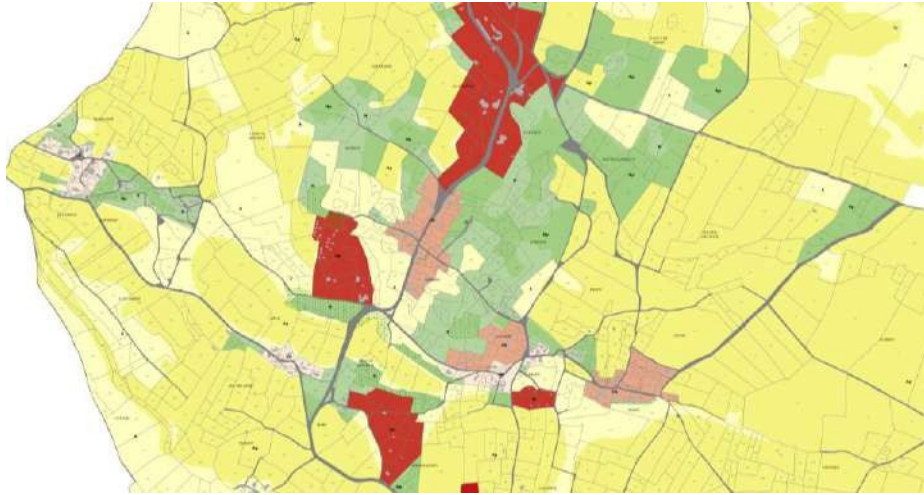
terroir agricole est soulignée par le zonage important en Ap, ponctuée de Np pour les parties forestières notamment.

Au sein de cet écrin, le village zoné Ua, constitué autour de son église, étage ses maisons et ses commerces sur plusieurs niveaux, et projette son urbanisation récente soit en ceinture le long des voiries, comme à l'Ouest, soit en grappe autour de hameaux périphériques. Les zones Uc récentes sont actées, et reçoivent des projets de greffes urbaines par le biais de zones 1AUC avec OAP et potentiels d'attractivité intéressants. Des secteurs d'équipements publics et de loisirs ajoutent à cette attractivité. De nombreux corps de fermes jalonnent le territoire, et justifient le zonage Ap permettant d'éviter le mitage agricole pour préserver les terrains productifs.



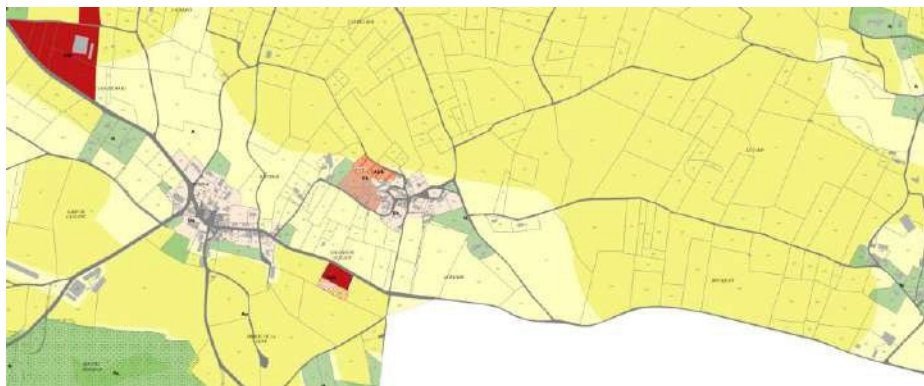
Hormis au Nord-Est où les villages de Bouyrissac et Fialy sont zonés Ua pour permettre quelques potentiels de densification, les autres hameaux sont laissés en zone N ou A, et des STECAL à vocation touristique ou de diversification agricole, ainsi que des changements de destination ponctuent et dynamisent la commune. A noter l'importante chasse des Fieux au Nord-Ouest qui voisine avec les sites archéologiques et rupestres protégés par des périmètre AC1.

Padirac est célèbre pour son gouffre internationalement connu, qui génère un zonage important en Ult, entre site, aménagements dédiés et accueils touristiques divers (camping, PRL...).



Ce secteur Nord de la commune est donc jalonné de large zones Ult permettant aux activités de se développer tout en les limitant, afin de préserver les aménités naturelles et agricoles du territoire communal. Cette préservation se traduit de façon justifiée par un zonage Ap et Np très étendu. On peut noter une zone Ua sur le village du Combal, voisinant avec un hameau protégé par une ceinture de Np, car d'intérêt patrimonial majeur.

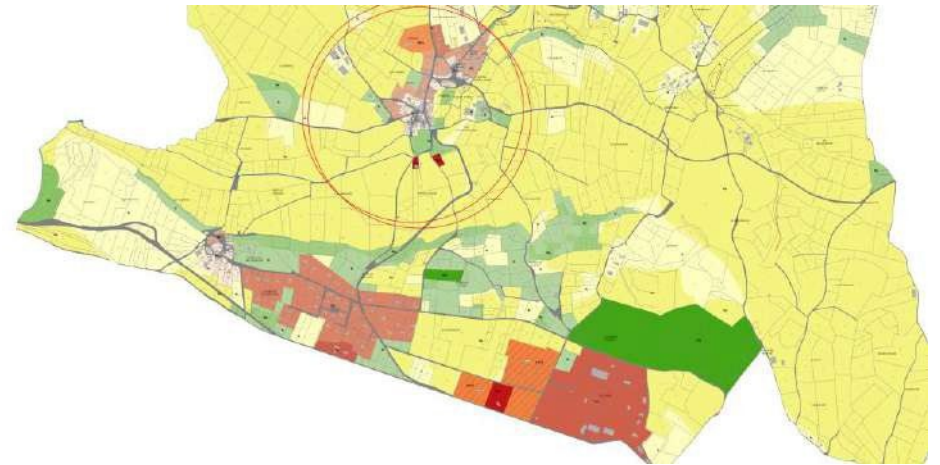
Notons enfin que les hameaux de Lacoste et de Penot proposent des potentiels d'accueil sur parcelles en dents creuses viabilisées, contrairement à Mathieu qui ne pourra se densifier que par division parcellaire.



Padirac

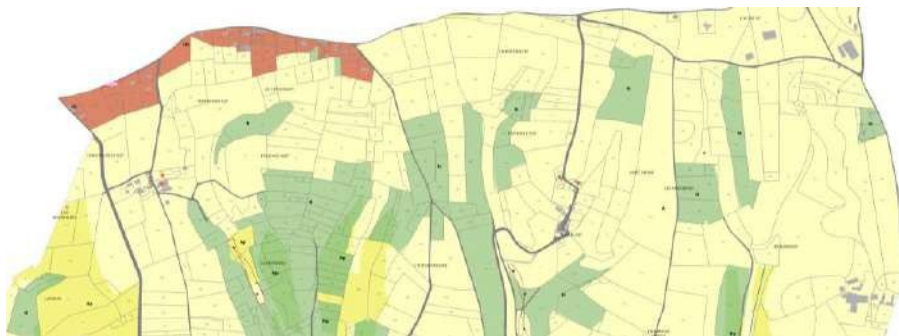
Le village est zoné Ua autour de son église, au sud de la commune. Les capacités d'accueil sont situées à proximité de celui-ci, au sein d'une zone 1AUC bénéficiant d'une OAP, sur le hameau du Ratier. Ailleurs sur la commune, il n'y a pas pour l'instant d'autres potentiel d'accueil identifiés, que ce soit sur de la densification ou du bâti existant.

A proximité immédiate de Gramat, **Rignac** est un village typique du Limargue, au creux de son vallon et à l'architecture de qualité, groupée autour de son église. La paysage exceptionnel est protégé par des périmètres AC1, qui garantira, en sus des règles et mesures du PLUiH l'urbanisation qualitative de la zone 1AUC communale, permettant un accueil de population au sein même du village. Au sud de la commune une importante zone d'urbanisation récente est zonée Uc au plus près des limites constatées, ne générant que des potentiels de densification en dents creuses. A l'Est de cette zone de Roumegouse, une zone d'activités communautaire a programmé des extensions judicieuses car bien desservies et équipées, sur le bassin économique de Gramat. Ces extensions répondant à l'enjeu de la stratégie économique de CAUVALDOR peuvent paraître en confrontation avec les enjeux identifiés par le PNR sur ce secteur, notamment ceux relatifs à l'urbanisme linéaire. L'OPA thématique « paysage-patrimoine » amène des exigences d'intégration paysagère permettant de concilier ces deux enjeux.



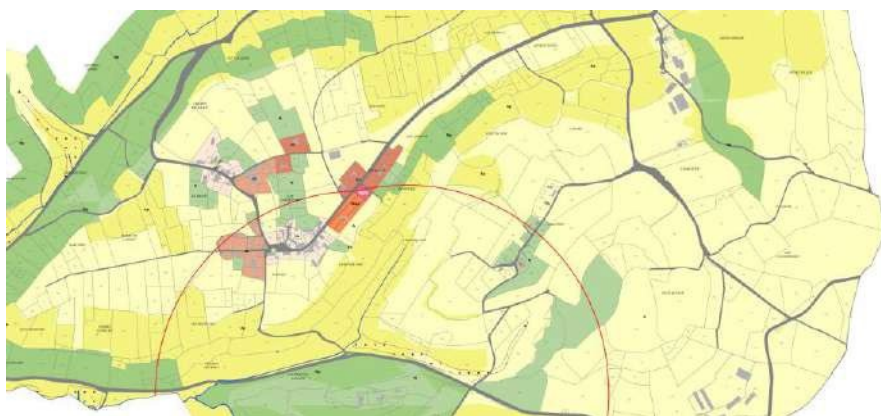
Rignac

Le reste du territoire est particulièrement préservé par du Np et du Ap, ce dernier étant plus présent sur la partie Sud de la commune (Limargue) que la partie Nord (Causse), car les terroirs sont plus riches et méritent d'être protégés du mitage de constructions.



Au Nord, la zone Uc pavillonnaire développée à proximité d'Alvignac est actée avec des dents creuses à densifier, et le reste des hameaux de la commune, agricoles sont maintenus en zone A ou N avec des possibilités de changements de destination pour valoriser le bâti existant comme potentiel d'accueil.

Commune de l'Est du Limargue et à cheval sur le Ségala, l'aspect plus montagneux de **Saignes** demande une adaptation du zonage. Le village et les hameaux de la commune sont perchés au-dessus de vallées plus profondes orientées vers l'Ouest. Les covisibilités sont importantes et le périmètre du château couvre une large partie du village et de ses abords.



Saignes

Au sein de ce périmètre, une zone 1AUc est définie pour permettre l'accueil d'un potentiel de logements au plus près du village. Le zonage Ua du vieux village est complétée par du Ub pour les secteurs également anciens, puis le Uc identifie les secteurs plus récents. Des potentiels de densification sont présents mais peu nombreux au sein de ces trois zones, et viendront conforter l'urbanisation avec des capacités VRD suffisantes.

Ailleurs sur la commune, les zonages A et Ap préservent l'activité agricole au mieux, et les hameaux sont maintenus en zone A ou N avec des changements de destination permettant de valoriser le bâti disponible.

Thégra est une vaste commune proposant un panel étendu de zones différentes et bien identifiées. Le village est zoné Ua avec une qualité de bâti et un site de grande qualité, dominant la large plaine de l'Alzou. Autour et de manière fractionnée, se positionnent différentes zones plus récentes. Les faubourgs zonés Ub se trouvent en-dessous et au-dessus du village, avec un mélange de constructions anciennes et récentes. Deux zones Uc résidentielles se tiennent au Nord et à l'Ouest, à distance réduite du village (moins d'1 km), et c'est à proximité que le projet propose deux zones 1AUc avec OAP accueillant les principaux potentiels de la commune.

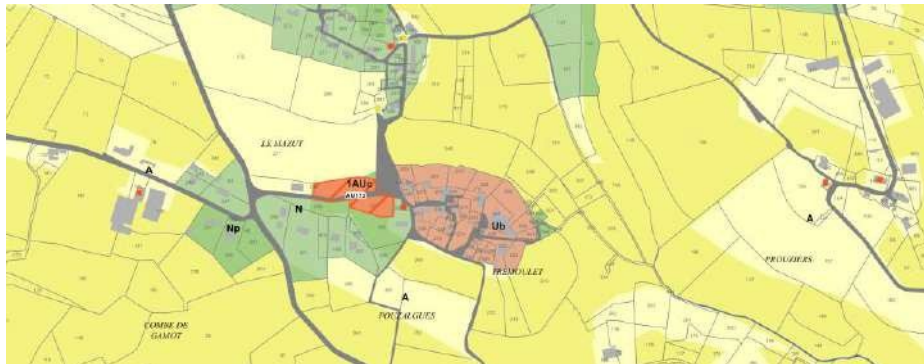


Thégra

De nombreuses zones Uep et Ult sont délimitées, témoignage de la diversité des fonctions présentes sur ce territoire rural, de son dynamisme et de son attractivité, aux portes de Gramat. La plupart des hameaux de la commune

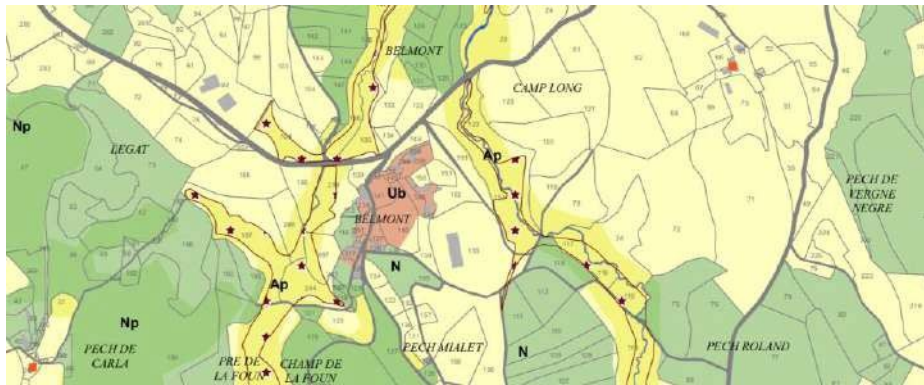
sont zonés en U selon leurs caractéristiques urbaines, consacrant ainsi leur capacité à évoluer et se densifier, et sans remettre en cause la valeur agricole qui est particulièrement préservée avec un couplage A et Ap judicieux et justifié par la qualité des terroirs et la lutte contre le mitage de constructions.

Une autre zone Auc est programmée sur le hameau de Tremoulet, en greffe urbaine entre le hameau en Ub et son extension récente, qui est laissée en N.



Ailleurs sur la commune, certains changements de destination et éléments de patrimoine sont localisés et renseignés afin de valoriser le bâti existant dans un souci d'accueil et de préservation.

Uc suit la même logique, avec des potentiels de densification en dents creuses, voire en parcelle contigües desservies et de taille raisonnables, faisant coalescence entre deux secteurs urbains proches, comme à Belmont.



Cela amène des potentiels intéressants pour conforter les hameaux, renouveler les générations, et conserver la dynamique d'accueil sur le secteur.

Dans le but de répondre aux besoins de la commune, des zones Uep ont aussi été déterminées, permettant de sectoriser les biens de la commune.

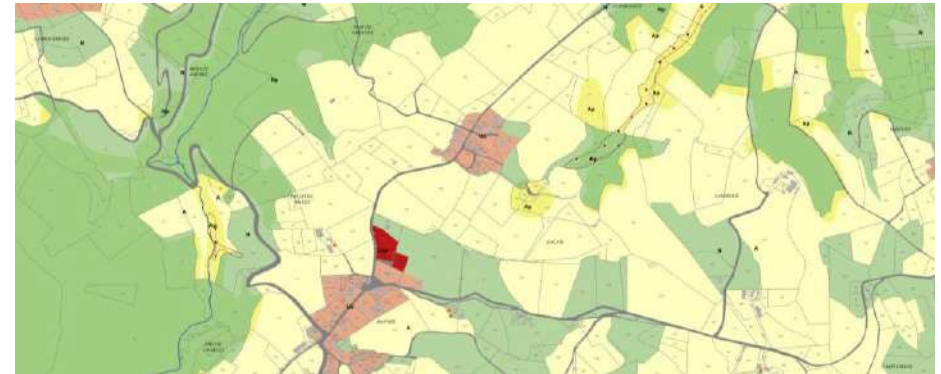
Dans une volonté d'avoir un territoire attractif et dynamique, en plus de zones Ux, il y a des zones 1AUx (secteurs ouverts) et 2AUx (secteurs fermés) permettant l'installation d'activités économiques à court et long terme. Dans cette même veine, des zones Ult et Nlt sont présentes dans le but de promouvoir et développer les activités touristiques et de loisirs.



Pour finir, une vaste zone a été classée en Ner, correspondant au nouveau projet d'éoliennes.

- **Maillage villageois : Bannes, Cahus, Estal, Frayssinhes, Ladirat, Latouille-Lentillac, Laval-de-Cère, Saint-Laurent-les-Tours, Saint-Paul-de-Vern, Saint-Vincent-du-Pendit, et Teyssieu**

La zone Ua des communes du maillage villageois est la zone initiale de densification qui correspond au village ancien, avec des extensions le long des voiries qu'il a été jugé important d'intégrer au village, par des zones Ub et Uc pouvant être densifiées.



Bannes

Des 1AUb et 1AUc ouvertes à l'urbanisme et 2AUh fermée à l'urbanisme sont zonées à proximité des villages et parfois des hameaux. Leur capacité d'accueil correspond au dimensionnement du PLUiH en termes de production de logements et de respect des consommations foncières.



Estal

Sur ces communes se trouvent des zones Ult et Nlt correspondant à des zones de loisirs et de tourisme, permettant de rendre attractif le territoire et d'y développer des activités économiques en lien avec le patrimoine et le terroir.



Frayssinhes

Les zones Uep correspondent à la présence de services ou d'équipements publics, existants ou à venir (confortement, ajouts).



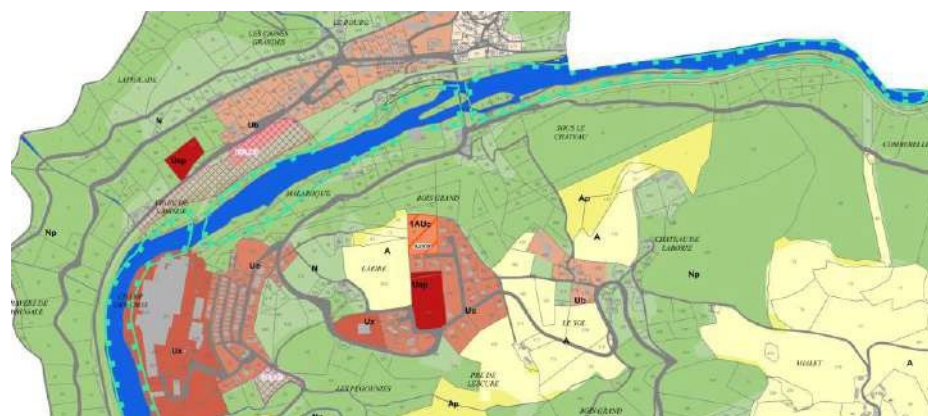
Ladirat

Les zones Ap et Np préservent tous les enjeux agricoles et environnementaux de l'artificialisation des sols, et les changements de destination vont valoriser le bâti existant dans le respect des fonctionnements agricoles et de la capacité des réseaux.



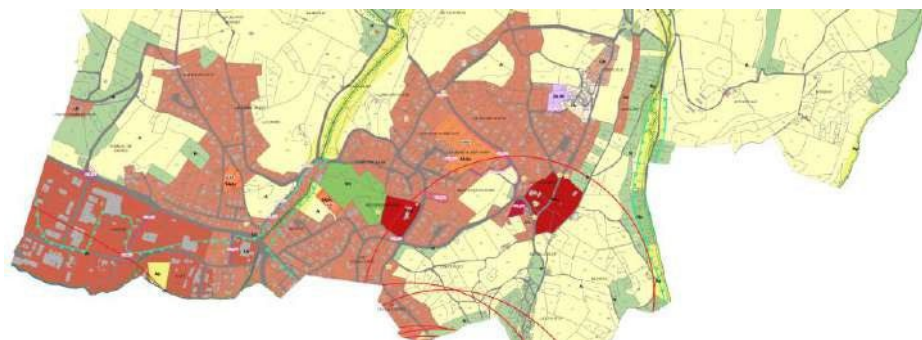
Latouille-Lentillac

La présence de zones Ux et 1AUx permettant le développement d'activités économiques sur le territoire consacre les activités propres au secteur (scieries...) et permet d'accueillir de nouvelles activités dans le cadre de la transition économique de relocalisation, liée au changement climatique.



Laval-de-Cère

Les risques naturels sont reportés sur le zonage à partir des PPR en vigueur et opposable. Le zonage tient compte également des données informatives liées aux risques (CIZI et AZI, PCS et autres).



Saint Laurent les Tours

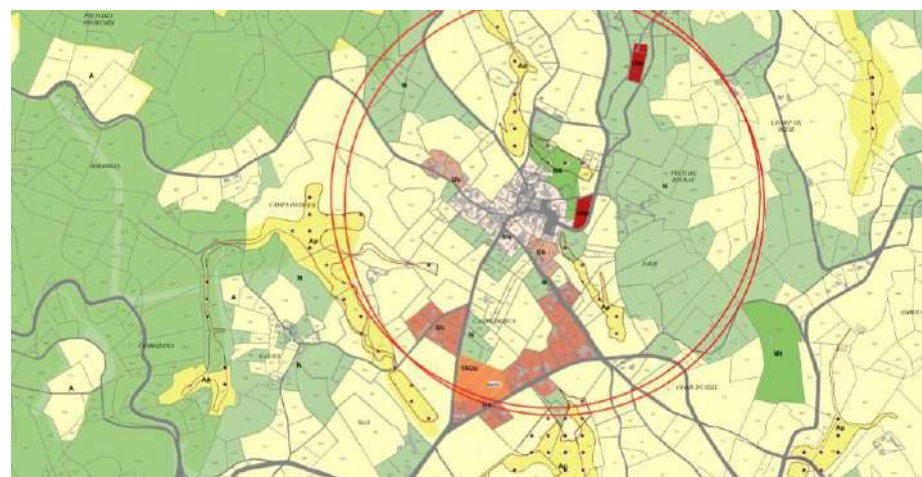
Saint Laurent les Tours est à proximité immédiate de Saint-Céré, et le zonage identifie les étendues importantes de zones urbanisées, actant d'une articulation entre zones d'habitat pavillonnaire et zones d'activités. L'évolution de cette zone est orientée vers du renforcement par densification et greffe urbaine, sans extension importante sur des secteurs extérieurs.



Saint Paul de Vern

La zone 1AUB de Saint Paul de Vern, couverte par une OAP, est justifiée du fait de la viabilisation effective et de la proximité avec le village d'une part, et avec Saint-Céré d'autre part.

L'articulation du village de Teyssieu est intéressante à signaler, car le développement récent est confirmé par le zonage avec une zone 1AUC, desservie et attractive, bouclant la continuité urbaine d'entrée de village. Cette zone permet de préserver le cône de visibilité sur la Tour, tout en étant sous la réglementation du périmètre AC1 (ABF).



Teyssieu

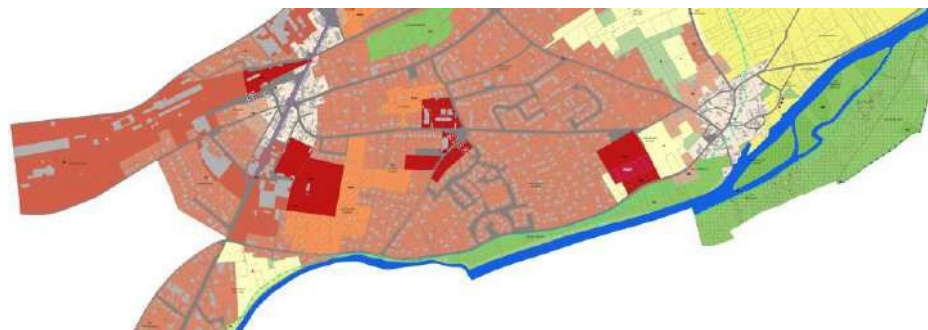
Ailleurs sur les communes, il y a des carrières en exploitation situées dans des zones classées Nc. Ces limites sont conformes au schéma régional des carrières et respectent aussi les enjeux environnementaux forts. Les zones Up consacrant la préservation de hameaux patrimoniaux et/ou agricoles sont nombreuses également.

Certains hameaux n'ont pas été classés dans les zones U en raison de la vocation naturelle ou agricole du secteur. Aussi, des zones Ast et Nst ont été déterminées dans le but de promouvoir des activités économiques locales, touristiques ou de diversification agricole. Enfin, de nombreux changements de destinations sont possibles de fait de l'importance des bâtis à réhabiliter.

F - Vallée de la Dordogne

Cette unité paysagère allie rivière, grands paysages, villages emblématiques juchés sur des falaises ou situés dans des plaines. La Dordogne et son patrimoine a influencé un zonage adapté à ce territoire.

- **Pôles structurants : Biars-sur-Cère, Bretenoux, Saint-Céré, Souillac, et Vayrac**



Biars-sur-Cère

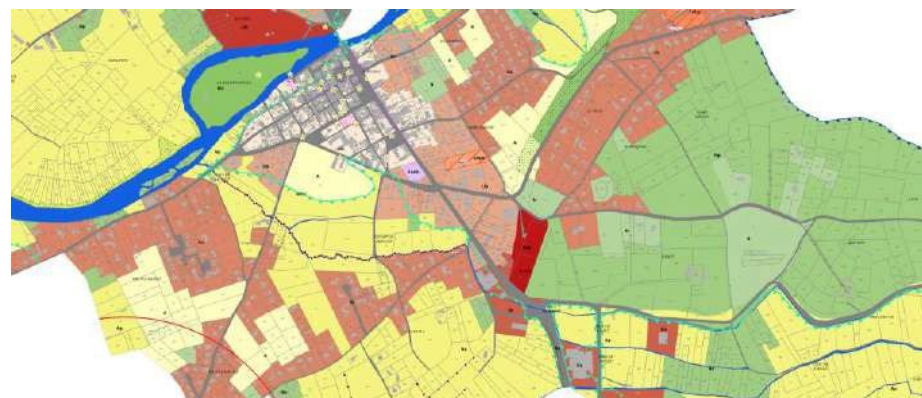
Biars-sur-Cère est une commune ville, de taille modeste et présentant deux visages que le zonage acte : un bourg ancien ecclésial à l'Est, tourné vers la Cère et sa plaine agricole inondable, et un centre-ville à l'Est, avec la gare et les premières entreprises historiques (chantier de traverse de chemin de fer). Ce dernier est aujourd'hui à l'articulation du projet de PLUiH, pour assurer le renouvellement urbain et le confortement de l'accueil de population, et du maintien d'un cadre de vie urbain de qualité. Le zonage Ua délimite ces deux centres, complété par deux zonages Ub à proximité de ces bourgs, afin de conforter des faubourgs en gestation.

Ensuite une grande partie de la commune est zonée en Uc, car il s'agit bien d'un développement résidentiel de type pavillonnaire. La programmation urbaine a donné de plus ou moins bons résultats. Les zones 1AUc se positionnent dans les dents creuses de cette urbanité, dents creuses parfois très importantes. Elles sont couvertes par des OAP où le maintien de zones vertes, d'îlots de fraîcheur, d'itinéraires en mode doux est un souci pris en compte. Les équipements publics sont aussi confortés (zones Uep). Les limites des zones Ux sont fixées, sans distinguer entre zones industrielles et

commerciales, afin de rester dans une souplesse et une adaptabilité face aux défis socio-économiques à venir concernant la relocalisation de l'industrie et des activités.



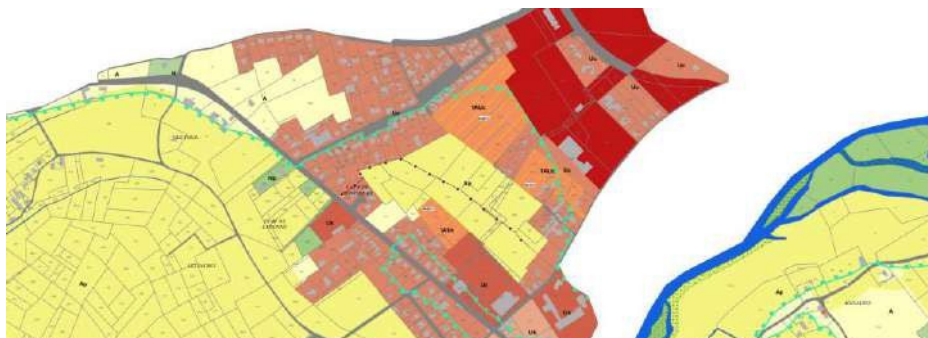
Au Nord de la commune, la vaste zone industrielle d'Andros, un des premiers employeurs du département du Lot, côtoie une grande plaine agricole en zone inondable de la Cère, offrant une qualité paysagère contrastée avec l'urbanité des lieux. Ailleurs sur la commune le zonage Nlt est présent afin de permettre des aménagements d'itinérance pédagogique ou de parcours santé sur les bords de Cère, offrant aux nombreux habitants des lieux de loisirs et de respiration participant à la qualité de vie.



Bretenoux

La Bastide de **Bretenoux** est délimitée par le zonage Ua sur lequel s'applique une ZPPAUP en vigueur. La qualité patrimoniale de cet exceptionnel bourg sera donc préservée par ce document qui complète le PLUiH. Le zonage acte des extensions urbaines successives, en Ub et Uc, ainsi que de modestes potentiels d'accueil sur des zones 1AUB et 2AUH au plus près de la ville. Les

éléments de patrimoine sont nombreux et préservés par le L 151-19. Une zone d'équipement se place au centre d'une zone mixte d'activités, de commerces et d'habitat (entrée de ville au Sud-Est). L'atout majeur de Bretenoux qu'est son espace récréatif de la Bourgnatelle et des bords de Cère est zoné en Nlt, accompagné d'un zonage Ult qui consacre l'activité d'accueil touristique d'Al Port.



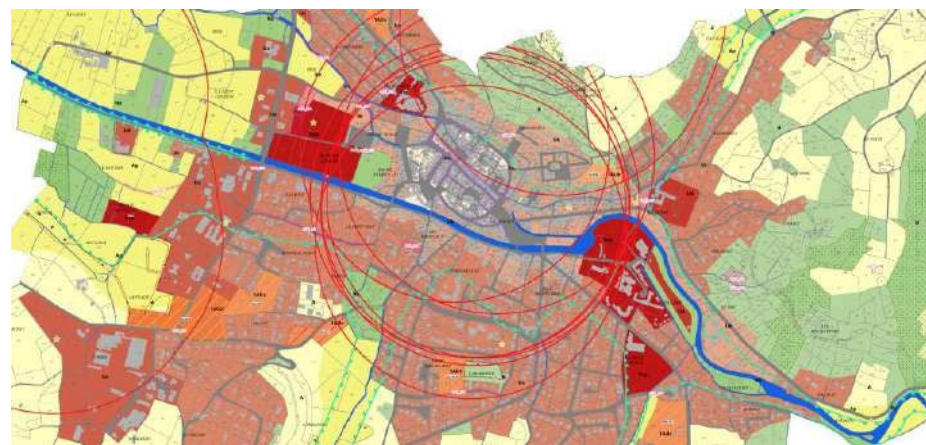
Au nord de la commune, imbriquée dans la zone urbaine de Biars-sur-Cère, une autre zone mixte a été identifiée et délimitée par le zonage, avec des potentiels importants de zones 1AUc (OAP à forte valeur de qualité de vie). Ce secteur est stratégique dans l'articulation Biars-Bretenoux. En effet il est le siège de nombreux équipements publics et privés socialisants (collège, commerces, gendarmerie, gymnase, pompiers, cinéma...) communs aux deux communes. Des zones d'habitat se sont donc développées et peuvent être étendues, compte-tenu du cadre de vie et de la faiblesse de l'aléa inondation, dans le respect du PPRi en cours de révision. Une zone AP centrale permet de préserver un îlot agricole au sein de cette zone urbaine existante et en devenir.



A l'est du bourg et en montant sur Glanes, un vaste quartier résidentiel existant est acté avec un seul zonage 1AUC ouvert à l'urbanisation, placé en dent creuse pour boucler le foncier déjà viabilisé sur ce secteur.

Saint-Céré est une petite ville installée à la sortie des gorges de la Bave, au carrefour entre haut et bas pays. A ce titre c'est une place commerciale ancienne et majeure de la région, et l'articulation du zonage rend compte de cela par les nombreux équipements et places publiques localisés.

C'est aussi un secteur sous contraintes importantes, avec des risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain. De nombreux périmètres de protection ABF permettent de conserver le patrimoine bâti de la ville.



Saint-Céré

Organisé de part et d'autre de la Bave, la zone Ua s'est dotée de faubourgs tout autour, puis ensuite de zones Uc plus résidentielles, mais où existent aussi la multifonctionnalité (habitat, services, équipements, commerces, activités). Le projet urbain sur Saint-Céré est de conforter l'emprise bâtie actuelle, sans chercher à grimper sur les coteaux meubles ou s'étendre dans la plaine aval inondable.

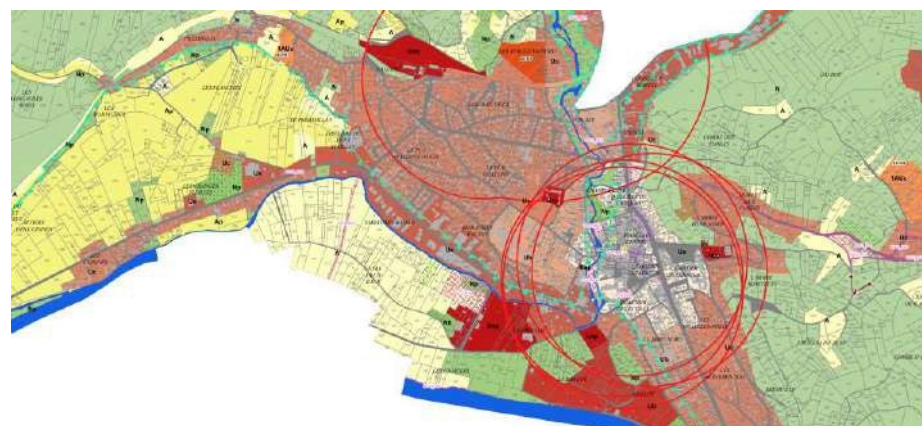
Les seules extensions envisagées portent sur les zones d'activités existantes, pour lesquelles des capacités de développement sont prévues. Faisant partie de la « Mecanic-Valley » les potentiels de développement économique sont réels, et fixeraient des habitants au plus près de leur emploi.



Ailleurs sur la commune, les secteurs bâtis sont zonés en Ua au plus juste pour limiter leur emprise, ou sont laissés en zone A ou N car à dominante agricole et sans aucun potentiel de constructions neuves. Les préservations environnementales et agricoles sont actées par un zonage Ap et Np judicieux et justifiés sur ces terroirs, compte tenu de leur qualité et de leur sensibilité paysagère.



A la confluence entre la Dordogne et la Dordogne, **Souillac** est une ville de bord de rivières, dont l'histoire commerciale s'est jouée grâce à ce site. La zone Ua délimite la vieille ville, au patrimoine exceptionnel, à l'urbanité très dense et polygénique. Autour se positionnent des faubourgs bien délimités, puis des extensions urbaines plus récentes alliant services, équipements, commerces et surtout habitat. Elles sont de deux ordres : vers les terrasses alluviales à l'Ouest, vers les coteaux plus pentus à l'Est. On a ainsi deux formes urbaines différentes, l'une devenant plus « ville » que l'autre, cette dernière se pliant aux contraintes de relief et d'accessibilité. Ces vastes zones Uc sont à conforter mais sans plus, les potentiels étant liés de la densification.



Souillac

De nombreuses zones Uep organisent les politiques publiques sur la ville, et une zone d'activités industrielles (Pivaudran) longe la voirie et la Borrèze au sud. Ce secteur a développé un urbanisme linéaire que le zonage acte en le limitant à l'existant.

Au Nord, l'extension pavillonnaire de Courrieux présente les défauts de son époque : pavillonnaire lâche et linéaires sur de grandes parcelles. Les circulations en voiture sont systématiques, sur des voiries sous-dimensionnées et peu sécurisées. Le zonage acte de cela et le limite au plus juste pour ne pas l'étendre plus. On peut retrouver de grandes parcelles au sein de cette zone, car elles sont déjà viabilisées avec un projet urbain imminent.

La basse ville est le siège d'une zone d'activités dont les limites sont contraintes par la zone inondable et la grande plaine agricole de la vallée de la Dordogne. Celle-ci est protégée par de la zone Ap étendue à l'ensemble des vallées de la Sourdoire et du Maumont.



Ailleurs sur la commune, les éléments de patrimoine naturels et bâtis sont particulièrement bien identifiés et protégés, et de nombreux changements de destination permettront de valoriser le bâti existant. De nombreux espaces boisés classés soulignent les paysages autour du Puy d'Issolud.

- **Pôles de proximité : Bétaille, Puybrun, et Saint-Sozy**

Bétaille est également un bourg de la vallée limarguaise, posé sur un terrasse alluviale ancienne et loin de la Dordogne. La plaine fertile du Maumont et de la Dordogne s'étale à ses pieds, offrant un paysage agricole riche et varié, dont le patrimoine doit être conservé (Ap). le bourg est blotti autour de son église et de son château, ponctué de maisons de maître et de manoirs, témoignages passés de la richesse importante du lieu. Les coteaux au Nord grimpent progressivement vers la Corrèze. Le zonage Ua limite le bourg à ce bâti ancien, organisé en village dense et étagé. Les zones Ub sont au Sud et à l'Ouest, proposant un bâti également ancien et patrimonial, mais peu dense. Les zones Uc correspondent aux extensions plus récentes, soit dans la plaine, soit sur le coteau. Ces zones ont des organisations bien différentes.



Bétaille

Au nord, les lotissements bien exposés sont posés au sein d'un écrin forestier et de terrasses agricoles portant vergers et pâturages. C'est un lieu de grande qualité et attractif. La politique de la commune a permis de gagner en population en proposant des lotissements communaux. Deux extensions sont programmées en 1AUc, en greffe à ces zones Uc, complétant l'offre de manière raisonnée par une consommation foncière limitée.



Au Sud du bourg, la RD menant à Carennac et à Saint-Céré a été colonisée par un urbanisme linéaire multipliant les accès routiers peu sécurisés, et ne produisant pas un cadre de vie agréable sur cette route à forte circulation.

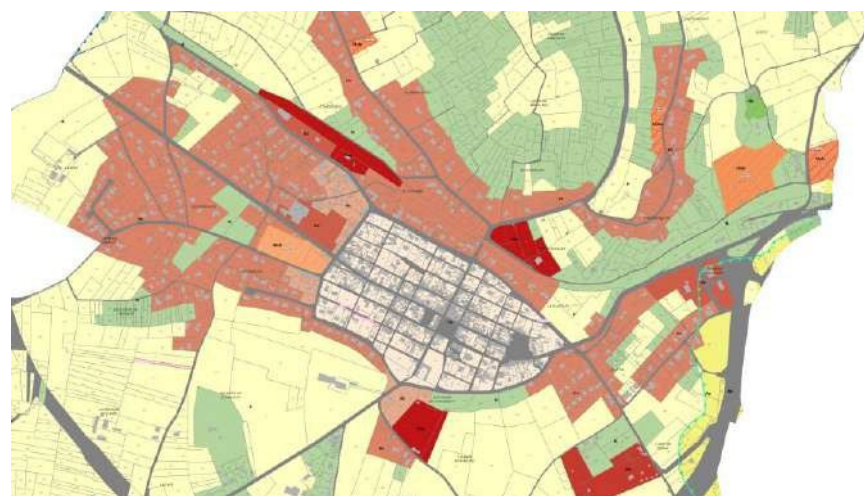
Un autre quartier plus proche du village à Labarthe Haute est zoné Uc avec des potentiels de densification intéressants, et une zone 1AUb qui pourra faire le bouclage du quartier, avec une ambition de devenir le faubourg bas de Bétaille. On remarque de nombreux éléments de patrimoine qui sont des alignements d'arbres majestueux, identitaires de la vallée de la Dordogne limarguaise.



Le phénomène d'urbanisme linéaire se retrouve sur les routes menant à la Corrèze, en face du hameau de Plagne classé Ua car très patrimonial. Le zonage Uc est là pour stopper cet urbanisme linéaire de bord de voirie. Une zone Ux est identifiée au Nord-Ouest, annonçant Vayrac, alors qu'à l'opposé on trouve également une zone Ux d'intérêt communautaire avec de grandes zones 1AUx aménagées et viabilisées, mais dont l'attractivité doit être relancée par la stratégie économique de Cauvaldor. Ailleurs sur la commune

d'autres hameaux importants et récents sont classés Uc avec quelques potentiels de densification. Des secteurs Nst de STECAL, des changements de destination et des emplacements réservés ponctuent le territoire communal, permettant d'accompagner le développement de la commune et l'ambition du projet du PLUiH.

La carte de zonage ci-dessous met bien en valeur le caractère extraordinaire de l'urbanisme de **Puybrun**. C'est la plus importante bastide du Nord du Lot, ceinturée d'extensions pavillonnaires banalisantes du point de vue du paysage urbain, mais offrant un cadre de vie agréable à proximité d'un bourg disposant de services et d'équipements de proximité. La zone Ua couvre la bastide stricto sensu, posée sur sa terrasse alluviale, offrant un talus ouvert au Sud vers la plaine agricole. Trois secteurs de 1AU (c et b) sont positionnés pour l'ambition du projet urbain, le secteur 1AUb menant à créer une zone densément bâtie collée au centre-ville. Une zone AUC vient compléter (et terminer) un urbanisme linéaire de coteaux, et la dernière propose un espace nouveau mais déjà programmé dans le précédent PLU, tourné vers Biars-Bretenoux.

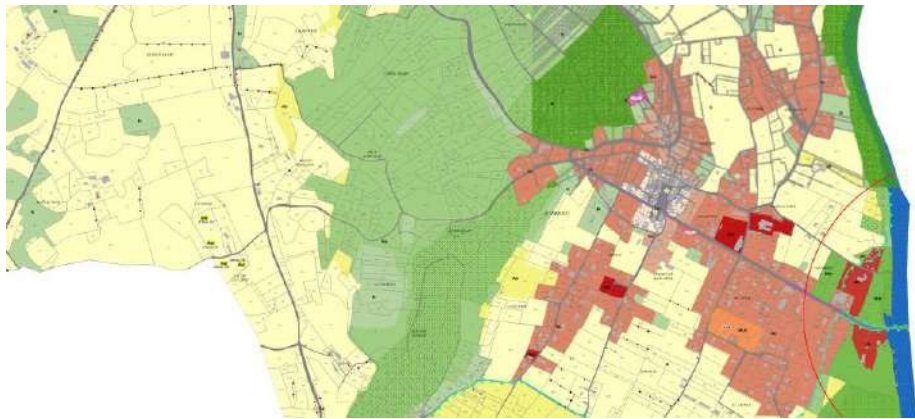


Puybrun

Ailleurs sur la commune, la plaine et les coteaux agricoles sont majoritaires, ponctués de zones boisées en N, la zone inondable classée Ap démarre vers Tauriac une importante zone Uc constatée et stoppé dans son développement

par le zonage proposé. Des zones Uep et Ux ponctuent le tour de ville, offrant services et équipements, commerces et artisanat.

La commune de **Saint Sozy** couvre un intrados de méandre de la Dordogne et grimpe sur les coteaux, à l'assaut du Causse de Mayrac. Ces deux compartiments sont séparés par la falaise du Roc de Monges, couverts de bois. Le village est implanté sur la terrasse alluviale à l'abri des inondations. Le parcellaire bâti correspond à la division des parcelles agricoles, et a grignoté cette plaine fertile. Le village initial est organisé autour de sa place centrale avec église et mairie.



Saint-Sozy

Un première ceinture de Ub à l'Est et au Nord couvre le bâti, mais le distinguo n'est pas aussi net qu'ailleurs entre Ub et Uc. Le zonage rend compte finalement d'un village résidentiel ponctué de services et équipements, et quelques commerces, organisés en quartiers et lotissements. Ces zones bâties s'étalent dans la plaine ou grimpent le long des routes de Souillac et Martel. La limite des zone Uc stoppe la progression de cet urbanisme et le zonage propose une zone 1AUc au centre de la zone Uc de Cayrac, pour rester dans l'emprise urbaine et préserver le reste de plaine agricole. A Fleuraguet, la zone Uc propose des potentiels nombreux sur le lotissement communal viabilisé. Des zones Ult et Nlt correspondent à des installations touristiques anciennes des bords de Dordogne, qui apportent une dynamique économique saisonnière importante. La plaine inondable et d'autres terroirs agricoles

précieux sont entièrement protégés par de la zone Ap. Les enjeux naturels forts sont couverts par du Np.



Ailleurs sur la commune, la plaine agricole du Causse domine le paysage, avec son modelé chaotique et empâté par les dépôts de loess. Les hameaux agricoles et le mitage résidentiel sont laissés en A ou N, et le bâti existant est valorisé par des changements de destination. Des STECAL Ast sont présents pour répondre à des projets de diversification agricole et d'accueil touristique à la ferme, cohérents avec le PADD.

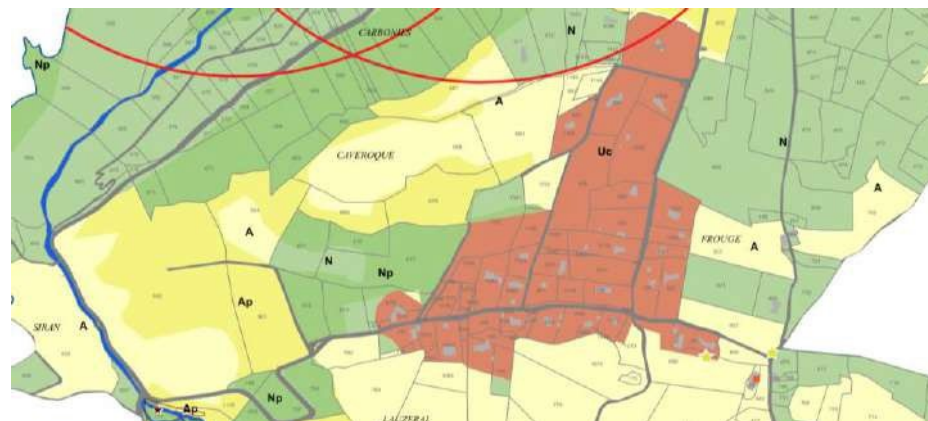
- **Maillage villageois : Autoire, Belmont-Bretenoux, Carennac, Cavagnac, Condat, Cornac, Creysse, Floirac, Gagnac-sur-Cère, Gintrac, Girac, Glanes, Lacave, Lanzaç, Meyronne, Pinsac, Prudhomat, Le Roc, Saint-Denis-les-Martel, Saint-Jean-Lespinasse, Saint-Jean-Lagineste, Saint-Médard-de-Presque, Saint-Michel-de-Bannières, Saint-Michel-Loubejou, et Tauriac**

Autoire est une commune remarquable par la qualité des milieux naturels et des paysages exceptionnels. Les nombreux éléments de protection et de zonage portés sur la carte sont justifiés par ce caractère (périmètre MH, zonage Ap et Np soulignant les falaises et les corniches et la TVB ...). Épousant la vallée karstique, qui démarre à la cascade et s'ouvre vers la vallée de la Bave, la forme méridienne découpe en trois secteurs : le village médiéval, le plateau et la cascade au Sud, le bas de la commune au Nord.



Autoire

Le village est très patrimonial avec du Ua qui prend en compte tout ce bâti, des zones Ub au Nord et au Sud pour prévenir un urbanisme respectueux aux entrées de village. Les constructions neuves ne sont autorisées qu'en densification du fait des limites serrées. Le Ap et le Np justifié par la TVB sont au plus près du village, formant un écrin inconstructible. De nombreux éléments de patrimoine sont localisés et préservés, ainsi que quelques changements de destination. A noter que le PLUiH sera complété par la ZPPAUP opposable sur le village, venant ainsi poser des règles plus précises pour la préservation patrimoniale.



Au Sud, une vaste zone Uc résidentielle existante est limitée par le zonage, avec des potentiels en division foncière non maîtrisables (au bon vouloir des propriétaires) et d'autres en dent creuse ou greffe urbaine. Cela reste modeste car ce n'est pas le projet que d'étendre cette zone.



Au Sud le secteur d'Al Séguy est une urbanisation récente et pavillonnaire, qu'il est intéressant de finir de structurer en quartier véritables plus qu'en secteur dortoir. Ainsi une zone 1AUc est programmée avec une OAP précise afin de tendre vers cet objectif.

Ailleurs sur la commune, des changements de destination valorisent le bâti existant laissé en A ou N, et la plaine de la Bave est préservée en Ap.

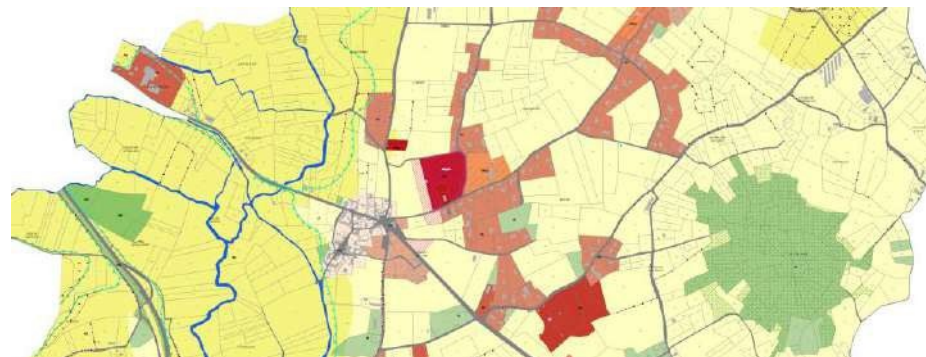


Le deuxième village de la commune, Magnagues, est posé sur une terrasse du versant et domine la vallée de la Dordogne. Là encore le zonage limite les possibilités d'extension au minimum, afin de conserver la qualité paysagère du site et ne pas dégrader les covisibilités sensibles. Seules les densifications sont permises et une petite zone 1Aub vient conforter et lier les différents secteurs urbains, pour proposer un potentiel d'accueil proportionné sur ce lieu attractif.

Ailleurs sur la commune, les zones résidentielles développées sont constatées et limitées à de simples dents creuses possibles.

Le plateau du causse est omniprésent avec un patrimoine naturel, géologique et archéologique qui est protégé par le zonage, en évitant l'artificialisation. deux importantes carrières sont présentes sur le plateau, ainsi que des zones d'énergie renouvelable. Cela a été bien limité et ajoute à la dynamique économique de Cauvaldor, bien intégrée aux milieux préservés.

La commune de **Condat** domine la plaine de la Tourmente, en lien avec la Corrèze juste au Nord. C'est un secteur ouvert à l'agriculture riche. Le zonage protège cette richesse et l'économie agricole. C'est aussi un secteur qui a connu une urbanisation très mitée à partir de corps de ferme ou même de rien, au gré des croisements de voiries. Cette urbanisation a composé des quartiers importants qui sont limités par la zone Uc. Aujourd'hui les potentiels qui existent sont sur des secteurs déjà viabilisés ou en densification. De nombreux emplacements réservés sont là pour accompagner cet accueil de populations, notamment sur une zone 1Auc, positionnée à côté des équipements publics et au plus près du village, dans un secteur attractif et sans impact paysager.



Condat

Ailleurs sur la commune le zonage identifie les zones Ux présentes et constatées, qui dynamisent cette commune proche des Quatre-Routes. La plaine inondable de la Tourmente est entièrement en Ap pour préserver l'activité agricole et la TVB.

La commune de **Creysse** possède une implantation villageoise médiévale et un patrimoine bâti exceptionnel, dominant la rivière de son château et de son église. Le site est remarquable, car la commune épouse les formes d'un ancien méandre de la Dordogne, aujourd'hui recoupé au pied du village médiéval.



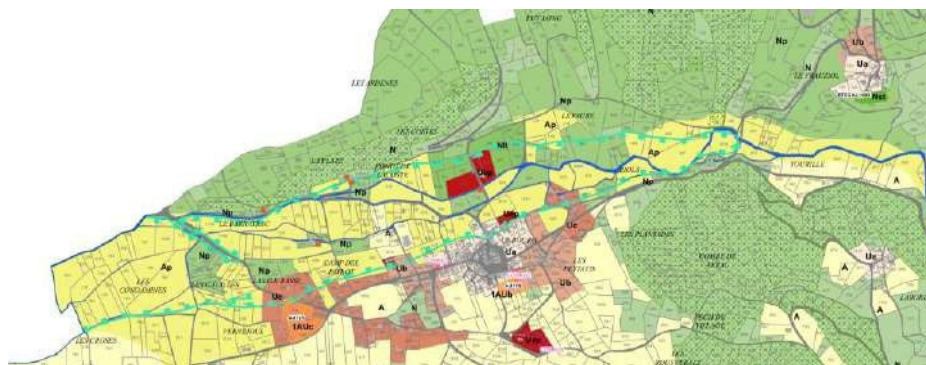
Creysse

Le village est zoné Ua bien délimité et des secteurs Ub accompagnent celui-ci pour préserver le patrimoine bâti et favoriser la densification. De l'autre côté du Cacrej, des secteurs d'urbanisation plus récents à partir de corps de ferme composent des lotissements attractifs et maîtrisés par la commune, proposant un cadre de vie de qualité. Une seule zone 1AUc est programmée, communale et avec une OAP précise quant à l'impact paysager et à la qualité d'accueil.

Une zone touristique de bord de Dordogne est également ciblée, en Ult et Nlt afin de garantir son développement dans le respect du PPR inondation. A l'Est une zone Ux signale la présence d'activité agro-industrielle en lien avec les terroirs.

Ailleurs sur la commune, la préservation naturelle et agricole prédomine pour protéger ce site à forte covisibilité. Quelques changements de destination sont présents afin de valoriser le bâti existant.

La découpe de la commune de **Cornac** est remarquable, allongée d'Ouest en Est grimpant de la vallée du Mamoul au Ségala. Sa présence dans l'unité paysagère pose question, tant le haut de la commune est éloigné de celle-ci. C'est une découpe en lien avec l'eau, les vallées qui déboulent de la moyenne montagne et qui ont conditionné l'histoire de Cornac et de ses nombreux moulins.



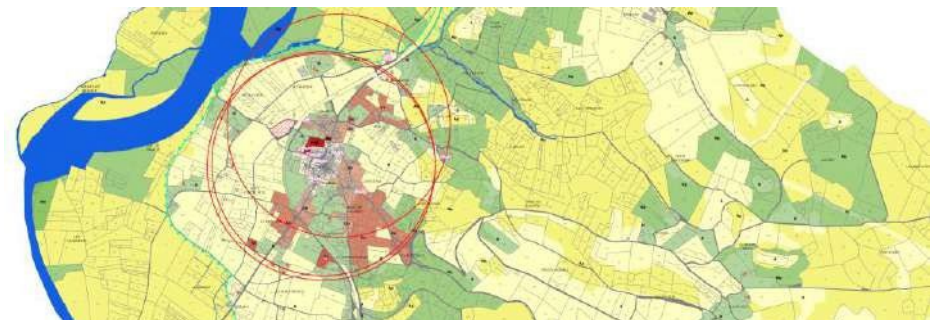
Cornac

Le village est posé au sud du Mamoul, en lisière de la zone inondable. Son bâti exceptionnel de maisons de maître à l'architecture exotique s'articule autour de l'église et d'une place centrale. Les faubourgs Est et Ouest sont zonés Ub et permettent des potentiels limités en greffe urbaine ou densification. De nombreuses zones Uep signalent les équipements publics qui accompagnent la qualité de vie à Cornac. Les zones Uc d'extension récente sont zonées au plus près, et deux zones d'urbanisation nouvelle sont prévues en 1AUc et 1AUb, au plus près du village pour cette dernière et en confortement d'un quartier existant pour la première. Des OAP qualitatives garantissent l'intégration paysagère des constructions.

Les nombreux hameaux de la commune sont zonés Ua avec parfois du Ub et ne permettent que des potentiels en densification au plus près de la forme existante. Les capacités de réseau sont ainsi préservées.

Ailleurs sur la commune, les changements de destination sont nombreux pour permettre au bâti existant d'être réhabilité.

Floirac est un village posé au creux d'un grand cirque (ancien méandre de la Dordogne) sur une terrasse alluviale au-dessus de la plaine, sa forme courbe est remarquable le long du talus de terrasse, souligné par la voie ferrée. Une grande sensibilité paysagère est à protéger.



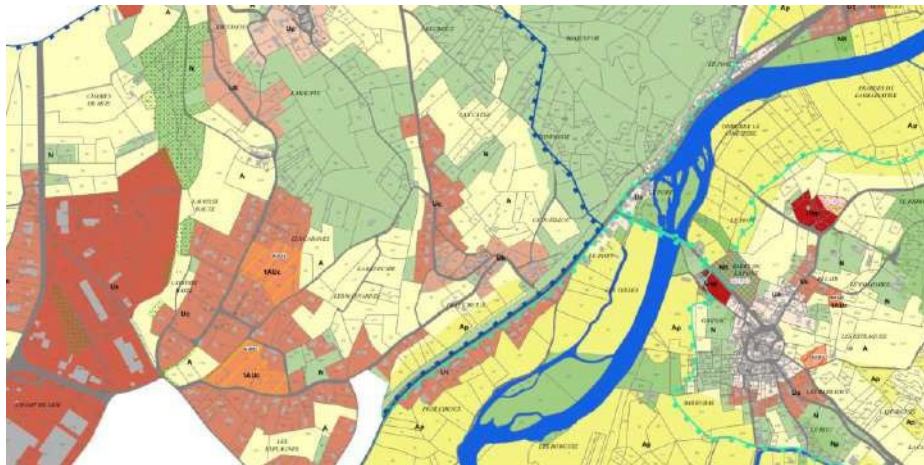
Floirac

La présence de la rivière est forte et le zonage applique des préservations en Ap et Np pour tout ce terroir de vallée. Le village est couvert par des périmètres MH (AC1) qui renforcent la protection du village. Le parti pris du projet sur cette commune et de ne proposer de potentiels d'accueil que sur

les zones existantes et viabilisées, une zone 1AU ayant été équipée dans le PLU précédent (secteur Uc de Lamartinie). Ces zones Uc proposent donc des potentiels en dents creuse ou en division foncière. les extensions urbaines sont donc stoppées, et le cadre de vie exceptionnel est ainsi préservé.

Ailleurs sur la commune, le patrimoine naturel est protégé, préservant l'activité agricole. Si le hameau de Foussac est zoné Ua et Ub, c'est qu'il possède un patrimoine bâti remarquable, avec deux potentiels de densification à valoriser. Les changements de destination sont là pour permettre la réhabilitation de bâti en zone A et N. Des emplacements réservés viennent signaler des aménagements publics autour du village ou sur le bord de la Dordogne (captage AEP et zone de loisirs-santé).

La commune de **Gagnac-sur-Cère** borde la zone industrielle de Biars. Elle est attractive car c'est un village remarquable, avec deux entités : le vieux village ecclésial en rive gauche de la Cère, posé sur son tertre au pied du Ségala. Et le village du port, commerçant, allongé en rive droite.



Gagnac-sur-Cère

Le zonage souligne la silhouette concentrique du vieux village, avec sa zone Ua patrimoniale et très dense, et de multiples zones Uc possédant des potentiels de densification. Deux petites zones 1AUc viennent compléter ce projet d'accueil, qui sera qualitatif car au pied d'un village remarquable et possédant

quelques services de proximité. Une zone Uep et un emplacement réservé à vocation d'équipement santé-ludique s'ajoutent à ce dispositif d'accueil. Le secteur du Port est contraint par le relief et la zone inondable. Le patrimoine est protégé par de la zone Ua. Au nord les secteurs résidentiels sont également limités par la zone Uc ne permettant que de rares densifications.

L'essentiel du projet d'accueil se trouve à proximité de la zone d'activités Biars-Gagnac, permettant ainsi des logements au plus près des emplois dans un cadre de vie de qualité. C'est important et justifié car il y a un fort renouvellement de population active du fait de départ à la retraite. Ailleurs sur la commune et côté Ségala, le patrimoine naturel et agricole est protégé et les hameaux sont classés en Up ou Ua, sans construction nouvelle possible.

Lacave possède un patrimoine géologique, bâti et historique exceptionnel, avec également une offre touristique très étendue, de la base canoës au relais château. Le village est calé au pied de la falaise où s'ouvre la grotte de renommée internationale. Sous la surveillance du château de Belcastel, et à la confluence entre Dordogne et Ouyse.



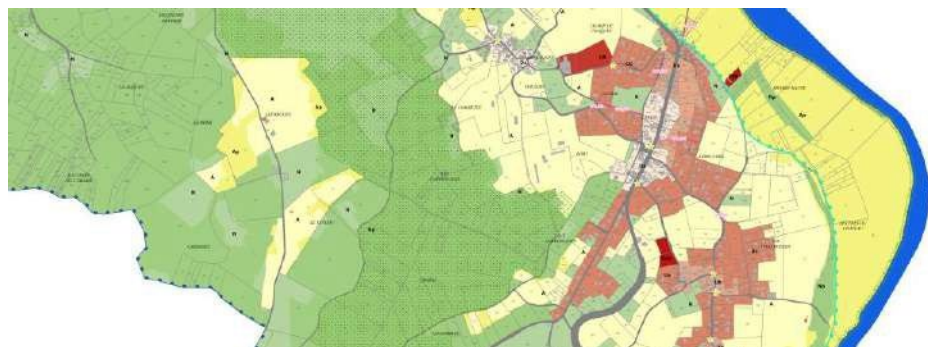
Lacave

Le zonage épouse les formes de ce double méandre de la rivière, avec les contraintes d'inondation à prendre en compte. Les zones Ua identifient les différents villages de la commune (Le Bougayrou, Meyraguet...) et les limitent dans leur extension. Ensuite les zones Ub et Uc proposent des potentiels de densification judicieux au sein de leur emprise. La seule zone 1AUc est

détachée et propose une OAP phasée afin de respecter la recherche de densité et l'intégration paysagère, pour constituer un hameau.

Ailleurs sur la commune, les zones naturelles et agricoles sont préservées et quelques changements de destination permettent la valorisation du bâti.

Lanzac se positionne face à Souillac et bénéficie de son attractivité. Posé sur une haute terrasse de la Dordogne, c'est aujourd'hui un gros bourg proposant des services et des équipements fixant les populations et développant une communauté villageoise. Le vieux village zoné en Ua est bien délimité le long de la RD. Autour se positionne une première couronne zonée Ub, surtout au Nord et entrée de ville, puis des extensions urbaines résidentielles zonées Uc qui encadrent complètement le village. Diverses zones Ult et Uep accompagnent cette résidentialisation, ainsi que des emplacements réservés et des éléments de patrimoine urbain préservés (L151-19).



Lanzac

Un deuxième quartier important sur les Charrières, autour d'une zone Ub plus ancienne, s'est développé et est aujourd'hui strictement limité pour ne tolérer plus que des densifications éventuelles en dent creuse ou division parcellaire. Le hameau de la Durantie est quant à lui totalement préservé de toute extension car très patrimonial.

Ces potentiels de densification du village sont renforcés dans le projet par une zone 1AUc située à Cieurac, dans un secteur de plaine agricole mais à l'attractivité évidente du fait du cadre paysager et de la facilité d'équipement

et d'aménagement. Cela avec une OAP spécifique qui donnera les principes d'aménagement respectueux des enjeux.



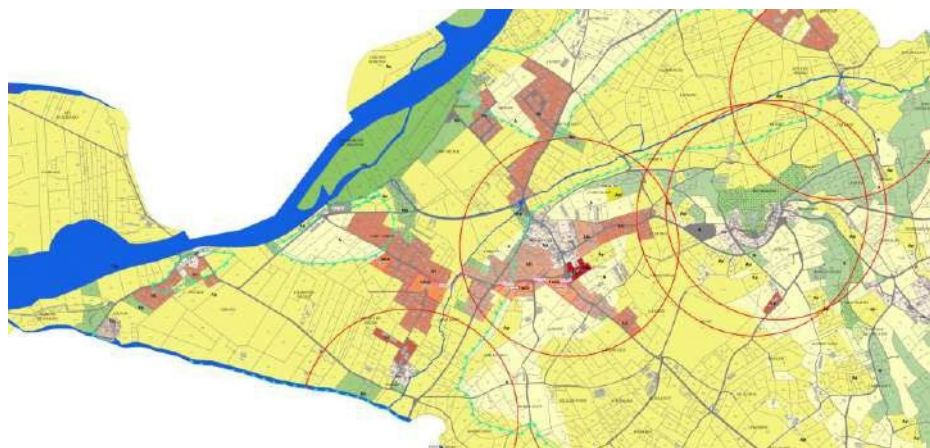
Ailleurs sur la commune, la forêt domine. Quelques changements de destination préservent la capacité de mobilisation du bâti existant. Les bords de Dordogne, les terroirs agricoles sont zonés en Ap et Np, et des installations touristiques sont également limitées et encadrées par le zonage Ult et Ultc (Méridou, camping du Port).

La commune de **Meyronne** fait face à Saint-Sozy en rive gauche de la Dordogne, avec un village posé sur un tertre rocheux et un territoire communal s'étalant dans un ancien méandre de la rivière.



Meyronne

La zone Ua est fidèle au village médiéval groupé autour de son église, et souligné par le relief particulier qui l'enserme. En bordure Est, des zones d'urbanisation plus récentes, en Ub ou Uc s'étendent vers la plaine et



Prudhomat

Le village ancien (Bonneviolle) est posé à côté du Mamoul, et la zone Ua remonte doucement sur le glacis jusqu'à l'église. Des secteurs classés Ub encadrent ce village et apportent de l'urbanité à l'ensemble. Des équipements et services commerciaux sont présents et apportent de la dynamique d'accueil. Les importantes extensions urbaines récentes sur la plaine en témoignent. La zone Uc acte de cela et le projet est de boucler ce zonage urbain avec des potentiels de densification en greffe urbaine ou dents creuses déjà viabilisés. Des zones 1AUb ou c ponctuent et complètent ce paysage résidentiel. Des bâtiments d'activité épars sont zonés Ux pour permettre leur évolution limitée. Et des secteurs Ast complètent cette dynamique économique. Le reste du zonage limite à l'existant les potentiels de constructions.

Ailleurs sur la commune les zones Ap et Np dominent, préservant à la fois les terroirs agricoles de grande valeur et le patrimoine naturel et paysager. De rares changements de destination sont identifiés.

Commune la plus à l'Ouest de Cauvaldor, avant le département de la Dordogne, **Le Roc** est à cheval entre un grand méandre de la Dordogne et les coteaux de la Bouriane. Ces deux compartiments sont bien visibles sur le zonage, entre le jaune de la plaine inondable en Ap et le vert des coteaux en

N et Np. Le village est blotti au pied du cirque, avec un zonage Ua sur le bâti ancien initial et des extensions en Ub formant faubourg. Une autre zone Ub est dans la plaine inondable et donc zonée au plus près. Des aménagements touristiques sont également identifiés pour pouvoir évoluer. A l'ouest, le hameau de Mareuil, également en partie en zone inondable, est limité à son emprise par du Ub, avec une zone Alt d'hébergement touristique.



Le Roc

Le potentiel d'accueil sur la commune est surtout positionné sur l'extension urbaine de crête qui est aujourd'hui stoppée dans son emprise par un Uc au plus près. Ce secteur desservi et équipé sera donc à conforter par des potentiels de densification ou de légères greffes urbaines, et l'OAP « paysage et patrimoine » permettra une intégration paysagère respectueuse des enjeux et de la sensibilité. Une zone 1AUc très limitée et avec OAP complète ce projet.

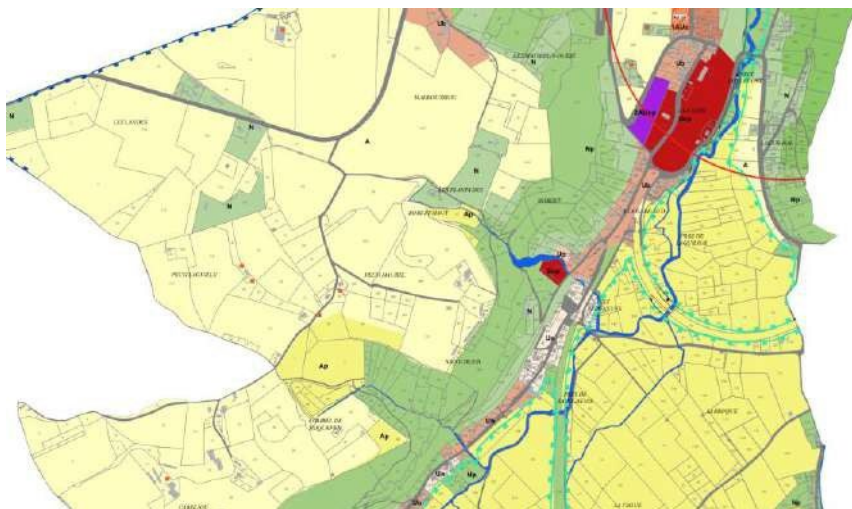
Ailleurs sur la commune quelques éléments de patrimoine protégés au titre du L 151-19 et des changements de destination valorisent l'existant.



Saint Denis Martel se positionne sur un nœud ferroviaire, entre Limousin, Auvergne et Quercy. C'est sur cette base que s'est développé le village initial, autour de son église et au pied du causse de Martel, à partir des différents corps de ferme de plaine ou de coteaux.



Ailleurs sur la commune, il faut noter le hameau de Loulié au pied du Puy d'Issolud, avec son site archéologique de premier plan, zoné Ult pour pouvoir le faire évoluer. La zone Ult se positionne sur le château des Termes et son accueil d'hébergements touristiques. Des changements de destination sont positionnés sur toute la commune complétant les potentiels d'accueil tout en valorisant le bâti existant. Les zones Ap et Np sont ensuite l'essentiel du territoire, pour préserver les qualités paysagères, agricoles et naturelles et éviter de la construction sur des secteurs contraints.



Saint-Denis-les-Martel

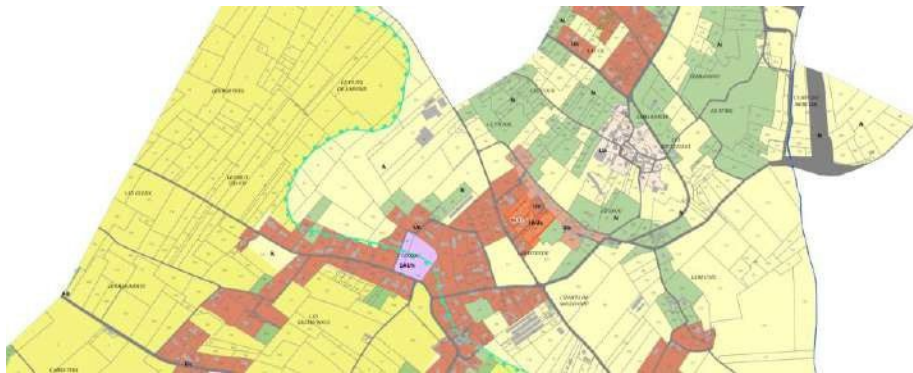
Orienté Nord-Sud, le village s'étend donc sur plus d'un kilomètre, alternant du Ua et du Ub en fonction de la typologie urbaine constatée. Les potentiels de densification sont rares car les contraintes sont nombreuses (topographie, zones inondables) et le projet de la commune se limite à une zone 1Auc dans le village, au plus près de la gare et bien exposé sur un coteau lumineux.

Tauriac est une commune positionnée entièrement dans la plaine de la Dordogne, avec 70% de son territoire en zone inondable. Cette contrainte majeure est indiquée sur le zonage et conditionne de nombreuses zones. Le village, posé sur le point le plus haut de la plaine inondable, est entièrement couvert par un périmètre ABF (MH) qui a permis de conserver un caractère patrimonial marqué et précieux. Cette forme villageoise est prolongée par des zones Ub, anciens corps de ferme et bâtiments publics, puis des extensions urbaines linéaires le long des voiries. Ces formes résidentielles sont stoppées dans leur développement pour ne pas aggraver l'urbanisme linéaire, très contraint en zone inondable. Seule une zone 1Auc modeste sur des terrains déjà viabilisés et en dents creuses, est identifiée.



Tauriac

Une vaste zone d'accueil touristique, autour du plan d'eau communal, est présente en Ult, et propose un développement en 2Ault. A l'image du hameau de Magnol, l'articulation entre Ua et Ub est réalisée au plus près des limites existantes pour ne pas prolonger l'urbanisme mité et linéaire.



Au nord de la commune et en dehors de la zone inondable se positionnent l'essentiel des potentiels de constructions du projet d'accueil de population. Tout d'abord une zone 1AUC calée en dent creuses de l'existant à Labastende. Cette zone déjà prévue au PLU initial est reprise avec une OAP plus opérationnelle. Puis une zone 2AUh est proposée dans un deuxième temps afin de prolonger cet accueil de populations sur lieu très agréable et tenant compte du caractère très peu inondable.

Ailleurs sur la commune le zonage Np et surtout Ap prédomine pour préserver l'économie agricole, l'environnement et tenir compte du risque d'inondation.

2 | LES ÉLÉMENTS PLUS PONCTUELS DU ZONAGE

Quatre types d'éléments ponctuels apparaissent sur le zonage : les changements de destination, les emplacements réservés, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités et les éléments de patrimoine.

Conformément aux articles L 151-19, L151-23, et L 151-1 à 13 du CU, pour les **changements de destination**, l'approche d'intérêt général qui a paru la plus objective et équitable a été arbitrée ainsi :

- Les ateliers ont permis de recenser un premier panel de bâtiments susceptibles de changer de destination (granges ou bâti agricole patrimonial pour la plupart).
- Les élus communaux ont été sollicités pour compléter ce recensement à partir des critères légaux (pas d'impact sur l'agriculture, les paysages, l'environnement, proximité immédiate des réseaux) mais aussi éviter le conflit de voisinage, valoriser judicieusement un bâti en péril.
- La détermination d'un potentiel global de changement de destination en recensant l'ensemble des constructions, reste conforme au code et identifie ainsi un parc complet, sans avoir une décision aléatoire et arbitraire (et donc forcément injuste) qui viendrait retenir certaines constructions au détriment d'autres.
- Ensuite à partir de l'analyse des permis pour réhabilitation recensés auprès du service ADS, et d'une enquête auprès d'agences immobilières travaillant sur le territoire, un rythme de changements de destination est intégré dans le projet et participe à la production de logements.
- Le projet propose ainsi un objectif de **40-50** changements de destination sur les dix années à venir, sur un potentiel global recensé de **1470** sur l'ensemble du territoire communautaire et sur 50 communes sur 77.

Les **emplacements réservés** sont encadrés par l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, et permettent aux collectivités bénéficiaires de ces ER de localiser

et délimiter des secteurs recevant un équipement public d'intérêt général. Le travail de consultation auprès des élus locaux a permis de recenser et définir 299 ER sur l'ensemble du territoire de Cauvaldor. Ces ER concernent 56 communes et occupent 71,5 ha. Sur cette surface et après analyse des destinations de ces ER, nous avons pu retirer 29,7 ha qui ne consomment pas d'ENAF car ce sont des cônes de vue, des aires naturelles, des sécurisations visuelles sur voirie ou carrefour... Ainsi ce sont **41,8 ha d'ER qui participent à la consommation foncière d'ENAF dans le projet.**

Les **STECAL** restent à caractère exceptionnel. Les élus ont souhaité que ces cas soient justifiés par un projet et relèvent de l'intérêt général exprimé dans les orientations du PADD, notamment :

- **Transmission, reprise ou diversification de l'activité agricole. Un STECAL peut être nécessaire pour un associé qui vient s'installer sur une exploitation afin de transformer la production ou de diversifier l'activité. Si cette activité ne participe pas au budget de l'exploitation initiale, la construction ne peut être autorisée. Un STECAL est donc nécessaire.**
- **Maintien de population dans les hameaux.** Le modèle rural identifié dans le PADD montre combien il est important de diffuser dans nos campagnes la possibilité de s'installer, soit pour se loger dans des hameaux qui sont en perte de population alors que le bâti et les espaces existent et que la capacité des réseaux est présente, soit pour exercer une activité de l'économie présentielle.
- **Solidarité intergénérationnelle.** Le vieillissement de la population doit être accompagné, et notamment sur des hameaux et villages plus ou moins éloignés où les personnes âgées connaissent une perte d'autonomie par manque de relations de voisinage. Ainsi il est important de laisser dans ces secteurs identifiés la possibilité d'installation de population, par un potentiel de production de logements. A noter que l'ARS a exprimé son accord très motivé à cette initiative qui permet le maintien à domicile et lutte contre la perte d'autonomie et l'installation trop systématique en EPHAD.
- **Installation d'un tourisme respectueux et durable.** Pour favoriser le développement touristique, les élus veulent un tourisme en lien avec le patrimoine existant et connecté aux filières économiques existantes. C'est

pourquoi les initiatives et les projets sont zonés en zones Nlt et Alt. Les STECAL liés à l'accueil touristique peuvent être de deux ordres :

- **Nst** : ce sont des STECAL « classiques » limités à l'emprise des projets déposés et reconnus d'intérêt général dans le PLUiH, après analyse et arbitrage des élus du territoire. Leur destination est précisée et ils font l'objet de règles particulières précisées dans le règlement.
- **Nltc (camping existant).** La création de ces zones s'est faite en respectant les enjeux paysagers et environnementaux du territoire. La stratégie est justifiée par le souci de promouvoir un tourisme innovant et adapté tout en préservant les enjeux qui font la qualité et l'attractivité du territoire. Ces STECAL zonés Nltc imposent une superficie maximale de plancher de 300m² dont la destination est obligatoirement des bâtiments nécessaires à l'activité de camping existante à la date d'approbation du PLUiH. Leurs règles sont également précisées dans le règlement écrit du PLUiH.
- **Promotion de l'économie diffuse.** Sur ce point en compatibilité avec la mesure P5 du SCoT de Cahors et du Sud du Lot, les projets identifiés d'activités de l'économie présentielle qui peuvent se justifier sur des hameaux ou villages, sans remettre en cause les enjeux agricoles, paysages ou environnementaux des sites, sont identifiés en STECAL.

Les **éléments de patrimoine** ont fait l'objet d'un recensement par les élus locaux lors de la distribution du questionnaire territorial pendant le diagnostic, puis d'une validation au fil de l'eau lors des nombreux ateliers et séances de travail.

La distinction faite dans le PLUiH est la suivante :

- Le L 151-19 protège les éléments ponctuels du patrimoine vernaculaire et plutôt bâtis du territoire, au titre de valeurs paysagères et patrimoniales partagées et d'enjeux forts. Leur recensement a débuté par le recueil des bases de données du Pays d'Art et d'Histoire de la communauté de communes, recensant tous les éléments du patrimoine du territoire. Ensuite et à partir de ce recensement, un support pédagogique d'arbitrage a été communiqué aux élus du territoire afin de valider le choix des éléments de patrimoine susceptibles d'être protégés par l'outil du PLUiH réglementaire qu'est l'article L 151-19. Les services de Cauvaldor ont

ensuite programmé des rendez-vous terrain avec les communes afin de localiser et préciser les caractéristiques de chacun de ces éléments. Ce sont ainsi 1471 éléments qui ont été recensés par les élus.

- Le L 151-23 protège des éléments, sites ou secteurs d'enjeu environnemental identifiés lors de l'EIE et relevés lors de l'évaluation environnementale. Ces éléments peuvent être soit ponctuels, soit linéaires, soit surfaciques. Ces éléments sont justifiés par la réponse qu'ils amènent aux orientations et objectifs du PADD concernant la préservation du patrimoine naturel et paysager, la prévention des risques naturels, notamment de ruissellement, le maintien de la qualité et de l'attractivité du territoire. La méthode de détermination a été de relever tous les éléments à enjeux, et de retenir ceux qui n'étaient pas protégés par ailleurs. Par exemple les bande des cours d'eau et leurs ripisylves sont strictement protégées par le règlement écrit (inconstructibilité stricte sur 10m de part et d'autre et interdiction de détruire les ripisylves). De plus ces éléments de patrimoine sont impossibles à zoner en surtrame, notamment sur la Dordogne car le cadastre n'est pas utilisable et laBDtopo est un simple trait sur lequel si on applique les 10m, la zone protégée est à l'intérieur de la Dordogne ! Le bilan des éléments protégés au titre du L 151-23 est donc :
 - Linéaires de muret :
 - o 17 Kms, 12 communes concernées
 - Linéaire d'arbres ou d'alignement d'arbres
 - o 347 kms, 21 communes concernées
 - Zones humides (Sauf dans vallée alluviale car moins précise dans leur délimitation et protégées par ailleurs par le règlement écrit dans les dispositions générales).
 - o 1307 ha, 59 communes concernées
 - Arbres à conserver
 - o 36
 - o 6 communes concernées

Cauvaldor | | PLUI

Partie 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX DU REGLEMENT ECRIT



Rapport de présentation

1 | PREAMBULE

Établir un règlement écrit de PLUiH ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité) lui-même couplé aux OAP (application en compatibilité).

Les élus et les services ADS de la communauté de communes ont travaillé à la production d'un règlement écrit, complémentaires des autres pièces prescriptives, portant les principes suivants :

La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans un urbanisme de projet.

La préservation du capital naturel et foncier

Le renforcement règlementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.

Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle à énergie fossile, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.

La préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité

Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures

de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.

La santé et la sécurité des habitants et des usagers

Les mesures règlementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.

Enfin, la rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet. Ce sont des principes justifiant un tel règlement écrit.

La pièce s'articule autour de la nomenclature prévue par le Code de l'urbanisme aux articles L151-9 et suivants, et décline un ensemble de zones articulées autour de logiques patrimoniales et de préservation liée à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles pour chaque zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zones (Ua, Ub, 1AUx, Ap...). Cela permet d'avoir un règlement plus court et plus efficace dans son emploi, par le biais de nombreux tableaux facilitant la lecture et l'analyse.

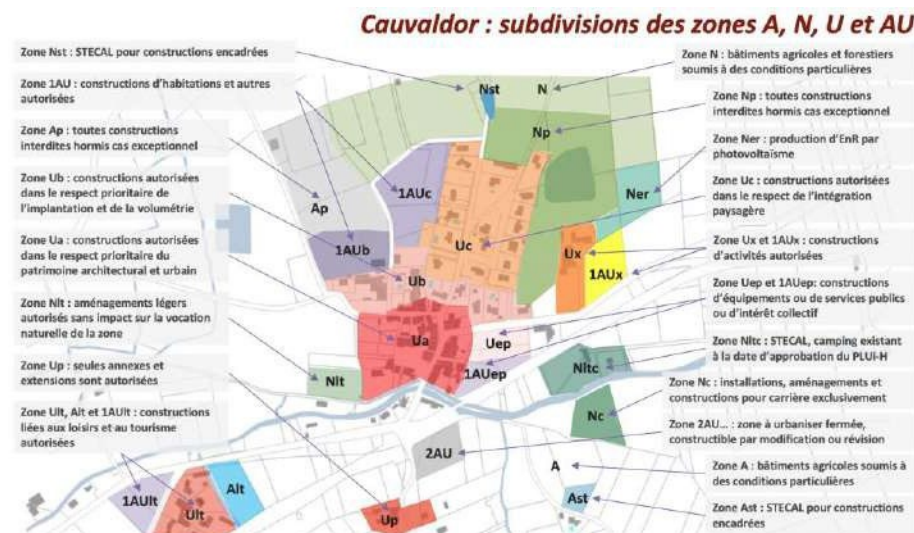


Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique.

Chacune de ces parties par zone explique :

- que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions ;
- comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension de certaines notions. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines règles ; ces nuanciers sont donnés à titre indicatif et sont annexés au règlement, en stipulant que les projets doivent les respecter ou en être proche.

A - Les ateliers

Le règlement écrit a été construit en COTECH « service ADS » et en COPIL, en partenariat avec les élus municipaux, entre les mois de mars et décembre 2023. Lors de ces ateliers une approche pédagogique par unités paysagères a permis :

- De déterminer les intentions déclinées du PADD et voulues par élus ;
- De comprendre les possibilités offertes par le règlement pour proposer des règles applicables défendant tous les enjeux du PADD ;
- De conserver une approche pédagogique afin de faciliter le travail de l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Les ateliers ont consisté en une approche de l'armature du règlement et des logiques qui prévalent aux arbitrages à prendre : utilisation de règles quantitatives, qualitatives, alternatives. Les curseurs d'arbitrages ont été déterminés en fonction de l'engagement pris dans les OAP et au travers d'autres outils règlementaires du PLUiH (L151-19 et 23 notamment).

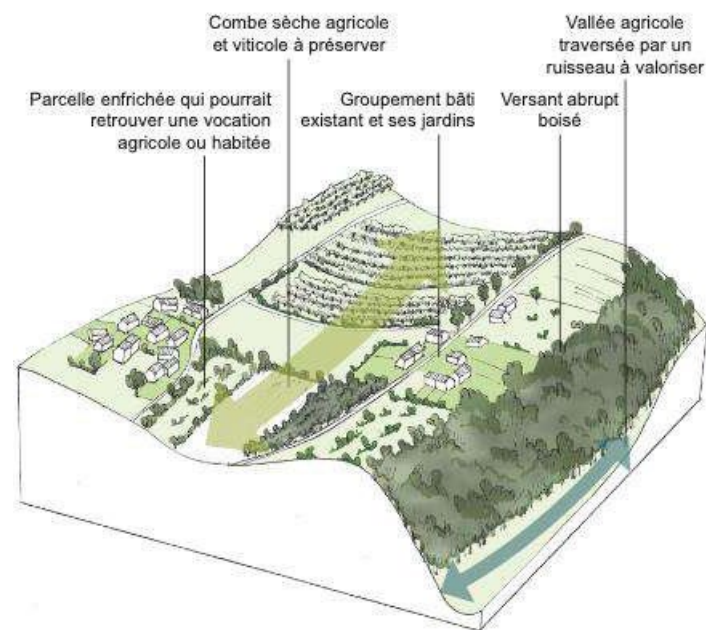
Ils ont aussi permis de définir et de valider le corpus des règles zones par zones, toujours en s'intéressant dans un premier temps à des sujets transversaux expliqués de façon pédagogique : place de l'agriculture dans les zones U et AU ? Utilité d'un nuancier ? Approche sur les clôtures ? Types d'implantation près des villages et hameaux ?

Durant cette période, des ateliers ont permis de présenter et de débattre du règlement écrit auprès des personnes publiques associées, ainsi qu'avec le service ADS, après consultation des élus.

B - L'approche paysagère et patrimoniale

L'approche paysagère est la clef d'entrée dans la constitution du règlement écrit puisqu'il est divisé en six unités paysagères. Ce travail se base sur le diagnostic et la découverte des situations et ambiances paysagères de Cauvaldor. Plus tard un travail a permis de fixer des valeurs paysagères partagées et de déterminer des critères paysagers à respecter lors de la déclinaison des outils du PLUiH.

Trame éco-paysagère à prendre en compte lors des nouveaux aménagements



Exemple de prise en compte des valeurs paysagères à partir de l'analyse de l'implantation du bâti dans Cauvaldor.

Le travail sur Cauvaldor est à la fois pluriel et délicat à mettre en œuvre :

- Pluriel car il n'y a pas d'unité paysagère unique. Néanmoins ces unités sont appréciables et indéniables, et peuvent être lisibles et partagées par tous quand elles font l'objet d'une mise en valeur.
- Délicat parce que les valeurs et les critères partagés doivent être bien transcrits pour préserver cette qualité perçue par tout le monde, et qui forge l'identité propre du territoire de même que son attractivité.

En ajoutant l'ambition de développer la communauté de communes et d'accepter des projets qui respectent les enjeux de ce territoire. Il faut donc trouver des outils adaptés pour chacune des unités paysagères qui soient à la fois stricts et souples. C'est ainsi que la solution la plus adaptée, et voulue par les élus, a été de constituer un corps de règles et de principes articulés à trois niveaux :

- Le règlement écrit propose des règles de base strictes et faciles à appliquer ;
- L'OAP thématique « Paysage et Patrimoine », elle, propose des principes applicables en tout point du territoire pour intégrer les constructions au paysage ;
- Les OAP sectorielles proposent des principes localisés quand cela est nécessaire pour compléter l'OAP thématique sur l'aménagement interne, les espaces communs, le pluvial, l'environnement etc.

Ainsi comme pour les OAP, le règlement écrit s'inspire des valeurs paysagères proposées dans le diagnostic et adoptées lors des ateliers.

Ces valeurs sont :

- La préservation de l'ambiance rurale du paysage de la communauté de communes ;
- L'inspiration des formes anciennes des hameaux ou villages présents sur le territoire ;
- L'appui sur les ambiances paysagères et motifs paysagers existants.

Le règlement tient dans ces valeurs essentielles pour prendre en compte l'enjeu paysager et décliner un projet qui respecte le paysage dans sa qualité et sa dynamique.

C - Les destinations retenues

L'encadrement de la destination des constructions permet de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD. En effet, tous les axes du PADD sont pris en compte lorsque la destination de telle construction est règlementée, pour la favoriser, la limiter ou l'intégrer puisque l'habitat est un axe très important du PLUiH. Ainsi les bâtiments (logements, bâtiments agricoles...) sont-ils règlementés sur leur volume, leur aspect etc. afin de mieux les intégrer dans les paysages du territoire. Les justifications sont les suivantes :

Concernant la destination « exploitation agricole et forestière »

Cette destination est encadrée dans toutes les catégories de la zone U afin de favoriser le développement des activités agricoles dans ces zones, et de limiter le développement de celles existantes. Cela est justifié par l'intérêt général de ne pas générer de conflits de voisinage et d'incompatibilité entre des fonctionnements urbains et agricoles. Mais aussi pour ne pas mobiliser le rare potentiel de densification à l'intérieur des villages et hameaux. Ensuite elle est interdite en zone Ux, Ult et Uep car là le foncier doit être mobilisé pour les activités économiques et les équipements touristiques et publics. Les activités forestières sont interdites car aucune des déclinaisons de la zone U n'a vocation à recevoir ce type d'activités.

Les zones 1AU, qui sont peu étendues pour respecter l'économie de consommation des zones ENAF, n'ont pas vocation à recevoir des activités agricoles ou forestières, par ailleurs autorisées (zone A et N). C'est pour cela qu'elles sont interdites dans toutes les zones AU du territoire, quelle que soit leur déclinaison.

Dans la zone A, cette destination est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme. Les exploitations forestières sont interdites aussi en zone A et Ap. Dans la zone Ap, l'intérêt général de préservation du patrimoine naturel ou du

patrimoine agricole, amène à refuser toutes constructions pour ne pas générer d'artificialisation des sols. Ce travail a été mené à partir du diagnostic paysager, agricole et environnemental. Il est le fruit de croisement de critères techniques (valeurs agronomiques et environnementales) et sensibles (valeurs paysagères). Ce travail de délimitation A, N, Ap et Np a été arrêté avec validation des élus de la communauté de communes lors des ateliers de zonage. Dans les zones Alt étant donné leur caractère rare et voué à l'accueil touristique, elles n'ont pas vocation à accueillir des constructions à usage agricole.

Dans la zone N, la destination « agricole et forestière » est autorisée dans le respect du code de l'urbanisme. Ensuite, dans la zone Np, cette destination est encadrée compte tenu des enjeux très forts relatifs au patrimoine naturel et paysager, et de la volonté de ne pas artificialiser les sols. Ce travail a été fait comme décrit ci-dessus.

En conclusion l'activité agricole et forestière est privilégiée dans les zones agricoles et naturelles sous réserve que les enjeux paysagers et naturels ne soient pas menacés. Elle n'est pas souhaitée dans les zones U et AU, sans toutefois mettre en péril son existence.

Concernant la destination « exploitation habitation »

Dans les zones U et 1AU cette destination est privilégiée et sera, pour certains secteurs, la destination quasi exclusive (zone 1AUa, b ou c), tout en n'interdisant pas des destinations de l'économie présentielle. Elle est encadrée en fonction de la qualité de bâti recherchée, en lien avec le patrimoine existant et la situation paysagère du lieu.

Pour cela, les élus ont retenu la notion de voisinage comme prioritaire pour rechercher la qualité du bâti. Toutes les constructions neuves d'habitations doivent s'intégrer en fonction des constructions de la forme du bâti initiale, « *L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, dans le respect de l'héritage traditionnel, sans exclure une architecture innovante adaptée à la transition énergétique des constructions.* » (extrait du règlement écrit zone U page 34).

Ensuite, pour trouver un équilibre entre application de la règle et acceptation des projets, l'esprit du règlement est de régler particulièrement tout ce qui permet une bonne intégration paysagère d'ensemble, dans le lieu et la situation. Cela porte sur l'implantation, l'orientation, la volumétrie, les proportions, l'intégration. Les constructions s'insèrent mieux à partir du

respect de ces éléments. Les règles d'aspect font également l'objet d'attentions particulières concernant la pente des toits, le recours à un nuancier, l'implantation des ouvertures, la composition des clôtures.

Cet équilibre intègre le projet de construction dans son rapport au site : position et volume des constructions et insertion de celles-ci dans un espace partagé. Cela en ne posant pas de règles architecturales trop strictes.

L'intérêt général retenu est celui d'une instruction des projets plus intelligente, faisant appel à un souci d'intégration paysagère et répondant ainsi à un véritable urbanisme de projet. Cela nécessite une complémentarité importante entre les différentes pièces règlementaires de PLUiH.

Dans les zones U et 1AU à vocation économique, cette destination est interdite pour ne pas créer de conflits de voisinage et pour réserver le foncier disponible à l'accueil des entreprises créatrices d'emplois, nécessitant de la logique ou des infrastructures particulières, ou un effet vitrine. Néanmoins des logements de fonction, de gardiennage ou nécessaires à l'activité sont possibles, étant donné qu'il s'agit là de locaux accessoires. Le règlement précise bien que pour toute zone les locaux accessoires sont autorisés au même titre que la construction principale.

Au cœur des zones agricoles et naturelles, la destination « habitation » est interdite, dans le respect du code de l'urbanisme. Seuls les changements de destination ou les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées sont identifiés et autorisent des constructions qui ont d'autres destinations que celles d'exploitations agricoles et forestières.

Concernant la destination « commerces et activité de services »

Dans la catégorie des destinations à vocation économique, cette destination doit tout d'abord respecter les attendus du SCoT et spécifiquement les objectifs 5 (l'Agriculture), 6 (Secteur secondaire et activité artisanale), 7 (Stratégie commerciale et artisanale) et 8 (le Développement touristique).

L'orientation relative au développement de l'économie du territoire a permis de proposer différents niveaux stratégiques dans le projet du PLUiH :

- Les zones d'activités économiques sont privilégiées, en compatibilité avec le SCoT, pour l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois, plutôt

extérieures au territoire, et nécessitant des équipements, la présence d'infrastructures ou un effet vitrine important. Ce sont des activités de l'économie productive, des secteurs secondaires et tertiaires, qui seront recherchées ;

- Le dynamisme économique vient aussi de l'économie présentielle, commerciale, artisanale, de services à la population, définie dans le PADD. Cette économie doit être diffuse, c'est-à-dire pouvoir s'installer dans les villages et hameaux, près des lieux de vie et d'échange, sur des zones non dédiées exclusivement aux activités. En effet pourquoi obliger un électricien à faire son dépôt à des kilomètres sur une zone d'activités, alors qu'il ne dérange personne à l'avoir dans son village, au cœur de sa zone de travail ? Pourquoi contraindre un masseur-kinésithérapeute ou un artisan d'art à rejoindre une polarité alors que l'annexe de la maison ou un local dans le hameau peut permettre leur activité ? la ruralité n'est pas la hiérarchisation des fonctions et des espaces, mais bien le voisinage de ces fonctions au sein de modèles qui s'organisent en s'adaptant, selon des logiques locales et de bon sens, dans le respect et la tolérance, et créant ainsi des liens sociaux plus forts. C'est ce que les aménageurs des trente glorieuses ont oublié et que les défis de la transition climatique nous rappellent. Cela répond aux objectifs 5 à 8 et aussi aux enjeux du modèle rural de Cauvaldor définis dans le diagnostic et le PADD.

Ainsi le règlement autorise « le commerce et activités de services », sous-destinations « restauration » et « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », représentative de l'économie présentielle, dans les zones Ua, Ub et Uc sous réserve du respect des superficies demandées par le SCoT dans la mesure numéro 6.1.3, et sous réserve d'éviter tous types de nuisances (de voisinage, sur l'environnement...). Ces critères de nuisances de voisinage existent et sont alimentés par la jurisprudence. Dans les zones Ux, la sous-destination « artisanat » est autorisée, et la sous-destination « commerces » est limitée aux commerces en lien direct avec une activité de production.

Cela relève de l'intérêt général, avis partagé par les personnes publiques lors des réunions, en permettant notamment de lutter contre le transfert de

commerces de centre-ville vers une zone d'activités périphérique, tout en réservant mieux le foncier des ZAE aux entreprises des secteurs secondaire et tertiaire.

Cette logique est reprise pour les zones 1AUb et 1AUx avec ces destinations autorisées quant à la zone 1AUc elles sont autorisées mais limitées en superficie.

Dans la continuité, les zones d'activités du territoire zonées Ux et 1AUx peuvent recevoir les sous-destinations « commerces de gros » avec la limitation en surface de vente imposée par le SCoT, « entrepôts », « bureau » sans limitation.

En zone Ult et 1Ault, seule les sous-destinations « restauration », « cinéma », « hôtel » et « autres hébergement touristiques » sont autorisées, afin de limiter les dérives.

En zone A et N, dans toutes les déclinaisons de celles-ci, cette destination est interdite en dehors de cas spécifiques et déroatoires des STECAL et changements de destination.

Cette logique liée aux activités économiques trouve un équilibre entre encadrement de l'activité commerciale et artisanale, tout en conservant une certaine souplesse répondant aux enjeux du modèle rural du projet territorial.

Concernant la destination « équipements d'intérêts collectifs et de services publics »

Par défaut, le code de l'urbanisme permet à cette destination d'être autorisable dans toutes les zones, laissant au PLUiH la possibilité de préciser la réglementation. C'est ce qui est proposé dans le règlement écrit avec la capacité d'autoriser cette destination sous réserve de respect de certaines conditions détaillées dans le corps du règlement.

Cette logique est justifiée car les élus ont souhaité promouvoir l'exemplarité des acteurs publics quant à l'installation de ce type de constructions ou d'aménagement, notamment pour ce qui concerne l'intégration paysagère et patrimoniale. Ainsi, même si le règlement signale que cette destination est

exemptée de certaines règles, il y a une obligation pour le pétitionnaire, dans l'article U4, qu'elle « devront contribuer, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, à la qualité des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants ». Cela est suffisant pour que des instructeurs ADS puissent instruire qualitativement un projet relevant de cette destination.

De plus, la lutte contre l'artificialisation a amené à réfléchir à ne pas permettre cette destination partout, et donc à l'interdire dans les zones Up, Ap, et Np. En effet, les élus de la communauté de communes ont souhaité prendre en compte l'enjeu de la réduction de l'artificialisation en considérant que certains secteurs doivent en être totalement épargnés. C'est le cas des zones Ap et Np, correspondant à la trame verte et bleue ainsi qu'aux secteurs en Natura 2000, auxquels s'ajoutent les secteurs de valeurs paysagères partagées très sensibles.

Concernant la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

La sous-destination « industrie » est strictement limitée aux zones d'activités du territoire, et donc aux zones Ux et 1Aux, toutes déclinaisons confondues. Cette orientation voulue par les élus et Cauvaldex permet de promouvoir les zones d'activités, tout en préservant l'artificialisation des sols du reste du territoire.

Seule la zone Ast conserve la capacité à admettre des industries. Cela permet de l'envisager en cas d'évolution du document d'urbanisme ou lors d'une déclaration de projet.

La sous-destination « entrepôt » est autorisée en zones UA, UB, UC et UP, de façon limitée afin d'éviter une consommation excessive de sols en densification et un risque de conflit de voisinage. Ces zones multifonctionnelles doivent privilégier l'habitat, les activités de commerces et de services, donc pas seulement les entrepôts. Ainsi il a été décidé, d'assimiler cette sous-destination aux autres destinations liées au commerce et à l'artisanat. Le SCoT ne précise pas cela mais il est intéressant d'appliquer le

même cadre aux entrepôts, à savoir limiter leur superficie dans les secteurs de densification.

Les bureaux sont autorisés en zones UA, UB, et UC, car participant à la densification aux fonctionnements urbains. En zone UP, privilégiant la préservation du patrimoine bâti, cette sous-destination est limitée mais pas interdite, afin de ne pas grever le télétravail ou le développement des services à la personne.

En zone 1AUb et 1AUC, la même logique est respectée pour les mêmes raisons : à savoir privilégier l'habitat sans remettre en question l'économie diffuse voulue par le projet, et répondant mieux aux enjeux des transitions économiques liées au changement climatique (télétravail, autoentreprises de services à la personne, circuits-courts...).

Les entrepôts et les bureaux sont également autorisés dans les zones agricoles et naturelles, sur les seuls secteurs Ast et Nst. Les conditions sont d'être en lien avec le projet prévu ou la vocation touristique de la zone. Cela reste donc bien encadré sans remettre en cause certains projets qui pourraient participer aux enjeux du PADD : diversification agricole, économie diffuse, installations touristiques etc.

Pour les changements de destination (CD) l'approche d'intérêt général qui a paru la plus objective et équitable a été arbitrée ainsi :

- Les échanges avec les exploitants agricoles ont permis de recenser un premier panel de bâtiments susceptibles de changer de destination (grange ou bâti agricole patrimonial pour la plupart) ;
- Les élus communaux ont été sollicités pour compléter ce recensement à partir des critères légaux (pas d'impact sur l'agriculture, les paysages, l'environnement, proximité immédiate des réseaux) mais aussi éviter le conflit de voisinage et valoriser judicieusement un bâti en péril ;
- La détermination d'un potentiel global de changements de destination en recensant l'ensemble des constructions, reste conforme au code de l'urbanisme et identifie ainsi un parc complet sans que cela ne soit une

décision aléatoire et arbitraire (et donc injuste) qui viendrait retenir certaines constructions au détriment d'autres ;

- Ensuite à partir de l'analyse des permis pour réhabilitation recensés auprès du service ADS, et d'une enquête auprès d'agences immobilières travaillant sur le territoire, un rythme de changements de destination est intégré dans les projets et participe à la production de logements ;
- Le projet propose un objectif de **40-50** changement de destination sur les dix années à venir, sur un potentiel global de **1470** recensées sur l'ensemble du territoire de Cauvaldor.

Les STECAL et les constructions réhabilitables restent à caractère exceptionnel. Leur justification sur la base d'une intention est expliquée dans les paragraphes ci-dessus.

Le caractère exceptionnel du STECAL, pointé dans l'article L151-13 est respecté puisque 47 STECAL ont été positionnés sur le zonage pour l'ensemble de la communauté de communes.

Les caractéristiques des constructions

Volumétrie, implantation et densité

Les hauteurs règlementées pour les constructions s'inspirent du bâti et des silhouettes des formes urbaines existantes. Une limite maximale est fixée afin de préserver ces silhouettes urbaines des villages de Cauvaldor. Les zones UA, UB et 1AUb ont la capacité de construire jusqu'à 10m de hauteur afin de s'intégrer au mieux dans un bâti initial ou sa proximité immédiate.

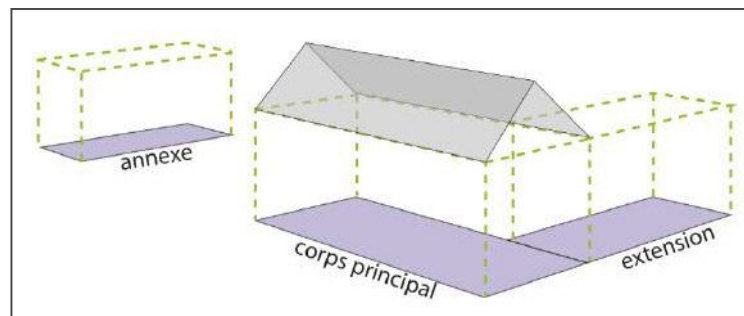
Dans les autres zones, et toujours dans le respect de la qualité urbaine existante, cette hauteur est déclinée de la même façon, avec une limite maximale de 10m pour la zone 1AUc. Cette hauteur peut paraître importante pour des zones résidentielles, mais elle est justifiée afin de permettre des R1 avec combles isolés, qui ont des performances énergétiques actives et passives bien meilleure que le plain-pied, tout en consommant moins de foncier artificialisé.

Les zones à vocation d'activités peuvent recevoir des constructions jusqu'à 12m car il est nécessaire de pouvoir admettre toute installation technique en les encadrant par une intégration paysagère qualitative.

Pour toutes zones, il a été décidé que le règlement propose en premier lieu de s'inspirer des formes urbaines et du bâti existants afin de conserver ou reproduire la qualité patrimoniale.

Le diagnostic paysager et patrimonial a mis en avant le fait qu'il est nécessaire de prendre exemple sur l'existant. C'est pour cela que le règlement indique que les constructions doivent s'inspirer des constructions existantes à leurs abords et contribuer à la qualité urbaine des lieux.

La volumétrie suit également une règle simple qui est de s'inspirer d'une base rectangle pour les projets de constructions. Le diagnostic et les élus ont confirmé le fait que cette base de travail est particulièrement qualitative pour que chaque corps de bâtiment et leur agencement entre eux compose les formes urbaines de demain dans le respect de celles du passé.



Extrait du règlement illustrant le recours à une base rectangle pour tout projet de construction nouvelle.

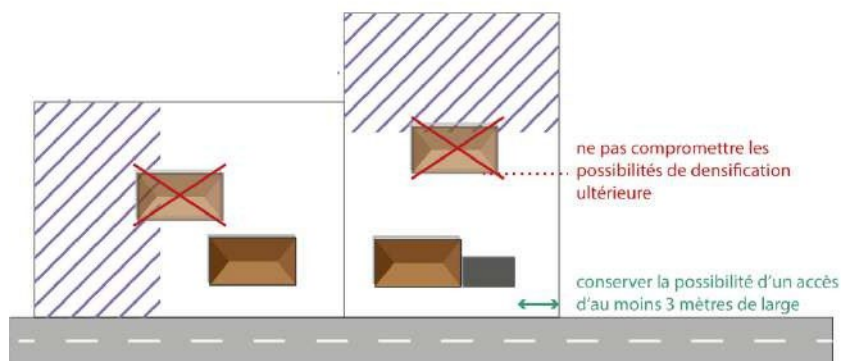
Concernant les implantations, les constructions neuves sont encadrées pour les distances aux emprises de voirie et aux limites séparatives. Une distance maximale est donc indiquée et adaptée à chaque zone pour les constructions principales comme pour les annexes et extensions.

Cet encadrement permet également de lutter contre la consommation excessive d'espace et de préserver ainsi les franges arrière des îlots bâtis et la transition avec les zones naturelles et agricole.

Cela est couplé à une règle de composition des différents bâtiments sur une même propriété. En profitant des dispositions du nouveau règlement, une règle qualitative est édictée pour que la composition des différents corps de bâtiments s'accorde avec la topographie et les orientations préférentielles du lieu.

Une autre règle qualitative impose que la composition des corps bâtis s'efforce de préserver les possibilités ultérieures de densification d'une parcelle ouverte à la construction. Cela répond à deux enjeux importants :

- D'une part cela permet de limiter l'artificialisation des sols et de préserver des surfaces non imperméabilisées au sein des îlots bâtis ;
- D'autre part cela permettra de respecter le ZAN et d'urbaniser seulement en densifiant sur les enveloppes urbaines.



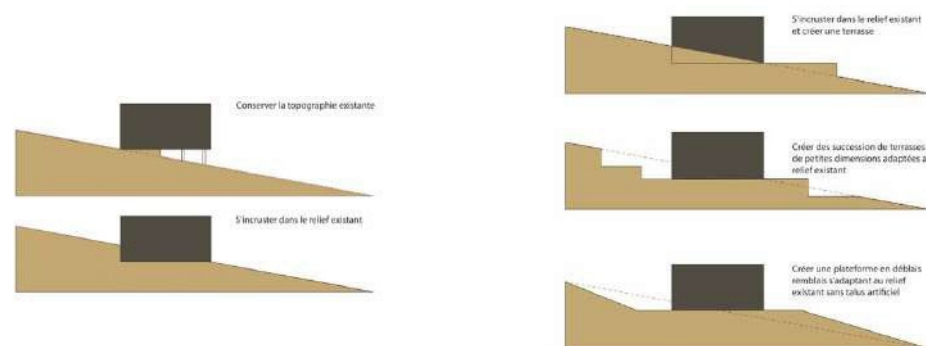
Extrait de la règle qualitative du règlement écrit permettant d'éviter l'artificialisation excessive sur un îlot bâti constructible.

Qualité et aspect des constructions

Pour les constructions à restaurer comme pour les nouvelles constructions, la qualité doit s'inspirer des typologies architecturales propres à Cauvaldor. Mais plutôt que de chercher à imposer des règles de détail souvent inapplicables et

donnant des résultats mauvais, il est préférable de proposer que les constructions puissent s'inspirer de l'existant. Le diagnostic paysager et patrimonial donne les valeurs et critères paysagers susceptibles d'accompagner la construction lors de l'instruction. L'OAP thématique « paysage-patrimoine » complète judicieusement les règles par des principes d'intégration paysagère en fonction des ambiances et des situations.

Des points d'attention particulière ont été souhaités par les élus, notamment concernant les terrassements dont la mauvaise réalisation ou l'excès peut dégrader fortement la qualité paysagère sur le territoire. Ainsi les modifications du terrain naturel sont fortement limitées, suivant le schéma illustratif ci-dessous.



La composition des façades est un autre point d'attention avec des règles concernant les ouvertures, là encore accompagnées de schémas illustratifs et pédagogiques qui accompagneront l'instruction des projets.

Enfin, le point d'attention sur les aspects a permis de décliner un nuancier indicatif de référence pour Cauvaldor, inspiré de l'existant et des typologies des constructions qualitatives du territoire. Ce nuancier a été élaboré à partir d'expertises menées lors de l'élaboration du PLUiH, par les services de Cauvaldor (Urbanisme et Pays d'Art et d'Histoire), et par les bureaux d'études. Il a été inspiré par des études antérieures réalisées par le CAUE et l'UDAP du

Lot. Enfin il a été amendé avec la liste des espèces constituées par le SMDMCA et adaptées au milieu aquatiques et aux bords de cours d'eau.

Cela est décliné pour les toitures, pour les façades ainsi que pour les bardages et menuiseries. Certains éléments dégradants constatés ont amené à prendre des mesures réglementaires concernant le fait de ne pas laisser des matériaux destinés à être recouverts sans enduits. C'est un constat regrettable qui pourra être également résolu en assurant la conformité des constructions. Ce sujet de la police de l'urbanisme et du respect de la conformité des autorisations d'urbanisme est en débat sur Cauvaldor, afin de le prendre en charge.

Ainsi l'esprit de la règle sur cette partie est d'insister sur des mesures d'intégration paysagère génériques, sans contraindre inutilement les constructions sur des aspects de détail qui découragent souvent les porteurs de projet ou les amènent à des réalisations dévoyées des principes initiaux (faux quercynois, fausse pierre, mauvaise proportion...).

D - Les traitements des abords, stationnements, équipements, réseaux

Cauvaldor est un territoire où les formes bâties sont en lien direct avec leur environnement. Ainsi les clôtures existent peu et au gré du territoire, nous trouvons des hameaux et des villages intégrés dans un paysage jardiné et ouvert (cf. Diagnostic).

Dans le projet, et cela a été débattu par les élus lors des ateliers, les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles sont réalisées, c'est dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme permettant de les réglementer. Dans ce cadre les clôtures doivent respecter des règles de hauteur limitée et de composition qualitative. En cela, les éléments occultants trop artificiels tels les claustras, les bâches et autres occultants d'aspect plastique sont proscrits. Ce point a été débattu et justifié par les élus, qui ont exprimé le souhait d'éviter cela. L'intérêt général qui en donne la raison à deux dimensions : la première la qualité paysagère des interfaces entre parcelles privées et espaces communs,

la seconde est la capacité à composer des lieux de vie plus ouverts, plus tolérants où l'enfermement dans sa propre parcelle n'est pas systématique, justement parce que la qualité des « communs paysagers » redonne à voir, à pratiquer et s'approprier les espaces de vie différemment.

Dans cette logique les haies et accompagnements paysagers sont précisés dans le règlement avec les règles de compositions végétales soignées et précises. C'est notamment l'utilisation d'une liste d'essences adaptées au territoire qui va permettre de conserver la qualité de la végétation arbustive et arborée des haies de nos campagnes. Cette liste est composée d'espèces climaciques du terroir de Cauvaldor, mais aussi d'espèces exogènes et surtout des fruitiers pour remettre un peu d'autonomie dans les productions des particuliers ou des communes. Cette liste tient compte également des impacts du changement climatique sur le territoire.

Au sujet de la partie du traitement des espaces non bâtis et de la conservation d'un paysage végétal, les élus ont eu la volonté d'avoir des superficies minimales qui resteront perméables dans les zones AU. Il est également prévu d'interdire la destruction des ripisylves et toutes les formations boisées d'intérêt écologique. Avec la même justification, un recul inconstructible systématique le long des cours est imposé.

Par ailleurs, sur le thème des stationnements, les ateliers ont dégagé un intérêt général fort allant dans le sens des attendus des textes en vigueur (CUet SCOT). D'abord, compte tenu des capacités de stationnement public sur la communauté de communes, il est proscrit d'utiliser les places publiques comme stationnement des futures constructions. Chaque zone AU de chaque unité paysagère, est règlementée pour que toutes les nouvelles constructions aient la capacité de stationnement suffisante selon son usage. Tout ceci est décliné pour toutes les zones et dans les zones agricoles et naturelles également.

Pour finir, il faut souligner combien le sujet des eaux pluviales a été abordé avec les élus, cela justifie les règles de traitement systématiques à la parcelle et de conservation d'espaces d'infiltration naturels sur chaque îlot. À cela

s'ajoutent la conservation de la végétation et un coefficient d'emprise au sol. Ainsi, il y a des règles écrites du PLUiH de Cauvaldor qui préconisent la lutte contre les ruissellements et de préserver la ressource en eau.

L'articulation des zones est ici explicitée et justifiée de manière non exhaustive, le règlement écrit qui est décliné par unité paysagère et le règlement graphique reprennent les intentions des élus de la communauté de communes. Ces deux pièces sont complémentaires et fonctionnent ensemble. Un dernier zonage, le 2AU permet de décaler une urbanisation future lors de modification du document, dans le temps du projet. Cela répond donc à l'exigence de planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et des OAP. Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des intentions, typologies et modalités des zones retenues dans le PLUiH de Cauvaldor.

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
Ua	Zones urbaines anciennes et patrimoniales à forte densité. Centres-bourg et centres anciens des villages, hameaux anciens denses.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants, Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Up	Zones urbaines anciennes et patrimoniales à forte densité, à préserver de toute nouvelle urbanisation.	Forte valeur patrimoniale et/ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme, à préserver telle quelle.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Eviter l'urbanisation nouvelle pouvant dégrader ou remettre en cause la valeur de la zone. Permettre l'évolution du bâti existant.	Pour les annexes et extensions, et changements de destination, respecter les caractères urbains existants, Prêter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
Ub	Zones urbaines anciennes et/ou polygéniques de moyenne densité. Faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Maintenir la forme urbaine et rechercher la densification raisonnée. Mélanger et améliorer les fonctions et les fonctionnements.	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations.
Uc	Zones urbaines résidentielles, pavillonnaires et récentes à faible densité.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Limiter l'étalement, densifier et améliorer le cadre d'habitat, mailler un réseau viaire interne et externe pour connecter aux centralités.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Ux	Zones d'activités d'intérêt communautaire. Autres zones d'activités existant à la date d'approbation du PLUiH.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Favoriser la densification et le renouvellement. Stopper l'étalement. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers.	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
Ult	Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique existantes.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités de loisirs et de tourisme. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages	Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Faciliter les modes doux et la connexion externes. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Uep	Zones d'activités, d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser le maintien et le renforcement éventuel de ces zones. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
1AUb	Zones à urbaniser tendant vers une zone Ub. Greffes sur faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens lâches.	Forte valeur de forme et/ou de paysage urbains. Valeur moyenne de l'architecture multigénérationnelle. Forte valeur de lien social et de cadre de vie.	Étendre les secteurs Ub dans le respect de la forme urbaine et de l'amélioration des fonctionnements villageois	Respecter les caractères urbains existants. Mailler le tissu urbain et renforcer les densités bâties. Prêter attention aux alignements, aux implantations. Prêter attention à la continuité des réseaux, au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUc	Zones à urbaniser tendant vers une zone U. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Créer des secteurs résidentiels dans le respect de l'intégration paysagère et de l'amélioration du lien social.	Permettre l'architecture innovante et de transition-résilience. Faciliter la création de modes doux et d'espaces publics. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières. Prêter attention à la continuité des réseaux, au respect des zones agricole et naturelle voisines
1AUx	Nouvelles zones d'activités économiques. Activités économiques exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Valeur d'innovation, de sobriété et/ou de résilience.	Permettre l'installation d'activités économiques. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et les aspects paysagers	Éviter l'installation résidentielle. Permettre l'architecture innovante. Faciliter les modes doux et la production d'EnR. Soigner le traitement paysager des parcelles et des lisières.
1AUlt	Nouvelles zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique. Activités touristiques et de loisirs exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités touristiques. Respecter le patrimoine et les paysages	Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Faciliter les modes doux et la connexion externes. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
1AUep	Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public. Valeur d'exemplarité, de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Permettre le développement de ces zones exclusivement pour la vocation affichée. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Viser la sobriété et réduire les impacts. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
2AUh	Zones futures à vocation première d'habitat, présentement fermée. Nouveaux quartiers autour des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires.	Forte valeur d'accueil, d'intégration, d'inclusivité. Valeur d'innovation, de sobriété et de résilience.	Créer après ouverture des secteurs résidentiels dans le respect de l'intégration paysagère et de l'amélioration du lien social.	Prévoir l'avenir dans un deuxième temps d'application du projet et avec une révision du document d'urbanisme
2AUx	Zones futures d'activités économiques, présentement fermée. Activités économiques exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques.	Permettre et encadrer lors de leur ouverture l'installation d'activités économiques.	Prévoir l'avenir dans un deuxième temps d'application du projet et avec une révision du document d'urbanisme

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
2AUlt	Zones d'activités de loisirs et d'accueil touristique fermée. Activités touristiques et de loisirs exclusivement.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et/ou de loisirs. Valeur de respect paysager, de sobriété et de résilience.	Zone présentement fermée mais prévue pour l'implantation ou le maintien d'activités touristiques. Respecter le patrimoine et les paysages	Prévoir l'avenir dans un deuxième temps d'application du projet et avec une révision du document d'urbanisme
2AUep	Nouvelles zones d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existantes, présentement fermée à l'urbanisation.	Valeur de services et d'équipements répondant aux besoins du public.	Permettre lors de leur ouverture exclusivement la vocation affichée. Répondre aux enjeux de la transition climatique.	Prévoir l'avenir dans un deuxième temps d'application du projet et avec une révision du document d'urbanisme
A	Zones à vocation agricole prioritaire.	Forte valeur agronomique, biologique et/ou économique. Valeur paysagère.	Maintenir, développer, diversifier et transmettre l'activité agricole. Encadrer les constructions à usage agricole et exceptionnellement les autres destinations	Permettre les bâtiments agricoles et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause l'activité agricole. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ap	Zones agricoles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur paysagère, patrimoniale et/ou écologique.	Maintenir l'activité agricole en évitant le mitage des constructions et aménagement dans le respect des terroirs agricoles. Préserver les enjeux paysagers et écologiques.	Interdire le mitage. Éviter toute construction sauf intérêt agricole, ou collectif avéré. Limiter les annexes et extensions des constructions existantes
Alt	Zones agricoles à vocation touristique.	Forte valeur agronomique, biologique et/ou économique.	Permettre des constructions et aménagement à vocation de loisir et de tourisme tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Encadrer les constructions, aménagements et leur évolution, à vocation touristique ou de loisirs, dans le respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques du secteur.
Ast	STECAL en zone agricole. Secteurs de taille et de capacité limitée des zones agricoles.	Forte valeur de respect de l'agriculture alentours	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, relatif notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle, à l'installation d'activités économiques ou touristiques.
N	Zones à vocation naturelle prioritaire. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier. Encadrer les éventuelles constructions à usage agricole ou forestier, ou	Permettre les bâtiments agricoles ou forestiers, et d'autres constructions éventuelles qui ne remettent pas en cause le caractère naturel ou forestier. Éviter l'artificialisation excessive. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.

Zone	Typologie	Valeur	Intention	Modalité
			exceptionnellement les autres destinations	
Np	Zones naturelles à préserver de l'artificialisation.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère. Forte valeur de patrimoine écologique et/ou de biodiversité.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier en évitant toute construction.	Interdire toutes constructions sauf intérêt collectif obligatoire et en évitant l'artificialisation excessive. Éviter les annexes et extensions des constructions existantes
Nlt	Zones naturelles à vocation touristique. Secteurs naturels et forestiers.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Permettre des aménagements légers et réversibles à vocation de loisir et de tourisme tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Encadrer les aménagements et leur évolution, à vocation touristique ou de loisirs, dans le respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques du secteur.
Nst	STECAL en zone naturelle. Secteur constructible de taille et de capacité limitée des zones naturelles.	Forte valeur de respect de l'environnement alentour	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, relative notamment à la pérennisation ou la diversification de l'activité agricole, à la solidarité intergénérationnelle, à l'installation d'activités économiques ou touristiques.
Nc	Zones d'emprise des carrières actuelles selon le schéma départemental des carrières.	Forte valeur de respect de l'environnement alentours. Valeur d'exploitation raisonnée des ressources naturelles	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation de carrière ou de traitements de matériaux et déchets inertes.	Eviter toute autre destination que celle liée à l'exploitation de carrière. Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Ner	Zones Naturelles définies pour accueillir de la production d'énergie renouvelable par photovoltaïsme	Forte valeur de respect de l'environnement alentour. Valeur d'exploitation raisonnée des ressources naturelles	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation du photovoltaïque.	Eviter toute autre destination que celle liée à l'exploitation du photovoltaïque. Permettre l'architecture adaptée à la vocation. Soigner l'intégration paysagère et le traitement paysager des lisières.
Nltc	STECAL en zone naturelle à vocation touristique couvert par un camping existant à la date d'approbation du PLUi-H. Secteur partiellement constructible de taille et de capacité limité par le règlement écrit.	Forte valeur naturelle, forestière et/ou paysagère.	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers du secteur.	Permettre la construction, limitée à 300m2 de surface de plancher, de façon encadrée et sur justification d'un projet avéré, dédiée exclusivement à l'activité du camping existant.

Cauwaldor | | PLUI

Partie 5 - JUSTIFICATION DES OAP



Rapport de présentation

1 | PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont règlementées par le Code de l'Urbanisme. Celui-ci prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47). Les articles R.156 à R.158 viennent préciser la mise en œuvre des OAP.

Les OAP doivent prendre en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit l'OAP (formes urbaines existantes, lisières agricoles et naturelles, paysages alentours, ...). **Cf. article R151-6 du Code de l'Urbanisme**

Une orientation d'aménagement et de programmation est un outil du PLUi, complémentaire des autres outils règlementaires que sont le zonage et le règlement écrit. A la différence de ceux-ci, l'OAP propose des mesures qui s'appliquent selon le principe de compatibilité et non de conformité. Cela fait une différence fondamentale quand il s'agit de faire de l'urbanisme de projet, prospectif, adaptable aux différentes mises en situation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLUiH pour planifier les principes d'aménagement du territoire. Elles permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

Les OAP permettent de planifier l'aménagement futur d'un quartier ou d'un secteur du territoire. Elles sont obligatoires pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les OAP thématiques voulues par les élus de Cauvaldor proposent cela, mais sur un ou plusieurs sujets, et sur un périmètre qui couvrent bien plus qu'une OAP de secteur : l'intégralité du territoire du PLUiH (OAP « paysage et patrimoine ») ou des superficies très importantes (OAP « vallée de la Dordogne » et OAP « TVB »).

L'axe 5 du PADD, souhaite dans son orientation 3 « mettre en valeur les paysages et le patrimoine dans l'aménagement de l'espace ». Pour ce faire, les élus ont souhaité mettre en œuvre des principes d'intégration paysagère dans les outils du PLUiH. Ainsi une OAP thématique « paysage et patrimoine » se justifie tout à fait pour porter des principes et accompagner les projets sur l'ensemble du territoire communautaire.

L'axe 5 du PADD souhaite dans son orientation 2 « créer une OAP « vallée de la Dordogne ». Cette OAP doit permettre de mettre en valeur et de préserver la colonne vertébrale du territoire que représente la rivière et ses abords.

L'axe 5, orientation 4, du PADD prévoit de prendre en compte et de préserver les enjeux liés à la biodiversité, particulièrement riches sur le territoire. L'évolution des textes récents rend obligatoirement une OAP thématique « trames verte et bleue ». Ainsi une telle OAP est déclinée et complète le dispositif d'OAP thématiques. Afin de rendre ces outils opérationnels, légitimes et judicieusement utilisés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le lien avec les OAP sectorielles a été renforcé.

D'abord en recherchant une complémentarité intégrée entre les deux types d'OAP. C'est ainsi que les OAP sectorielles ont été réalisées avec les OAP thématiques comme guide de travail, car élaborées avant.

Ensuite en adaptant les obligations du code pour faire de l'OAP thématique « paysage-patrimoine » la référence et le catalogue de principes de certaines OAP sectorielles : celles listées de « niveau 2 », qui sont plus simples, sans espaces communs internes, avec des enjeux urbains moins forts.

Cette articulation est justifiée par l'ambition forte des élus de faire enfin de l'urbanisme de projet. Il ne faut pas oublier que ce territoire du Nord du Lot a travaillé ses premiers PLU dès la loi SRU de décembre 2000. Les communes ont donc une expérience longue et riche de la planification urbaine. Cette avance sur beaucoup d'autres territoires ruraux les a amenés à souhaiter aller plus loin, à être plus ambitieux et générer un PLUiH qui s'adapte aux enjeux et aux évolutions de notre époque

2 | OAP sectorielles de niveau 1

Les OAP sectorielles de niveau 1 ont été réalisées sur 74 des 164 zones AU ouvertes à l'urbanisation localisées sur le zonage. Ce travail s'est déroulé entre avril 2023 et mars 2024, avec un premier rendu intermédiaire soumis aux élus en septembre 2023. La réalisation de ces OAP a débuté par du terrain, à partir de l'extraction cartographique et informative de chaque secteur de travail. La méthode du bureau d'étude « Cyrille Bonnet Architecture » retenu par la Régie de Cauvaldor a été de réaliser le terrain et de dessiner des premières esquisses afin de proposer, lors d'ateliers élus réalisés en octobre 2023, les modes d'urbanisation, les espaces communes, le réseau viaire et le stationnement, la gestion des eaux pluviales et les plantations. En suivant, un travail de vérification et de reprise ponctuelle a permis de finaliser le cahier d'OAP.

Cette démarche s'est inspirée des OAP thématiques « paysages-patrimoine » et « vallée de la Dordogne » en cours de réalisation également. Chacune des démarches s'est ainsi nourrie des autres pour rechercher une complétude hiérarchisée la plus aboutie possible.



Ce travail a été mené entre les bureaux d'étude CAIRN Territoires, Atelier Palimpseste et Cyrille Bonne Architecture, en coordination avec le service urbanisme de CAUVALDOR.

Les OAP sectorielles de niveau 1 ont été réalisées sur les secteurs AU les plus complexes du territoire, porteuses d'enjeux spécifiques (urbains, paysagers, patrimoniaux) et nécessitant des outils multiples pour appréhender leur aménagement. Ces OAP déclinent trois parties principales, une partie d'aménagement faisant l'état des lieux et expliquant le pourquoi, un schéma d'aménagement localisant et organisant l'expertise, des principes d'aménagement expliquant le comment, opposables aux autorisations d'urbanisme.

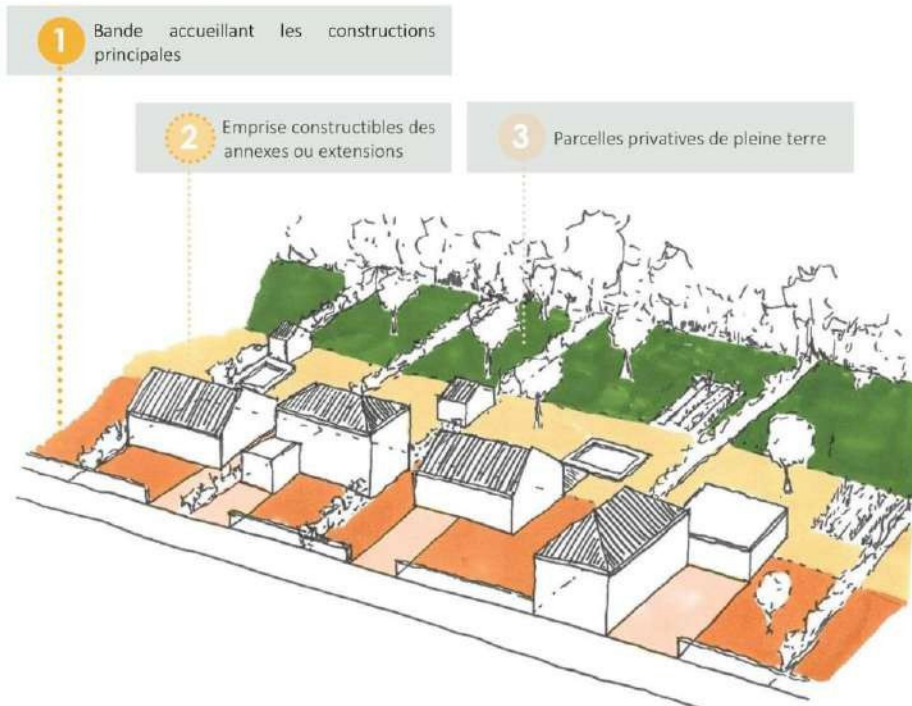
Dans le contexte de la transition écologique, les principes d'aménagement visent à limiter l'impact des futures opérations à tous les niveaux : emprise au sol, imperméabilisation, lutte contre les îlots de chaleur...

Ces principes, considérés comme « vertueux », font écho aux modes d'urbanisations passés, observables dans les tissus bâtis anciens.

Durant les ateliers, de nombreux élus ont exprimés le souhait de retrouver un urbanisme « de hameau », reprenant les références des organisations anciennes du bâti, et amenant à économiser et rationaliser l'emprise, à réfléchir aux modes d'implantation et d'orientation, à générer un cadre de vie qualitatif et convivial...

Le bureau d'étude propose donc de s'inspirer de ces modes d'urbanisation afin de recomposer l'espace urbain, de changer les modes d'habiter.

C'est ainsi que les pilotes à urbaniser sont divisés en trois types d'emprise distincts : un espace destiné au bâti, une emprise destinée aux annexes, un espace de pleine terre végétalisée, pour réduire l'imperméabilisation des sols et générer des îlots de fraîcheur.

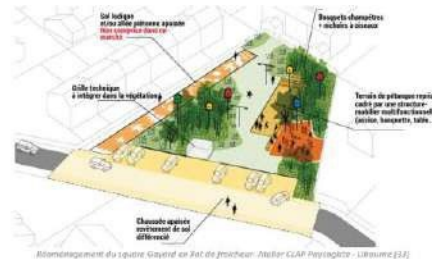


Représentation du principe des 3 types d'emprise développés dans les dessins des OAP, en référence aux couleurs de la légende.

La composition urbaine est également réfléchié selon les attendus du bioclimatisme adaptés plutôt aux maisons individuelles. Des espaces communs sont proposés quasi-systématiquement car ils renvoient à l'idée de « faire village », pour éviter le caractère dortoir. Ils permettent également de générer des espaces tampons en bordure avec l'espace agricole, ou pour infiltrer les eaux pluviales, pour installer un équipement

Fonctions potentielles

- Accompagnement des axes de circulation
- Apport d'un confort d'été par la création d'un îlot de fraîcheur
- Dimension fédératrice à travers l'aménagement d'aires de loisirs
- Mutualisation par des espaces vivriers partagés
- Mise à distance et/ou intégration paysagère par la création d'un filtre végétal
- Support et accueil d'un cheminement piéton
- Végétalisation d'une plate-bande en pied de façade ou mettant en retrait un alignement (cf chapitre 8)



Tous les éléments contenus dans les OAP sont justifiés soit par la référence à un cadre établi et voulu par les élus de Cauvaldor dans leur projet (SCoT, règles, OAP thématiques, orientations du PADD...) soit par l'expertise terrain amenant un principe ou un détail qui permet d'adapter et d'optimiser l'OAP (éléments de relief, de paysage, de réseaux... propres au site). Chaque OAP explique et justifie les choix fait dans le partie d'aménagement, comme par exemple la référence au densité ou au typologie de bâti.

C'est un travail abouti en plusieurs étapes qui a été réalisé, et décrit en introduction du livret des OAP sectorielles de niveau 1.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

- Implanter des logements individuels, accés ou non
- Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
- Laisser en pleine terre les parcelles privées
- Aménager des espaces communs végétalisés et plantés

Maillage viaire et mobilité :

- Aménager une voie de desserte traversant le site du Sud vers le Nord
- Sécuriser la ou les accrochés) aux voies existantes
- Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

Ce secteur vient s'insérer et compléter une tâche urbaine pavillonnaire peu structurée. De ce fait, il s'agit, dans le cadre d'un ou plusieurs aménagement(s), de proposer une densification de ce cœur d'îlot proche de l'axe structurant qu'est la route départementale n°30.

Nord-Est, mettant à distance l'habitation voisine
 -Une bande d'espace vert public signifiant l'amorce de ce nouveau quartier au Sud, à mettre en lien avec l'accroche de la voisine avec le chemin communal n°207

Maillage viaire et mobilités

La voie principale sera mise en place, traversant le site du Nord au Sud et reliant les deux voies qui le jouxte. Elle pourra finir en impasse comme être rattachée à la route départementale n°38. Cette dernière option impliquera une accroche sécurisée à la voie.

Intégration paysagère

Extraits illustratifs du livret d'OAP sectorielles de niveau 1 (livret 4.1 du dossier)

3 | OAP sectorielles de niveau 2

Les OAP sectorielles de niveau 2 sont les 88 secteurs AU qui ont été identifiés comme non porteurs d'enjeux spécifiques et nécessitant des expertises ciblées que l'OAP thématique « paysage-patrimoine » ne couvrent pas. Elles correspondent à des sites plus simples, d'une superficie réduite, d'habitat pavillonnaire sans espace commun ou équipement interne à la zone.

En effet le code de l'urbanisme précise les éléments que doivent contenir les OAP dans les articles L 15-6 et suivants, et R 15-7 et suivants du code de l'urbanisme. Si de nombreuses obligations en termes d'attendus sont édictées, leur organisation entre OAP thématique et sectorielle est laissée à l'appréciation de chacun. De fait si des OAP sectorielles existent bel et bien pour tous les secteurs Au du PLUiH, les élus ont souhaité pouvoir mettre en avant les OAP thématiques comme outils d'instructions à part entière, permettant d'alléger le contenu de certaines OAP sectorielles. Ce contenu est en effet déjà présent dans les OAP thématiques et relève des principes d'insertion urbaine et paysagère (les « lisières paysagères »), de qualité environnementale et de prévention des risques, de besoins en matière d'espaces communs (les « communs paysagers »).

Ainsi par décision unanime de la régie communautaire du PLUiH, les OAP de sectorielles de niveau 2 complètent simplement les OAP thématiques sur les aspects de desserte, d'équipements, d'accessibilité et de stationnement interne à la zone.

Chaque fiche d'OAP précise donc les situations urbaines et paysagères concernées afin de renvoyer l'instructeur à l'OAP thématique pour analyser dans celle-ci l'application des principes édictés concernant le secteur. Elle précise ensuite les conditions d'accès et de desserte, en fonction du niveau d'équipement réseau-voirie à proximité immédiate de la zone. Elle localise et figure le secteur concerné avec un fond cartographique reprenant la photographie aérienne la plus récente, ainsi que les enjeux liés aux risques, à la TVB et aux réseaux présents sur site. Des photographies au sol donnent à

voir et accompagnent les principes d'aménagement complémentaires de ceux de l'OAP thématique, édictés en deuxième page de la fiche.



Principes d'aménagement :
Cette zone prend la forme d'un linéaire de part et d'autre du chemin de la Toye, en continuité d'un tissu résidentiel assez diffus. Une densité minimale de 6 logements/ha sera recherchée. Les implantations des habitations devront prendre comme référence le bâti existant afin de générer un tissu bâti homogène. Au niveau de la desserte, aucune création de voie n'est nécessaire. Le boisement au Sud sera à préserver au maximum.

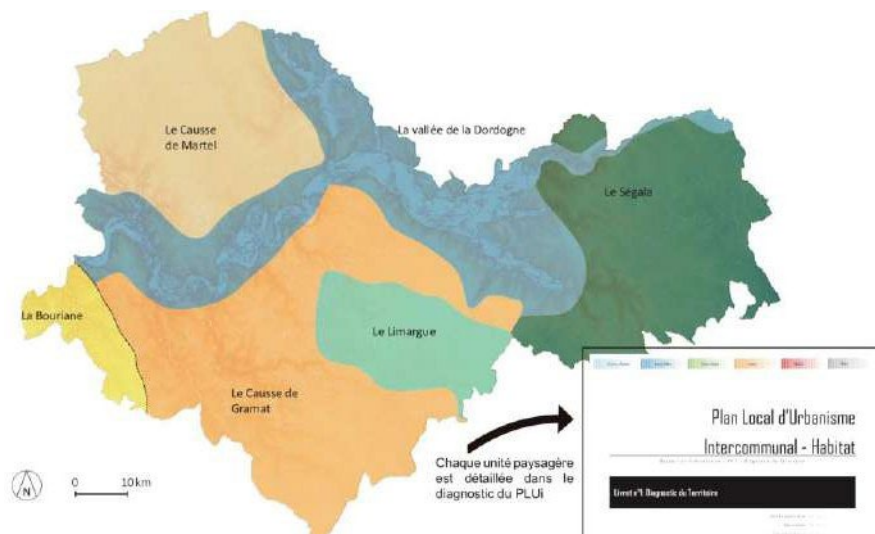
Extraits illustratifs du livret d'OAP sectorielles de niveau 2 (livret 4.2 du dossier)

4 | OAP thématique « paysage-patrimoine »

L'OAP thématique « paysage-patrimoine » est conçue comme un outil de mise en œuvre des valeurs paysagères identifiées dans le diagnostic, en déclinant des principes adaptés aux ambiances et situations paysagères du territoire, opposables aux projets de construction et d'aménagement sur tout le territoire.

Au cours des ateliers et échanges avec les élus, ils ont souhaité disposer d'un outil novateur et opérationnel permettant non pas d'établir un savoir encyclopédique et hors sol de la thématique, mais bien de pouvoir épauler les instructions, afin d'avoir un rapport de compatibilité autorisant d'adapter le projet en fonction des enjeux à préserver. Cela justifie pleinement la méthode de travail et le type de rendu qui ont été retenus pour l'élaboration de l'OAP.

En premier lieu le support de travail respecté a été les 6 unités paysagères qui ont été actées dès le diagnostic.



L'OAP thématique « paysage et patrimoine » a cette ambition de proposer un outil adapté pour valoriser, promouvoir, préserver l'ensemble du territoire communautaire, en intégrant les critères paysagers à tous les niveaux d'échelles et de projets.

Elle propose également une dimension pédagogique poussée, en expliquant les choix de principes effectués et en les illustrant à l'aide de croquis-types en 3D.

Cette dimension pédagogique permet de sensibiliser autant les instructeurs aux valeurs paysagères et à la façon de les mettre en œuvre, que tous les porteurs de projet au bien-fondé de la démarche.

► Le porteur de projet veillera à prendre en compte les vues lointaines, ouvertures et covisibilités dans l'implantation de nouvelles constructions, il privilégiera les implantations les moins visibles dans les paysages.

► Les vues et espaces ouverts pourront être préservés par une mise à l'écart de la nouvelle construction et/ou un adossement à la végétation existante. Des espaces couverts de respiration (jardins, prairies agricoles) seront préservés.

► Dans le cas d'extensions de secteurs bâtis, il cherchera à éviter les extensions linéaires le long des routes pour maintenir des vues depuis celles-ci, à préserver les abords des châteaux et parcs des domaines, des hameaux ou fermes isolées.

► Les constructions très visibles de loin seront évitées, ainsi que les enduits trop « blancs » ou criards.



Vue lointaine sur le grand paysage depuis le bout de côte à Sousceyrac-en-Quercy



L'OAP thématique aborde donc l'intégration des projets de constructions quelles qu'elles soient, et propose des principes de préservations des valeurs paysagères partagées et identifiées dans le diagnostic et le PADD du PLUI. Cette double application (accompagnement des projets et préservation des enjeux paysagers) confère à cette OAP une transversalité en tant qu'outil d'urbanisme opérationnel.

Exemple théorique et schématique d'une composition urbaine et paysagère pour l'élaboration d'un nouveau quartier habité



Conformément aux textes en vigueur, cette OAP thématique décline pour toutes les zones AU non couvertes par une OAP sectorielle de niveau 1, une OAP de secteur de « niveau 2 » détaillant les conditions d'aménagement, de desserte et d'équipements du secteur AU concerné. Ailleurs sur les autres zones AU, et quand cela apparaissait nécessaire (travail complémentaire et adapté sur l'aménagement interne, la réservation d'espaces communs, la prise en compte de l'environnement, la densité et l'intégration des constructions...), des OAP sectorielles de « niveau 1 » ont été réalisées.

Les parties introductives de l'OAP thématique « paysage et patrimoine » précisent tous les éléments et les protocoles utilisés et justifiant le bien-fondé de la démarche voulue par les élus de Cauvaldor.

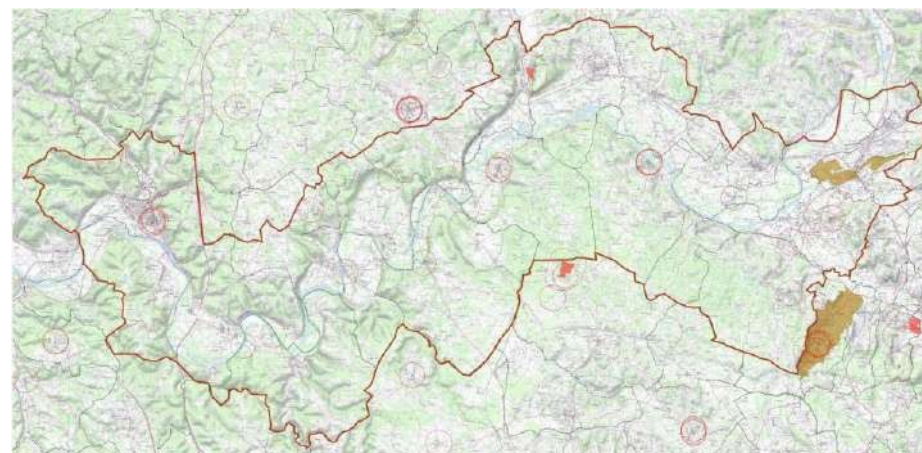
5 | OAP thématique « vallée de la Dordogne »

L'OAP thématique « vallée de la Dordogne » est justifiée explicitement dans le PADD. En effet elle est citée comme un objectif à parti entière de l'orientation 2 de l'axe 5.

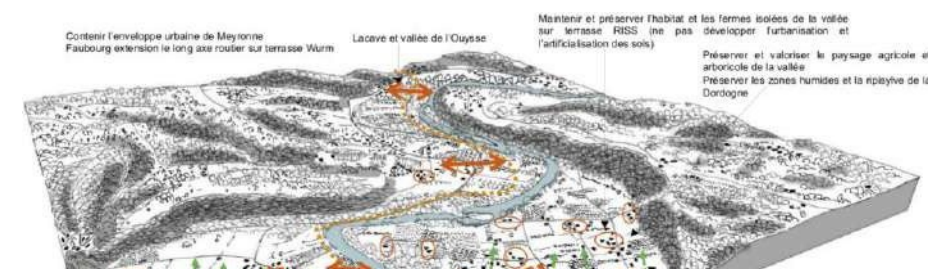
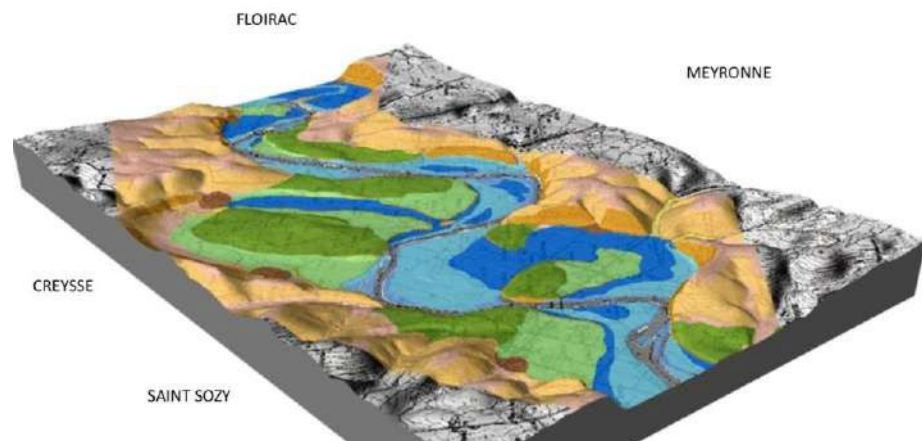
Son élaboration a fait l'objet d'une démarche particulière commune à trois bureau d'études : Atelier Palimpseste pour la partie paysage et patrimoine bâti, CAIRN Territoires pour la partie géographique, géologique et hydrodynamique et Ectare pour la partie enjeux environnementaux.

Les versions successives ont été présentées aux PPA sur trois ateliers successifs, car cette OAP traite de sujets particulièrement technique et souvent maîtrisés par d'autres. Par exemple le PRRI en cours de révision est géré par l'État, ou les programmes liés au milieux aquatiques sont gérés par le syndicat GEMAPI SMDMCA.

Le travail a consisté avant tout à produire un périmètre à cette OAP. Les limites administratives ont été écartées au profit des limites de covisibilité effective, avec des nuances qui ont permis de se caler sur des repères physiques nets : les talwegs de combes ou les lignes de crêtes des coteaux, les voiries diverses de l'autoroute au chemin de terre...



A l'intérieur de ce périmètre, l'analyse géographique a distingué en premier lieu les unités et sous-unités paysagère, puis les compartiments de la vallée. Ces compartiments sont fonction de l'hydrodynamique et de la géomorphologie de la vallée et de ses coteaux.



Extrait des illustrations accompagnant les principes opposables

Ces éléments sont autant des facteurs explicatifs que des cadres d'organisation emboîtés, pour améliorer la clarté de la logique qui a prévalu à la déclinaison des principes opposables.

C'est à partir de cette analyse qu'a pu être mise en œuvre l'arborescence de l'OAP, avec ses trois principes majeurs : « préserver la rivière vivante et mouvante », « accompagner le paysage de la rivière dans ses dynamiques d'évolution » et « vivre avec la rivière au cœur des paysages de la vallée ».

Les élus ont été sollicités lors d'une régie pour analyser cette arborescence et les déclinaisons des mesures, pour valider le document et appréhender sa capacité à porter un regard particulier sur la vallée de la Dordogne, et complémentaire des autres outils du PLUiH.

Cela a amené à préciser certaines mesures relevant notamment de l'intégration paysagère des aménagements touristiques, de la capacité à mieux voir la rivière depuis les entrées sur la vallée, de l'itinérance au sein de celle-ci, mais aussi du développement ou maintien de l'économie agricole, du respect des formes urbaines...

Ainsi la justification principale de cette OAP est de poser un regard particulier sur cette vallée, axe d'enjeux forts de la communauté de communes.

6 | OAP thématique « trames verte et bleue »

L'OAP thématique « trames verte et bleue » est une obligation réglementaire, visant à décliner des principes de préservation et de reconquête de la TVB sur un territoire. L'état initial de l'environnement a clairement et précisément identifié l'ensemble des enjeux liés à la qualité de la biodiversité, et les problématiques permettant de définir une trame verte et bleue adaptée.

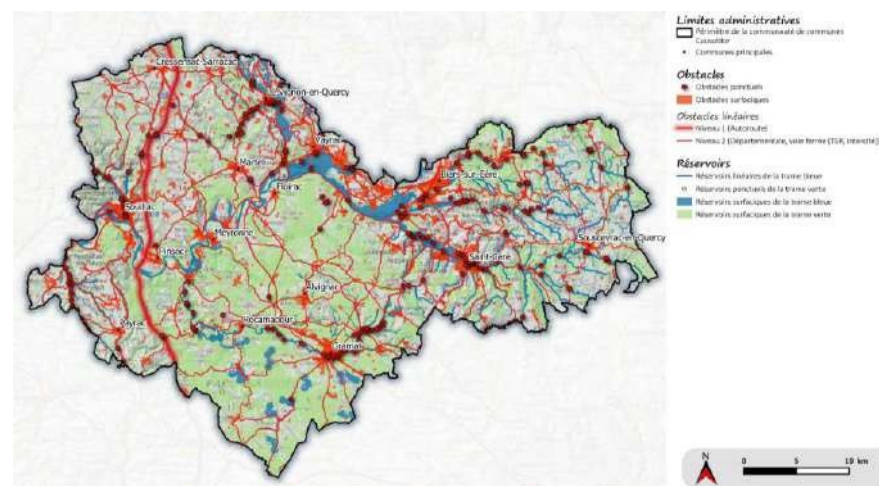
C'est donc, de manière générale, pour enrayer la perte de biodiversité que le PLUi-H de Cauvaldor définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique relative aux trames verte et bleue du territoire, en complément des dispositions du règlement.

Cette OAP est établie au regard des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et plus particulièrement de l'article L.151-6-2 qui dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. ».

L'objectif de cette OAP est de répondre à l'axe n°5 du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) de Cauvaldor (débattu en Conseil Communautaire le 10/07/2023) : « Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire ».

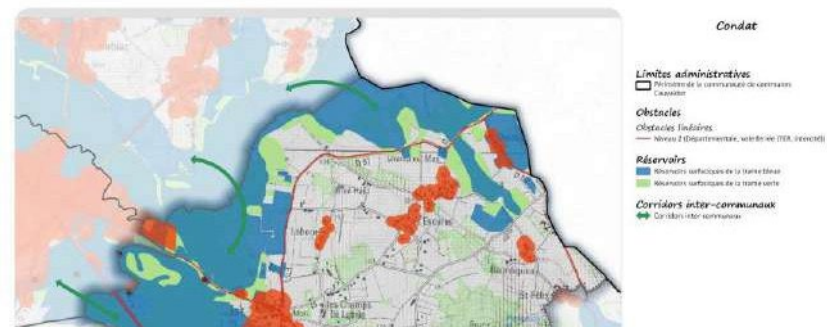
Plus particulièrement, cette OAP répond à l'orientation n° 4 : « Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire » avec une résonance sur deux orientations de l'axe n°3 « Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles », à savoir l'orientation n°1 « Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme ressource naturelle et ressource économique » et l'orientation n°2 « Préserver la qualité de l'eau et de la ressource en eau ».

Ce cadre de justification a permis ensuite de décliner une méthode d'élaboration efficace pour décliner une OAP TVB adaptée au territoire.



Le périmètre de l'OAP TVB a été établi dès l'état initial de l'environnement et la production des trames et sous trames du territoire. C'est ce constat qui a permis de décliner les niveaux d'enjeux environnementaux et donc de distinguer les réservoirs et corridors pour chaque sous-trame identifiée.

A partir de ces niveaux d'enjeux, la zone N et la zone Np ainsi que AP ont pu être construites. Attention ces zones ne délimitent pas la TVB intégralement, car elle peut se trouver en dehors de celles-ci, mais de façon marginale. C'est pourquoi le périmètre de l'OAP TVB est cartographié dans l'OAP elle-même, sous forme d'atlas communal.



Ainsi ce sont 28 prescriptions assorties de recommandations complémentaires qui sont déclinées en fonction du zonage et des types de trames (réservoirs ou corridors). Cela répond à l'objectif réglementaire et aux attendus du PADD, à savoir :

- Maintenir et développer la biodiversité du territoire
- Favoriser les connectivités écologiques et des échelles précises
- Concilier activités humaines et biodiversité ordinaire

Les projets à l'intérieur de cette TVB ne sont pas purement interdits, mais ils doivent respecter les enjeux prioritaires cités ci-dessus.

Cauwaldor | | PLUI

Partie 6 - BILAN DES SURFACES ET ESTIMATIONS DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION



Rapport de présentation

1 | CONSTRUCTION DU TABLEAU DE SIMULATION DU PROJET TERRITORIAL

Comme expliqué plus tôt, le tableau de simulation du projet territorial est la partie quantitative du projet, répondant aux textes en vigueur. Cette simulation a été proposée au moment de la reprise et de la mise à jour du PADD, débattu en 2018, et qui a été redébattu après une mise à jour des objectifs chiffrés.

Cette simulation a été élaboré à partir de la base de données territoriales les plus récentes, recueillies auprès des open data officiels, ainsi que des éléments de cadrage en vigueur (mesures du SCoT). Mais c'est surtout auprès du service ADS de Cauvaldor, que nous avons pu exploiter les données les plus récentes, grâce à son observatoire de données sur les dynamiques urbaines en cours sur le territoire (dépôts de permis, pour maison individuelle, pour changement des destination, pour réhabilitation...). Nous ne reviendrons pas sur le détail de la construction des différents scénarios de travail, expliquée en détail pages 43 et 44, pour nous concentrer sur les résultats obtenus par le biais d'une co-construction très active. Nous reprendrons également les éléments exposés dans le diagnostic foncier, ainsi que dans le POA, pour synthétiser les résultats.

NB : il est important de noter que concomitamment à cette analyse, un scénario de production de logement a été établi avec les élus de CAUVALDOR, en tenant compte des tendances démographiques, des ambitions des élus et des résultats du calcul du point mort. Celui-ci a été établi selon les modalités proposées par le SCoT en vigueur à savoir :

- Calcul du taux de desserrement des ménages
- Calcul du taux de renouvellement du parc de logement
- Calcul du taux de résidences secondaires
- Calcul du taux de logements vacants

Les différents calculs et leur croisement ont amené la Régie de Cauvaldor à retenir le point mort tenant compte, sur une période de 10%, d'un taux de résidences de 32%, d'un desserrement des ménages de 8% et d'un taux de

vacances de 12%. En terme de consommation foncière. Il est important de rappeler que le tableau de simulation a été exposé et débattu à deux reprises lors de régies PLUiH de septembre et décembre 2023, et a été communiqué à toutes les communes afin de travailler les potentiels de densification et le prézonage.

Ainsi nous pouvons comparer les chiffres des objectifs à atteindre avec les chiffres des résultats obtenus au moment de l'arrêt.

En synthèse les résultats de consommation ENAF projeté sur la période de dix d'application du PLUiH sont les suivants :

Zones regroupées	ha
AU ouvertes	191,9
AU fermées	39,6
U « ENAF »	59,9
STECAL	13,2
Emplacements réservés	41,8
TOTAL de la consommation ENAF de la période	346,4
TOTAL de la consommation ENAF 2011-2021	695,3

Cela représente donc une baisse effective de 50% de la consommation foncière.

2 | PRESENTATION DES RESULTATS

Les tableaux ci-dessous détaillent les résultats obtenus

Simulation territoriale de répartition des potentiels, à comparer avec les résultats obtenus (synthèse ci-dessus et tableau détaillé ci-dessous).

Commune	Population communale en 2020	PC pour habitation nouvelle entre 2010 et 2020 (nbre)	objectif pop. 2034 (SCOT-PADD)	objectif lgt 2034 (SCoT-PADD)	objectif lgt neufs sans vacance	objectif lgt neufs en extension	objectif zones AU ouverte 2034 avec point mort retenu
Bassin de vie de Blars - Bretenoux	8890	467	636	589	542	360	44,29
Mailage villageois	4463	263	325	296	287	201	24,68
Cehus	206	10	15	14	13	9	1,14
Cornac	344	16	25	23	22	15	1,90
Estal	108	15	8	7	7	5	0,60
Gagnac-sur-Cère	670	18	46	44	43	30	3,71
Ginfrac	104	2	8	7	7	5	0,58
Girac	365	21	25	24	23	16	2,02
Glanes	301	11	24	20	19	14	1,66
Laval-de-Cère	288	1	19	19	18	13	1,59
Loubressac	512	35	38	34	33	23	2,83
Prudhomat	718	42	53	48	46	32	3,97
Saint-Michel-Loubéjou	405	36	30	27	26	18	2,24
Tauriac	442	56	34	29	28	20	2,44
Pôle de proximité	1015	65	74	67	63	44	5,44
Puybrun	1015	65	74	67	63	44	5,44
Pôle structurant	3412	139	237	226	192	115	14,17
Blars-sur-Cère	2044	63	140	135	115	69	8,49
Bretenoux	1368	76	98	91	77	46	5,68
Bassin de vie de Gramat	8272	373	589	548	337	236	29,01
Mailage villageois	3489	160	250	231	224	157	19,29
Bio	340	4	27	23	22	15	1,88
Carliac	223	7	16	15	14	10	1,23
Couzo	97	5	7	6	6	4	0,54
Lavergne	462	30	34	31	30	21	2,55
Le Bastit	137	9	9	9	9	6	0,76
Meyrinhoc-Lentour	498	23	37	33	32	22	2,75
Miers	457	13	33	30	29	21	2,53
Montvalent	287	21	18	19	18	13	1,59
Padirac	154	6	11	10	10	7	0,85
Rignac	279	25	20	18	18	13	1,54
Saignes	74	0	6	5	5	3	0,41
Thégra	481	17	34	32	31	22	2,66
Pôle d'équilibre	1314	86	94	87	77	54	6,59
Alvignac	691	66	49	46	40	28	3,47
Rocamadour	623	20	45	41	36	25	3,13
Pôle structurant	3469	127	245	230	195	117	14,41
Gramat	3469	127	245	230	195	117	14,41
Bassin de vie de Martel	8536	353	614,71	565	515	344	42,28
Mailage villageois	2420	114	176,94	160	155	109	13,38
Carenac	413	20	27	27	27	19	2,28
Cavagnac	436	29	32	29	28	20	2,41
Condât	410	15	35	27	26	18	2,27
Floirac	241	10	16	16	15	11	1,33
Saint-Denis-lès-Martel	331	10	24	22	21	15	1,83
Saint-Michel-de-Bannières	316	23	23	21	20	14	1,75
Strenquels	273	7	20	18	18	12	1,51
Pôle d'équilibre	1006	23	71,39	67	59	41	5,05
Le Vignou-en-Cuercy	1006	23	71,39	67	59	41	5,05
Pôle de proximité	2182	91	159,78	144	136	95	11,69
Bétaille	1064	55	78	70	66	46	5,70
Cressensac-Sarrazac	1118	36	82	74	70	49	5,99
Pôle structurant	2928	125	206,78	194	165	99	12,16
Martel	1625	80	116	108	91	55	6,75
Veyrac	1303	45	91	86	73	44	5,41

Commune	Population communale en 2020	PC pour habitation nouvelle entre 2010 et 2020 (nbre)	objectif pop. 2034 (SCOT-PADD)	objectif lgt 2034 (SCoT-PADD)	objectif lgt neufs sans vacance	objectif lgt neufs en extension	objectif zones AU ouverte 2034 avec point mort retenu
Bassin de vie de Saint-Céré	8500	297	581,58	563	511	338	41,62
Mailage villageois	3755	198	270,24	249	241	169	20,76
Autoire	356	16	25	24	23	16	1,97
Bannes	141	8	10	9	9	6	0,78
Beumont-Bretenoux	404	41	31	27	26	18	2,23
Fraysinhes	163	9	11	11	10	7	0,90
Ladirat	94	0	6	6	6	4	0,52
Latouille-Lantillac	223	5	15	15	14	10	1,23
Saint-Jean-Lagneste	369	25	30	24	24	17	2,04
Saint-Jean-Lespinasse	404	18	30	27	26	18	2,23
Saint-Laurent-les-Tours	846	43	60	56	54	38	4,68
Saint-Médard-de-Préque	200	10	14	13	13	9	1,11
Saint-Paul-de-Vern	176	3	13	12	11	8	0,97
Saint-Vincent-du-Pendit	212	20	16	14	14	10	1,17
Teysseu	167	0	11	11	11	8	0,92
Pôle d'équilibre	1331	25	95,91	88	78	54	6,68
Sousceyrac-en-Quercy	1331	25	96	88	78	54	6,68
Pôle structurant	3414	74	217,52	226	192	115	14,18
Saint-Céré	3414	74	218	226	192	115	14,18
Bassin de vie de Souillac	10864	515	731,38	719	668	449	55,27
Mailage villageois	6562	395	465,16	434	421	295	36,29
Baladou	386	30	29	26	25	17	2,13
Calès	169	5	12	11	11	8	0,93
Creyse	314	14	21	21	20	14	1,74
Cuzance	632	70	50	42	41	28	3,49
Gignac	675	28	48	45	43	30	3,73
Lacave	255	14	16	17	16	11	1,41
La Chapelle-Auzac	793	45	56	53	51	36	4,39
Lamothe-Fénelon	301	10	20	20	19	14	1,66
Lanzac	580	35	41	38	37	26	3,21
Le Roc	212	7	16	14	14	10	1,17
Loupjac	261	9	18	17	17	12	1,44
Maclat	362	21	26	24	23	16	2,00
Mayrac	259	23	19	17	17	12	1,43
Meyronne	269	11	18	18	17	12	1,49
Nadailac-de-Rouge	163	18	10	11	10	7	0,90
Pinsac	788	42	59	52	51	35	4,36
Reilhaguet	143	13	9	9	9	6	0,79
Pôle d'équilibre	618	42	40,15	41	36	25	3,10
Peyrac	618	42	40	41	36	25	3,10
Pôle de proximité	483	25	31,27	32	30	21	2,59
Saint-Sozy	483	25	31	32	30	21	2,59
Pôle structurant	3201	53	197,68	212	180	108	13,30
Souillac	3201	53	198	212	180	108	13,30
Total général	45062	2005	3150	2984	2572	1727	212,48

Tableau de répartition des superficies par zonage (en m²)

ORDRE	BASSIN	ARMATURE	INSEE	COMMUNE	2AUep	2AUh	2AÜt	2AUX	1AUB	1AUC	1AÜp	1AÜt	1AUX	A	Alt	Ap	Ast	N	Nc	Ner	Nit	Np	Nst	UA	UB	UC	Uep	Ult	UP	UX		
1	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46043	CAPUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 989 238	-	2 96 938	-	1 262 865	-	-	9 679	5 461 940	-	12 783	37 890	76 296	10 669	-	-	-		
2	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46076	CORNAC	-	-	-	4 170	11 135	-	-	-	-	4 137 416	-	796 464	-	6 817 286	-	-	30 613	1 429 417	3 909	115 834	77 842	104 106	24 077	-	-	-		
3	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46097	ESTAL	-	-	-	6 829	-	-	-	-	-	57 045	-	162 611	-	1 264 495	-	-	113 207	4 252 630	12 795	111 622	-	-	-	4 825	-	-		
4	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46117	GAGNAC SUR CERRE	-	-	-	2 364	30 900	-	-	-	-	24 810	-	1 647 484	-	1 647 484	-	-	14 065	20 377	-	-	-	-	-	47 290	305 385	-		
5	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46122	GENTRAC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 393 529	-	1 802 943	-	1 298 855	-	-	69 910	1 387 870	-	91 802	53 876	436 229	11 714	-	-	16 234		
6	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46123	GRAC	-	-	-	-	14 770	-	-	-	-	1 463 432	-	14 58 032	-	244 875	-	-	91 442	606 677	-	-	58 591	281 241	-	-	63 450	110 917		
7	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46124	GLANES	-	-	-	5 720	-	-	-	-	-	5 120	-	1 625	-	149 764	111 489	-	2 822	2 081 960	-	26 009	61 271	220 403	36 824	-	-	9 017		
8	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46163	LAVAL DE CERRE	-	-	-	5 256	-	-	-	-	-	1 568 588	-	493 545	-	853 541	-	-	4 716 839	-	-	30 974	80 788	69 195	15 208	-	-	74 577		
9	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46177	LOUBRESSAC	-	-	-	8 323	-	-	-	-	-	6 414 516	-	6 414 516	1 422	4 215 864	-	268 177	67 235	513 102	-	143 206	129 644	444 339	9 709	19 573	6 916	79 286		
10	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46228	PRUDHOMAT	-	-	-	17 758	19 129	-	-	-	-	2 651 580	-	6 678 410	5 377	1 083 724	-	-	236 442	1 059 198	-	162 000	110 913	325 725	6 457	-	-	8 282	16 229	
11	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46294	SAINTE-MICHEL-LOUBE	-	-	-	13 566	15 688	-	-	-	-	2 976 283	-	657 960	-	1 087 068	-	-	-	23 336	-	143 017	107 985	114 875	11 129	-	-	17 794	143 226	
12	BIARS-BRETENOUX	Mailage villages	46313	TALRAC	-	8 595	11 872	-	-	13 518	-	-	-	1 267 506	-	4 966 191	-	358 956	-	-	7 976	1 076 943	-	77 628	46 017	344 938	4 498	20 973	-	-	3 444	
13	BIARS-BRETENOUX	Pôle de proximité	46229	PUMBLIN	-	-	-	12 232	35 234	-	-	-	-	2 098 158	-	183 205	-	1 051 418	-	-	6 446	35 543	-	187 327	38 383	607 897	44 165	23 314	-	-	39 259	
14	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurent	46029	BIARS SUR CERRE	-	-	-	-	-	83 875	-	-	-	212 169	-	579 315	-	759 376	-	-	141 196	395 706	-	123 846	84 123	115 300	115 300	-	-	668 293		
15	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurent	46038	BRETENOUX	-	16 259	-	-	4 142	48 531	-	-	-	378 228	-	2 343 881	-	131 564	-	-	64 915	1 409 933	-	119 584	156 757	808 188	112 241	31 725	-	-	91 451	
16	GRAMAT	Mailage villages	46030	BIO	-	-	-	8 524	-	-	-	-	-	3 265 056	-	6 399 133	4 244	448 642	-	-	5 273	393 196	-	50 567	47 342	165 245	1 748	-	-	19 649	4 992	
17	GRAMAT	Mailage villages	46059	CARLUJET	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 437 883	-	13 056 397	-	3 860 164	96 080	-	-	5 160 228	-	50 261	115 842	28 027	4 560	-	-	43 666	2 982	
18	GRAMAT	Mailage villages	46078	COUZOU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 207 621	-	9 875 969	-	1 068 386	-	-	-	6 348 433	-	-	56 086	59 008	40 447	-	-	-	-	
19	GRAMAT	Mailage villages	46165	LAVERGNE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 152 049	-	6 503 335	3 567	1 994 329	-	-	-	12 843	403 237	-	55 326	61 463	358 445	15 686	-	-	5 685	
20	GRAMAT	Mailage villages	46018	LEMASTI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 616 049	-	18 083 114	10 547	1 057 256	-	-	48 684	2 056 866	-	24 740	26 750	48 684	2 189	58 187	-	-	12 862	
21	GRAMAT	Mailage villages	46189	MAYNIN-MAC-LENTOUR	-	-	-	9 075	3 894	-	-	-	-	4 772 358	-	1 284 796	-	-	-	-	-	931 008	-	69 874	121 530	146 019	24 590	10 564	-	-	12 862	
22	GRAMAT	Mailage villages	46193	MIERS	-	-	-	-	-	16 005	-	-	-	8 119 957	38 602	14 637 382	17 684	995 964	14 808	-	-	394 740	741 667	-	83 035	38 297	69 449	33 932	31 990	2 150	9 510	
23	GRAMAT	Mailage villages	46208	MONTVALENT	-	-	-	5 273	-	-	-	-	-	6 677 021	-	9 435 492	-	3 937 989	-	-	39 495	130 546	4 834 288	-	123 032	67 721	183 958	2 351	98 305	-	-	29 762
24	GRAMAT	Mailage villages	46213	PADIRAC	-	-	-	3 171	-	-	-	-	-	2 339 322	-	9 988 050	-	669 666	-	-	-	428 768	-	95 548	90 741	-	-	30 960	198 194	-	-	
25	GRAMAT	Mailage villages	46238	RIGNAC	-	-	-	15 989	-	-	-	-	79 257	3 208 846	-	4 304 888	-	901 101	-	223 225	27 049	265 549	-	65 976	55 486	273 302	15 549	-	-	-	188 940	
26	GRAMAT	Mailage villages	46246	SAIGNES	-	-	-	-	-	3 947	-	-	-	1 705 369	-	1 188 697	-	2 207 027	-	-	-	398 344	-	23 634	16 231	14 838	-	-	-	-	-	
27	GRAMAT	Mailage villages	46317	THEGRA	-	-	-	-	-	20 359	-	-	-	3 611 069	-	7 829 088	-	736 286	-	-	-	272 173	-	68 774	75 005	61 653	33 537	76 403	-	-	33 982	
28	GRAMAT	Pôle d'équilibre	46003	ALVIGNAC	-	-	-	-	-	28 529	6 217	-	-	2 886 500	-	5 776 171	-	769 022	-	-	1 589 702	311 374	680 448	-	63 395	128 077	537 165	514 220	164 055	-	-	35 338
29	GRAMAT	Pôle d'équilibre	46240	ROCAMADOUR	-	89 663	55 504	13 405	29 362	-	-	-	44 732	26 184	13 768 704	-	22 873 216	-	3 689 212	92 977	387 749	316 149	6 401 482	-	342 859	151 856	323 959	183 607	496 730	-	-	80 396
30	GRAMAT	Pôle structurent	46128	GRAMAT	-	-	-	-	-	12 763 377	-	-	-	21 997 421	-	432 5 430 733	-	83 811	416 072	-	-	903 866	7 487	303 523	39 189	2219 502	3637 383	302 881	-	-	-	435 322
31	MARTEL-VAYRAC	Mailage villages	46058	CARENAC	-	-	-	6 580	6 491	-	-	-	-	6 077 149	-	6 186 890	-	1 263 900	171 945	-	30 578	377 795	-	139 382	66 311	268 349	34 191	37 779	-	-	-	
32	MARTEL-VAYRAC	Mailage villages	46065	CAVAGNAC	-	-	-	-	-	-	-	-	14 224	4 293 606	-	4 421 258	-	876 983	-	-	-	38 631	132 813	-	90 437	133 382	244 449	21 594	-	-	-	43 082
33	MARTEL-VAYRAC	Mailage villages	46074	CONDAT	-	-	-	-	21 489	-	-	-	-	3 063 159	-	1 982 805	-	401 749	-	-	31 192	117 903	-	54 837	36 711	276 916	25 503	35 647	-	-	62 647	
34	MARTEL-VAYRAC	Mailage villages	46106	FLOIRAC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 489 874	-	10 018 565	20 265	958 813	-	-	103 270	3 195 849	100	33 221	52 048	101 474	4 367	3 387	16 904	5 961		
35	MARTEL-VAYRAC	Mailage villages	46265	SAINTE-DEMIS-LES-MART	12 063	-	-	-	3 842	-	-	-	-	2 918 748	-	2 005 663	-	1 307 056	-	-	475 460	947 739	-	61 120	94 260	27 721	54 025	55 801	17 418	-	-	
36	MARTEL-VAYRAC	Mailage villages	46283	SAINTE-MICHEL-DE-BAY	-	-	-	4 483	-	-	-	-	-	3 793 428	-	2 706 429	-	385 146	-	-	10 141	1 048	-	25 735	47 377	91 630	12 874	6 218	-	-	-	29 320
37	MARTEL-VAYRAC	Mailage villages	46312	STRENDEJOLS	-	-	-	3 342	-	-	-	-	-	1 421 948	-	2 601 565	223 323	-	-	-	-	162 426	-	91 207	29 358	80 759	3 748	-	-	-	12 651	
38	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	46028	BETAILLE	-	3 296	-	-	15 005	22 718	-	-	-	87 769	5 559 046	4 618 821	-	2 207 508	-	-	3 797	462 799	2 553	159 682	120 427	407 727	24 153	33 520	-	-	143 528	
39	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	46083	CRESSENSAC-SARRAZAC	-	-	-	39 787	4 280	58 251	-	-	83 424	24 867 331	-	4 050 326	-	9 216 778	-	-	674 742	1 279 493	5 574	186 766	203 291	521 271	25 900	-	-	16 894	43 993	
40	MARTEL-VAYRAC	Pôle d'équilibre	46232	LE VIGNON-EN-QUERCY	-	4 216	-	5 523	-	28 669	-	-	-	8 940 296	-	5 914 437	-	4 236 235	-	-	-	1 684 049	2 017	342 149	105 550	228 836	68 707	3 253	-	-	154 765	
41	MARTEL-VAYRAC	Pôle structurent	46185																													

Tableau de répartition des STECAL (en m²)

ORDRE	BASSIN	ARMATURE	INSEE	COMMUNE	NB_Ast	SURF_Ast	NB_Nst	SURF_Nst
1	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46043	CAHUS	0	-	0	-
2	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46076	CORNAC	0	-	1	3 909
3	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46097	ESTAL	0	-	1	12 795
4	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46117	GAGNAC SUR CERE	0	-	0	-
5	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46122	GINTRAC	0	-	0	-
6	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46123	GIRAC	0	-	0	-
7	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46124	GLANES	0	-	0	-
8	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46163	LAVAL DE CERE	0	-	0	-
9	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46177	LOUBRESSAC	2	1 422	0	-
10	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46228	PRUDHOMAT	1	5 377	0	-
11	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46284	SAINTE-MICHEL-LOUBEJOU	0	-	0	-
12	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46313	TAURIAC	0	-	0	-
13	BIARS-BRETENOUX	Pôle de proximité	46229	PUYBRUN	0	-	0	-
14	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurant	46029	BIARS SUR CERE	0	-	0	-
15	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurant	46038	BRETENOUX	0	-	0	-
16	GRAMAT	Maillage villageois	46030	BIO	1	4 244	0	-
17	GRAMAT	Maillage villageois	46059	CARLUCET	0	-	0	-
18	GRAMAT	Maillage villageois	46078	COUZOU	0	-	0	-
19	GRAMAT	Maillage villageois	46165	LAVERGNE	1	3 567	0	-
20	GRAMAT	Maillage villageois	46018	LE BASTIT	3	10 547	0	-
21	GRAMAT	Maillage villageois	46189	MAYRINHAC-LENTOUR	0	-	0	-
22	GRAMAT	Maillage villageois	46193	MIRS	2	17 684	0	-
23	GRAMAT	Maillage villageois	46208	MONTVALENT	0	-	0	-
24	GRAMAT	Maillage villageois	46213	PADRAC	0	-	0	-
25	GRAMAT	Maillage villageois	46238	RIGNAC	0	-	0	-
26	GRAMAT	Maillage villageois	46246	SAIGNES	0	-	0	-
27	GRAMAT	Maillage villageois	46317	THEGRA	0	-	0	-
28	GRAMAT	Pôle d'équilibre	46003	ALVIGNAC	0	-	0	0
29	GRAMAT	Pôle d'équilibre	46240	ROCAMADOUR	0	-	0	-
30	GRAMAT	Pôle structurant	46128	GRAMAT	1	432	1	7 487
31	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46058	CARENAC	0	-	0	-
32	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46065	CAVAGNAC	0	-	0	-
33	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46074	CONDAT	0	-	0	-
34	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46106	FLOIRAC	1	20 265	1	100
35	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46265	SAINTE-DENIS-LES-MARTEL	0	-	0	-
36	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46283	SAINTE-MICHEL-DE-BANNIERE	0	-	0	-
37	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46312	STRENQUELS	0	-	0	-
38	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	46028	BETAILLE	0	-	1	2 553
39	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	46083	CRESENSAC-SARRAZAC	0	-	1	5 574
40	MARTEL-VAYRAC	Pôle d'équilibre	46232	LE VIGNON-EN-QUERCY	0	-	1	2 017
41	MARTEL-VAYRAC	Pôle structurant	46185	MARTEL	2	1 271	2	1 089
42	MARTEL-VAYRAC	Pôle structurant	46330	VAYRAC	1	7 444	0	-
43	SAINT-CERE	Maillage villageois	46011	AUTOIRE	0	-	0	-
44	SAINT-CERE	Maillage villageois	46017	BANNES	0	-	0	-
45	SAINT-CERE	Maillage villageois	46024	BELMONT-BRETENOUX	0	-	0	-
46	SAINT-CERE	Maillage villageois	46115	FRAISSINHES	0	-	0	-
47	SAINT-CERE	Maillage villageois	46146	LADIRAT	0	-	1	461
48	SAINT-CERE	Maillage villageois	46159	LATOUILLE-LENTILLAC	0	-	1	2 986
49	SAINT-CERE	Maillage villageois	46339	ST-JEAN LAGINESTE	0	-	0	-
50	SAINT-CERE	Maillage villageois	46271	SAINTE-JEAN-LESPINASSE	0	-	0	-
51	SAINT-CERE	Maillage villageois	46273	SAINTE-LAURENT-LES-TOURS	2	3 109	0	-
52	SAINT-CERE	Maillage villageois	46281	SAINTE-MEDARD-DE-PRESQ	0	-	0	-
53	SAINT-CERE	Maillage villageois	46286	SAINTE-PAUL-DE-VERN	0	-	0	-
54	SAINT-CERE	Maillage villageois	46295	SAINTE-VINCENT-DU-PENDIT	1	1 274	0	-
55	SAINT-CERE	Maillage villageois	46315	TEYSSEU	0	-	0	-
56	SAINT-CERE	Pôle d'équilibre	46311	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY	1	1 797	0	-
57	SAINT-CERE	Pôle structurant	46251	SAINTE-CERE	0	-	0	-
58	SOUILLAC	Maillage villageois	46016	BALADOU	0	-	1	282
59	SOUILLAC	Maillage villageois	46047	CALES	1	1 271	0	-
60	SOUILLAC	Maillage villageois	46084	CREYSSE	0	-	0	-
61	SOUILLAC	Maillage villageois	46086	CUZANCE	1	294	0	-
62	SOUILLAC	Maillage villageois	46118	GIGNAC	0	-	0	-
63	SOUILLAC	Maillage villageois	46144	LACAVE	0	-	0	-
64	SOUILLAC	Maillage villageois	46145	LACHAPELLE-AUZAC	0	-	2	3 226
65	SOUILLAC	Maillage villageois	46152	LAMOTHE-FENELON	0	-	1	2 161
66	SOUILLAC	Maillage villageois	46153	LANZAC	1	1 222	0	-
67	SOUILLAC	Maillage villageois	46239	LE ROC	0	-	0	-
68	SOUILLAC	Maillage villageois	46178	LOUPIAC	0	-	1	1 140
69	SOUILLAC	Maillage villageois	46186	MASCLAT	0	-	0	-
70	SOUILLAC	Maillage villageois	46337	MAYRAC	0	-	0	-
71	SOUILLAC	Maillage villageois	46192	MEYRONNE	0	-	0	-
72	SOUILLAC	Maillage villageois	46209	NADAILLAC-DE-ROUGE	1	1 457	0	-
73	SOUILLAC	Maillage villageois	46220	PINSAC	0	-	0	-
74	SOUILLAC	Maillage villageois	46236	RBLHAGUET	0	-	0	-
75	SOUILLAC	Pôle d'équilibre	46215	PAYRAC	0	-	1	1 709
76	SOUILLAC	Maillage villageois	46293	SAINTE-SOZY	1	2 404	0	-
77	SOUILLAC	Pôle de proximité	46309	SOUILLAC	0	-	0	-
	Total				24	85 081	17	47 489

Tableau de répartition des OAP (en m²)

ORDRE	BASSIN	ARMATURE	INSEE	COMMUNE	NB_OAP_SECT1	SURF_OAP_SECT1	NB_OAP_SECT2	SURF_OAP_SECT2
1	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46043	CAHUS	0	-	0	-
2	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46076	CORNAC	2	15 405	0	-
3	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46097	ESTAL	0	-	1	6 829
4	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46117	GAGNAC SUR CERE	2	29 614	2	3 650
5	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46122	GINTRAC	0	-	0	-
6	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46123	GIRAC	2	14 770	0	-
7	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46124	GLANES	1	5 720	0	-
8	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46163	LAVAL DE CERE	0	-	1	5 256
9	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46177	LOUBRESSAC	0	-	1	8 323
10	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46228	PRUDHOMAT	2	21 621	2	14 266
11	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46284	SAINTE-MICHEL-LOUBEJOU	2	15 688	0	-
12	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	46313	TAURIAC	0	-	2	13 518
13	BIARS-BRETENOUX	Pôle de proximité	46229	PUYBRUN	2	33 531	3	13 935
14	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurant	46029	BIARS SUR CERE	3	83 875	0	-
15	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurant	46038	BRETENOUX	3	37 257	2	15 416
16	GRAMAT	Maillage villageois	46030	BIO	1	3 788	1	4 736
17	GRAMAT	Maillage villageois	46059	CARLUCET	0	-	1	5 107
18	GRAMAT	Maillage villageois	46078	COUZOU	0	-	0	-
19	GRAMAT	Maillage villageois	46165	LAVERGNE	1	10 656	0	-
20	GRAMAT	Maillage villageois	46018	LE BASTIT	1	10 069	0	-
21	GRAMAT	Maillage villageois	46189	MAYRINHAC-LENTOUR	1	9 075	1	3 894
22	GRAMAT	Maillage villageois	46193	MIRS	1	8 010	1	7 995
23	GRAMAT	Maillage villageois	46208	MONTVALENT	0	-	1	5 273
24	GRAMAT	Maillage villageois	46213	PADRAC	0	-	1	3 171
25	GRAMAT	Maillage villageois	46238	RIGNAC	3	95 246	0	-
26	GRAMAT	Maillage villageois	46246	SAIGNES	0	-	1	3 947
27	GRAMAT	Maillage villageois	46317	THEGRA	2	12 412	2	7 947
28	GRAMAT	Pôle d'équilibre	46003	ALVIGNAC	1	7 162	2	27 584
29	GRAMAT	Pôle d'équilibre	46240	ROCAMADOUR	4	73 076	5	40 607
30	GRAMAT	Pôle structurant	46128	GRAMAT	2	29 299	2	14 241
31	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46058	CARENAC	0	-	2	13 071
32	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46065	CAVAGNAC	0	-	1	14 224
33	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46074	CONDAT	1	13 830	1	7 659
34	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46106	FLOIRAC	0	-	0	-
35	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46265	SAINTE-DENIS-LES-MARTEL	0	-	1	3 842
36	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46283	SAINTE-MICHEL-DE-BANNIERE	0	-	2	7 574
37	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	46312	STRENQUELS	0	-	1	8 342
38	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	46028	BETAILLE	3	113 993	1	11 499
39	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	46083	CRESENSAC-SARRAZAC	0	-	8	145 955
40	MARTEL-VAYRAC	Pôle d'équilibre	46232	LE VIGNON-EN-QUERCY	0	-	7	28 669
41	MARTEL-VAYRAC	Pôle structurant	46185	MARTEL	1	15 124	2	98 028
42	MARTEL-VAYRAC	Pôle structurant	46330	VAYRAC	2	18 787	1	13 248
43	SAINT-CERE	Maillage villageois	46011	AUTOIRE	1	9 949	0	-
44	SAINT-CERE	Maillage villageois	46017	BANNES	0	-	0	-
45	SAINT-CERE	Maillage villageois	46024	BELMONT-BRETENOUX	2	21 090	0	-
46	SAINT-CERE	Maillage villageois	46115	FRAISSINHES	0	-	1	1 211
47	SAINT-CERE	Maillage villageois	46146	LADIRAT	0	-	0	-
48	SAINT-CERE	Maillage villageois	46159	LATOUILLE-LENTILLAC	0	-	4	12 872
49	SAINT-CERE	Maillage villageois	46339	ST-JEAN LAGINESTE	0	-	1	7 735
50	SAINT-CERE	Maillage villageois	46271	SAINTE-JEAN-LESPINASSE	1	14 867	2	12 582
51	SAINT-CERE	Maillage villageois	46273	SAINTE-LAURENT-LES-TOURS	1	25 046	2	8 203
52	SAINT-CERE	Maillage villageois	46281	SAINTE-MEDARD-DE-PRESQ	0	-	1	5 507
53	SAINT-CERE	Maillage villageois	46286	SAINTE-PAUL-DE-VERN	1	16 622	0	-
54	SAINT-CERE	Maillage villageois	46295	SAINTE-VINCENT-DU-PENDIT	1	12 943	0	-
55	SAINT-CERE	Maillage villageois	46315	TEYSSEU	1	9 804	0	-
56	SAINT-CERE	Pôle d'équilibre	46311	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY	2	37 631	4	33 586
57	SAINT-CERE	Pôle structurant	46251	SAINTE-CERE	6	92 411	1	10 480
58	SOUILLAC	Maillage villageois	46016	BALADOU	2	19 953	0	-
59	SOUILLAC	Maillage villageois	46047	CALES	1	13 417	0	-
60	SOUILLAC	Maillage villageois	46084	CREYSSE	1	17 734	0	-
61	SOUILLAC	Maillage villageois	46086	CUZANCE	2	12 285	0	-
62	SOUILLAC	Maillage villageois	46118	GIGNAC	0	-	3	24 370
63	SOUILLAC	Maillage villageois	46144	LACAVE	0	-	1	13 572
64	SOUILLAC	Maillage villageois	46145	LACHAPELLE-AUZAC	1	18 488	0	-
65	SOUILLAC	Maillage villageois	46152	LAMOTHE-FENELON	0	-	1	2 541
66	SOUILLAC	Maillage villageois	46153	LANZAC	1	21 769	0	-
67	SOUILLAC	Maillage villageois	46239	LE ROC	0	-	2	4 278
68	SOUILLAC	Maillage villageois	46178	LOUPIAC	0	-	0	-
69	SOUILLAC	Maillage villageois	46186	MASCLAT	0	-	1	13 890
70	SOUILLAC	Maillage villageois	46337	MAYRAC	0	-	2	13 068
71	SOUILLAC	Maillage villageois	46192	MEYRONNE	0	-	0	-
72	SOUILLAC	Maillage villageois	46209	NADAILLAC-DE-ROUGE	0	-	1	5 250
73	SOUILLAC	Maillage villageois	46220	PINSAC	2	21 517	0	-
74	SOUILLAC	Maillage villageois	46236	RBLHAGUET	1	7 126	1	7 925
75	SOUILLAC	Pôle d'équilibre	46215	PAYRAC	2	23 282	0	-
76	SOUILLAC	Maillage villageois	46293	SAINTE-SOZY	1	12 155	0	-
77	SOUILLAC	Pôle de proximité	46309	SOUILLAC	3	75 105	1	25 804
	Total				76	1 161 202	88	760 680

Tableau de répartition des consommations ENAF en zone U (en m²)

ORDRE	INSEE	BASSIN	ARMATURE	COMMUNE	NB_ZONE	SURFACE
1	46043	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	CAHUS	0	-
2	46076	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	CORNAC	2	6 925
3	46097	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	ESTAL	4	11 307
4	46117	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	GAGNAC SUR CERE	3	20 975
5	46122	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	GINTRAC	1	5 744
6	46123	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	GIRAC	0	-
7	46124	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	GLANES	1	2 840
8	46163	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	LAVAL DE CERE	0	-
9	46177	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	LOUBRESSAC	1	3 709
10	46228	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	PRUDHOMAT	2	12 773
11	46284	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	SAINT-MICHEL-LOUBEJOU	3	5 143
12	46313	BIARS-BRETENOUX	Maillage villageois	TAURIAC	1	3 056
13	46229	BIARS-BRETENOUX	Pôle de proximité	PUYBRUN	2	13 062
14	46029	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurant	BIARS SUR CERE	2	5 744
15	46038	BIARS-BRETENOUX	Pôle structurant	BRETENOUX	2	10 614
16	46030	GRAMAT	Maillage villageois	BIO	1	4 716
17	46059	GRAMAT	Maillage villageois	CARLUCET	3	13 632
18	46078	GRAMAT	Maillage villageois	COUZOU	1	496
19	46165	GRAMAT	Maillage villageois	LAVERGNE	4	16 039
20	46018	GRAMAT	Maillage villageois	LE BASTIT	0	-
21	46189	GRAMAT	Maillage villageois	MAYRINHAC-LENTOUR	3	8 846
22	46193	GRAMAT	Maillage villageois	MIERS	2	8 013
23	46208	GRAMAT	Maillage villageois	MONTVALENT	2	6 081
24	46213	GRAMAT	Maillage villageois	PADIRAC	0	-
25	46238	GRAMAT	Maillage villageois	RIGNAC	0	-
26	46246	GRAMAT	Maillage villageois	SAIGNES	0	-
27	46317	GRAMAT	Maillage villageois	THEGRA	0	-
28	46003	GRAMAT	Pôle d'équilibre	ALVIGNAC	2	15 129
29	46240	GRAMAT	Pôle d'équilibre	ROCAMADOUR	3	13 591
30	46128	GRAMAT	Pôle structurant	GRAMAT	8	45 691
31	46058	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	CARENAC	0	-
32	46065	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	CAVAGNAC	2	6 999
33	46074	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	CONDAT	2	12 286
34	46106	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	FLOIRAC	0	-
35	46265	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	SAINT-DENIS-LES-MARTEL	0	-
36	46283	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES	1	8 073
37	46312	MARTEL-VAYRAC	Maillage villageois	STRENQUELS	0	-
38	46028	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	BETAILLE	2	8 012
39	46083	MARTEL-VAYRAC	Pôle de proximité	CRESSENSAC-SARRAZAC	5	32 704

ORDRE	INSEE	BASSIN	ARMATURE	COMMUNE	NB_ZONE	SURFACE
40	46232	MARTEL-VAYRAC	Pôle d'équilibre	LE VIGNON-EN-QUERCY	0	-
41	46185	MARTEL-VAYRAC	Pôle structurant	MARTEL	3	25 646
42	46330	MARTEL-VAYRAC	Pôle structurant	VAYRAC	3	15 937
43	46011	SAINT-CERE	Maillage villageois	AUTOIRE	0	-
44	46017	SAINT-CERE	Maillage villageois	BANNES	1	4 335
45	46024	SAINT-CERE	Maillage villageois	BELMONT-BRETENOUX	0	-
46	46115	SAINT-CERE	Maillage villageois	FRAYSSINHES	0	-
47	46146	SAINT-CERE	Maillage villageois	LADIRAT	0	-
48	46159	SAINT-CERE	Maillage villageois	LATOUILLE-LENTILLAC	4	10 711
49	46339	SAINT-CERE	Maillage villageois	ST-JEAN LAGINESTE	1	2 543
50	46271	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-JEAN-LESPINASSE	0	-
51	46273	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-LAURENT-LES-TOURS	6	17 792
52	46281	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-MEDARD-DE-PRESQUE	1	9 804
53	46286	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-PAUL-DE-VERN	0	-
54	46295	SAINT-CERE	Maillage villageois	SAINT-VINCENT-DU-PENDIT	2	5 081
55	46315	SAINT-CERE	Maillage villageois	TEYSSIEU	1	5 826
56	46311	SAINT-CERE	Pôle d'équilibre	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY	2	11 883
57	46251	SAINT-CERE	Pôle structurant	SAINT-CERE	0	-
58	46016	SOUILLAC	Maillage villageois	BALADOU	2	8 770
59	46047	SOUILLAC	Maillage villageois	CALES	0	-
60	46084	SOUILLAC	Maillage villageois	CREYSSE	1	5 086
61	46086	SOUILLAC	Maillage villageois	CUZANCE	8	33 005
62	46118	SOUILLAC	Maillage villageois	GIGNAC	2	13 129
63	46144	SOUILLAC	Maillage villageois	LACAVE	0	-
64	46145	SOUILLAC	Maillage villageois	LACHAPELLE-AUZAC	6	34 927
65	46152	SOUILLAC	Maillage villageois	LAMOTHE-FENELON	1	2 364
66	46153	SOUILLAC	Maillage villageois	LANZAC	1	4 490
67	46239	SOUILLAC	Maillage villageois	LE ROC	2	5 820
68	46178	SOUILLAC	Maillage villageois	LOUPIAC	2	11 150
69	46186	SOUILLAC	Maillage villageois	MASCLAT	0	-
70	46337	SOUILLAC	Maillage villageois	MAYRAC	3	10 497
71	46192	SOUILLAC	Maillage villageois	MEYRONNE	3	19 801
72	46209	SOUILLAC	Maillage villageois	NADAILLAC-DE-ROUGE	1	2 255
73	46220	SOUILLAC	Maillage villageois	PINSAC	0	-
74	46236	SOUILLAC	Maillage villageois	REILHAGUET	0	-
75	46215	SOUILLAC	Pôle d'équilibre	PAYRAC	1	4 046
76	46293	SOUILLAC	Maillage villageois	SAINT-SOZY	0	-
77	46309	SOUILLAC	Pôle de proximité	SOUILLAC	6	32 769
						599 867

Cauvaldor | | PLUI

Partie 7 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU NORD DU LOT



Rapport de présentation

Identifiant	Titre	Niveau d'atteinte				Observations
		Non atteint	Partiellement atteint	Atteint	Dépassé	
OBJECTIF 1. UN PROJET URBAIN CONJUGUE A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE						
Orientation n°1.1 : Tenir compte de l'intérêt environnemental comme préalable à la définition des projets urbains						
# 1.1.1	Réaliser un diagnostic environnemental pour affiner la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme			X		Le PLUiH identifie les réservoirs et corridors présents sur le territoire. Il tient également compte des éléments de nature ordinaire se mêlant aux espaces de vie et complétant la TVB.
# 1.1.2	Protéger les espaces naturels réglementés du territoire			X		Dans son règlement écrit, le PLUiH autorise de façon très exceptionnelle et limitée, des constructions, aménagements, ou installations qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'exploitant (agricole ou forestier). Il vise à protéger les fonctionnalités écologiques et la biodiversité.
# 1.1.3	Préserver et restaurer les autres espaces naturels structurant la trame verte et bleue			X		La majorité des zones susceptibles d'être impactées de manière notable par l'urbanisation n'impacte pas les continuités écologiques. Toutefois, le règlement écrit du PLUi H vise à protéger et donc à maintenir les fonctionnalités écologiques. Des indicateurs de suivi vont être mis en place afin de vérifier le maintien des continuités écologiques.
# 1.1.4	Considérer la trame verte et bleue comme une composante des projets urbains			X		Le PLUiH vise à protéger la trame verte et bleue ainsi que ses fonctionnalités écologiques. Le PLUiH identifie des éléments de paysage tels que les haies, alignements arborés, arbres, mares, certains boisements, certains patchs de pelouses sèches... qu'il pointe sur le plan de zonage par apposition d'une trame réglementaire (ponctuelle, linéaire ou surfacique) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Orientation n°1.2 : Limiter la fragmentation de l'espace par l'affirmation des limites urbaines et le maintien des continuités écologiques dans les espaces urbains						
# 1.2.1	Identifier les discontinuités écologiques et les zones de conflits existantes			X		La préservation des paysages, de l'environnement et des atouts patrimoniaux a été déterminée par le diagnostic environnemental et territorial ; elle est inscrite dans le PLUiH via le zonage, le règlement écrit et surtout les OAP. L'identification de valeurs paysagères et de critères paysagers a permis une pédagogie efficace et une transcription de ces critères à tous les outils du PLUiH. Les OAP détaillent de quelle manière Cauvaldor peut préserver son patrimoine, ses paysages (covisibilité,
# 1.2.2	Traiter les discontinuités écologiques et les zones de conflits existantes			X		
# 1.2.3	Eviter de générer de nouvelles zones de conflits avec la TVB			X		
# 1.2.4	Assurer des liaisons entre éléments de natures ordinaire et extraordinaire			X		

						reliefs, plaines ...), mais aussi son environnement (TVB, ressources naturelles) via des explications sur les particularités du territoire et les mesures qui peuvent être prises pour protéger au mieux, et mettre en valeur ses spécificités.
OBJECTIF 2. L'EAU, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE A PRESERVER						
Orientation n°2.1 : Protéger les éléments qui assurent le maintien et l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques						
# 2.1.1	Diagnostiquer les enjeux liés à l'eau dans les documents d'urbanisme				X	Dans le PLUiH, lors de la constitution du zonage, les zones ont été délimitées en fonction des contraintes environnementales mais aussi des contraintes d'extension de réseaux afin de privilégier les zones d'assainissement collectif.
# 2.1.2	Mettre en œuvre les outils adéquats dans les documents d'urbanisme				X	Au titre de l'article L151-23 du Code l'urbanisme, le PLUiH inscrit dans son règlement graphique, la préservation des cours d'eau et zones humides. Les zones humides font l'objet d'une attention particulière avec une inscription graphique dans le règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La loi sur l'eau les préserve également déjà de plusieurs types de travaux.
Orientation 2.2 : Assurer la gestion et la dépollution des eaux usées et pluviales avant leur retour au milieu naturel						
# 2.2.1	Assurer la gestion et la dépollution des eaux usées avant leur retour en milieu naturel				X	Quand cela est possible, le règlement écrit veut privilégier le raccord des eaux usées à l'assainissement collectif ; quand ce n'est pas le cas, il est préconisé de faire un raccord à un type d'assainissement autonome.
# 2.2.2	Assurer la gestion et la dépollution des eaux pluviales avant leur retour au milieu naturel				X	Dans le règlement écrit et les OAP, les préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales ont un objectif de lutte contre le ruissellement. En cela, ce sont aussi des mesures bénéfiques pour assurer un rôle tampon et dépolluant de ces eaux de pluie (les réservoirs de 1000 litres préconisés assurent une décantation systématique.
OBJECTIF 3. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, VECTEUR DE LA QUALITE DES PAYSAGES						
Orientation n°3.1 : Identifier le patrimoine paysager						
# 3.1.1	Diagnostiquer pour mieux préserver				X	En classant la communauté de communes par unités paysagères, le diagnostic a permis de mieux cerner le territoire et de connaître les besoins et spécificités de chacune de ces unités pour mieux s'y adapter.
Orientation n°3.2 : protéger les sites et monuments emblématiques						

# 3.2.1	Protéger les sites et monuments emblématiques non protégés			X		Grâce au recensement des covisibilités, de la TVB ou encore des éléments du patrimoine sur toute la communauté de communes et en les intégrant au zonage, au règlement écrit, et à l'OAP thématique, cela permet une meilleure protection de ces entités.
# 3.2.2	Mettre en place des démarches de protection adaptées			X		
Orientation n°3.3 : préserver les éléments structurants						
# 3.3.1	Définir les prescriptions réglementaires dans les documents d'urbanisme			X		Le règlement écrit établit des règles afin que l'urbanisme soit raisonné pour structurer les villages et hameaux et rendre le territoire harmonieux. Ceci en articulant l'aspect urbain, agricole et naturel.
# 3.2.2	Préserver les points de vue et les silhouettes				X	L'OAP thématique permet de donner des orientations de préservation de ces points de vue et de ces silhouettes.
Orientation n°3.4 : Préserver les éléments caractéristiques						
# 3.4.1	Définir des règles de protection et de valorisation dans les documents d'urbanisme			X		Les OAP sectorielles en lien avec le règlement écrit définissent des règles afin de protéger et valoriser autant les villages et hameaux que l'environnement
OBJECTIF 4. PROMOUVOIR LA CREATION DU PATRIMOINE DE DEMAIN						
Orientation n°4.1 : Mener une approche qualitative et économe de l'urbanisation						
# 4.1.1	Prioriser la définition des capacités de densification des enveloppes urbaines			X		La consommation foncière a été établie au début de la construction des documents d'urbanisme afin de pouvoir proposer des capacités de densification raisonnées en utilisant les capacités déjà existantes.
# 4.1.2	Intégrer les extensions urbaines à l'enveloppe urbaine			X		Le règlement écrit et les OAP permettent une intégration des extensions urbaines aux enveloppes urbaines en où il y a une volonté de prendre soin des entrées et des sorties de villages.
Orientation n°4.2 : Aménager le territoire dans le respect de son identité						
# 4.2.1	Réaliser des analyses urbaines dans les documents d'urbanisme				X	Des analyses urbaines ont été réalisées sur le territoire, leurs illustrations apparaissent dans les règlements écrits, le zonage et les OAP.
# 4.2.2	Les OAP comme outil d'aménagement des greffes urbaines				X	Des zones ont été déterminées préalablement et des visites sur sites ont été faites afin de faire des propositions qui correspondent au mieux à l'articulation des villages et hameaux mais aussi des parcelles agricoles et naturels
# 4.2.3	Préserver les entrées de ville, bourg et hameau, repenser la pratique villageoise				X	Dans le règlement écrit et les OAP, la préservation des entrées de villes, bourg et hameau est prise en compte afin aussi de préserver la qualité urbaine mais aussi la silhouette de ces lieux.

OBJECTIF 5. L'AGRICULTURE, UNE RESSOURCE CREATRICE D'IDENTITE

Orientation n°5.1 : préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive

# 5.1.1	Mieux connaître les fonctionnements agricoles pour mieux les protéger			X		Suite au diagnostic agricole, les spécificités des sols et les enjeux ont été répertoriés. De plus, sur un territoire sur lequel il y a des labels et des appellations, cette connaissance a permis de règlementer de la façon la plus juste les zones agricoles en prenant en compte les potentiels et les évolutions des activités agricoles.
# 5.1.2	Déterminer les potentiels agricoles à préserver en fonction de la qualité agronomique et économique des terroirs			X		

Orientation n°5.2 : Enrayer les sources de conflits entre agriculteurs et riverains

# 5.2.1	Définir des périmètres de vigilance autour des exploitations pouvant générer des nuisances				X	Durant les ateliers des périmètres de vigilance ont été placés dans le zonage autour des exploitations qui génèrent des nuisances, afin d'éviter les conflits de voisinage dus aux éventuelles nuisances.
---------	--	--	--	--	---	---

Orientation n°5.3 : Adapter la pratique agricole aux besoins des exploitants

# 5.3.1	Permettre la diversification des activités au sein de l'exploitation agricole				X	Avec les évolutions actuelles des pratiques agricoles et l'ouverture à d'autres activités en lien avec l'agriculture (l'agritourisme notamment), le règlement écrit permet la pluralité des activités et l'adaptation des bâtiments à ces évolutions grâce aux changements de destination.
# 5.3.1	Identifier les problématiques liées à l'exploitation agricole dans le diagnostic agricole				X	Les problématiques liées aux exploitations agricoles ont été vues et prises en compte dans le diagnostic qui a donné des pistes de réflexion afin de limiter et de s'adapter dans les différents documents du PLUiH.

Orientation n°5.4 : Pratiquer une agriculture pérenne et productive dans le respect de l'environnement

# 5.4.1	Penser le développement agricole dans le respect des enjeux environnementaux				X	L'OAP thématique et le PADD donnent des indications pour limiter voire éviter l'impact sur l'environnement mais aussi concilier agriculture et environnement.
# 5.4.2	Règlementer l'insertion paysagère des bâtiments d'exploitation agricole				X	

Orientation n°5.5 : prendre en compte la forêt en tant que ressource productive et accompagner la filière bois

# 5.5.1	Établir un état des lieux prospectif de la filière bois					Non réalisé
# 5.5.2	Permettre le développement des constructions nécessaires à l'activité forestière				X	Oui cela est pris en compte dans le règlement écrit
# 5.5.3	Limiter les mesures de protection supplémentaires aux espaces présentant un enjeu particulier				X	Oui cela a été fait dans la construction des pièces réglementaires

5.5.4 Généraliser les plans simples de gestion forestière

OBJECTIF 6. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET LE DEPLOIEMENT DE L'ACTIVITE ARTISANALE

Orientation n°6.1 : proposer une offre foncière cohérente et hiérarchisée

# 6.1.1	Réaliser un état des lieux des potentiels fonciers existants dans les documents d'urbanisme			X		Suite aux ateliers avec les élus, les potentiels fonciers ont été pointés sur le zonage. Les parcelles ont été déterminées en fonction de leur situation et de la faisabilité des projets.
# 6.1.2	Définir les zones à vocation d'activités à l'intérieur des enveloppes urbaines			X		Les zones d'activités ont été déterminées avec l'aide de Cauvaldex, et aussi en fonction des zones déjà existantes.
# 6.1.3	Mobiliser le foncier nécessaire au développement local			X		La communauté de communes a la volonté d'utiliser le bâti existant en faisant la promotion des logements/commerces vacants et de la réhabilitation du bâti existant.
# 6.1.4	Réinvestir les bâtiments et les friches industrielles et artisanales			X		Le PADD et le rapport de présentation promulguent la volonté des réinvestir le bâti existant avant de produire de nouvelles constructions.
# 6.1.5	Assurer la compétitivité du territoire et mobiliser 140 hectares de foncier brut pour l'aménagement des parcs d'activités stratégiques			X		Dans le zonage, il a été déterminé le prolongement des parcs d'activités ou la création de nouveaux parcs en lien avec les projections/prévision élaborées avec l'aide de Cauvaldex.
# 6.1.6	Conforter et permettre le développement de zones d'intérêt régional					

Orientation n°6.2 : répartir les activités artisanales selon le type d'activités

# 6.2.1	Allier commerce-artisanat et urbanité			X		L'alliance des activités et de l'urbanité est permise en mettant en évidence les linéaires commerciaux, le réinvestissement des commerces vacants mais aussi en permettant aux activités artisanales de s'installer dans des zones Ux et 1AUx.
---------	---------------------------------------	--	--	---	--	--

Orientation n°6.3 : aménager des zones d'activités efficaces et intégrées au site

# 6.3.1	Mieux localiser et desservir les zones d'activités futures		X			
# 6.3.2	Assurer la desserte numérique		X			Sans objet compte tenu du schéma départemental en finalisation
# 6.3.3	Vers une approche multicritères pour définir les zones d'activités			X		Les zones d'activités ont été analysées et délimitées en intégrant la dimension paysagère et environnementale
# 6.3.4	Intégrer les zones d'activités au site			X		Les zones d'activités ont été analysées et délimitées en intégrant la dimension paysagère et environnementale

# 6.3.5	Mieux gérer la publicité, l'affichage et les enseignes			X		
OBJECTIF 7. DEVELOPPER UNE STRATEGIE COMMERCIALE ET ARTISANALE PAR L’AFFIRMATION DES CENTRALITES COMMERCIALES						
Orientation n°7.1 : Préférer le commerce et l’artisanat de proximité						
# 7.1.1	Définir les centralités commerciales et artisanales sur les pôles			X		Elles ont été recensées et se situent dans des zones stratégiques de la communauté de communes, à savoir les centres bourgs.
# 7.1.2	Orienter l’installation du commerce en fonction de son lien avec l’espace urbanisé			X		L’installation de commerces se fait là où il en existe déjà afin de rendre le cœur des villes dynamiques et attractifs grâce à l’offre de commerces proposée
Orientation n°7.2 : Mieux promouvoir les centralités commerciales artisanales						
# 7.2.1	Mettre en place une politique de rénovation des centres anciens				X	Les zones U participent à la politique de rénovation des centres anciens, avec une mise en valeur du patrimoine bâti à rénover mais aussi de la diversité commerciale en proposant une offre diversifiée et plurielle pour les habitants. La volonté de rénover les centres anciens est aussi inscrite dans le PADD.
# 7.2.2	Protéger les linéaires commerciaux existants et la diversité commerciale				X	
OBJECTIF 8. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE						
Orientation n°8.1 : Valoriser le patrimoine et l’image touristique de qualité du territoire						
# 8.1.1	Valoriser le patrimoine et l’image touristique de qualité du territoire				X	Le PLUiH prend en compte la diversité des paysages du territoire et les silhouettes des villages, notamment détaillées dans l’OAP thématique, qui sont des plus-values pour le développement touristique du territoire.
Orientation n°8.2 : Augmenter la capacité d’accueil touristique du territoire						
# 8.2.1	Développer la capacité d’accueil et de services			X		Un zonage spécifique a été élaboré pour favoriser l’installation et l’implantation d’activités touristiques.
# 8.2.2	Accompagner le développement des UTN			X		Le PLUiH prend en compte les évolutions des pratiques touristiques en proposant comme expliqué précédemment un zonage pour les activités touristiques, mais aussi des STECAL et ZUFTECAL pour l’implantation de projets respectant les enjeux agricoles et environnementaux sur les parcelles.
Orientation n°8.3 : Créer la voie verte, colonne vertébrale du projet touristique						
# 8.3.1	Prévoir le passage de la voie verte			X		Des emplacements réservés ont été mis en place pour le passage de la Voie Verte.
Orientation n°8.4 : Développer des projets touristiques						

# 8.4.1	Porter et faciliter la mise en œuvre de projets innovants et d'échelles variables			X		Dans le PADD, il y a une volonté de promouvoir différents types de tourisme, aussi bien le tourisme rupestre, que celui en lien avec la Dordogne, ou encore l'agritourisme. Tout est mis en œuvre pour promouvoir un tourisme durable, qui ne dénature pas le territoire, tout en permettant aux agriculteurs et aux particuliers de faire évoluer leurs activités en mettant en valeur leurs biens et en proposant des services.
---------	---	--	--	---	--	---

OBJECTIF 9. D'UN PROJET D'HABITAT A UN PROJET D'HABITER

Orientation n°9.1 : Le projet d'habitat comme élément de structuration du territoire

# 9.1.1	Le projet de répartition quantitative de l'habitat comme garant de la structuration du territoire			X		Le PLUiH veille à ce que l'habitat structure le territoire et accueille de nouveaux habitants en proposant aussi bien des logements neufs que des changements de destination, de la réhabilitation ou des logements vacants.
# 9.1.2	Des densités plus affirmées pour un territoire ambitieux mais précautionneux				X	Les densités les plus importantes se trouvent principalement dans les hameaux et les cœurs de villages afin d'éviter l'étalement urbain ou le mitage.
# 9.1.3	Prévoir les superficies nécessaires à la mise en œuvre du projet : prioriser la densification des espaces urbanisés				X	Le travail sur le zonage a priorisé en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés, ainsi que l'inventaire des logements vacants dans les zones urbanisées.
# 9.1.4	Prévoir les superficies nécessaires à la mise en œuvre du projet : déterminer le potentiel net des zones à urbaniser			X		Lors de la mise en marche du PLUiH, ce travail a été fait en fonction des capacités de d'accueil de la communauté de communes et la capacité de densification.
# 9.1.5	Anticiper la rétention foncière			X		Les ateliers de travail organisés avec les élus ont permis de mettre à profit leur connaissance du territoire et des projets afin de prendre en compte les blocages liés à la rétention foncière. Le résultat de ce travail se retrouve dans le zonage.
# 9.1.6	Anticiper les besoins liés aux aménagements			X		Le PADD prévoit le développement des aménagements, notamment des mobilités, ou des stationnements afin de répondre au mieux à la demande des habitants actuels et futurs.

Orientation n°9.2 : Un habitat pour tous

# 9.2.1	Garantir l'accès au logement		X			Des programmes sont développés en lien avec des partenaires afin de faciliter l'accès à un logement.
---------	------------------------------	--	---	--	--	--

Orientation n°9.3 : Inscrire la politique de l'habitat et du logement dans le projet territorial

# 9.3.1	Affiner l'analyse des besoins et enjeux en matière d'habitat et de logement		X			Le PADD a mis en évidence le fort besoin en logements (aussi bien pour devenir propriétaire que
---------	---	--	---	--	--	---

						locataire) sur le territoire. La demande est variable en fonction des situations rencontrées : précarité, âge. L'objectif du projet est de rendre l'habitat accessible à tous dans les meilleures conditions.
# 9.3.2	Définir une politique opérationnelle de l'habitat				X	

OBJECTIF 10. DEVELOPPER UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS PERTINENTE ET ADAPTEE

Orientation n°10 ;1 : Préférer un réseau efficient de petits équipements pour faciliter un accès au plus grand nombre

# 10.1.1	Acter une vision commune de la hiérarchie des équipements					
# 10.1.2	Vers une localisation préférentielle des équipements					
# 10.1.3	Mieux répartir l'offre d'équipements et de services					
# 10.1.4	Œuvrer pour permettre un accès à tous					
# 10.1.5	Utiliser les outils de mobilisation foncière					

Orientation n°10.2 : Faire des équipements en faveur de l'enfance, de la jeunesse et de la santé un pilier du développement territorial

# 10.2.1	Maintenir une offre scolaire et périscolaire proche et efficace					Si comme il est prévu la population de Cauvaldor se maintient voire augmente, le PLUiH prend en compte ces aspects et veut maintenir sur son territoire une offre scolaire et périscolaire attractive en proposant des structures à proximité des espaces urbanisés ou en calibrant l'offre de transport en commun.
# 10.2.2	Organiser le développement de l'offre ludo-sportive					
# 10.2.3	Développer les maisons de santé et assurer un accès aux soins à tous					Le PLUiH veut lutter contre la désertification médicale en favorisant l'implantation de maisons de santé dans les cœurs de villages et en rendant le territoire attractif afin d'attirer les professionnels de santé. Avoir un bon service de santé sur un territoire permet de le rendre attractif et d'attirer des populations nouvelles.

Orientation n°10.3 : Faire de la culture un élément de la promotion et de l'identité territoire

# 10.3.1	Faciliter la mise en œuvre du projet culturel de territoire					
----------	---	--	--	--	--	--

OBJECTIF 11. DEVELOPPER UN RESEAU D'INFRASTRUCTURES EFFICIENT ET COHERENT

Orientation n°11 .1 : mieux gérer le transport de l'eau et la collecte des effluents, une exigence économique et environnementale

# 11.1.1	Définir les projets d'urbanisme permettant d'obtenir de meilleurs rendements			X		Le zonage du PLUiH a été élaboré de façon à positionner les potentiels de constructions dans des zones urbaines ou à urbaniser situés à proximité des réseaux d'eau et d'électricité.
# 11.1.2	Mieux gérer la collecte des effluents, un trait d'union obligatoire entre l'urbanisme et la protection de l'environnement			X		Il est inscrit dans le règlement écrit que lorsque c'est possible, les constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif. Si ce n'est pas possible, il faudra se raccorder à un système d'assainissement autonome.
# 11.1.3	Vers une meilleure gestion des eaux pluviales			X		La communauté de communes veut lutter contre l'imperméabilisation des sols et la prise en compte des pentes qu'elle règlement dans son règlement écrit en appuyant ces règles dans les OAP.
Orientation n°11.2 : Améliorer le développement des connexions numériques						
# 11.2.1	Permettre l'amélioration du réseau numérique				X	Le déploiement de la fibre est toujours en cours, cependant la fibre est déjà présente dans la majorité des communes de la communauté de communes et sur les zones d'activités.
Orientation n°11.3 : Développer la voie d'avenir et améliorer le réseau viaire						
# 11.3.1	Prévoir le passage de la voie d'avenir	X				Ce projet a été abandonné.
Orientation n°11.4 : Tendre vers une approche systématique et plus efficiente des mobilités						
# 11.4.1	Inverser la tendance au tout voiture afin de limiter la production de GES			X		Cauvaldor veut développer sur son territoire des mobilités plus douces et créer des services de proximité afin de limiter les déplacements en voiture des usagers.
# 11.4.2	Pérenniser les transports en commun			X		Une offre de transport en commun ferroviaire et par autocar est présente sur le territoire. Elle a vocation à être complétée par des solutions adaptées au milieu rural (covoiturage organisé...).
# 11.4.3	Favoriser la création des aires de services					
# 11.4.4	La voie verte, un équipement au service du tourisme, un lien entre les habitants			X		Des emplacements réservés sont prévus dans le zonage pour l'implantation de la voie verte
# 11.4.5	Favoriser l'émergence des modes doux sur les courtes distances		X			Il est prévu dans le PLUiH de favoriser l'implantation de services de proximité et d'infrastructures qui permettent de développer des mobilités douces pour réduire les distances et l'utilisation de la voiture.

OBJECTIF 12. FAIRE DU SCOT LA PLATEFORME DE CONNAISSANCE ET DE PROGRAMMATION DES ACTIONS DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DE TRANSITION ENERGETIQUE

Orientation n°12.1 : Aborder le changement climatique en tant que risque majeur						
# 12.1.1	Connaître l'aléa et la vulnérabilité : phénomènes physiques, impacts et sensibilité					Le diagnostic du PLUiH répertorie les différents types de risques naturels et industriels. Le zonage complète cette connaissance en précisant tout particulièrement où se situent les risques d'inondations pour les communes qui sont soumises à ces risques.
# 12.1.2	Assurer un suivi de la connaissance et mettre en œuvre des indicateurs de suivi du risque					
Orientation n°12.2 : Organiser et promouvoir la connaissance au travers d'une plateforme territoriale						
# 12.2.1	Développer une base de données réseau évolutive en plateforme partenariale					
# 12.2.2	Vulgariser et diffuser la connaissance sur ces thèmes					
Orientation n°12.3 : programmer et évaluer les actions d'atténuation, d'adaptation et de transition						
# 12.3.1	Décliner un plan d'atténuation du changement climatique		X			Le PLUiH prévoit de décliner un zonage propice à l'installation d'énergies renouvelables. Le règlement écrit permet aussi aux particuliers de s'équiper en énergie renouvelable. Toutes ces prescriptions permettent à la communauté de communes de s'adapter au changement climatique et à ses effets mais aussi de permettre la transition énergétique du territoire.
# 12.3.2	Décliner un plan d'adaptation au changement climatique et ses effets		X			
# 12.3.3	Décliner un plan de transition énergétique		X			
OBJECTIF 13. VISER L'AUTONOMIE DU TERRITOIRE ET L'ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA TRANSITION ENERGETIQUE						
Orientation n°13.1 : Développer les énergies renouvelables et tendre vers un mix énergétique						
# 13.1.1	Élaborer un plan de transition énergétique opérationnel		X			
# 13.1.2	Développer le chauffage bois en collectif					
# 13.1.3	Prioriser l'eau chaude solaire et le photovoltaïque sur le bâti		X			Le règlement écrit permet aux particuliers et aux entreprises d'installer du PV sur le bâti en suivant les recommandations dictées dans ce règlement.
# 13.1.4	Programmer la mise en œuvre des projets de centrales photovoltaïques				X	Dans le règlement graphique, des zones ont été délimitées sur certaines communes afin de permettre l'accueil de projets photovoltaïques à grande échelle.
# 13.1.5	Utiliser les outils de mobilisation foncière		X			
Orientation n°13.2 : Diminuer la consommation d'énergies fossiles et la production de gaz à effets de serre						

# 13.2.1	Promouvoir la connaissance fine notamment par les diagnostics de performance énergétique des bâtiments		X			Ces mesures sont encore à affiner, en effet au cours de la constitution du PLUiH, il a été noté qu'il y a de nombreuses habitations vacantes ou à rénover surtout dans les centres et hameaux anciens.
# 13.2.2	Mettre en œuvre un plan d'amélioration énergétique de l'habitat		X			
# 13.2.3	Développer les aires de covoiturage et le transport à la demande			X		Cette mesure est mise en place sur le territoire afin de mutualiser les déplacements et donc de limiter l'utilisation du véhicule.
# 13.2.4	Mettre en œuvre la voie verte connectée aux mobilités douces		X			La voie verte ne traverse pas encore le territoire, cependant les aménagements pour les mobilités douces sont élaborés ou en cours d'élaboration, et ont été pensés en connexion avec la voie verte.
# 13.2.5	Aménager des mobilités douces au sein des polarités		X			
Orientation n°13.1 : Faire évoluer les pratiques et sensibiliser tous les publics						
# 13.3.1	Proposer un catalogue d'offres d'actions en faveur de la transition énergétique et de l'atténuation du changement climatique		X			Le PCAET est en cours d'élaboration dans la communauté de communes.
# 13.3.2	Intégrer ces offres à un guichet unique avec les politiques d'habitat et autres pour simplifier la lisibilité			X		
# 13.3.3	Mettre en place des actions de sensibilisation aux publics et notamment aux scolaires		X			
OBJECTIF 14. METTRE EN ŒUVRE UN PLAN TERRITORIAL D'ADAPTATION AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE						
Orientation n°14.1 : Protéger et prévenir les populations des manifestations violentes du changement climatique						
# 14.1.1	Lutter contre le ruissellement torrentiel et de versant			X		Le PLUiH veille à ce que les constructions soient implantées de manière raisonnée ainsi qu'au au maintien de la végétation, à la plantation d'espèces végétales ainsi à laisser les sols perméables afin de lutter contre les ruissellement torrentiel et de versant.
# 14.1.2	Appréhender les effets immédiats des changements thermiques et météorologiques					
Orientation n°14.2 : Promouvoir un urbanisme anticipant le changement climatique						
# 14.2.1	Promouvoir l'habitat bioclimatique et passif		X			Le PLUiH promeut l'habitat durable et raisonné : limitation des déplacements et de l'étalement urbain en privilégiant les constructions dans des zones déjà urbanisées, à proximité des activités et des services, déjà desservies, préconisation d'isolation des constructions tant nouvelles qu'anciennes.
# 14.2.2	Lutter contre l'étalement urbain et rapprocher l'habitat des activités et services			X		
# 14.2.3	Développer les aires de services et les bornes de recharge électrique			X		
# 14.2.4	Optimiser les diagnostics de capacité de réseaux			X		
Orientation n°14.3 : Développer une politique publique intégrée et sensibiliser tous les publics						
# 14.3.1	Lutter contre la détérioration de l'agriculture et de l'environnement		X			Lors de la constitution du zonage, l'agriculture et l'environnement ont été pris en compte grâce aux diagnostics qui ont permis de préserver ces zones

					avec des zonages précis qui correspondent au mieux à la réalité du terrain
# 14.3.2	Mettre en œuvre le PCAET		X		Le PCAET est en cours de mise en œuvre
# 14.3.3	Mettre à jour les PCS des communes		X		Pas l'objet du PLUiH
# 14.3.4	Mettre en œuvre les schémas d'assainissement pluvial		X		Pas l'objet du PLUiH