

Cauvaldor

PLUIH

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

Diagnostic territorial – Dossier arrêté le 22 avril 2024



CAIRN Territoires

11, chemin de Jacoubé

31 410 MONTAUT

07 69 77 15 85

cairnterritoires@yahoo.com

Table des matières

| | | | |
|--|----|--|-----|
| CONTEXTE..... | 5 | 4. Un territoire aux labels reconnus et l'émergence de l'agriculture biologique..... | 56 |
| I. Un nouveau périmètre intercommunal en 2017..... | 6 | 5. L'agriculture dans les documents d'urbanisme en vigueur | 58 |
| II. Une situation géographique particulière..... | 8 | 6. La forêt : un atout pour le territoire..... | 58 |
| III. Un vaste territoire, 77 communes..... | 9 | V. Tourisme | 63 |
| DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE..... | 11 | 1. Le tourisme, moteur d'une diversité économique | 63 |
| I. Transport et déplacements..... | 12 | 2. Les dynamiques portées par le tourisme | 65 |
| 1. Un territoire de transit, traversé par de grandes infrastructures routières orientées Nord-Sud..... | 12 | CADRE DE VIE : PATRIMOINE ET ENSEMBLES PAYSAGERS..... | 69 |
| 2. Une offre ferrée limitée, mais intéressante pour le territoire | 13 | I. Caractéristiques des éléments du patrimoine du Nord du Lot | 72 |
| 3. Un réseau de transport en commun régional | 15 | 1. Héritage historique | 73 |
| 4. Une configuration du territoire le rendant dépendant à la voiture individuelle | 16 | 2. Diversité et «aristocratie» des formes urbaines..... | 73 |
| 5. Pratiques de déplacement du territoire | 20 | 3. L'architecture traditionnelle des maisons..... | 74 |
| II. Economie et emploi..... | 30 | 4. Les cazelles et les gariottes | 74 |
| 1. L'activité sur le territoire | 30 | II. Caractéristiques des unités paysagères et patrimoniales | 75 |
| 2. L'emploi | 35 | 1. Le Ségala..... | 76 |
| III. Equipements et services..... | 42 | 2. Le causse de Martel..... | 82 |
| 1. L'accès au numérique..... | 42 | 3. Le causse de Gramat | 88 |
| 2. Un bon niveau d'équipements dans 3 pôles du territoire..... | 42 | 4. La vallée de la Dordogne | 90 |
| 3. Etablissements scolaires du territoire et RPI..... | 47 | 5. Le Limargue | 95 |
| IV. Agriculture | 50 | 6. La Bouriane..... | 97 |
| 1. L'agriculture : une économie productive..... | 50 | 7. Les modes d'occupation des plateaux et des vallées..... | 100 |
| 2. Des actifs agricoles en diminution..... | 53 | 8. Les vallées de l'Ouyse et de l'Alzou | 101 |
| 3. Les types de production | 54 | 9. Le patrimoine de l'eau | 101 |
| | | 10. Les paysages industriels de Biars | 102 |
| | | 11. Les paysages majeurs de «Saint-Céré / Bretenoux» et de la grande corniche..... | 102 |
| | | 12. L'architecture monumentale | 103 |

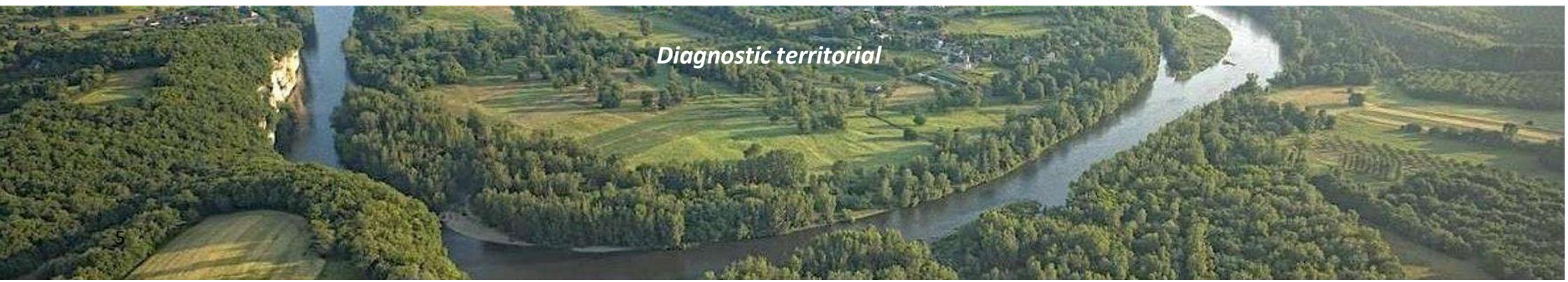
| | | | |
|--|-----|---|-----|
| LES FORMES URBAINES : ANALYSE PATRIMONIALE, GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGERE | 106 | L'analyse des caractéristiques du parc existant et des dynamiques de marché immobilier | 183 |
| I. Caractéristiques des formes urbaines du Nord du Lot | 107 | 1. Le parc existant : un parc ancien composé principalement de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires | 183 |
| II. Les formes urbaines : les 5 tissus bâtis caractéristiques de Cauvaldor 113 | | 2. Un marché de l'habitat individuel dynamique | 194 |
| III. Les villes du territoire | 115 | 3. ...mais un manque prégnant d'offre locative | 197 |
| IV. Un territoire multipolaire et marqué par les ambiances paysagères 149 | | IV. Une approche prospective du développement résidentiel | 204 |
| V. Caractéristiques des formes urbaines selon les unités paysagères 152 | | 1. Les perspectives en matière de développement résidentiel à horizon 2030 | 204 |
| 1. Le Causse de Martel | 152 | 2. Les dynamiques récentes, en matière de construction neuve notamment, au regard des ambitions | 204 |
| 2. Le Causse de Gramat | 154 | CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX TERRITORIAUX | 206 |
| 3. Vallée de la Dordogne | 156 | I. Synthèse croisée des enjeux environnementaux et des zones à urbaniser | 209 |
| 4. Le Limargue | 157 | ANNEXES | 212 |
| 5. Le Ségala | 158 | | |
| 6. La Bouriane | 160 | | |
| 7. Conclusion | 161 | | |
| LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES | 163 | | |
| Introduction | 164 | | |
| I. Une attractivité résidentielle à conforter au regard des tendances récentes | 166 | | |
| 1. Un territoire attractif confronté à une récente baisse de sa croissance démographique | 166 | | |
| 2. Un parc de logements qui doit s'adapter à la diminution de la taille des ménages | 170 | | |
| II. Des situations de fragilités, sociales et économiques, induisant des besoins en logement spécifiques | 171 | | |
| 1. Une précarité marquée interrogeant les conditions de logements des ménages | 171 | | |
| 2. Des besoins spécifiques, dont le repérage reste à affiner | 174 | | |
| III. | | | |

Cauwaldor

PLUIH

CONTEXTE

Diagnostic territorial



I. Un nouveau périmètre intercommunal en 2017

Le territoire de la Communauté de communes Causses et vallée de la Dordogne est issu de plusieurs évolutions tant en termes de gouvernance que de découpage administratif.

Les informations indiquées ci-dessous sont issues de la Direction Générale de la Communauté de communes Causses et vallée de la Dordogne.

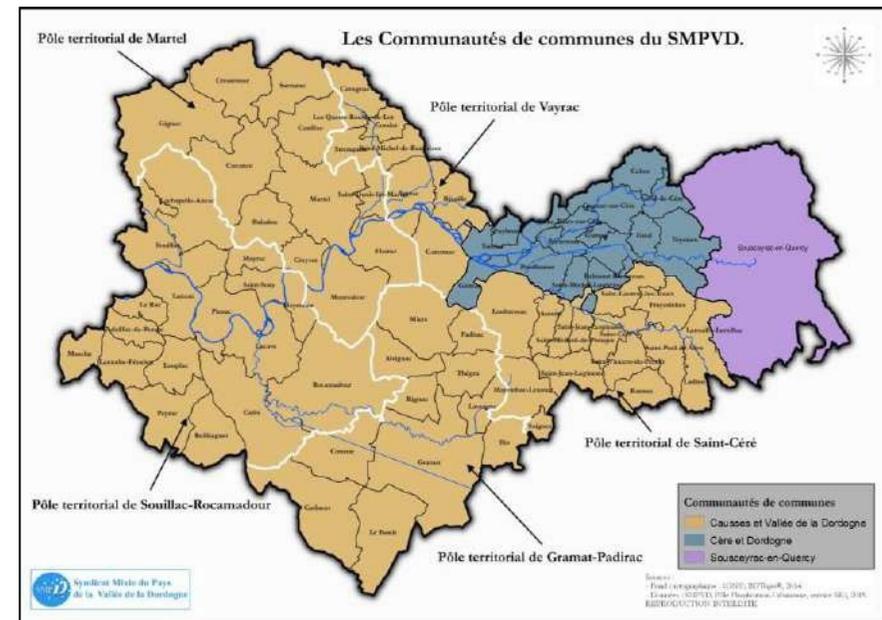
| |
|---|
| 11 août 1859 : Création du Syndicat pour l'amélioration de la rivière de la Bave |
| 1864 : Création du Syndicat des berges de la Tourmente |
| 1928 : Création du Syndicat des berges de la Dordogne |
| 1975 : Création du SIVU Rive Droite Vayrac – Bétaille |
| 1984 : Création du Syndicat Mixte d'Aménagement Coordonné de la Vallée de la Dordogne (SMACVD) |
| 2 mars 1995 : Création de l'Association de Développement du Pays de la Vallée de la Dordogne (ADVD), devenue Association pour le Développement du Pays de la Vallée de la Dordogne lotoise (ADPvDI) le 28 novembre 2008 |
| 30 août 2005 : Création du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SYMAGE) |
| 30 avril 2007 : Création du Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de l'Eau et de l'Espace (SYMAGE ²) |
| 27 janvier 2010 : Création du Syndicat Mixte Touristique de la Vallée de la Dordogne (SMTVD) |
| 1^{er} janvier 2013 : Création du Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne (SMPVD) |

2010 : le 27 janvier 2010, le SMTVD est créé sur le Nord du Lot pour fédérer les offices de tourisme du Nord du Lot. Son statut est celui d'un EPIC (Etablissement Public Industriel et Commercial).

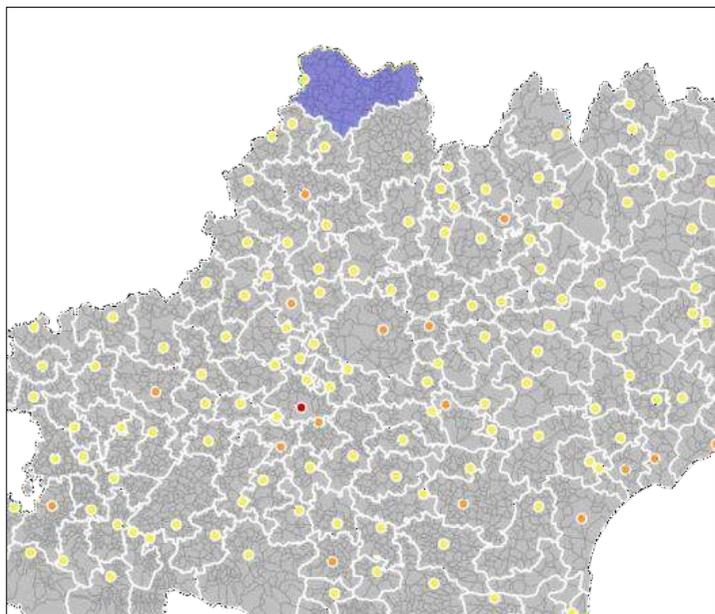
2013 : par arrêté préfectoral du 21 décembre 2012, le Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne est créé avec le regroupement du SYMAGE², du

SMTVD et de l'ADPvDI, pour porter en plus des missions effectuées par ces trois structures, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de la Vallée de la Dordogne, sur les 83 communes du Nord du Lot, soit 8 communautés de communes. De 1993 à 2014, le territoire est donc structuré autour de 8 EPCI rassemblant 83 communes.

2015 à 2016 : constitution de 3 EPCI composés de 79 communes, (dont au 01/01/16 la création de la Commune nouvelle de Sousceyrac-en-Quercy), suite à la fusion des 6 communautés de communes (Pays de Gramat, Haut Quercy Dordogne, Martel, Padirac, Saint-Céré, Souillac Rocamadour).



Le territoire et son ancien découpage intercommunal (source SCOT Nord du lot)



Localisation du territoire CAUVALDOR

2017 : 1 EPCI et 79 communes, suite à la fusion des communautés de communes (Cauvaldor, Cère et Dordogne, Sousceyrac-en-Quercy) décidée par arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2016.

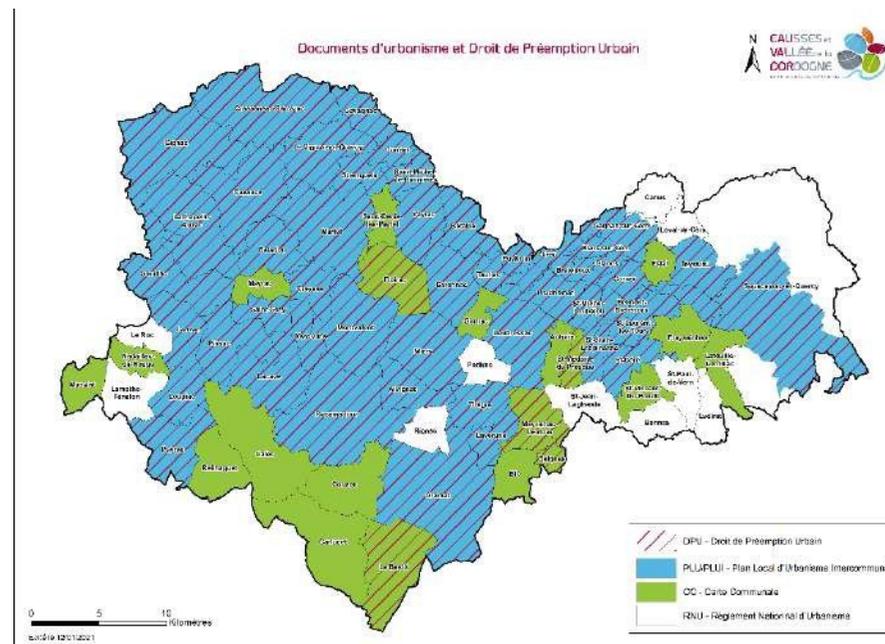
C'est donc sur un grand territoire de 1280 km², peuplé de 47 337 habitants (2016) que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est engagé. Un PLUI tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

Ce vaste territoire compte 21 036 résidences principales et 18 162 emplois.

Le périmètre administratif est également concerné par un SCoT arrêté en date du 27 mars 2017, en cours de consultation auprès des services de l'Etat et des personnes publiques associées.

Les documents d'urbanisme des communes

En 2024 : 10 communes sont en RNU, 20 communes ont une carte communale, 39 communes ont un PLU, et 1 PLU intercommunal a été élaboré pour 8 communes.



II. Une situation géographique particulière

Le territoire de Cauvaldor se situe aux franges Nord de la nouvelle Région Occitanie, sur l'axe autoroutier A20 reliant Paris à Toulouse. Il est situé à 2h de Toulouse et à 1h30 de Limoges et est entouré, dans un rayon d'1h, de 3 pôles économiques importants: Brive, Cahors et Figeac.

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.

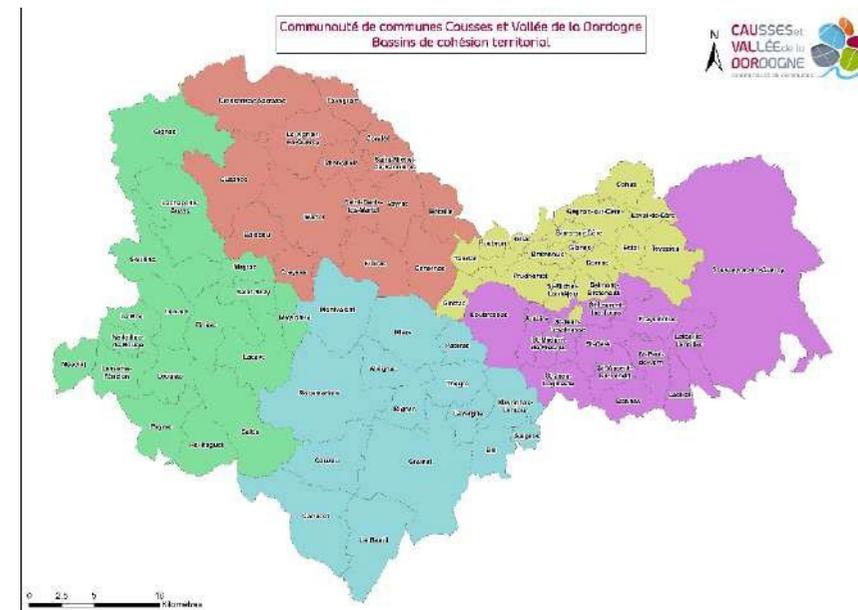
Malgré cela, le territoire est maillé au reste de la Région par des infrastructures ferrées notamment, qui constituent un appui à son développement et son rayonnement.



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 (cf. étude AUAT).

Cette situation dans un cadre inter-régional (Occitanie, Nouvelle Aquitaine) permet de considérer son réseau d'influence et son positionnement dans un cadre administratif renouvelé.

Le découpage des 77 communes réparties en pôles territoriaux



Source Cauvaldor

III. Un vaste territoire, 77 communes

Liste des communes et leur rattachement aux bassins de vie constitués

| COMMUNE | BASSIN DE VIE | | |
|-------------------|---|---------------------|---|
| ALVIGNAC | Bassin de vie de Gramat | GLANES | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère |
| AUTOIRE | Bassin de vie de Saint-Céré | GRAMAT | Bassin de vie de Gramat |
| BALADOU | Bassin de vie de Martel-Vayrac | LACAVE | Bassin de vie de Souillac |
| BANNES | Bassin de vie de Saint-Céré | LACHAPELLE-AUZAC | Bassin de vie de Souillac |
| BELMONT-BRETENOUX | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | LADIRAT | Bassin de vie de Saint-Céré |
| BETAILLE | Bassin de vie de Martel-Vayrac | LAMOTHE-FENELON | Bassin de vie de Souillac |
| BIARS-SUR-CERE | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | LANZAC | Bassin de vie de Souillac |
| BIO | Bassin de vie de Gramat | LATOUILLE-LENTILLAC | Bassin de vie de Saint-Céré |
| BRETENOUX | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | LAVAL-DE-CERE | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère |
| CAHUS | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | LAVERGNE | Bassin de vie de Gramat |
| CALES | Bassin de vie de Souillac | LE BASTIT | Bassin de vie de Gramat |
| CARENAC | Bassin de vie de Martel-Vayrac | LE ROC | Bassin de vie de Souillac |
| CARLUCET | Bassin de vie de Gramat | LE VIGNON EN QUERCY | Bassin de vie de Martel-Vayrac |
| CAVAGNAC | Bassin de vie de Martel-Vayrac | LOUBRESSAC | Bassin de vie de Saint-Céré |
| CONDAT | Bassin de vie de Martel-Vayrac | LOUPIAC | Bassin de vie de Souillac |
| CORNAC | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | MARTEL | Bassin de vie de Martel-Vayrac |
| COUZOU | Bassin de vie de Gramat | MASCLAT | Bassin de vie de Souillac |
| CRESENSAC | Bassin de vie de Martel-Vayrac | MAYRAC | Bassin de vie de Souillac |
| CREYSSE | Bassin de vie de Martel-Vayrac | MAYRINHAC-LENTOUR | Bassin de vie de Gramat |
| CUZANCE | Bassin de vie de Martel-Vayrac | MEYRONNE | Bassin de vie de Souillac |
| ESTAL | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | MIERS | Bassin de vie de Gramat |
| FLOIRAC | Bassin de vie de Martel-Vayrac | MONTVALENT | Bassin de vie de Gramat |
| FRAYSSINHES | Bassin de vie de Saint-Céré | NADAILLAC-DE-ROUGE | Bassin de vie de Souillac |
| GAGNAC-SUR-CERE | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | PADIRAC | Bassin de vie de Gramat |
| GIGNAC | Bassin de vie de Souillac | PAYRAC | Bassin de vie de Souillac |
| GINTRAC | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | PINSAC | Bassin de vie de Souillac |
| GIRAC | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère | PRUDHOMAT | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère |
| | | PUYBRUN | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère |
| | | REILHAGUET | Bassin de vie de Souillac |
| | | RIGNAC | Bassin de vie de Gramat |
| | | ROCAMADOUR | Bassin de vie de Gramat |
| | | SAIGNES | Bassin de vie de Gramat |

| | |
|---------------------------|---|
| SAINT-CERE | Bassin de vie de Saint-Céré |
| SAINT-DENIS-LES-MARTEL | Bassin de vie de Martel-Vayrac |
| SAINT-JEAN-LAGINESTE | Bassin de vie de Saint-Céré |
| SAINT-JEAN-LESPINASSE | Bassin de vie de Saint-Céré |
| SAINT-LAURENT-LES-TOURS | Bassin de vie de Saint-Céré |
| SAINT-MEDARD-DE-PRESQUE | Bassin de vie de Saint-Céré |
| SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES | Bassin de vie de Martel-Vayrac |
| SAINT-MICHEL-LOUBEJOU | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère |
| SAINT-PAUL-DE-VERN | Bassin de vie de Saint-Céré |
| SAINT-SOZY | Bassin de vie de Souillac |
| SAINT-VINCENT-DU-PENDIT | Bassin de vie de Saint-Céré |
| SARRAZAC | Bassin de vie de Martel-Vayrac |
| SOUILLAC | Bassin de vie de Souillac |
| SOUSCEYRAC-EN-QUERCY | Bassin de vie de Saint-Céré |
| STRENQUELS | Bassin de vie de Martel-Vayrac |
| TAURIAAC | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère |
| TEYSSIEU | Bassin de vie de Bretenoux Biars-sur-Cère |
| THEGRA | Bassin de vie de Gramat |
| VAYRAC | Bassin de vie de Martel-Vayrac |

Cauwaldor |

PLUIH

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Diagnostic territorial

I. Transport et déplacements

La loi d'orientation des mobilités, publiée au Journal officiel le 26 décembre 2019 a transformé en profondeur la politique des mobilités : elle s'est donnée pour objectif de supprimer les « zones blanches de mobilité », c'est-à-dire les territoires qui ne dépendent d'aucune Autorité Organisatrice de Mobilité (AOM).

Le 22 mars 2021, Cauvaldor a refusé le transfert de la compétence « organisation de la mobilité », laissant la Région Occitanie opérer en tant qu'Autorité Organisatrice de mobilité (AOM) régionale et Autorité Organisatrice de Mobilité Locale.

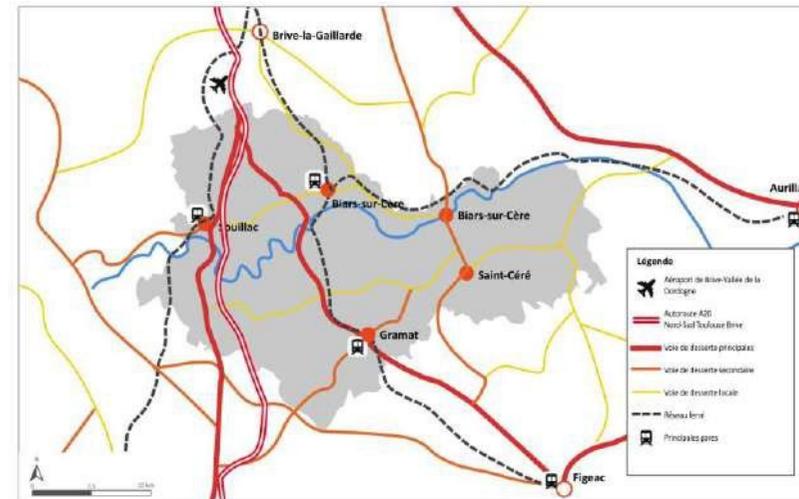
Le 30 juin 2022, la Région a acté la définition de 27 bassins de mobilité, gages de la prise en compte des réalités des territoires et d'une gouvernance et au plus près des EPCI qui les composent.

1. Un territoire de transit, traversé par de grandes infrastructures routières orientées Nord-Sud

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.

Principaux axes routiers



Source : Géoportail, IGN, Traitement Terre d'Avance

Mais même s'il est intéressant pour les échanges avec l'extérieur de bénéficier de ces grandes infrastructures, les temps d'accès sont très variables pour les habitants. Il existe ainsi un véritable déséquilibre entre l'Est et l'Ouest du territoire (voir carte SCoT « temps d'accès à une entrée d'autoroute »), et l'intérêt reste limité aux déplacements de transit ou aux populations.

2. Une offre ferrée limitée, mais intéressante pour le territoire

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).

La liaison ferroviaire Est-Ouest qui reliait Souillac à Viescamp-sous-Jallès, à proximité d'Aurillac n'est plus exploitée par la SNCF en mode ferré, mais en autocar routier entre Saint-Denis-Les-Martel et Aurillac, avec une offre très limitée.

Deux autres lignes d'autocar de la SNCF complètent le réseau, fonctionnant à l'année du lundi au vendredi :

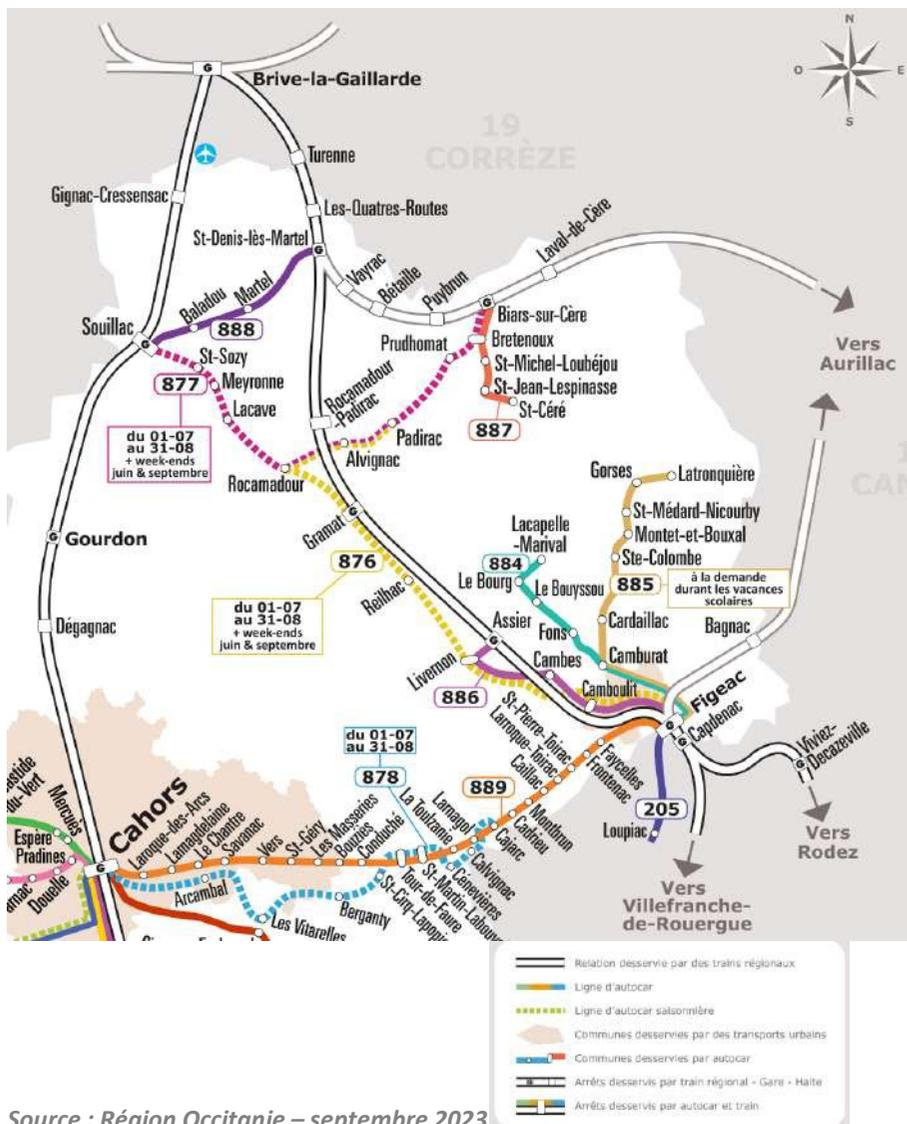
- la ligne 888 entre Souillac et Saint-Denis-les-Martel ;
- la ligne 887 entre Biars-sur-Cère et Saint-Céré.

Des lignes saisonnières viennent compléter ce dispositif durant la saison estivale, durant les week-ends de juin et septembre et tous les jours en juillet-août :

- la ligne 877 entre Souillac et Biars-Bretenoux, via Rocamadour ;
- la ligne 876 entre Figeac et Padirac.

Cette offre contribue à encourager les habitants et les touristes à utiliser les transports publics régionaux liO pour découvrir les richesses touristiques, culturelles et patrimoniales, tout en apportant une réponse écologique et sécuritaire à la mobilité touristique et une réponse économique à la mobilité avec la gamme tarifaire liO.

Les transports régionaux dans le Lot



Source : Région Occitanie – septembre 2023

Offre ferrée pour les gares du territoire

| Liaisons destination de Brive | à Souillac Brive | Rocamadour Brive | St-Denis Brive | Gramat Brive |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Offre ferrée et temps moyen | 8 directs (26 min) | 6 directs (40 min) | 10 directs (25 min) | 6 directs (47 min) |
| Temps en voiture (avec autoroute) | 35 min | 60 min | 35 min | 60 min |
| Liaisons destination de Cahors | | | | |
| Offre ferrée et temps | 9 directs (42 min) | | | |
| Temps en voiture (avec autoroute) | 53 min | | | |
| Liaisons destination de Figeac | à Gramat Figeac | St Denis Figeac | Rocamadour Figeac | |
| Offre TC et temps | 7 directs (27 min) | 5 directs (60 min) | 7 directs (34 min) | |
| Temps en voiture (avec autoroute) | 39 min | 61 min | 53 min | |

Sources : SNCF Connect et Mappy – Décembre 2023

L'offre en transport ferré est loin d'être négligeable pour les 4 gares, qui bénéficient des haltes de train entre les grands pôles extérieurs au territoire (Brive, Cahors, Figeac, Toulouse).

En revanche, cette offre répond faiblement aux besoins de déplacements internes à Cauvaldor, malgré les liaisons possibles entre Souillac, Saint-Denis-Les-Martel, Rocamadour et Gramat.

Le territoire est traversé par les passages à niveau suivants :

Passages à niveau SNCF

| COMMUNES 2017 | | VOIES COMMUNALES | | ROUTES DEPARTEMENTALES | |
|---------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| CODE | NOM | N° PASSAGE A NIVEAU | ORGANISME SNCF GESTIONNAIRE | N° PASSAGE A NIVEAU | ORGANISME SNCF GESTIONNAIRE |
| 46028 | BETAÏLLE | 377, 378, 380, 382 | Limousin | 379 et 381 | Limousin |
| 46029 | BIARS-SUR-CERE | 389 et 390 | Limousin | 388 | Limousin |
| 46067 | CAZILLAC | 98 | Limousin | | |
| 46083 | CRESENSAC | | | 298 | Limousin |
| 46106 | FLOIRAC | | | 109 | Limousin |
| 46117 | GAGNAC-SUR-CERE | 391 | Limousin | | |
| 46118 | GIGNAC | 301 et 302 | Limousin | | |
| 46123 | GIRAC | 38, 5, 386, 387 | Limousin | | |
| 46128 | GRAMAT | 117, 118, 119, 120 | Midi-Pyrénées | | |
| 46152 | LAMOTHE-FENELON | | | 307 | Midi-Pyrénées |
| 46163 | LAVAL-DE-CERE | 393 | Limousin | 395-2 | Limousin |
| 46193 | MIERS | | | 111 | Midi-Pyrénées |
| 46229 | PUYBRUN | 384 | Limousin | | |
| 46232 | LES QUATRE-ROUTES-DU-LOT | 99 | Limousin | 100 | Limousin |
| 46240 | ROCAMADOUR | 115 | Midi-Pyrénées | 113 et 116 | Midi-Pyrénées |
| 46265 | SAINT-DENIS-LES-MARTEL | 104, 371, 107, 108 | Limousin | 105 | Limousin |
| 46298 | SARRAZAC | | | 96 et 97 | Limousin |
| 46311 | SOUSCEYRAC-EN-QUERCY | | | 403 | Auvergne |
| 46312 | STRENQUELS | 101 et 102 | Limousin | 103 | Limousin |
| 46330 | VAYRAC | 372, 373, 374, 375, 376 | Limousin | | |

Source : Porter à connaissance complémentaire du PLUIH DDT 2020

3. Un réseau de transport en commun régional

En dehors des infrastructures ferroviaires du territoire, la Région Occitanie, compétente en dehors du ressort territorial des autres autorités organisatrices de la mobilité, propose un réseau de transports en commun.

Ces lignes sont à destination des scolaires, élèves de BTS, étudiants (post-bac) et apprentis afin de rejoindre les établissements scolaires. Ce service est gratuit pour l'ensemble des élèves ayant-droits. Les horaires proposés concernent donc uniquement une liaison le matin et une liaison le soir en lien avec l'ouverture et la fermeture des établissements.

Les élèves titulaires d'une carte de transport scolaire bénéficient en outre d'une circulation libre et illimitée sur les cars de lignes régulières du réseau liO.

Environ 2600 élèves sur Cauvaldor utilisent 92 services de transport scolaire.

Hormis les lignes de transport des élèves de maternelle et de primaire, ces lignes sont accessibles aux usagers commerciaux.

4. Une configuration du territoire le rendant dépendant à la voiture individuelle

a. Une absence de réseau de transport en commun local

En dehors des lignes d'autocar de la Région Occitanie à destination prioritaire des scolaires, et des lignes d'autocar de la SNCF, aucun réseau urbain ou interurbain n'existe sur le territoire.

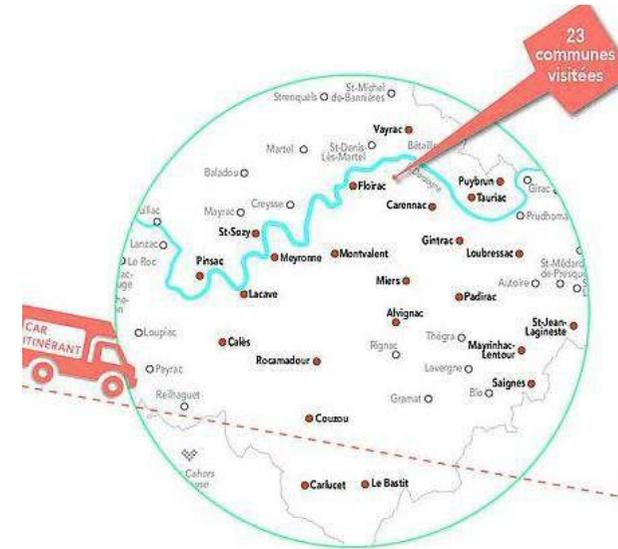
Dans le cadre de la convention de délégation de compétence entre la Région et les EPCI et communes souhaitant mettre en œuvre des services de TAD sur leur territoire, faisant ainsi de ces dernières des Autorités Organisatrices de second rang (AO2) en matière de TAD, 7 communes sur le territoire de Cauvaldor avaient conventionné avec la Région dans le cadre du TAD :

- Nadaillac le Rouge
- Cuzance
- Sousceyrac en Quercy
- Martel
- Baladou
- Pinsac
- Lanzac

Les conventions sont arrivées à échéance le 31 décembre 2023. Dans le cadre du nouveau dispositif régional TAD, la Région ne conventionnera qu'avec les Communautés de Communes.

b. La car France Services, un service itinérant d'accès aux services publics

Afin de permettre aux habitants du territoire d'avoir accès à la plupart des services publics (formation, emploi, retraite, santé, impôts, justice, logement, urbanisme...) et d'un accompagnement dans leurs démarches administratives, la communauté de communes a déployé le dispositif France Services, grâce à l'implantation de 5 maisons France Services, à Biars, Gramat, Saint-Céré, Martel, Souillac, et d'un car, permettant l'itinérance de ce service, qui visite 23 communes.



c. Le covoiturage, une solution à développer

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

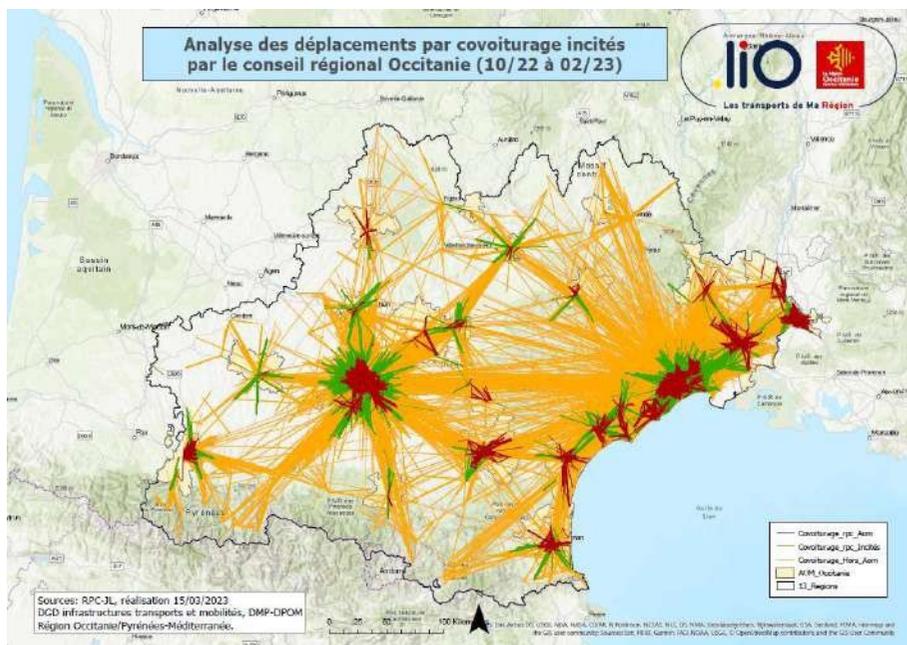
En se basant sur une étude sommaire de l'offre en ligne, il semble que les pratiques de covoiturage soient principalement orientées vers des trajets de longue distance et non vers des déplacements de proximité, internes au territoire de la communauté de communes.

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

Les covoiturages 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

Le Plan de covoiturage régional vise à inciter au développement de la pratique. Pour ce faire, il propose :

- une aide financière des covoitureurs sur la base de la tarification liO ;
- d'inscrire l'offre régionale de covoiturage en complémentarité des offres de transport et de mobilité liO ;
- d'accompagner les initiatives locales (EPCI) en matière de covoiturage pour répondre à des besoins de déplacements locaux hors AOM.



d. Les capacités de stationnement sur le territoire

Plus de 36 500 places de stationnement sont répertoriées sur le territoire.

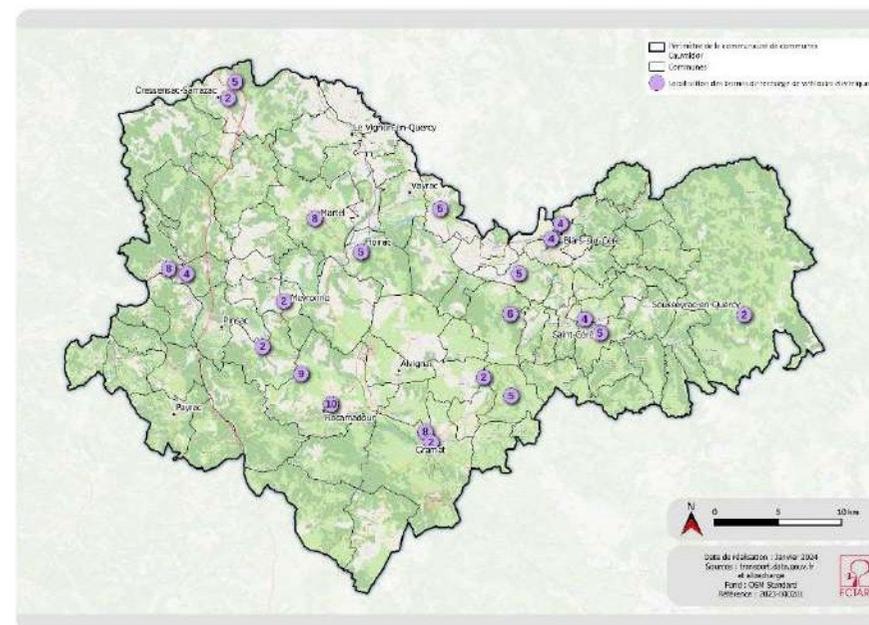
| Communes | Nombre de places |
|---------------------|------------------|
| Alvignac | 229 |
| Autoire | 712 |
| Baladou | 74 |
| Bétaille | 1825 |
| Biars-sur-Cère | 2606 |
| Bretenoux | 578 |
| Calès | 6 |
| Carennac | 159 |
| Carlucet | 6 |
| Cavagnac | 6 |
| Condat | 54 |
| Cornac | 5 |
| Cressensac-Sarrazac | 747 |
| Creysse | 62 |
| Cuzance | 240 |
| Gagnac-sur-Cère | 3870 |
| Gignac | 245 |
| Gintrac | 30 |
| Girac | 236 |
| Glanes | 18 |
| Gramat | 3820 |
| Lacave | 676 |
| Lachapelle-Auzac | 134 |
| Ladirat | 13 |
| Lamothe-Fénelon | 92 |
| Lanzac | 112 |
| Latouille-Lentillac | 16 |
| Lavergne | 61 |
| Le Vignon-en-Quercy | 26 |
| Loubressac | 140 |
| Martel | 2229 |
| Mayrinhac-Lentour | 148 |

| | |
|-------------------------|--------------|
| Montvalent | 119 |
| Padirac | 1527 |
| Payrac | 83 |
| Pinsac | 21 |
| Prudhomat | 1289 |
| Puybrun | 429 |
| Reilhaguet | 71 |
| Rignac | 124 |
| Rocamadour | 3494 |
| Saint-Céré | 2345 |
| Saint-Denis-lès-Martel | 339 |
| Saint-Jean-Lagineste | 102 |
| Saint-Jean-Lespinasse | 23 |
| Saint-Laurent-les-Tours | 680 |
| Saint-Médard-de-Presque | 215 |
| Saint-Paul-de-Vern | 49 |
| Saint-Sozy | 133 |
| Souillac | 4868 |
| Sousceyrac-en-Quercy | 6 |
| Strenquels | 6 |
| Tauriac | 316 |
| Vayrac | 1311 |
| Total général | 36726 |

e. Zoom sur les capacités de stationnement et de recharge des véhicules électriques

Avec le développement des véhicules électriques, le territoire est peu à peu maillé de bornes de recharge, dont la plupart dispose d'une puissance inférieure à 50 kw. Les bornes sont principalement positionnées dans le cœur des bourgs, grâce au déploiement du réseau régional Révéo, opéré par Territoire d'Énergie Lot. D'autres sont implantées sur les parkings des centres commerciaux et sur le réseau autoroutier.

Localisation des bornes de recharge électrique



Source : Ectare – 2024

f. XMAP, un recensement dynamique des solutions de mobilité du territoire

Un travail collectif associant les services de la Région Occitanie, les services du Département, le réseau Mob'in Occitanie et le service SIG de la Communauté de Communes Causse et Vallée de la Dordogne a permis de saisir l'ensemble des moyens de mobilité du territoire intercommunal dans un logiciel de cartographie dynamique.

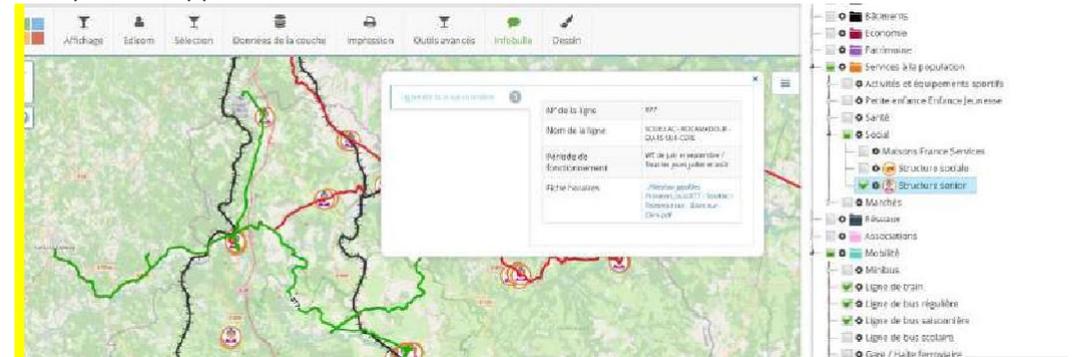
XMAP permet désormais d'activer : Minibus (intercommunaux / communaux / associatifs), lignes de train, lignes de bus régulières, lignes de bus saisonnières, lignes de bus scolaires, lignes de bus scolaires ouvertes aux abonnés Lio, gares / haltes ferroviaires, arrêts de bus, arrêts de bus scolaires, schéma national des véloroutes et voies vertes, transports à la demande, bourg-centre, bassins de mobilité (Région Occitanie).

Le logiciel de cartographie offre désormais une vue stratégique et complète des possibilités de mobilité.

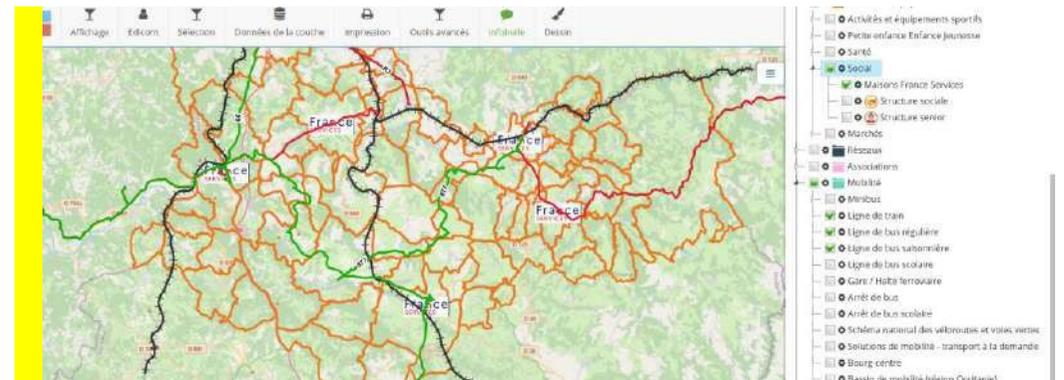
Le croisement des filtres mobilité / équipements (Maisons France Services, Maisons de Santé, résidences séniors, gymnases, crèches, écoles, lieux de culture et de patrimoine...) questionne l'accès aux différents services publics :

Accès aux établissements médico-sociaux

Les lignes de transport sont numérotées et classées. Lorsque l'on active infobulle n°, nom de la ligne, période de fonctionnement, fiche horaire et période apparaissent.



Accès aux Maisons France-Services :



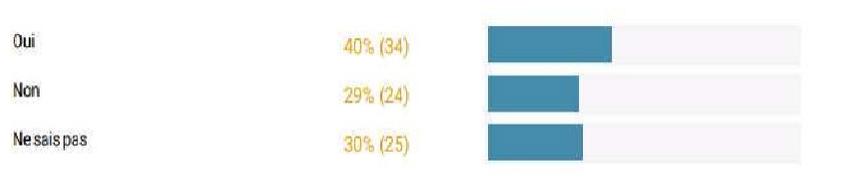
La carte interactive et la superposition des filtres permettent d'identifier avec précision les zones blanches.

Ce document est un outil de travail interne. Des perspectives de déploiement en version simplifiée auprès des habitants du territoire sont à l'étude.

5. Pratiques de déplacement du territoire

Une récente étude conduite auprès des 77 communes de Cauvaldor a confirmé l'enjeu majeur du développement des solutions de mobilité sur le territoire.

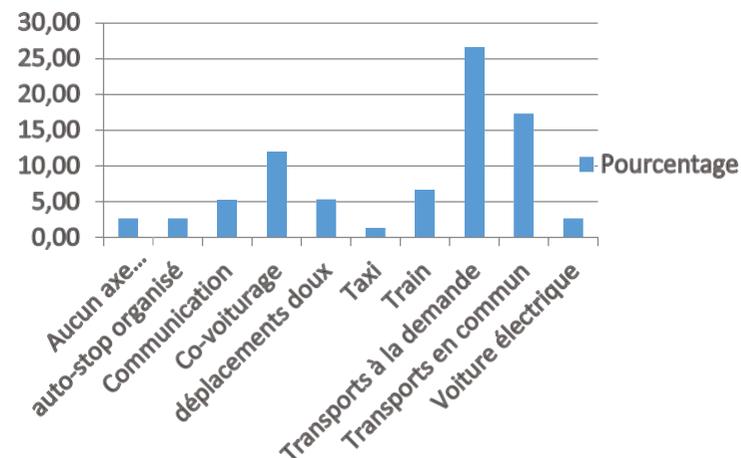
Les habitants de votre commune rencontrent-ils des difficultés quant à leurs déplacements ?



Les principales difficultés rencontrées sont les suivantes :
 Une offre de transport en commun quasi-inexistante
 Des horaires de trains et de bus peu adaptés aux besoins.

En imaginant une amélioration de l'offre de mobilité, les élus ont été questionnés sur les potentiels leviers à mobiliser. Le tableau ci-dessous montre que le transport à la demande est largement plébiscité, suivi des transports en commun (bus et train) et du co-voiturage.

Les leviers d'amélioration de la mobilité



a. Des déplacements très majoritairement effectués dans le territoire

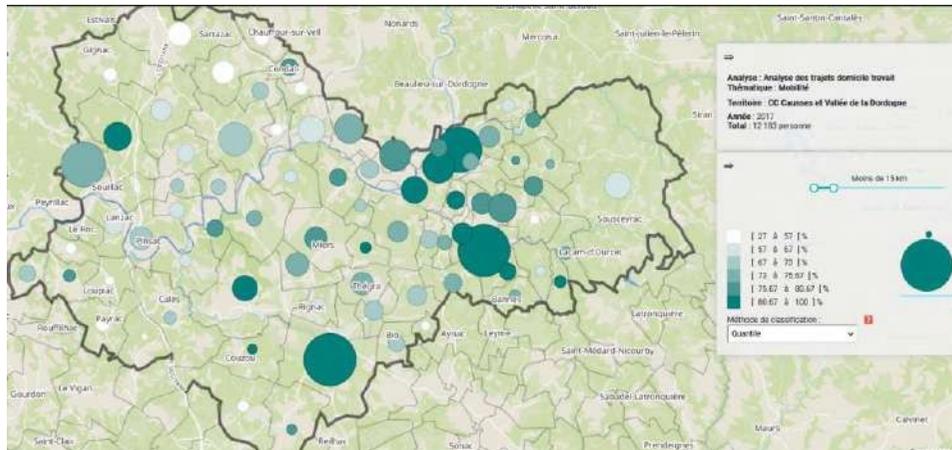
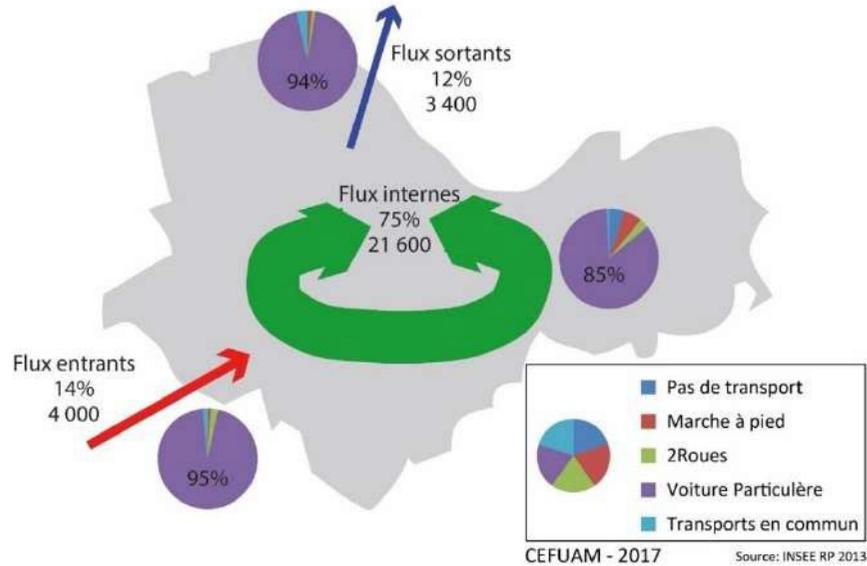
Le territoire génère 28 923 déplacements domicile-travail quotidiens répartis ainsi :

Une large majorité de flux internes (75%) au territoire

Peu de flux en échange avec l'extérieur du territoire (14% de flux entrants, 12% de flux sortants)

La population active du territoire travaille en grande majorité sur le territoire. Les flux entrants et sortants sont quant à eux équilibrés, mais faibles comparativement aux flux internes. Les actifs du territoire travaillent donc principalement sur le territoire, ils sont peu dépendants des pôles d'emplois extérieurs.

Configuration des flux générés par le territoire

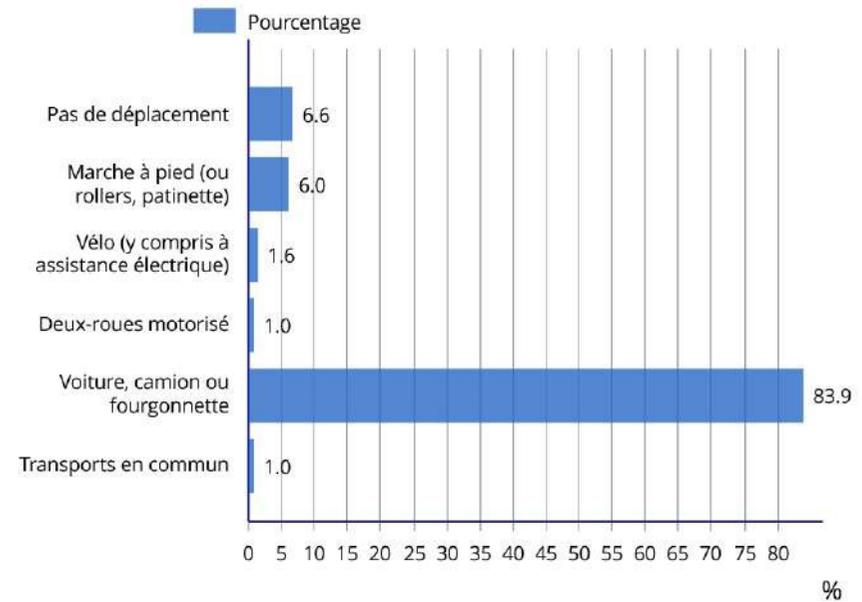


b. Des déplacements très largement effectués en voiture individuelle

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.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



La voiture individuelle est donc le mode de transport de très loin le plus privilégié par les actifs du territoire.

Ceci peut s'expliquer par la configuration du territoire, commune à de nombreux territoires ruraux, adaptée à la voiture : faible population, faible densité, éclatement des bourgs, étalement urbain, distances importantes entre centralités.

L'utilisation des transports en commun est négligeable, malgré une offre ferrée pouvant possiblement attirer davantage d'actifs.

L'utilisation des modes actifs reste très faible, ceci pouvant s'expliquer par la facilité d'utilisation de la voiture (axes non saturés, disponibilité du

stationnement). Compte tenu de la hausse généralisée des prix (dont celle du carburant) et de la prise de conscience croissante des enjeux écologiques, ces éléments de constat sont amenés à évoluer dans les prochaines années.

c. Des flux qui se concentrent dans les pôles territoriaux

L'analyse des flux sur le territoire révèle qu'ils sont encore plus concentrés dans les pôles territoriaux.

En effet, les flux internes à chaque pôle représentent plus de 75% des flux internes au territoire. Les flux entre les pôles territoriaux ne représentant donc qu'1/4 des flux internes au territoire.

Des flux concentrés au sein des pôles territoriaux, notamment Biars-sur-Cère et Martel



d. Des flux très réduits entre les communes, mais qui font apparaître 4 communes attractives

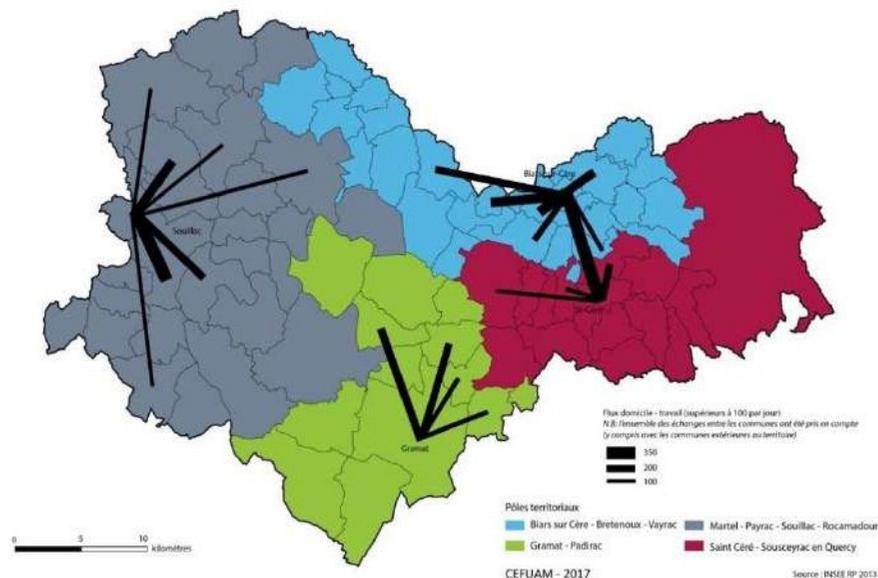
Dans le territoire, les échanges entre les communes sont véritablement significatifs, et aucun flux ne domine complètement les autres. Ainsi, la carte suivante montre l'ensemble des flux domicile-travail supérieurs à 100 déplacements/jour échangés entre les communes du territoire et les communes voisines au territoire. Ces flux font apparaître l'attractivité

(relative) de 4 communes du territoire (réparties chacune dans 1 pôle territorial) :

- Biars-sur-Cère
- Souillac
- Gramat
- Saint-Céré

Les échanges restent de très courtes distances, puisque l'attractivité des communes se fait sur les communes proches de celles-ci.

Des échanges faibles entre les communes, mais qui font apparaître 4 communes attractives



e. Des aménagements pour les modes actifs en développement

L'étude des flux de déplacements domicile-travail montre une certaine attractivité des 4 pôles territoriaux principaux du territoire (Souillac, Gramat, Saint-Céré, Biars-sur-Cère), pour lesquels il serait intéressant d'étudier une offre en Transports Collectifs en rabattement sur ces 4 pôles, ou pour le moins sur les pôles-gare de Souillac et Gramat.

Comme pour les transports en commun, le territoire est très difficilement maillable par un réseau de voies cyclables/piétonnes structurantes (faible densité de la population, éclatement des lieux de vie...).

La voie verte

Le Département du Lot met en œuvre son schéma cyclable, au travers d'une voie verte en projet qui traversera le territoire d'Est en Ouest, à vocation loisirs et tourisme, le long de la Dordogne.



Source : étude de faisabilité voie verte

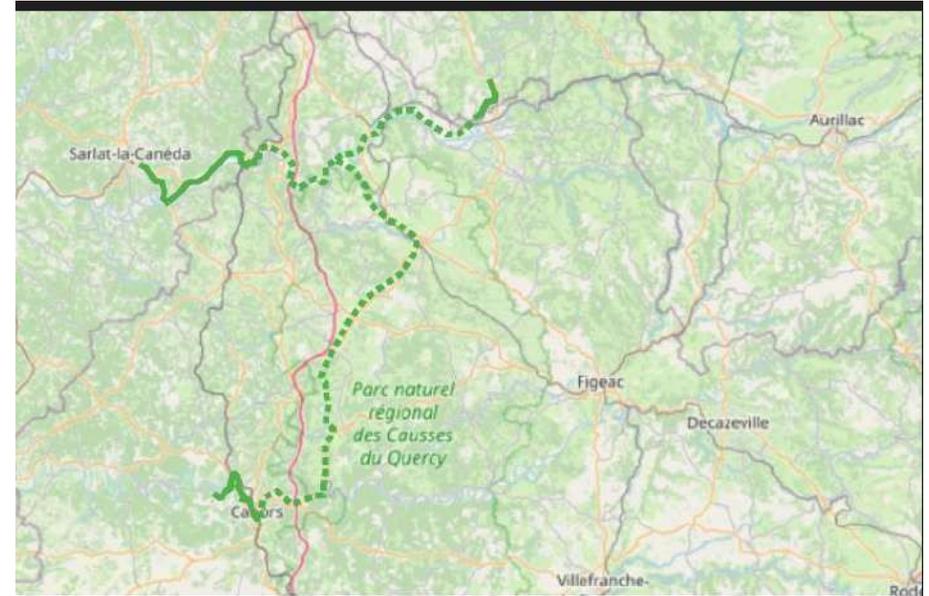
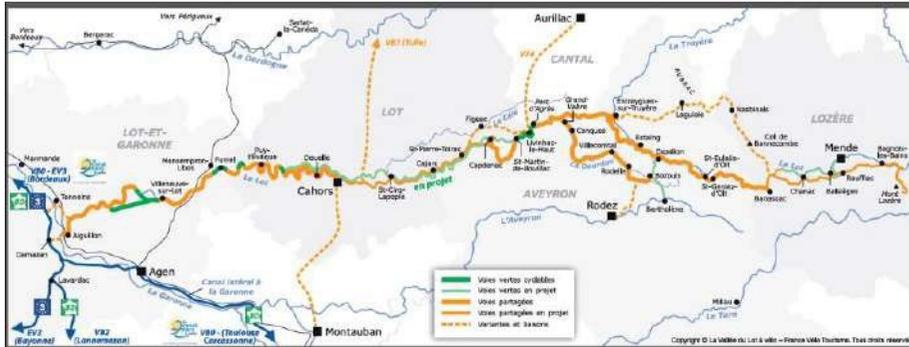
Le tracé étudié s'étend sur 97 kilomètres, sur 3 départements différents : à l'est de la Dordogne, au Nord du Lot et au Sud de la Corrèze. Une part importante est située dans le département du Lot, sur le territoire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne : 20 communes sont ainsi traversées. Cette voie verte a pour fil rouge la vallée de la Dordogne qui constitue véritablement l'épine dorsale du territoire mais permettra également de desservir des territoires et villages de grands intérêts plus ancrés dans les terres. Il participerait ainsi à la dynamisation des

activités touristiques présentes tout le long du tracé (canoë, baignade, randonnées, activités culturelles, patrimoine remarquable...). Sur la période 2024-2026, la priorité est donnée à l'aménagement des tronçons entre Souillac et Baladou et Tauriac et Gagnac.

Les voies cyclables

Des voies cyclables ou en cours de déploiement favorisent également les déplacements en modes actifs.





Les installations en gare

8 box-cycles ont été installés sur 5 gares pour faciliter et sécuriser l'utilisation du vélo dans les déplacements.

| Nom de gare | Nb places | Nb de box |
|-----------------------|------------------|--------------|
| BRETENOUX BIARS | 2 places | 1 box |
| GOURDON | 4 places | 2 box |
| ROCAMADOUR PADIRAC | 2 places | 1 box |
| SOUILLAC | 6 places | 3 box |
| ST DENIS LES MARTEL | 2 places | 1 box |
| TOTAL | 16 places | 8 box |

f. Des déplacements de proximité (moins de 3km) pouvant être réalisés en modes actifs

Au sein du territoire, 35% de la population travaille dans sa commune de résidence. Il s'agit ici de déplacements de proximité immédiate, très facilement réalisables à pied ou en vélo. Or, seulement 7.6% des déplacements domicile-travail sont réalisés à pied ou en vélo.

Il y a donc un véritable enjeu de report modal vers les modes actifs des déplacements courts de proximité, dans les bourgs entre le domicile et le lieu de travail.

Dans les bourgs, la problématique des aménagements de l'espace public en faveur de la marche et du vélo est insuffisamment prise en compte.

L'espace public est largement dominé par une place prépondérante accordée à la voiture, jusque dans le cœur des bourgs.

Le réaménagement de l'espace public pour redonner de la place aux piétons et aux vélos par rapport à la voiture, et ainsi rendre le déplacement plus attractif constitue une piste intéressante en faveur d'un report modal et d'une meilleure prise en compte du piéton dans le tissu urbanisé.

La gare de Souillac :

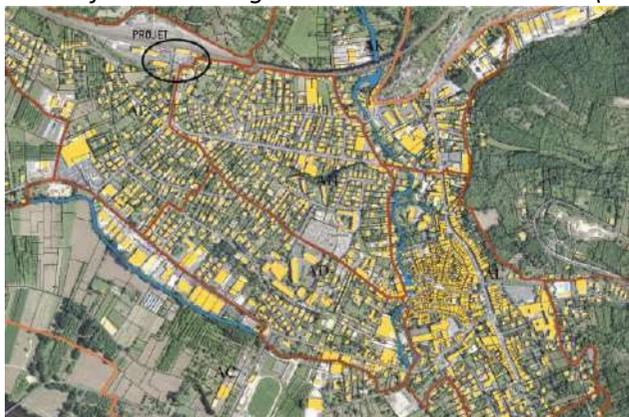
La Région Occitanie a engagé une réflexion sur le rail et l'intermodalité à l'échelle de la nouvelle Région (plan état des lieux – concertation perspectives 2002-2030). L'année 2016 a été consacrée à une grande concertation avec la population afin d'établir des perspectives d'aménagement. Ainsi, la gare de Souillac a été diagnostiquée comme projet de pôle d'échange multimodal (PEM). L'action 5 de ce plan régional « la multiplication des pôles d'échanges multimodaux » a pour objectif de « Réduire l'utilisation du véhicule individuel par le report des usagers sur des modes de transport alternatifs en mettant en œuvre des actions en faveur de l'intermodalité ».

La gare actuelle est en effet conçue comme un parking routier, et n'est accessible par aucun aménagement alternatif à la voiture.

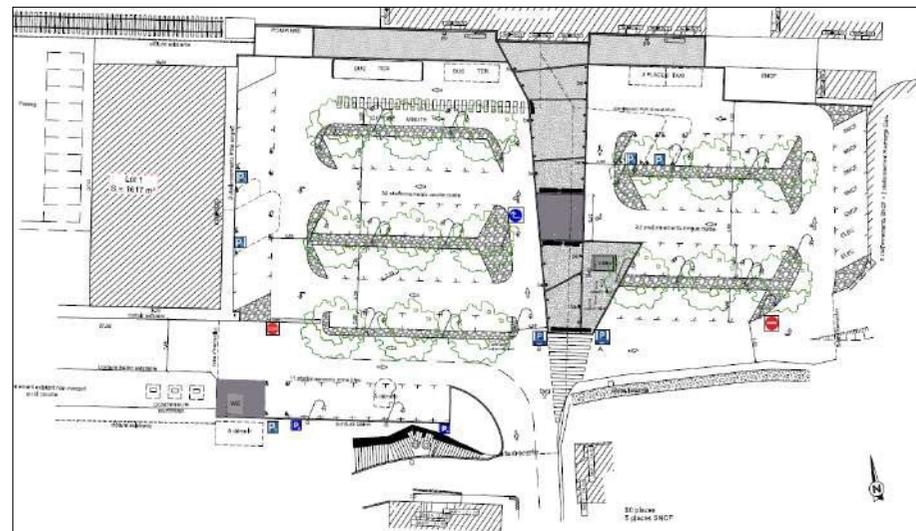
La commune de Souillac a engagé un projet de transformation du parking de la gare en pôle multimodal. Une proposition d'aménagement a été effectuée au cours de l'année 2016. Celle-ci propose l'insertion de 4 arceaux vélos et d'un local vélo d'une très faible capacité d'accueil. L'objectif du PEM ne semble pas atteint. L'enjeu étant de proposer davantage de stationnement vélo en libre accès et abrité/sécurisé, et au plus près de l'entrée de la gare, afin d'inciter au maximum le report modal pour se rendre à la gare.



L'identification de la gare de Souillac comme PEM (source : Région Occitanie)



La gare de Souillac, excentrée, est non accessible par les modes alternatifs



Projet architectural de réaménagement de la gare de Souillac (source ville de Souillac)

Le carrefour de la mairie de Saint-Céré : un centre occupé par la voiture



Accès à la gare de Souillac, peu favorable aux modes actifs



La place de la mairie de Saint-Céré au cœur de ville, un carrefour routier et de stationnement



Un carrefour routier dominé par le stationnement et des axes difficilement franchissables par les piétons



Accès à la mairie de Saint-Céré, un carrefour routier, difficilement franchissable pour les piétons

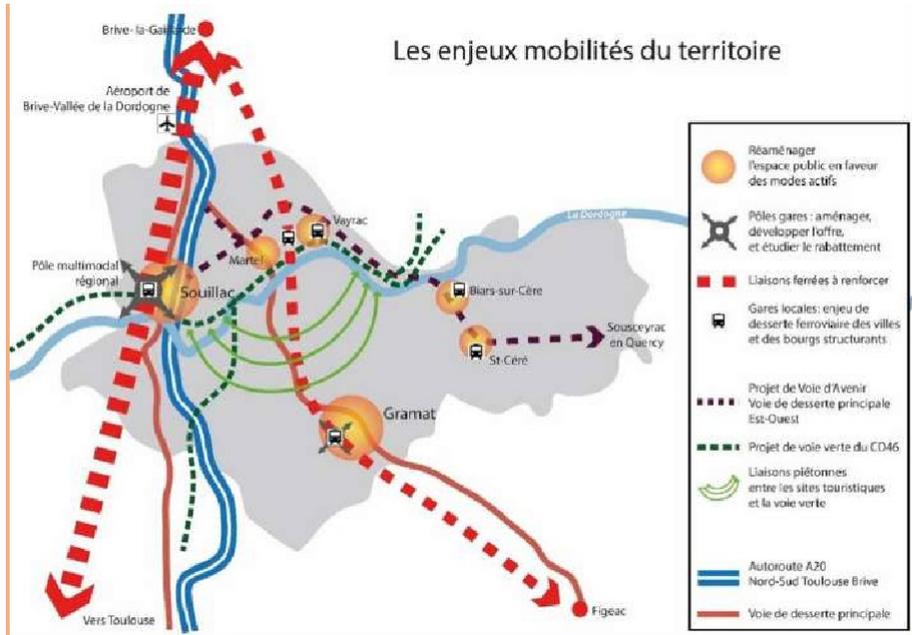
L'enjeu principal pour le territoire semble donc de travailler sur l'espace public afin de le rendre plus accessible pour les piétons et vélos, en gagnant de l'espace sur la voiture et en rendant la mobilité active/flânerie plus confortable.

Il s'agirait de définir des espaces centraux principaux sur le territoire à réaménager en faveur des mobilités actives. Ces espaces comme proposés ici, peuvent être des gares, des places centrales de villages, des rues commerçantes...

L'intérêt de travailler sur l'espace public, de le rendre accessible et de l'interconnecter par des trajets confortables pour les modes actifs présente un enjeu majeur pour les populations locales, permettant de se réappropriier le territoire par des déplacements de courtes distances, et permettant une évolution des pratiques et mentalités pour les différents motifs de déplacements (achat, travail...).

Carte de synthèse des enjeux Mobilités





Synthèse des enjeux

-Affirmer le rôle des gares dans la structuration du territoire et l'organisation des mobilités.

Renforcer le rôle des centralités existantes pour les développer et les rendre plus accessibles aux modes actifs en réaménageant l'espace public.

Créer des liaisons cyclables et piétonnes sécurisées permettant de favoriser les déplacements courts dans les bourgs et à leurs abords.

Développer le covoiturage organisé et les bornes de rechargement pour les véhicules électriques.

-Prendre en compte l'évolution des besoins en mobilités avec la mise en place de transports collectifs adaptés (Bus, TAD, covoiturage) avec rabattement sur les gares de Souillac et Gramat et les pôles de vie de Saint-Céré et Biars-sur-Cère.

-Etudier les opportunités de mise à disposition de minibus pour les associations locales du territoire par bassin de vie

II. Economie et emploi

1. L'activité sur le territoire

Situé au Nord de la nouvelle région Occitanie, la Communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne s'organise principalement autour d'un réseau de villages et de hameaux.

La collectivité compte, au 1^{er} janvier 2024, huit communes dépassant les 1 000 habitants (Bétaille, Bretenoux, Cressensac, Espère, Martel, Puybrun, Sousceyrac et Vayrac) et quatre comptant plus de 2 000 habitants (Biars, Gramat, St Céré, Souillac), seuil définissant une ville du point de vue de l'INSEE. C'est au cœur de ce maillage territorial que se développe une économie locale caractéristique du territoire.

a. L'organisation de l'activité

Les 77 communes qui composent le territoire intercommunal s'étendent sur 1 280 km². Cette superficie explique la présence de dynamiques hétérogènes au sein même du territoire.

Toutefois, il est possible de faire émerger de grandes tendances en matière d'économie locale. Cette dernière s'appuie sur un vaste tissu de 3 700 entreprises, principalement des Très Petites Entreprises (TPE) et des Petites et Moyennes Entreprises (PME). Le territoire est aussi caractérisé par sa pluriactivité, qui le rend plus résilient face aux crises, ce qui a déjà été perçu par le passé.

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 présentielle 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.

Une activité industrielle marqueur d'une particularité locale

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.

Cette activité s'organise notamment par une inscription au cœur de la *Mecanic Vallée*. Cette zone court sur trois départements, l'Aveyron, la Corrèze et le Lot. Elle concentre des entreprises dédiées à la mécanique et aux métaux. Ce système productif local s'inscrit dans le pôle de compétitivité *Via Meca* qui compte 21 entreprises et 1 142 emplois répartis sur 13 communes du territoire (données 2017).

Cauvaldor est aussi couvert par le Territoire d'industrie Aurillac Figeac Rodez, qui couvre la partie sud-ouest du territoire du Massif central, au nord de l'Occitanie, en lien économique étroit avec l'est de la Nouvelle-Aquitaine, et le Cantal en Auvergne-Rhône-Alpes. Sur l'ensemble des 17 EPCI, il recouvre 501 communes pour 410 400 habitants avec un taux d'emploi industriel à 21%. C'est un territoire de référence rural et péri-urbain, maillé de petites et moyennes villes dynamiques : Rodez, Aurillac, Saint-Flour, Figeac, Saint-Céré, Souillac et d'autres en transitions comme Villefranche de Rouergue et Decazeville. On y retrouve des secteurs économiques variés dans les industries manufacturières, agro-alimentaire et bois.

Il existe à l'échelle de l'intercommunalité plusieurs communes qui illustrent une réelle interdépendance entre entreprise et territoire.

Sur la commune de Martel, l'entreprise SOLEV appartenant au groupe international POCHET représente 250 emplois après sa restructuration, soit ¼ des emplois de Martel (données 2017).

A Saint-Céré, l'usine *Sermati* est un moteur dans le développement de la commune. Ainsi, elle offre un emploi à 25 % des actifs résidant sur la commune (données 2017).

Biars-sur-Cère/Gagnac accueille le groupe Andros qui est historiquement implanté sur la commune.

A Gramat, les groupes agro-alimentaires CAPEL et BIGARD et le centre CEA contribuent à l'économie locale.

Une entreprise emblématique ... piste de développement économique ?

Les entreprises représentant l'industrie à la Française attirent aujourd'hui des créateurs de parcours touristiques 'atypiques' : le tourisme industriel.

Andros à Biars-sur-Cère c'est 80 années de fabrication de confitures, près du tiers de la production française. La commune accueille ainsi 1 500 employés Andros et produit plus de 20 000 tonnes de confitures à l'année.

L'activité industrielle de la commune offre ainsi un double potentiel pour l'économie locale.

L'économie de l'intercommunalité est donc fortement liée à la présence de ces entreprises qui jouent un rôle clé dans l'emploi local et l'identité économique du territoire. Ce constat est particulièrement vrai sur des bassins de vie de Biars-sur-Cère, de Martel, de Souillac et de Vayrac.

Une dynamique liée à l'artisanat

En France, 31 % des entreprises artisanales sont implantées dans des communes rurales. Le Lot est un département qui s'inscrit dans cette dynamique. Les entreprises de ce secteur emploient principalement moins de 10 salariés dans des domaines variés (alimentation, bâtiment, production et services).

Cauvaldor est un territoire qui peut se positionner dans ce secteur pour diversifier l'activité présente sur son territoire. En effet, selon les données

transmises par la CMA (données 2017), 1534 entreprises artisanales ont été recensées soit 46% des entreprises, représentant environ 4500 actifs, soit 25% des emplois

Synthèse des enjeux – activité

L'activité économique du territoire présente à ce jour plusieurs enjeux :

- Le développement d'aménagements et de services permettant le maintien des grandes entreprises du territoire,
- L'accompagnement et la pérennisation des secteurs d'activités moteurs de l'économie locale,
- La diversification de l'économie locale à créer, voire à conforter sur les pôles existants notamment sur le site industriel de Biars-sur-Cère.

b. La localisation des acteurs économiques

Cauvaldor est un territoire vaste qui présente une organisation hétérogène de son tissu économique. Des disparités peuvent être observées par rapport à l'implantation et à l'aire d'influence des différentes entreprises sur le territoire.

Un territoire maillé par un réseau d'entreprises

Le territoire de Cauvaldor ne présente pas une centralité forte mais s'organise autour d'un maillage de plusieurs pôles constitués de bourgs plus ou moins importants.

Au-delà des frontières de l'intercommunalité, se trouve un tissu de villes moyennes avec notamment Aurillac, Brive-la-Gaillarde, Cahors, Figeac, Sarlat-la-Canéda et Tulle. Brive présente le plus d'influence sur la partie Nord du territoire notamment du fait de l'Autoroute A20.

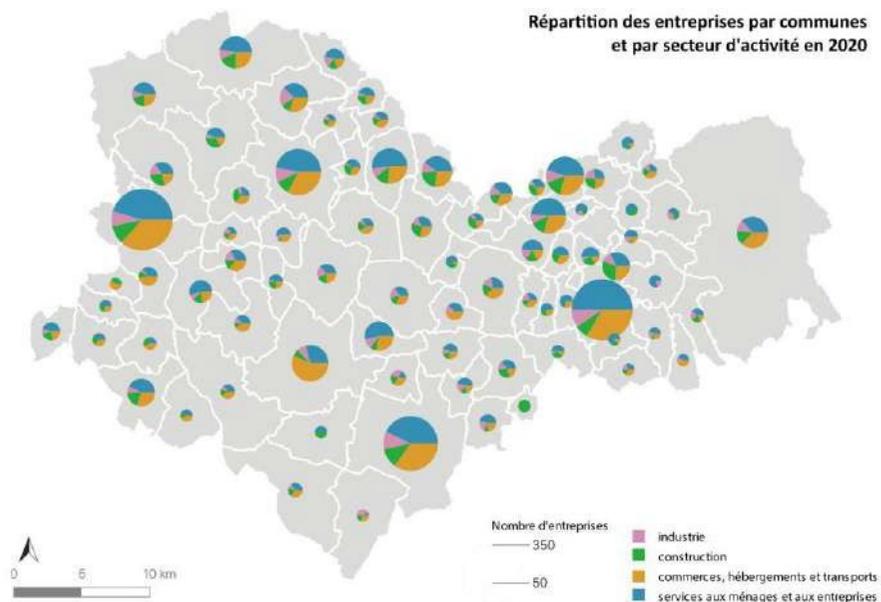
La métropole la plus proche est Toulouse qui se trouve à 170 kilomètres. Si l'accès autoroutier facilite les échanges, il n'y a pas d'échanges significatifs entre ces territoires.

Au sein de l'intercommunalité, l'absence d'infrastructures de transport permettant de traverser rapidement le territoire d'Est en Ouest ralentit certaines dynamiques internes qui pourraient se développer.

Cette dynamique est particulièrement défavorable pour l'Est du territoire. Les entreprises sont éloignées des réseaux structurants, ce qui freine leur développement et leur implantation.

Une nuance est à porter sur la partie Nord du territoire, où la présence d'entreprises le long de la Dordogne s'explique par la dynamique touristique de cet espace et la présence d'industries.

Cauvaldor bénéficie au cœur de ce maillage d'entreprises de cinq centralités en matière d'emploi, à savoir Souillac, Saint-Céré, Gramat, Martel et Biars-sur-Cère. Ces communes jouent alors un rôle polarisant sur les communes voisines qui les alimentent en main d'œuvre. La seule main d'œuvre communale ne pouvant suffire à pallier les besoins humains.



Source : CAIRN Territoires

Les entreprises (hors agriculture) sur CAUVALDOR

| | Nombre | % |
|---|--------------|--------------|
| Ensemble | 3 738 | 100,0 |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres | 413 | 11,0 |
| Construction | 557 | 14,9 |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration | 1 167 | 31,2 |
| Information et communication | 72 | 1,9 |
| Activités financières et d'assurance | 93 | 2,5 |
| Activités immobilières | 137 | 3,7 |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 496 | 13,3 |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale | 434 | 11,6 |
| Autres activités de services | 369 | 9,9 |

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements au 01/01/2022

Aujourd'hui, le développement économique du territoire est permis par la présence du réseau autoroutier. L'autoroute A20 joue un rôle important pour Cauvaldor et son dynamisme.

La répartition des entreprises illustre :

- La répartition hétérogène des 3 700 entreprises du territoire où 8 communes représentent à elles seules la moitié du nombre d'entreprises avec en tête Souillac, Saint-Céré et Gramat (respectivement 358, 356 et 284 entreprises en 2020),
- L'importance des bourgs ruraux traditionnels,
- Le poids non négligeable des entreprises dédiées au cadre de vie des habitants et des touristes (commerce, transports, restauration et hébergement = 1 entreprise sur 3).

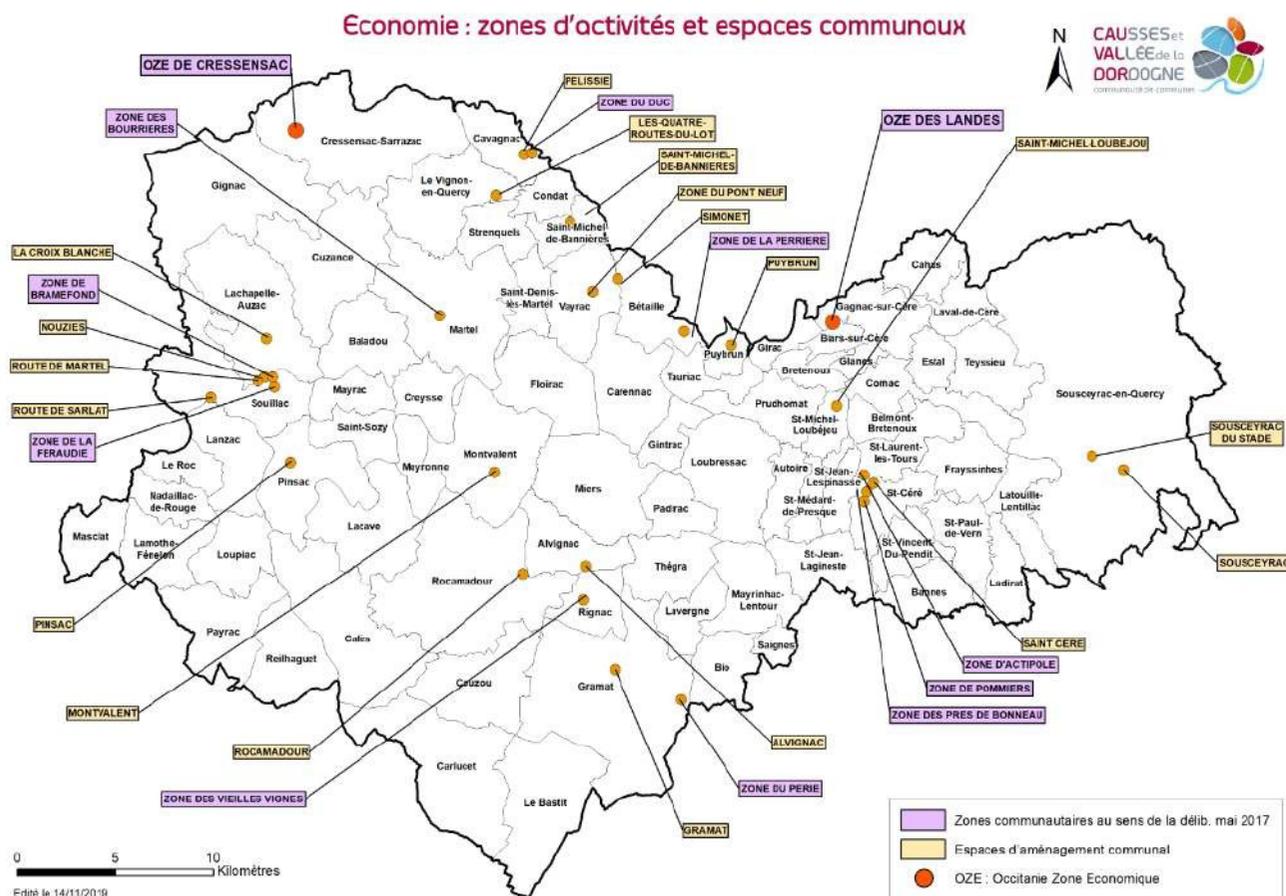
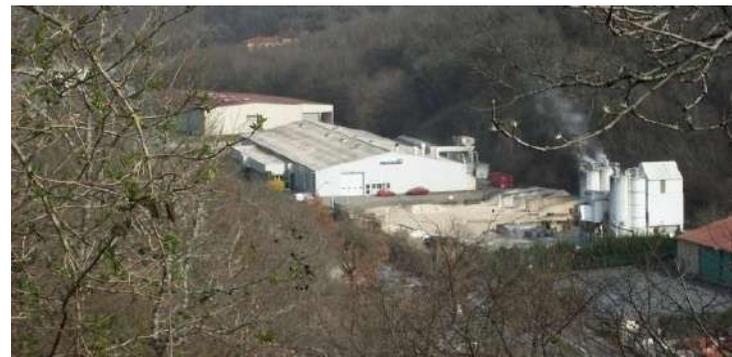
Les zones d'activités, centralités économiques

Cauvaldor comptabilise 13 zones d'activités économiques qui participent à la mise en place de politiques d'aménagement du territoire en matière d'économie. Le territoire est structuré autour de 4 pôles d'activité économique : les communes de Souillac/Martel, Gramat, Biars-sur-Cère/Gagnac et Saint-Céré qui représentent chacune entre 2 000 et 3 000 emplois.

La collectivité gère l'aménagement, l'entretien et la gestion de 13 zones d'activités économiques réparties sur tout le territoire dont une zone d'intérêt régional.

Elles représentent une emprise foncière importante de 167 ha de zones intercommunales, dont près de 66 ha de zones d'intérêt régional (OZE).

A la fin de l'année 2022, les services de Cauvaldor Expansion font état de 22 ha disponibles.



Zone d'activités à Souillac

2 Avril 2024

Synthèse des enjeux

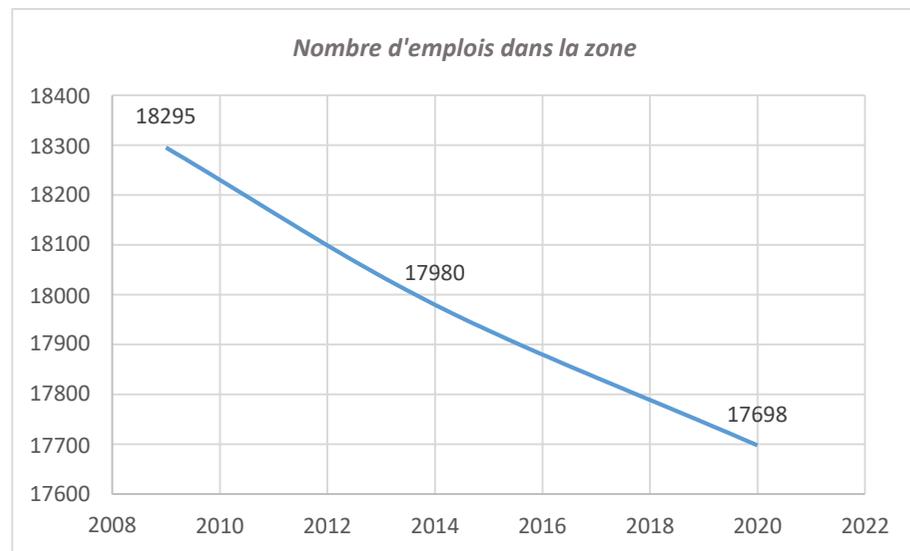
Le vaste territoire recouvert par les 77 communes de Cauvaldor présente des disparités importantes en matière d'implantation des entreprises. Cette hétérogénéité implique plusieurs enjeux majeurs :

- Le maintien de l'organisation du territoire basé autour de pôles économiques structurants d'un bassin de vie et d'échange,
- La vigilance vis-à-vis de l'omniprésence des déplacements routiers notamment de l'A20 qui centralise les flux sur une partie du territoire,
- L'accompagnement de l'entrepreneuriat et des différentes dynamiques économiques au travers une offre adaptée aux usages sur le territoire,
- La pérennisation des zones d'activités existantes et leur adaptation aux évolutions futures,
- Une caractérisation des besoins en corrélant avec les déplacements domicile-travail.

2. L'emploi

a. L'état des lieux de l'emploi à Cauvaldor

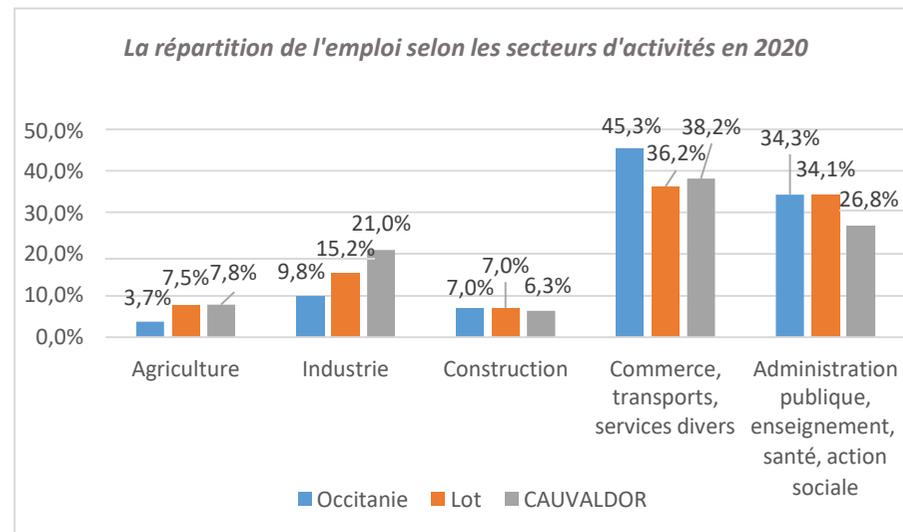
En 2020, l'INSEE comptabilise sur le territoire intercommunal 17 698 emplois, nombre en baisse depuis 2009. Cela représente près de 27 % des emplois du Lot mais moins de 1 % de l'emploi en Occitanie.



Source : Insee

La répartition des emplois au sein du territoire s'apparente aux tendances départementales et régionales. Les deux secteurs les plus présents sont le commerce, les transports, les services (38.2%) et l'administration (26.8%). L'agriculture est encore une activité importante sur le territoire : elle représente 1405 emplois en 2020, soit 7.8% des emplois. Ce pourcentage est proche de la donnée du département du Lot (7.5%), et deux fois supérieur à la donnée régionale (3.7%).

Une particularité est à noter quant au secteur de l'industrie, qui représente 21 % de l'emploi sur CAUVALDOR, contre 9.8% des emplois en Occitanie.



Source : Insee 2020

Cauvaldor compte en 2020 (source : Insee2020) 4 communes qui offrent plus de 1 000 emplois. Il s'agit de Biars-sur-Cère (2 726 emplois soit 15.4 % de l'emploi intercommunal), Gramat (2 726 emplois soit 14.3 %), Souillac (2 191 emplois soit 12.4 %), Saint-Céré (2 122 emplois soit 12 %). L'ensemble de ces communes concentre ainsi 54% de l'emploi proposé sur le territoire.

Si la majorité des emplois sont portés par des entreprises de moins de 49 salariés, 42 entreprises de 50 salariés et plus embauchent plus de 5600 personnes, principalement dans le secteur industriel. Ainsi, Biars-sur-Cère accueille la direction et les usines de compote du groupe Andros et de confiture de Bonne Maman. La commune de Gramat héberge le commissariat à l'énergie atomique ainsi que l'école cynophile de la gendarmerie. Saint-Céré compte l'usine *Sermati* d'outillage d'assemblage pour l'aéronautique et l'automobile.

Postes salariés par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2021

| | Total | % | 1 à 9 salariés(s) | 10 à 19 salariés | 20 à 49 salariés | 50 à 99 salariés | 100 salariés ou plus |
|--|---------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Ensemble | 13 608 | 100,0 | 3 748 | 1 840 | 2 356 | 1 809 | 3 855 |
| Agriculture, sylviculture et pêche | 262 | 1,9 | 240 | 22 | 0 | 0 | 0 |
| Industrie | 3 863 | 28,4 | 376 | 156 | 293 | 391 | 2 647 |
| Construction | 966 | 7,1 | 451 | 276 | 239 | 0 | 0 |
| Commerce, transports, services divers | 5 076 | 37,3 | 2 064 | 875 | 868 | 600 | 669 |
| <i>dont commerce et réparation automobile</i> | 2 007 | 14,7 | 867 | 247 | 343 | 326 | 224 |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 3 441 | 25,3 | 617 | 511 | 956 | 818 | 539 |

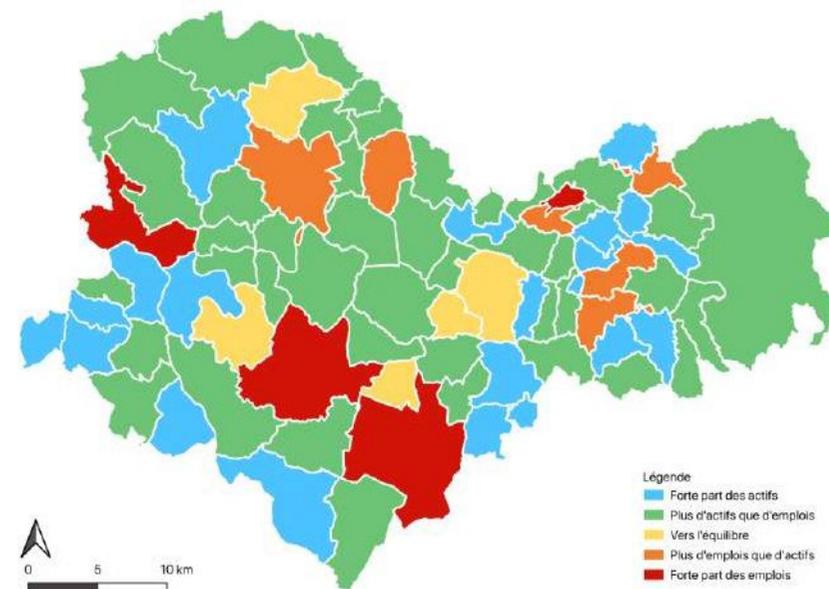
Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.
Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

b. Concentration et répartition de l'emploi, entre centralités et monde rural

L'intercommunalité propose 1.7 emploi pour un actif en 2020. Ce rapport est légèrement supérieur au profil observé dans le Lot (0.99 pour 1 actif) et en région Occitanie (0.98 pour 1 actif) Il cache toutefois d'importantes disparités selon les communes.

Ainsi, 12 communes présentent plus d'emplois que d'actifs résidents sur le territoire communal. Elles jouent ainsi un rôle structurant dans l'économie locale et dans les flux liés aux migrations pendulaires. Ce phénomène s'accompagne par effet miroir de communes qui présentent un fort déficit en emploi par rapport aux nombres d'actifs. Elles sont alors entièrement dépendantes des bourgs dynamiques tel que Biars-sur-Cère qui propose trois fois plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs.

La concentration de l'emploi

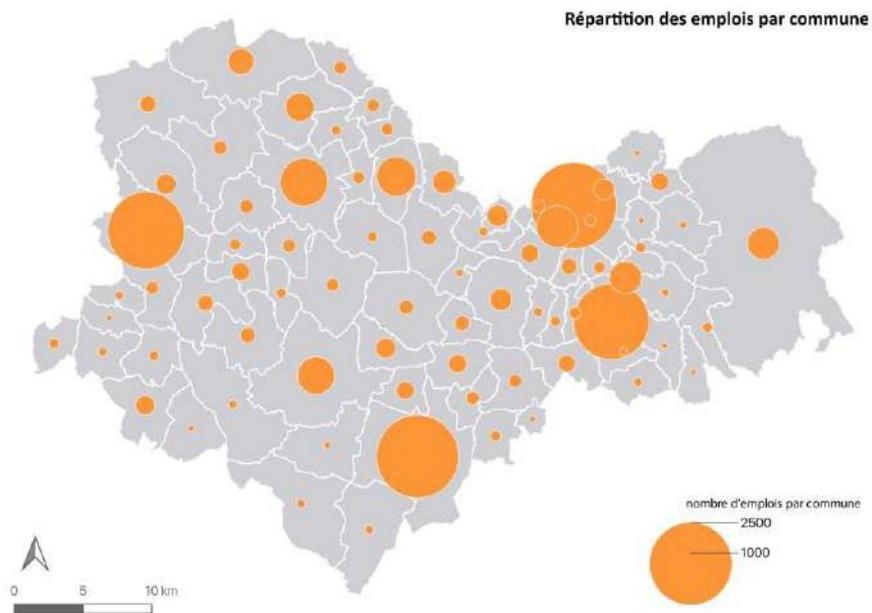


Source : INSEE 2020

La répartition de l'emploi à l'échelle de Caualdor permet de montrer plusieurs logiques territoriales. Les bourgs historiques conservent un rôle fort avec un rayonnement important autour de Biars-sur-Cère, Gramat, Martel, Saint-Céré, et Souillac. C'est l'industrie avec les secteurs de l'agroalimentaire et de la mécanique qui concentrent le plus d'emploi sur un pôle tel que Biars-sur-Cère.

Au-delà des centralités qui concentrent une part importante de l'emploi, s'organise un réseau d'entreprises locales qui participent à l'économie des communes les plus rurales du territoire en offrant des emplois de proximité.

Répartition des emplois par commune

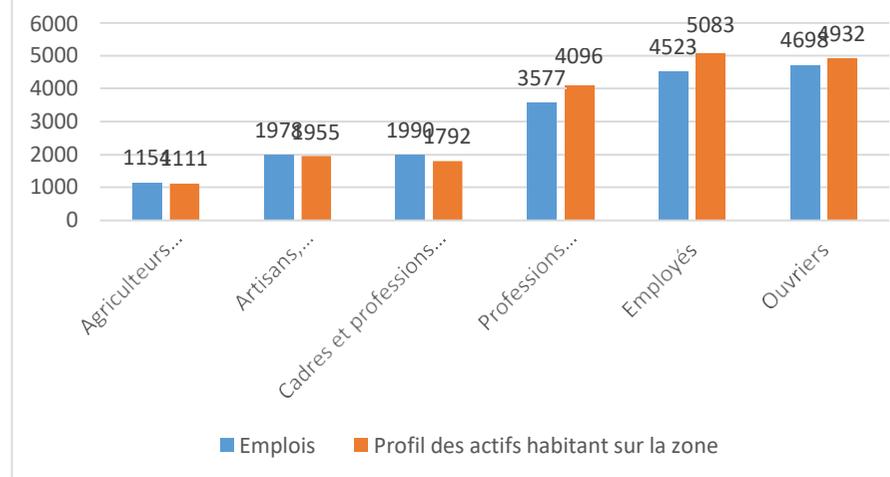


Source : INSEE 2020

La corrélation entre nombre d'emplois et profil des actifs présents selon les catégories socioprofessionnelles est un élément qui permet de comprendre comment s'articule le marché de l'emploi sur le territoire. Un déficit ou un excédent trop important traduit un manque d'adéquation au sein du territoire.

Un écart important entre le profil des emplois et des actifs induit des mobilités importantes (trajets domicile travail). Il peut également être un élément influençant les dynamiques liées à l'habitat.

Cohérence entre emploi et profil des actifs



Source : Insee RP2020

Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (personnes en emploi et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. A Cauvaldor, cette valeur, calculée sur la base des 15 ans et plus, est égale à 50.5 %.

Synthèse des enjeux
 L'emploi à l'échelle de l'intercommunalité s'organise par la présence de pôles qui centralisent l'activité et qui présentent une forte influence sur les communes voisines, qui conservent un caractère rural. Cette organisation spatiale de l'économie amène de nombreux enjeux :

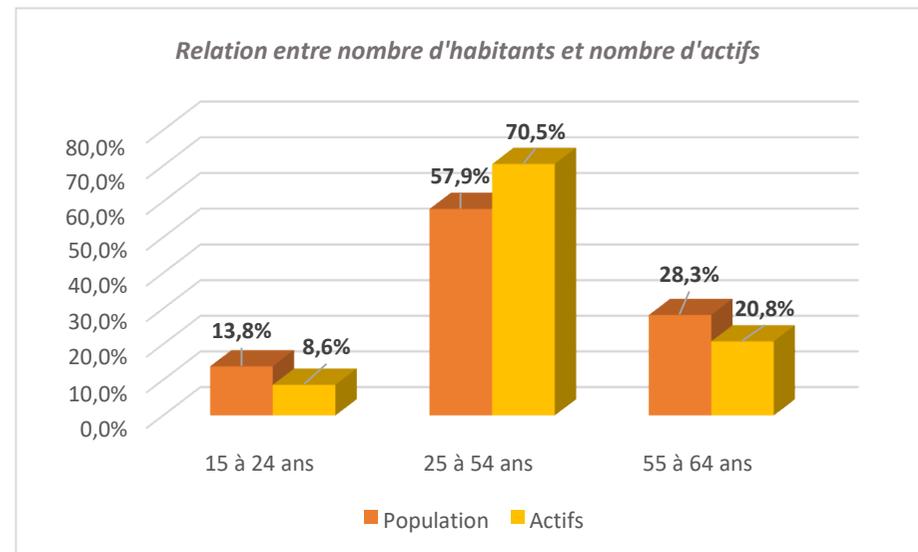
- Le lien entre profils des emplois et celui des habitants : penser les besoins en logements, en services, en équipements adaptés aux différentes populations présentes et à celles que l'on souhaite attirer,
- La diversification de l'emploi et notamment l'accueil de catégories socioprofessionnelles supérieures,
- Le maintien de l'emploi en milieu rural dans sa diversité et son dynamisme,
- La composition de l'aménagement du territoire en fonction des particularités locales notamment au travers des politiques de déplacements.

c. Les actifs

L'INSEE définit comme active, au sens du recensement de la population, une personne qui déclare exercer une profession. Cette activité peut être salariée ou non, à temps plein ou partiel. Sont également comptabilisés les chômeurs, les étudiants ou retraités exerçant un emploi, les apprentis ou stagiaires rémunérés.

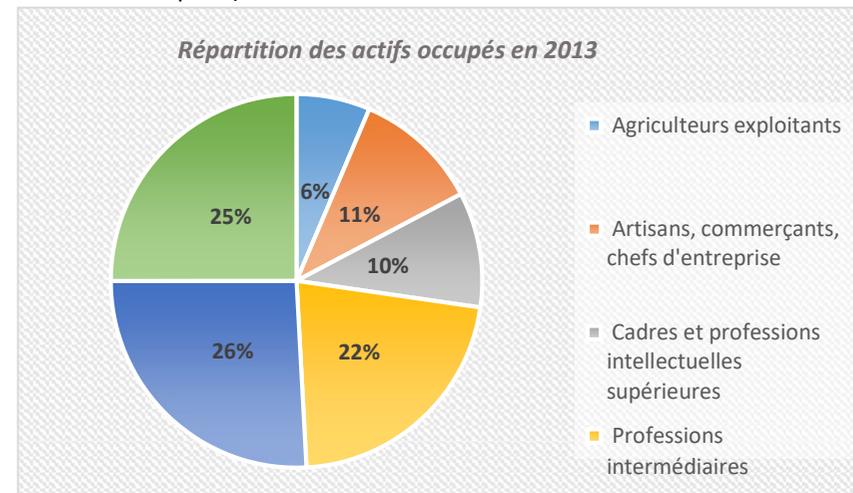
L'analyse des actifs d'un territoire est alors faite en parallèle du recensement de la population sur les tranches d'âge des 15-64 ans.

Sur la base du recensement de la population 2020, Cauvaldor compte 25 057 résidents âgés de 15 à 64 ans dont 19 190 actifs, soit 76.6 % de la population. Cette valeur est légèrement supérieure à la valeur lotoise (75.3%), régionale (73.3%) et nationale (74.5%).



Source : Insee, RP2020

Cauvaldor compte 16 980 actifs occupés. Elle s'organise principalement autour de trois grandes catégories : les employés (26 % soit 4 417 emplois), les ouvriers (25 % soit 4 273 emplois), et les professions intermédiaires (22 % soit 3 735 emplois).



Source : Insee, RP2020

Il est essentiel que la population présente sur le territoire corresponde aux besoins des entreprises. Cauvaldor a besoin d'un nombre important d'ouvriers pour répondre à l'économie industrielle. Toutefois, l'intercommunalité semble connaître un déficit de cette catégorie socioprofessionnelle. Sur les 4 698 emplois ouvriers disponibles, 4 417 sont occupés par des habitants du territoire. Le même constat peut être fait quant aux employés : 4 523 emplois d'employés sont disponibles sur le territoire, 4417 employés résident sur le territoire. Ces données traduisent l'arrivée de populations habitant sur des territoires limitrophes de manière pendulaire.

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.

d. Les retraités

Selon le recensement de la population 2020, le territoire compte 15 200 retraités, soit 39.2 % de la population de plus de 15 ans de Cauvaldor. Ce nombre est en hausse constante depuis 2009.

Le vieillissement de la population participe au développement de la Silver économie. Il s'agit de l'ensemble des services de proximité et des services à la personne qui sont générés par la présence de personnes âgées.

Dans ce système économique, deux profils peuvent-être identifiés :

- D'une part, les personnes âgées qui ont résidé toute leur vie ou du moins une grande partie de leur vie sur le territoire. Ces dernières sont souvent propriétaires et déjà installées dans un réseau familial ou associatif. Ces personnes résident pour la plupart dans la maison où elles ont vécu, ce qui peut présenter des contraintes importantes par rapport à leur situation future : logements trop grands et excentrés des centralités, présence d'escaliers, vastes jardins, ...

L'économie locale peut, auprès de cette population, apporter un nombre important de services afin d'accompagner l'évolution du bâti et de faciliter la vie des personnes au quotidien.

- D'autre part, se distinguent des retraités qui ont vécu en dehors du territoire et qui, une fois leur activité professionnelle terminée, décident de venir s'installer au sein de l'intercommunalité. Une installation qui peut s'expliquer par un retour aux sources familiales mais qui bien souvent correspond simplement à l'aspiration d'une vie plus paisible. Dans ce cas, la concurrence entre les territoires est importante car ces personnes souhaitent bénéficier de nombreuses aménités et services à proximité ainsi que d'un logement adapté. Ils sont amenés à mettre les territoires en concurrence pour trouver un cadre de vie qui leur corresponde.

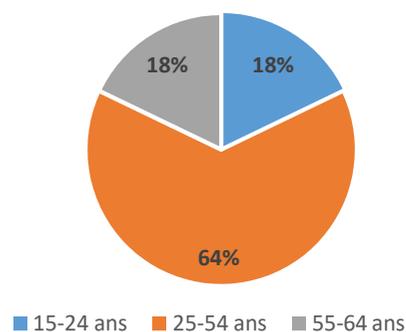
Cette dynamique économique peut ainsi profiter à l'ensemble du territoire où chaque commune est amenée à se questionner sur l'accompagnement des personnes âgées.

e. Le chômage

En 2020, selon l'INSEE les chômeurs sont au nombre de 2 209 ce qui représente 11,5 % de la population active du territoire. Cette valeur est inférieure sur la même période à celle du département (12,2 %) et de la région Occitanie (13.9 %).

Les données de l'INSEE montrent que le chômage à l'échelle de l'intercommunalité concerne à plus de 64% les personnes âgées de 25 à 54 ans, soit 1 421 personnes. Les 15-24 ans et les 55-64 ans représentent chacun 18% des chômeurs.

Répartition du chômage par tranches d'âge



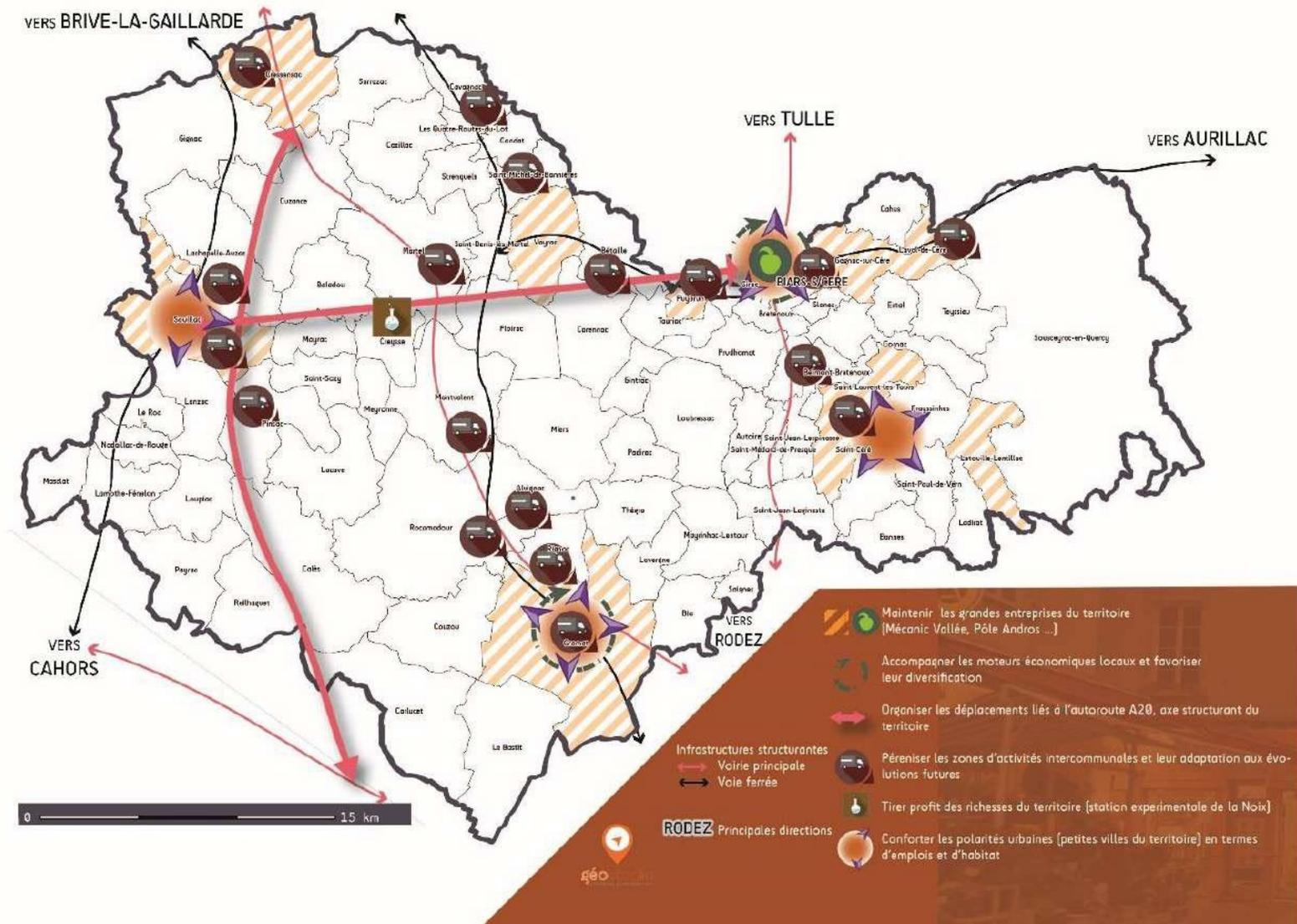
Source : Insee, RP2020

Synthèse des enjeux

Des enjeux importants sont liés à la présence des actifs pour permettre une économie forte et pérenne :

- L'équilibre entre nombre d'emplois et qualification des actifs,
- La répartition interne des emplois au sein de Cauvaldor au travers des différentes polarités,
- L'évolution et la mutation des populations actives présentes sur le territoire,
- Un développement économique concentré sur des pôles alors que l'habitat se développe dans les villages et les hameaux.

Carte de synthèse des enjeux liés à l'économie



III. Equipements et services

1. L'accès au numérique

Le syndicat mixte Lot Numérique a été créé en 2016 pour coordonner le déploiement du numérique sur le département du Lot. Le projet initial envisageait de desservir en fibre optique cinq agglomérations regroupant environ 35 000 locaux ainsi qu'une centaine de sites publics ou professionnels prioritaires. En complément, il visait une amélioration du débit sur le reste du territoire en mobilisant différentes techniques (ADSL, radio, satellite). Grâce aux négociations menées avec les opérateurs dans le cadre de la délégation de service public pour la construction, l'exploitation et la commercialisation du futur réseau fibre optique, le projet a évolué vers le 100% fibre.

Afin de favoriser la commercialisation et la rentabilité du réseau de fibre optique, Lot Numérique s'est associé avec les départements de l'Aveyron et de la Lozère au travers d'Alliance très haut débit. A ce jour, 100% du territoire est couvert par la fibre et la commercialisation est en cours.

Le site suivant permet de disposer des renseignements relatifs à l'éligibilité par adresse : <https://alliancetreshautdebit.fr/eligibilite/>

2. Un bon niveau d'équipements dans 3 pôles du territoire

Selon les données de la Base Permanente des Equipements de 2012, on recense 2210 équipements sur le territoire. Ces équipements se décomposent de la manière suivante : près de 70% 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.

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.

ZOOM SUR LES GAMMES D'EQUIPEMENTS (INSEE)

Gamme de proximité : regroupe 27 types de services courants comme épicerie, boulangerie, salon de coiffure, école élémentaire, médecin généraliste, maçon, plombier...

Gamme intermédiaire et gamme supérieure : regroupent 83 services moins courants comme : gendarmerie, vétérinaire, magasins de vêtements ou d'ameublement, supermarché, collège, cinéma...

La liste complète est disponible sur le site de l'INSEE.

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. L'ensemble des activités et services est présenté dans la brochure « Vivre Ici » sur le site internet de la communauté de communes :

https://www.cauvaldor.fr/fileadmin/user_upload/guide-VIVRE_ICI_CAUVALDOR_2023-web.pdf

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

Concernant l'éducation et la petite enfance qui relèvent de l'équipement public, chaque bassin de vie est équipé d'un collège et d'un mode d'accueil d'enfant préscolaire. Le territoire dispose aussi de 3 lycées, mais pas de

formation post-bac. Les manques dans cette gamme de services sont plutôt à relever dans le secteur du ludo-sportif.

L'offre sportive est surtout une offre de proximité, avec des aires de grands jeux, gymnases, piscines, terrains de football ou de rugby, des terrains de tennis et de pétanque qui composent l'essentiel de l'offre globale. Les pôles les plus importants proposent une offre plus complète, avec des gymnases et des bassins de natation.

Sur le territoire, 20 équipements sportifs sont de compétence communautaire :

- 11 gymnases (2 à Martel, 1 à Souillac, 1 à Saint-Sozy, 1 à Vayrac, 1 à Gramat, 2 à Saint-Céré, 1 à Sousceyrac-en-Quercy, 1 à Bretenoux et 1 à Biars-sur-Cère),
- 5 piscines (Gramat, Souillac, Biars-sur-Cère, 1 à Saint-Céré et 1 à Sousceyrac-en-Quercy),
- 1 golf à Saint-Jean-Lespinasse,
- 1 terrain de rugby avec vestiaire,
- 1 plaine des jeux composée de 3 terrains de football dont 1 d'honneur,
- 1 terrain de tennis couvert.

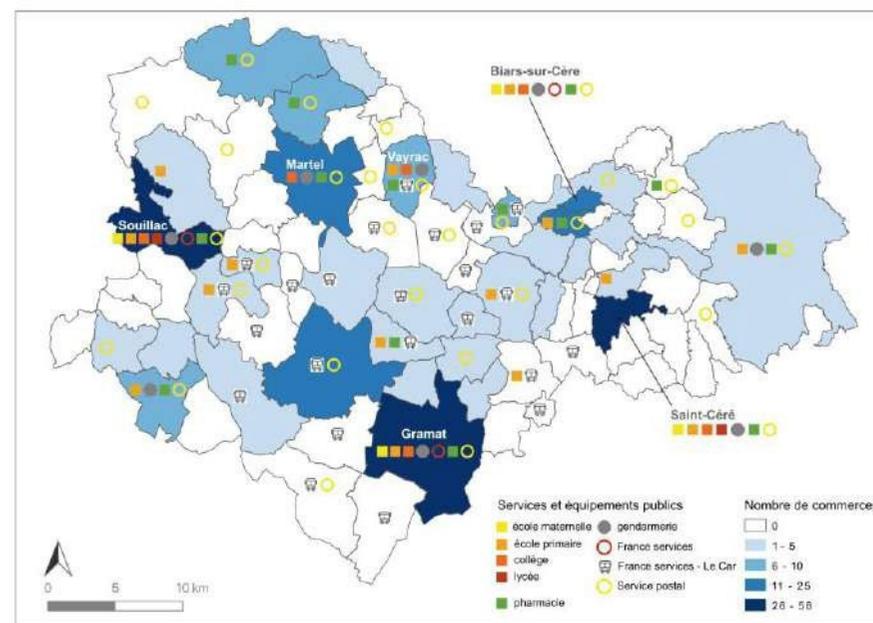
D'autre équipement complètent le maillage de cette offre sportive, comme un golf à Souillac. Seules deux pistes d'athlétisme de 400 m sont présentes à l'est de la communauté de communes, une à Saint-Céré et une à Biars-sur-Cère.

En plus des travaux de réhabilitation des équipements communautaires, de nouveaux équipements ont été créés dans les pôles structurants : création de bassins nordiques à Gramat (2018) et Souillac (2021), gymnase et dojo à Martel (2023), tennis couvert à Souillac (2023), etc. D'autres équipements sont prévus comme la création d'un bassin nordique à Biars (travaux en cours, ouverture prévue en juillet 2024) et la construction d'un gymnase à Gramat avec une salle de gym dédiée.

Certains équipements, comme les bassins de natation et ceux liés aux sports nautiques (présents à Tauriac et Montvalent) sont également liés à la vocation touristique du territoire.

Concernant les pôles de Martel et de Vayrac, la proximité avec Brive permet aux habitants de disposer à proximité d'équipements sportifs des gammes intermédiaire et supérieure.

Localisation des services et équipements publics



Source : CAIRN Territoires

En matière culturelle, le territoire dispose d'un niveau satisfaisant de services, renforcé ici aussi par sa vocation touristique : cinéma au sein des pôles (sauf Martel), salles d'exposition, bibliothèques médiathèques, écoles de musique et de danse... La collectivité met en œuvre, en lien avec les acteurs publics et associatifs du territoire, une politique culturelle visant à déployer une offre riche et variée tout au long de l'année. Plusieurs projets

sont menés (festival Résurgence, ciné belle étoile, etc.) ou financés, et l'offre de proximité est recensée (écoles, salles, bibliothèques, ...). Les équipements se développent (rénovation de la salle d'exposition Saint-Martin de Souillac, création d'une salle d'exposition à Creysse, Micro-Folie numérique de Gramat, futur CIAP de Carennac, ...).

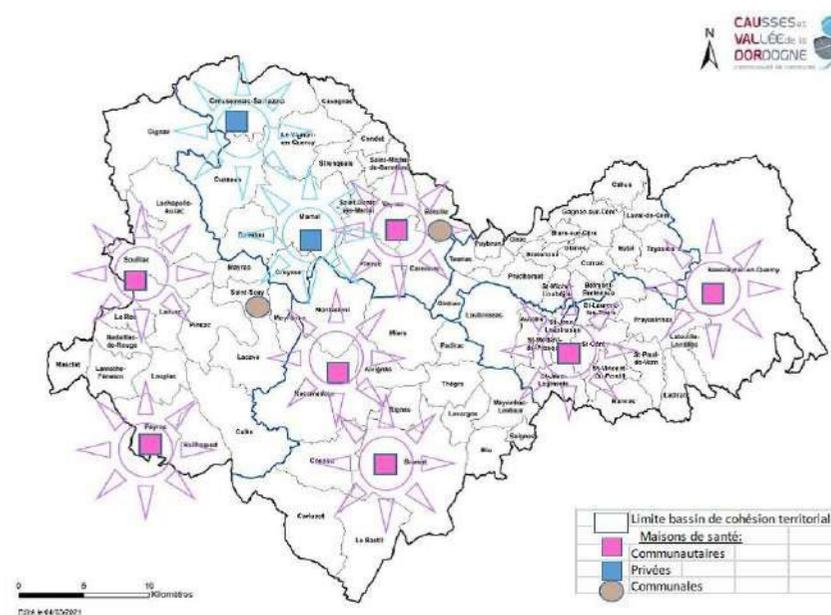
En matière d'équipements de santé, deux hôpitaux existent sur le territoire, à Saint-Céré (avec service d'urgences) et à Gramat. L'hôpital Saint-Jacques de Saint-Céré dispose de 188 lits dont 33 en médecine et l'hôpital Louis Conte de Gramat dispose de 172 lits dont 20 lits en médecine. Cette offre est complétée par le centre de soins de Bretenoux, avec une capacité de 30 lits. Avec un lit médical pour 850 habitants, le territoire est moins bien pourvu que le territoire régional ou national (1 lit pour 751 et 600 habitants).

On note, comme dans la plupart des territoires ruraux, un constat de carence concernant les spécialistes (un dermatologue, un ophtalmologue, un pédiatre, un gynécologue, pas de psychiatre), dont les services sont assurés dans les petites villes ou les villes moyennes périphériques (Figeac, Gourdon, Brive, Sarlat...). Il en est de même pour les maternités.

Chaque pôle de bassin de vie ainsi que l'ensemble des pôles d'équilibre proposent au moins une pharmacie. Cela assure d'une part la desserte de tous les bassins de vie mais aussi permet un accès assez facilité aux officines. Avec 20 pharmacies au total réparties sur 14 communes, il existe une officine pour 2 254 habitants.

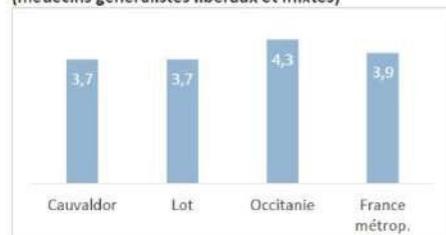
Avec 41 médecins généralistes, soit près de 1 médecin pour 1 000 habitants, soit 91.1 médecins pour 100.000 habitants, la situation globale est préoccupante, alors que la moyenne nationale est de 140 médecins généralistes pour 100 000 habitants (en 2021) : le territoire est marqué par une faible densité de médecins généralistes, densité qui est en baisse. Cette tendance est aggravée par la part importante de professionnels de 60 ans et plus : 21 médecins généralistes sur 41. Ceci laisse prévoir, à plus ou moins long terme, une baisse de l'offre de soins de professionnels de premier recours sur le territoire.

Des Maisons de Santé Pluridisciplinaires ont été créées à Souillac (2018), à Bétaille (2021) et très récemment à Sousceyrac. Un projet de MSP multi-sites verra le jour en 2025 avec un site à Vayrac, mais la coordination entre les professionnels de santé et d'ores et déjà opérante. Une maison médicale privée a également été créée à Martel (2021). Depuis 2021, Cauvaldor mène une politique d'attractivité médicale (communication et promotion territoriale, création d'un option santé au lycée de Saint-Céré, ...).



L'indicateur d'accessibilité potentielle à un médecin calculé pour les habitants du territoire est, comme celui des habitants du Lot, plus faible que celui calculé pour les habitants de la région.

Indicateur d'Accessibilité Potentielle Localisée en 2018 (médecins généralistes libéraux et mixtes)



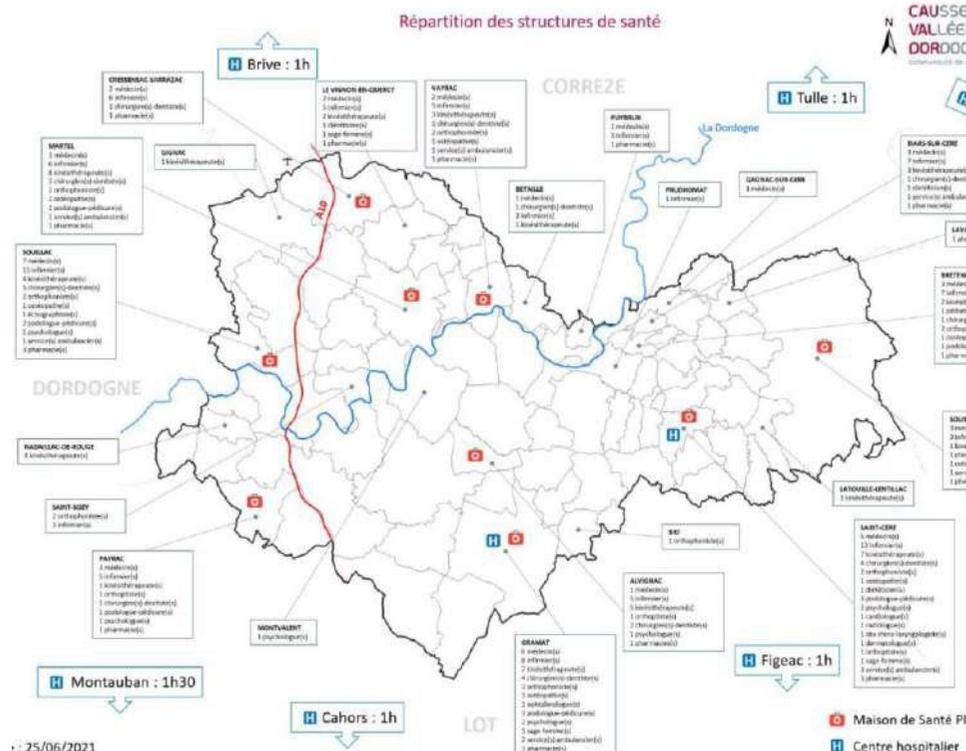
Sources : SNIIR-AM 2018, EGB 2018, CNAM-TS ; populations 2016 et distancier METRIC, INSEE ; traitements DREES - Exploitation CREAI ORS Occitanie

On constate sur le territoire que les chirurgiens-dentistes, infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes se trouvent sur les mêmes pôles que les médecins généralistes.

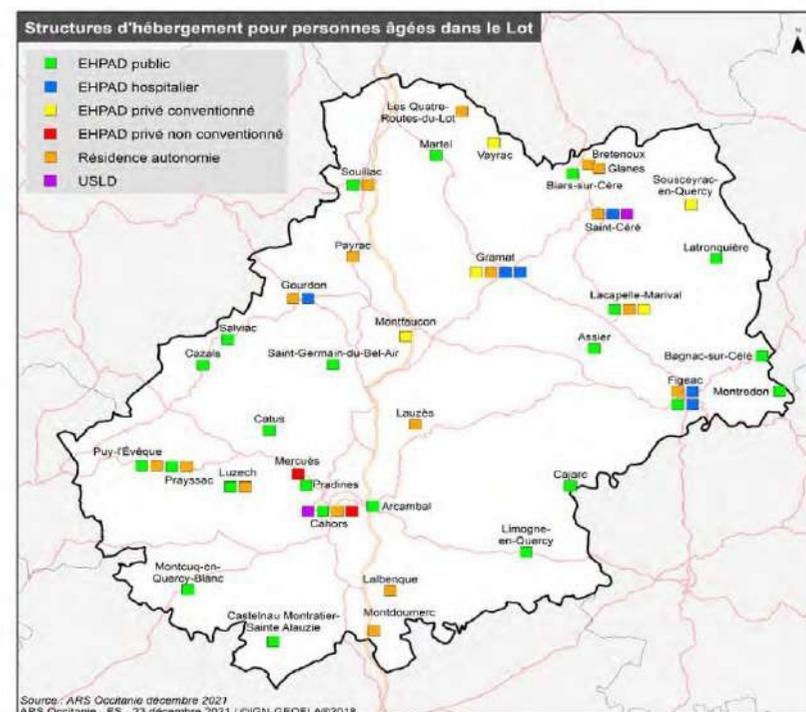
Concernant les seniors, les structures d'accueil sont installées sur les pôles intermédiaires et de proximité identifiés dans le SCOT. Le territoire est très bien desservi puisqu'il propose un ratio de 141,4 lits pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus (données 2017).

En termes de structures d'hébergement, il existe sur le territoire :

- 3 EHPAD publics
- 3 EHPAD hospitaliers
- 3 EHPAD privés conventionnés
- 7 résidences autonomie
- 1 USLD



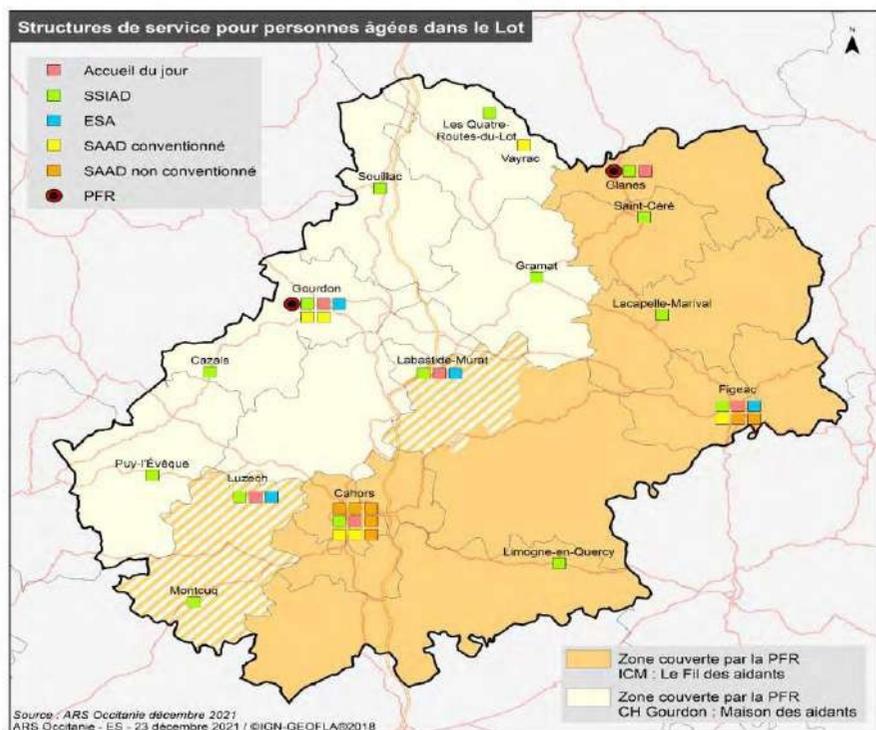
Source : Contrat local de santé 2022-2026 – Données 2021



Source : schéma départemental autonomie 2022-2026

A cela s'ajoutent :

- 1 structure d'accueil de jour
- 5 SSIAD
- 1 SAAD conventionné

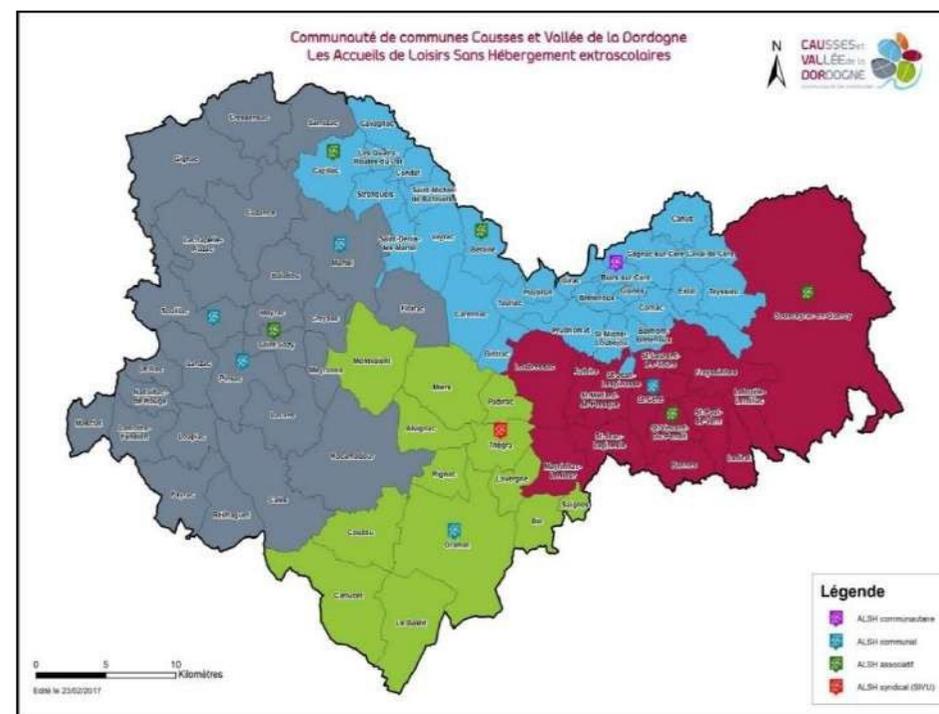


Source : schéma départemental autonomie 2022-2026

Le territoire propose 265 places en établissements d'accueil de jeunes enfants (crèches et jardin d'enfants) pour les 934 enfants âgés de 0 à 3 ans (Source INSEE Etat civil : Naissances domiciliées en 2020, 2021, 2022).

Il y a donc 28 places pour 100 enfants de moins de trois ans, ce qui est supérieur à la moyenne nationale.

Il existe de fortes disparités territoriales. Le bassin de Martel comprend 52 places en crèche pour 100 enfants de moins de 3 ans, 28 places en crèche pour 100 enfants sur le bassin de Souillac et sur celui de Biars-sur-Cère. Les bassins de Gramat et de Saint-Céré sont les moins bien dotés avec respectivement 16 et 15 places pour 100 enfants. Enfin, les pôles d'équilibre de Sousceyrac et de Payrac ne proposent pas de structures d'accueil. Une micro-crèche à Sousceyrac en Quercy est en cours de construction pour une ouverture en 2025.



3. Etablissements scolaires du territoire et RPI

Données : site DSDEN 46

a. Les écoles primaires de Cauvaldor

| Nombre d'écoles primaires publiques | Nombre d'enfants scolarisés (année scolaire 2023/2024) |
|--|--|
| Nombre d'écoles maternelles publiques = 7 | 462 |
| Nombre d'écoles élémentaires publiques = 19 | 1157 |
| Nombre d'écoles tous niveaux (direction unique) = 16 | 1204 |
| TOTAL ECOLES PUBLIQUES = 42 | TOTAL ENFANTS = 2823 |
| Nombre d'écoles primaires privées | Nombre d'enfants scolarisés (2023-2024) |
| 4 écoles privées | |
| école Notre Dame, Alvignac | 27 |
| école Sainte Hélène, Gramat | 167 |
| école Notre Dame, Mayrinhac-Lentour | 39 |
| Ecole Calandreta l'Esquirol, Saint-Céré | 35 |
| TOTAL ECOLES PRIVEES = 4 | TOTAL ENFANTS = 268 |
| TOTAL ECOLES CAUVALDOR = 46 | TOTAL ECOLIERS CAUVALDOR = 3091 |

Nombre de RPI (rentrée 2023) = 11

RPI 9 = Saint-Sozy

RPI 12 = St Michel de Bannières – Les Quatre Routes du Lot – Le Vignon en Quercy

RPI 15 = Lamothe Fénelon – Fajoles (hors territoire) – Milhac – Anglars Nozac

RPI 16 = Bétaille – Carennac

RPI 31 = Prudhomat – St Michel Loubéjou

RPI 43 = Lavergne – Thégra

RPI 46 = Gignac – Nadaillac (hors territoire)

RPI 48 = Cahus – Laval de Cère

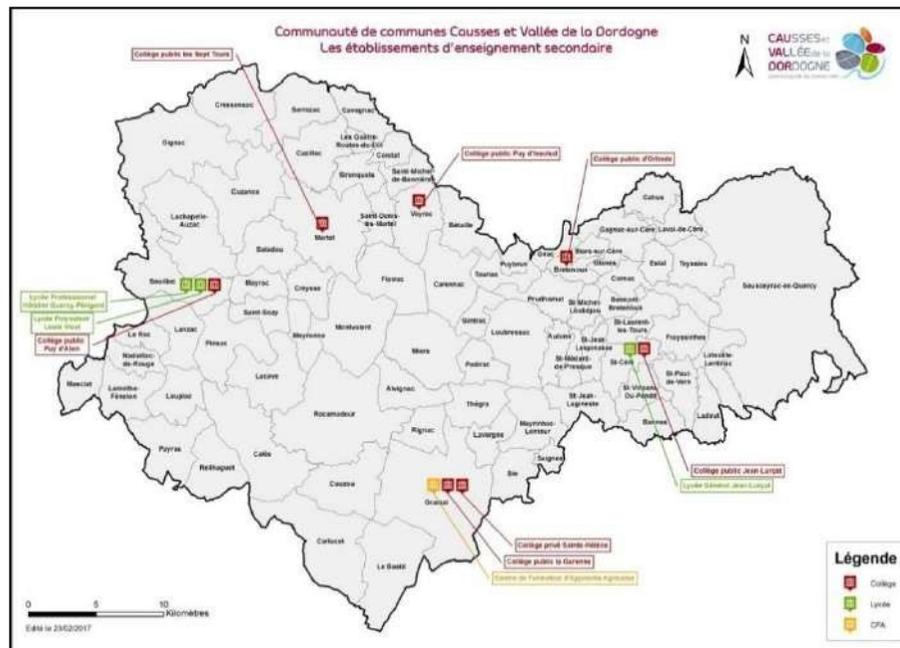
RPI 50 = Girac – Puybrun – Tauriac

RPI 51 = Alvignac – Miers – Rocamadour

RPI 60 = Baladou – Cuzance – Martel

b. Les collèges de Cauvaldor (source : ville-data.com)

Dans l'enseignement, on notera un collège par bassin de vie et seulement 3 lycées sur le territoire (2 à Souillac et 1 à Saint-Céré).



| Liste des établissements | Effectifs élèves 2023-2024 |
|---|----------------------------|
| <u>Pôle de Cère et Dordogne</u> Collège d'Orlinde – 46130 Bretenoux Tél. 05.65.10.93.95 0460573y@ac-toulouse.fr | 328 |
| <u>Pôle de Gramat – Padirac</u> Collège la Garenne – 46500 Gramat Tél. 06.65.38.70.75 0460565p@ac-toulouse.fr | 310 |
| Collège Privé Sainte Hélène 46500 GRAMAT Tél. 05.65.38.72.94 0460046a@ac-toulouse.fr | 68 Classe ULIS |

| | |
|---|-------------------------------------|
| <u>Pôle de Martel</u> Collège les Sept Tours – 46600 Martel Tél. 06.65.37.31.43 0460021y@ac-toulouse.fr | 176 Internat |
| <u>Pôle de Saint-Céré</u> Collège Jean Lurçat 46400 Saint-Céré Tél. 05.65.38.10.60 0460593V@ac-toulouse.fr | 395 Internat, classe ULIS, Segpa |
| <u>Pôle de Souillac – Rocamadour</u> Collège Puy d’Alon – 46200 Souillac Tél. 05.65.27.11.10 0460594w@ac-toulouse.fr | 267 Classe ULIS |
| <u>Pôle de Vayrac</u> Collège Puy d’Issolud – 46110 Vayrac Tél. 05.65.27.00.60 0460030h@ac-toulouse.fr | 187 |
| TOTAL | 1731 |

c. Les lycées, lycées professionnels (LP) et les Sections d'Enseignement Professionnel (SEP) de Cauvaldor

Données communiquées par la DDM lycées de la DSDEN

| Liste des établissements | Effectifs élèves 2023-2024 |
|---|---|
| LPO Quercy-Périgord SOUILLAC 05.65.27.03.00 0460529A@ac-toulouse.fr | 359 élèves + 16 bac pro en apprentissage Section européenne Internat |
| SGT LPH Quercy Périgord 46200 SOUILLAC 05.65.27.03.00 0460691B@ac-toulouse.fr | |
| LPO Louis Vicat 46200 SOUILLAC 05.65.27.04.00 0460028F@ac-toulouse.fr | 346 élèves + 36 BTS en apprentissage + 1 bac pro en apprentissage Section européenne Internat |
| SEP SOUILLAC LPO Louis Vicat 05.65.27.04.00 0460669C@ac-toulouse.fr | |
| LG Jean Lurçat 46400 SAINT-CERE 05.65.38.11.63 0460026D@ac-toulouse.fr | 352 élèves Section européenne Internat |
| | 1057 |

d. L'enjeu de la formation

Le territoire subit des tensions de recrutement importantes : hôtellerie, restauration, services à la personne, industrie ... Les seniors ont deux fois plus de mal à trouver un emploi. Les problèmes de mobilité sont prégnants sur le territoire (1/3 des jeunes n'ont pas de permis), à cela s'ajoutent aujourd'hui les difficultés de coût de déplacement.

Même si le Lot est plutôt bien doté en formation, le nord du Lot souffre d'un déficit important de sites de formation.



Source : diagnostic GPETC Territoire d'industrie Aurillac-Figeac-Rodez 2021

Malgré une hausse générale du niveau de diplômes obtenus par la population, le taux de scolarisation des 18-24 ans connaît une véritable baisse entre 2008 et 2019 (-21,3%).

Ils ne sont plus que 29,6% à être en formation. Le taux de décrochage scolaire peut être une explication, tout comme la nature des offres et leur localisation sur le territoire (Bac pro, CAP, BEP).

En ce sens, seule Souillac conserve un taux de scolarisation supérieur de cette tranche d'âge dépassant les 50%. Bretenoux fait toutefois office de contre-exemple, puisque ce taux est légèrement positif (+1,8%).

Les services fournis par le Quart-lieu Cauvaldor pour l'accueil de certaines formations en distanciel via le label Défi'Occ et les initiatives privées de formations internes ne peuvent compenser l'absence de plateaux de formation sur place adaptés aux demandes des entreprises. Même si les formations sont activées, le vivier de personnes formées est souvent insuffisant et la perte suite à la formation est importante.

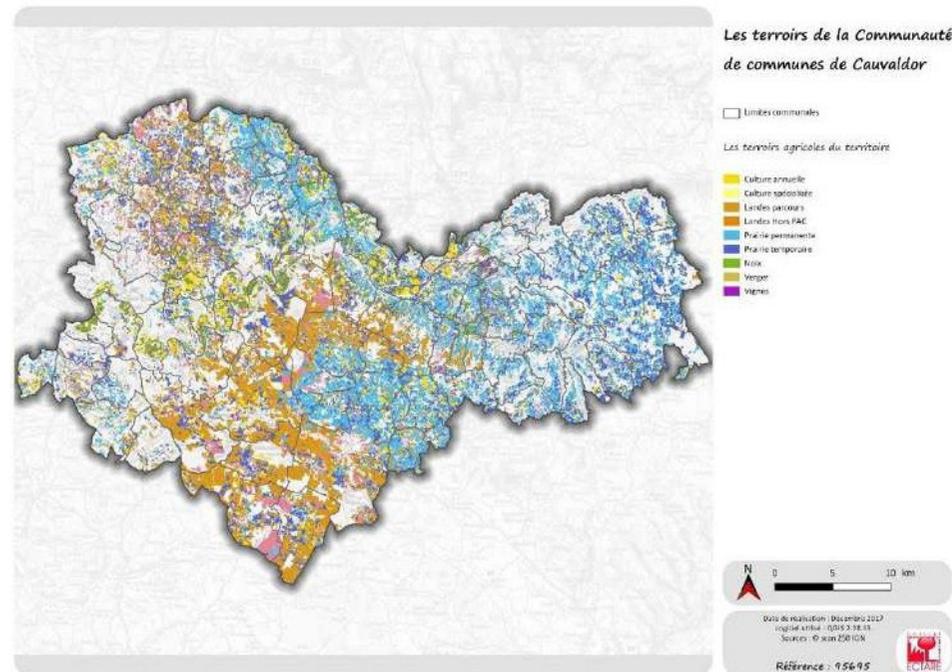
Synthèse des enjeux

- La situation générale en terme de desserte en équipements est globalement satisfaisante, notamment au regard de la structure générale du territoire
- L'attention doit être portée prioritairement sur les équipements à but éducatif et sur les secteurs de la santé
- L'attention doit également être portée sur les temps d'accès aux équipements et notamment aux équipements de la gamme supérieure pour l'Est du territoire.
- L'accès aux services de proximité est plutôt satisfaisant, le territoire bénéficiant d'un nombre important d'équipements de proximité, du fait de son caractère touristique notamment, qui lui permet de pallier sa faible densité de population.

IV. Agriculture

Les différents aspects qui caractérisent l'agriculture du territoire d'un point de vue physique, géographique, démographique, technique ou économique montrent une diversité et une multiplicité des agricultures.

Les élevages, qui représentent le cœur de la production agricole, sont à la fois très liés avec les territoires mais également avec les filières économiques. Ce mode d'exploitation, basé sur des systèmes de type extensifs et sur des petites structures familiales, a permis le maintien d'un potentiel biologique et environnemental particulièrement riche. En effet, sur les 185 km² de surfaces concernées par un périmètre d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEEFF, Natura2000, Charte du PNR des Causses du Quercy, ...) plus de 40 % sont des espaces exploités par l'agriculture. L'ensemble des habitats naturels de milieux ouverts ou semis ouverts qui constitue une part importante de patrimoine biologique d'intérêt comme les pelouses, les landes, les zones humides ou plus banal comme les prairies, les bocages et les zones de cultures constituent également le premier outil de production pour l'agriculture.



1. L'agriculture : une économie productive

Avec 1 121 établissements agricoles (selon le RGA 2020), soit 28,6% des établissements de ce secteur d'activité inscrits dans le département, le caractère rural et agricole du territoire est bien présent. Le territoire est d'ailleurs sur ce point assez homogène et conforme à la situation départementale.

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 causses et vallées de la Dordogne représente 28,6 % du total d'exploitations du département, 25% de la surface. La diversité des situations agronomiques selon les entités paysagères présentes sur le territoire est très contrastée et

expliquent en grande partie l'importante variété des productions agricoles. Ainsi, les zones de Causses aux sols très superficiels, (notamment le Causse de Gramat), les secteurs de Causse plissé (autour de Souillac) au relief accidenté ou encore le Ségala et son sous-sol cristallin offrent un potentiel moindre que les alluvions des vallées ou les marnes du Limargue.

Le Causse Bourian regroupe un ensemble de paysages et sols très différents qui forme la transition entre les Causses et le Périgord plus à l'Est. La partie la plus à l'Est est composée d'un socle calcaire où les sols sont argileux et caillouteux avec un relief souvent marqué. Plus à l'Ouest, ces calcaires sont parfois recouverts par des altérites acides composées de sables et d'argiles sableux. Ces dépôts forment de vastes plaines au relief peu marqué avec des sols de type argilo-sableux, particulièrement propices à la production agricole, et avec une réserve utile en eau importante.

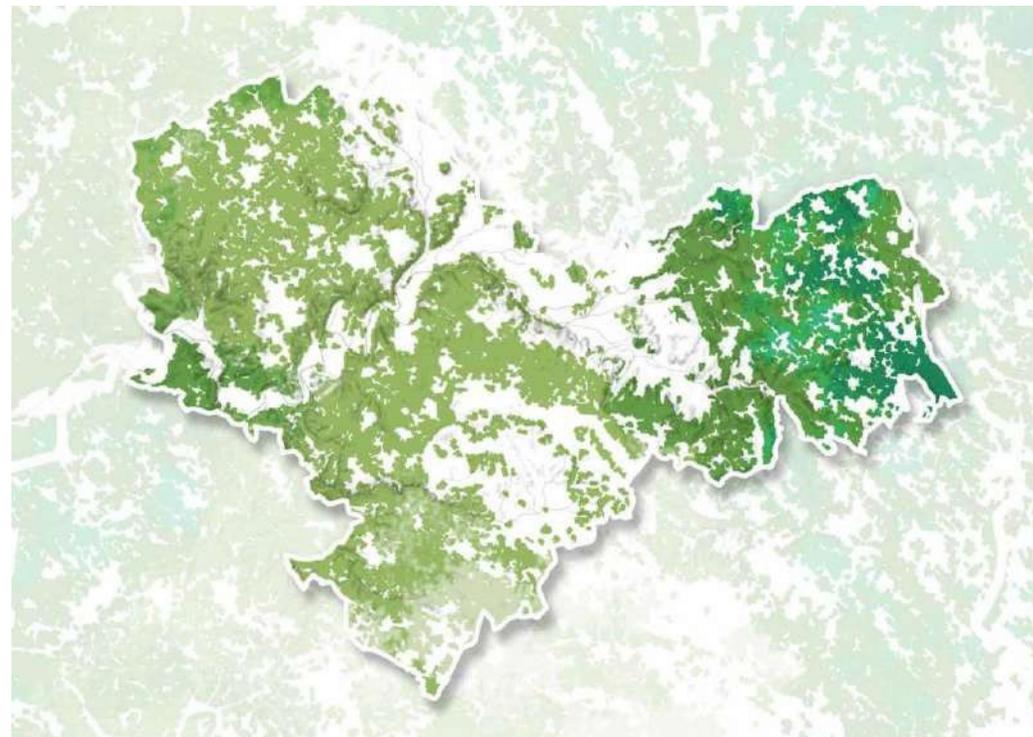
Si les Causses occupent la plus grande partie du territoire, la faible profondeur des sols et la présence importante de roches et cailloux issus des calcaires limitent les possibilités de cultures. L'intérêt de ces terroirs réside principalement dans les vastes étendues agricoles qu'ils représentent et qui sont peu mitées par l'urbanisation. Au sein de ces plateaux, les zones de dolines et de dépôts d'alluvions ou d'altérites sont particulièrement importantes pour l'agriculture. Elles sont notamment très complémentaires avec les zones plus arides de Causse, et ce d'autant plus qu'elles sont parfois irrigables.

Dans le Ségala, le socle granitique offre une diversité de terrains au potentiel relativement limité, mais l'agriculture a su valoriser la majorité des surfaces exploitables.

Les secteurs de Limargue offrent des sols profonds et relativement riches, mais ils sont aussi très concurrencés par le développement de l'urbanisation.

Dans la plupart des zones agricoles, il existe des filières de productions organisées, dont l'influence sur l'économie agricole conditionne souvent le maintien des exploitations (filière ovine sur les Causses, bovins viande dans le Ségala, AOC noix du Périgord dans la vallée de la Dordogne, ...).

La forêt est nettement plus présente dans les zones les plus pentues en particulier à l'Est du territoire et autour de Souillac.



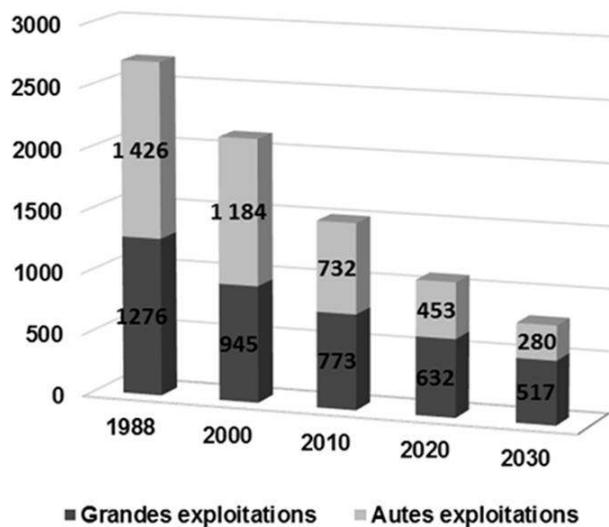
Source : CAUE 2011

Ainsi, même si dans certaines communes, le nombre total d'exploitations est important la densité d'exploitations, c'est à dire le nombre d'entreprises ramené à la surface totale de la commune, permet de mieux cerner cette répartition.

Les secteurs où cette densité est la plus importante, c'est à dire supérieure à 1,5 exploitations par km² sont les vallées (la Dordogne, la Tourmente, La Bave) et les zones de Limargue entre Gramat, et Saint-Céré. Les sols plus profonds et la présence de l'eau dans ces zones permettent de maintenir une activité agricole sur une surface relativement faible (la taille moyenne des exploitations y est généralement inférieure à 30 ha). Malgré tout, ce sont aussi ces zones qui ont subi une érosion particulièrement importante du nombre d'exploitations ces dernières années et où la part d'exploitants de

plus de 50 ans est aujourd'hui très élevée (proche, voire supérieure à 60%). La projection linéaire du nombre d'agriculteurs à 20 ans fait apparaître une baisse très spectaculaire avec des communes où le nombre d'exploitations sera de l'ordre de 1 à 2 au maximum.

Dans le Ségala, la situation est relativement plus stable. Les exploitations sont de taille assez importante (supérieure à 45 ha en moyenne). La part des sociétés agricoles y est plus élevée qu'ailleurs (de l'ordre de 25%) et la surface non utilisable par l'agriculture du fait notamment du relief est assez conséquente. De ce fait, la densité d'exploitation n'est pas très élevée, mais elle est restée assez constante ces dernières années ; la part des agriculteurs de plus de 50 ans est la plus faible du territoire (voisine de 50%). Ainsi, la projection du nombre d'exploitation à 20 ans montre une présence agricole encore relativement importante en 2030 avec une diminution de l'ordre de -30%.



Evolution du nombre d'exploitations agricoles/projection à 2030 – RGA 2010

Sur les zones de causses la densité d'exploitations est moins importante en particulier sur le Causse de Gramat. La faible profondeur des sols et

l'absence de possibilité d'irriguer ne permet souvent qu'une production de type extensif, basée sur le pâturage.

La taille des exploitations y est donc particulièrement élevée (112 hectares pour le Causse de Gramat, et la part des sociétés est également importante (plus de 20%). La densité actuelle d'exploitation présente des valeurs relativement basses même si elles peuvent être assez variables d'une commune à l'autre (entre 0,5 et 1,5 exploitation / km²).

Les données issues du RGA, mettent en évidence 3 secteurs majeurs d'un point de vue de l'activité agricole : le secteur limitrophe de Brive jusqu'à Martel, le secteur de Gramat ainsi que le secteur de Sousceyrac.

Les projections réalisées à 20 ans montrent une diminution probable de l'ordre de 45 à 50%, ce qui engendrerait une densité moyenne largement inférieure à 1 exploitation/km² en 2030 sur ces zones de Causse.

Le secteur le plus à l'Ouest du territoire offre des caractéristiques de relief et de type de sol assez diverses. Le potentiel agricole y est donc très variable d'une commune à l'autre. La densité moyenne d'exploitation y est aujourd'hui relativement importante et le plus souvent supérieure à 1 exploitation/km² avec des exploitations de tailles réduites (moins de 35 hectares en moyenne).

Cette situation s'explique en partie par la présence de très nombreuses exploitations de petites tailles et parfois d'agriculteurs doubles actifs.

La projection du nombre d'entreprises agricoles à 20 ans fait ici apparaître une forte diminution liée notamment à la disparition plus fréquente de ces petites exploitations.

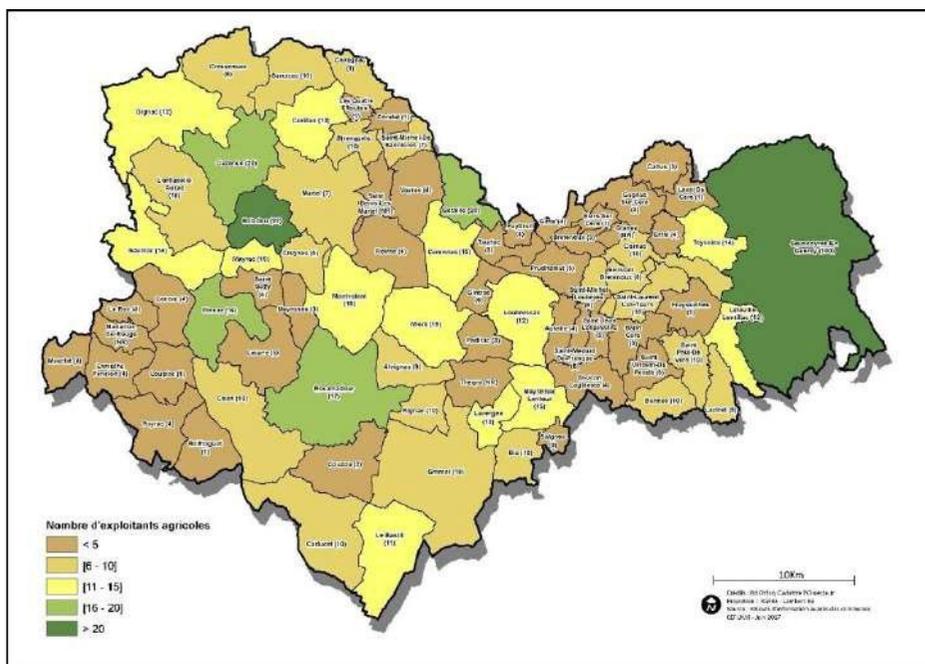
De manière plus générale, les tendances observées ces dernières années sur le territoire mettent en évidence un agrandissement et une professionnalisation toujours plus importante des exploitations agricoles qui se traduit par :

- une diminution très rapide des « petites » exploitations alors que globalement les moyennes et les grandes (au sens statistique) ont tendance à se maintenir en nombre ;
- une part toujours plus importante des exploitations sous forme sociétaire (Groupements agricoles d'exploitation en commun ou Exploitation agricole à responsabilité limitée) ;

- l'augmentation des tailles moyennes des exploitations et la concentration géographique des productions.

Le nombre d'exploitations et d'agriculteurs est particulièrement important même si leur répartition est très hétérogène. Si le nombre d'installations qui permet le renouvellement des exploitations se maintient au rythme observé ces dernières années (de l'ordre de 25 à 30 par an), la diminution des exploitations serait estimée à 40% d'ici 2030. L'âge moyen des agriculteurs passerait de 48 à 51 ans et la part des plus de 55 ans de 34% à 52%.

Le causse borien, les vallées et surtout le Limargue qui accueillent aujourd'hui les densités d'exploitation les plus fortes devraient être particulièrement touchés par ce phénomène. Les zones de Causse, où les exploitations sont moins nombreuses, semblent mieux résister mais avec une faible densité agricole. Dans le Ségala, la situation sera assez similaire mais avec un nombre plus important d'exploitations encore en activité.



2. Des actifs agricoles en diminution

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. Le nombre d'actifs agricoles est également un indicateur pertinent pour évaluer la place de l'agriculture dans l'économie locale. Cette évaluation doit être confortée par la prise en compte des différentes études qui estiment qu'un actif agricole génère 2 à 4 emplois indirects dans l'agrofourmiture, l'industrie agroalimentaire ou le secteur des services qui sont très bien représentés sur le territoire. En 2020, le nombre d'actifs agricoles sur les exploitations s'élève à 1770 unités de travail. Le ratio du nombre d'actifs par exploitation est donc en moyenne de 1,2. Ce nombre d'actifs agricoles est bien entendu en régression, il ne représente aujourd'hui que 6% des actifs sur le territoire alors que cette proportion était de près de 9% en 1999.

La place des actifs agricoles dans le Ségala est particulièrement intéressante à observer car ils représentent en effet presque 20% des actifs ayant une activité sur la commune de Sousceyrac, ce qui démontre la place prépondérante qu'occupe l'agriculture sur ce secteur du territoire (source : Insee et agreste). Ce chiffre est toutefois en régression depuis 2010.

La situation des industries agroalimentaires est particulière par la concentration des structures de production avec un mode de contrôle incluant des partenariats avec des coopératives agricoles et/ou de grandes entreprises familiales. Brive et Biars-sur-Cère apparaissent comme des pôles de taille équivalente, mais si les deux pôles possèdent un nombre d'emplois équivalent dans les industries agricoles et alimentaires (environ 1 100), le nombre d'entreprises diffère en revanche considérablement : 92 entreprises à Brive-La-Gaillarde et 7 à Biars-sur-Cère. De plus, ils comptent tous deux une entreprise phare : Andros à Biars (1500 emplois dont près de 400 saisonniers) et Blédina à Brive (555 emplois).

Selon les chiffres du Répertoire Départ Installation (RDI) qui centralise les informations sur la transmission des exploitations agricoles, celle-ci se fait

sur un rythme de l'ordre de 25 à 30 exploitations transmises par an. C'est insuffisant pour enrayer la tendance à la fermeture des exploitations agricoles. C'est face à ce constat que la collectivité a mis en place depuis 2021, dans le cadre du Projet Alimentaire de Territoire (PAT), un partenariat avec les acteurs du monde agricole (chambre d'agriculture, ADEAR, BIO 46) pour faire un accompagnement spécifique des porteurs de projets agricoles qui souhaiteraient s'installer sur Cauvaldor. Sachant qu'il faut entre 2 à 4 ans pour faire une transmission complète d'une exploitation agricole, il est encore trop tôt pour tirer un bilan de cette action qui a vocation à perdurer sur plusieurs années.

Signalons aussi le projet du PNR, en liaison également avec plusieurs collectivités et acteurs du monde agricole, de créer un espace test dédié à l'élevage ovin. Il s'agit d'aider à l'installation de personnes souhaitant s'installer dans cette filière d'élevage, en les mettant en conditions de tester leur projet et sa viabilité technico-économique pendant sur 2 années.

Un des enjeux majeurs pour le PLUI-H sera de considérer la viabilité des fermes (constructions, extensions, ...) avec la préservation des paysages afin de pouvoir concilier une politique favorable à l'installation des agriculteurs, avec l'économie de l'espace et la qualité des paysages.

3. Les types de production

L'élevage est très présent sur l'ensemble du territoire et sous des formes très diverses. On peut estimer que seules 10 à 15% des exploitations agricoles n'ont aucune production animale (RGA 2010). L'utilisation d'une unité de comparaison entre les différents élevages (Unité gros bétail : UGB) permet de constater que presque toutes les communes du territoire abritent au moins un atelier de production. Seules certaines petites communes et celles où la production est basée sur des élevages très extensifs (cause de Gramat) ont un nombre d'UGB faible.

Ces données génériques recouvrent une grande diversité d'élevages. Les productions ovins (avec plus de 300 ateliers) et bovins (avec plus de 400 ateliers) sont les plus représentées sur l'intercommunalité.

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 contribue ainsi à lutter contre les risques d'incendies.

L'élevage bovin est présent sur de nombreuses communes mais se concentre plus fortement dans la petite région agricole du Ségala. Dans cette zone de montagne, le climat plus frais et pluvieux que dans le reste du département permet une pousse importante de l'herbe, ce qui est favorable à l'élevage bovin. La commercialisation de bovins (allaitants et laitiers) est l'activité contribuant le plus fortement au produit agricole départemental (pour près de 25 %). Il faut noter, sur le Ségala, l'importance de la filière veaux sous la mère, qui bénéficient de 2 signes de qualités différents.

De nombreux autres élevages sont également présents : bovins laits avec environ une centaine d'élevages, en baisse constante, palmipèdes, porcins et caprins avec pour chacun entre 70 et 80 ateliers mais également, dans des proportions moindres, équins et volailles.

La répartition géographique de ces différentes productions est liée à deux principaux facteurs qui sont la potentialité de production du terroir et l'organisation des filières économiques. Pour les élevages de ruminants qui sont principalement alimentés par la production de l'exploitation, c'est le potentiel agronomique qui a la plus grande influence sur la répartition de l'aire de production.

Ainsi les élevages caprins se retrouvent principalement sur les zones de Causses calcaires, comme l'élevage ovin. Ce phénomène de concentration de ces productions est observé depuis de nombreuses années, et tend à s'intensifier.

Le Limargue et surtout le Ségala accueillent les troupeaux les plus nombreux et les plus importants en taille. Pour d'autres ateliers qui sont moins en lien avec la capacité de production de l'exploitation, comme les élevages de palmipèdes, de volailles ou de porcs, leur répartition apparaît plus disséminée. On observe toutefois des zones de concentration plus importantes. C'est le cas dans la vallée de la Dordogne où la capacité de

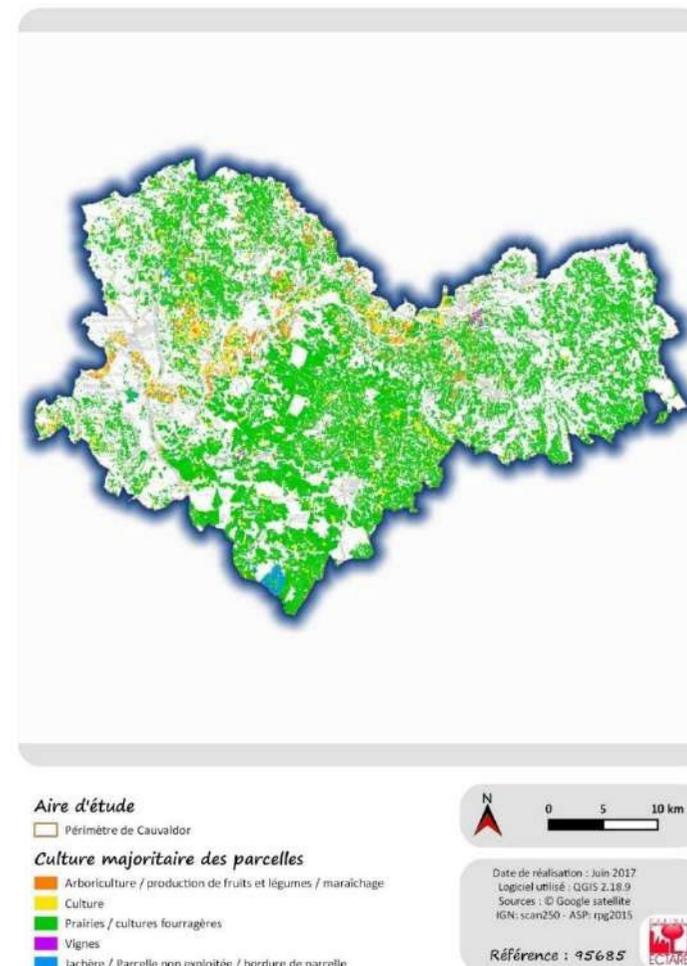
production, notamment en maïs, est la plus favorable. Certaines de ces concentrations sont également liées à la mise en place de filières économiques et à un phénomène de dissémination de la production autour d'un même site.

Le nombre, la diversité et la densité de ces élevages impliquent la présence de très nombreux bâtiments et annexes spécialisées (parcs, fosses, fumières) qui sont soumis à de multiples règles, notamment environnementales et sanitaires. Ils doivent en particulier respecter des règles de distance avec les habitations avoisinantes qui sont de 50 ou 100 m minimum selon la taille de l'élevage. Les éleveurs rencontrent de plus en plus de difficultés lors de la réalisation de nouveaux projets d'unités de productions animales. De plus, une part de ces élevages doit déclarer les surfaces utilisées pour les épandages des engrais de ferme et là aussi, des règles viennent régir ce type de pratiques (plan d'épandage). Il y a plus de 200 exploitations concernées par cette réglementation et les surfaces identifiées pour accueillir ces épandages déclarés est de l'ordre de 17 500 ha.

Le territoire avec ses différents secteurs géographiques, permet également la production d'une diversité de cultures végétales qui ne rentre pas directement dans l'alimentation des troupeaux. Les cultures traditionnelles comme le blé, le maïs, l'orge ou le triticale sont bien représentées avec en moyenne près de 10% de la surface agricole. Mais le territoire a la particularité de permettre la production de nombreuses cultures dites spécialisées et à forte valeur ajoutée. Ces productions comme le maïs semence, les légumes (notamment l'asperge), la fraise ou l'horticulture qui sont cultivées essentiellement dans la vallée de la Dordogne constituent une valeur économique particulièrement importante pour le maintien des exploitations.

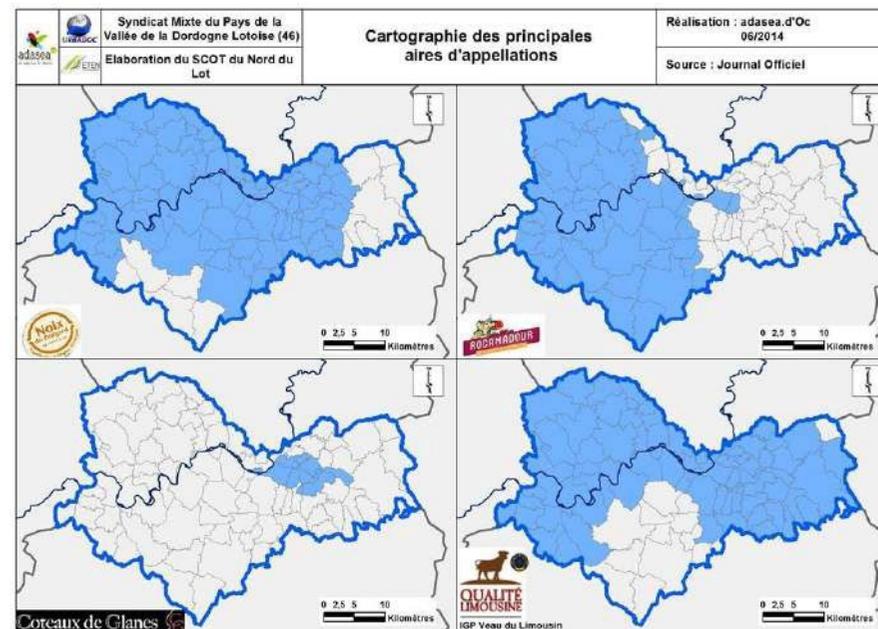
Le territoire se distingue également par une forte concentration de vergers de noyers. Elle se concentre dans la vallée de la Dordogne, où elle représente environ 10% de la surface exploitée. Cependant la filière connaît depuis peu de temps des difficultés économiques et des arrachages d'arbres ont même été réalisés. Il est actuellement difficile de prédire son évolution dans les prochaines années.

La vigne est également présente sur deux sites bien individualisés qui sont le vignoble de Glanes (communes de Belmont-Bretenoux, Bretenoux, Cornac, Glanes, Prudhomat, Saint-Michel-Loubéjou) et celui de Rocamadour. L'ensemble représente une surface d'environ 70 ha. Ces cultures présentent la particularité d'impliquer des traitements phytosanitaires fréquents, même si, pour la noix, ils sont aujourd'hui relativement peu nombreux.



4. Un territoire aux labels reconnus et l'émergence de l'agriculture biologique

Parmi les AOC, celle de Rocamadour dont une partie de la production est collectée par la coopérative lotoise d'Alvignac fait également partie des productions emblématiques du territoire. La Quercynoise, première filière de la CAPEL, est une autre structure coopérative d'union de producteurs, concernant cette fois l'ensemble de la filière de production d'oies et de canards gras (abattage, transformation et commercialisation) avec l'appellation Indication Géographique Protégée « Canards à foie gras du SudOuest ». La filière de l'AOC « Noix du Périgord » est en revanche moins implantée dans le département du Lot, même si son aire géographique inclut une large part des communes. Les surfaces plantées dans le département du Lot représentent moins de 30 % des surfaces de production en AOC et l'implantation des opérateurs est majoritairement hors du département. Une seule organisation de producteurs est localisée dans le Lot (Souillac) pour 5 hors du département.

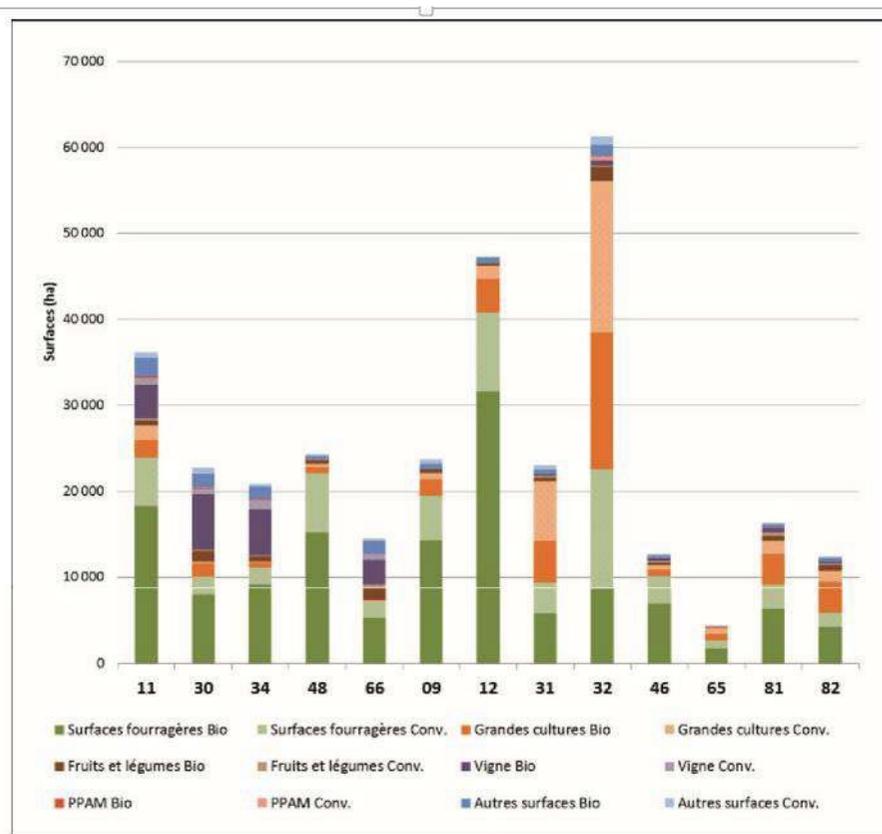


Selon les productions et l'organisation des opérateurs et des filières, ces différentes méthodes sont à l'œuvre sur le territoire. La commercialisation des produits agricoles passe également, et de plus en plus, par différents modes de circuits courts. Du fait notamment de la part importante du tourisme, la vente directe sur le site de production est historiquement assez présente et tend à se développer.

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).

En comparaison avec l'ensemble du Lot, l'agriculture biologique est moins présente sur le territoire de Cauvaldor. En effet, En 2020, le Lot comptait 651 exploitations en bio soit 17 % des exploitations du département, réparties

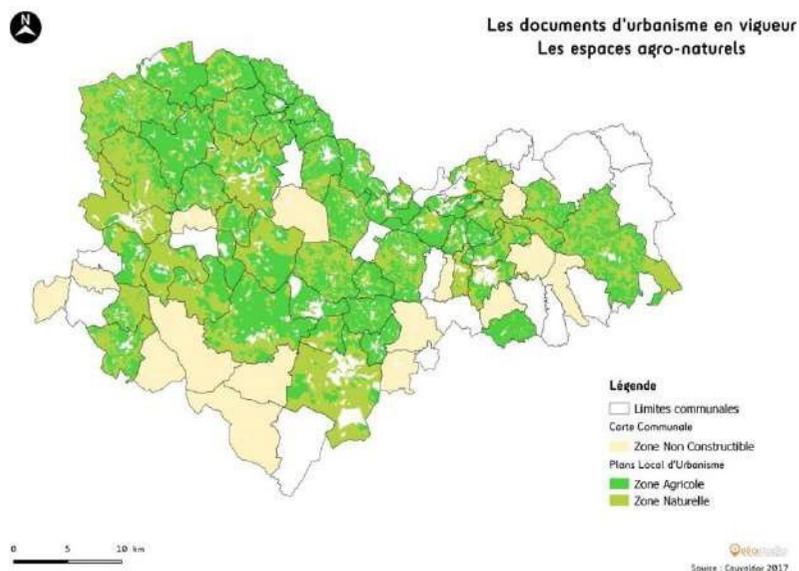
sur 27 133 ha soit 12,4 % de la SAU du département (Agence Bio/OC, 2021). Il convient surtout de noter que cela représente une augmentation de 60 % par rapport à 2018.



| | Nb. Exploitations | | Surfaces certifiées bio | | Surfaces en conversion | | | Surfaces certifiées + conversion | | | Nb. Transformateurs | Nb. Distributeurs | |
|------------------------|-------------------|--------------|-------------------------|-------------|------------------------|---------------|----------------|----------------------------------|----------------|--------------|---------------------|-------------------|------------|
| | 2015 | Evol. / 14 | 2015 | Evol. / 14 | C1 | C2 et C3 | Total C123 | 2015 | Evol. / 14 | % SAU | | | |
| | | | | | 2015 | 2015 | Evol. / 14 | | | | | | |
| 11 AUDE | 621 | 7,6% | 27 052 | 9,9% | 6 734 | 2 341 | 9 075 | 108% | 36 128 | 24,7% | 15,9% | 98 | 36 |
| 30 GARD | 796 | 0,9% | 18 759 | 5,3% | 1 555 | 2 343 | 3 899 | -13% | 22 658 | 1,5% | 14,5% | 211 | 68 |
| 34 HERAULT | 747 | 7,2% | 17 156 | 0,5% | 2 135 | 1 495 | 3 631 | 30% | 20 786 | 4,6% | 11,4% | 186 | 87 |
| 48 LOZERE | 227 | 12,9% | 16 691 | 12,3% | 6 953 | 648 | 7 602 | 579% | 24 293 | 51,9% | 10,0% | 26 | 3 |
| 66 PYRENEES-ORIENTALES | 567 | 6,0% | 11 181 | -0,2% | 2 306 | 967 | 3 273 | 99% | 14 454 | 12,5% | 19,2% | 119 | 48 |
| 09 ARIEGE | 387 | 14,2% | 17 067 | 3,6% | 5 985 | 591 | 6 575 | 326% | 23 643 | 31,2% | 18,1% | 41 | 19 |
| 12 AVEYRON | 565 | 14,8% | 36 445 | 0,9% | 8 005 | 2 787 | 10 792 | 139% | 47 237 | 16,2% | 9,2% | 83 | 26 |
| 31 HAUTE-GARONNE | 466 | 27,0% | 11 761 | 3,0% | 8 896 | 2 324 | 11 219 | 238% | 22 980 | 55,9% | 7,0% | 181 | 70 |
| 32 GERS | 944 | 34,1% | 28 041 | 7,6% | 26 827 | 6 350 | 33 177 | 262% | 61 218 | 73,8% | 13,7% | 84 | 19 |
| 46 LOT | 275 | 7,4% | 8 604 | 2,3% | 3 305 | 771 | 4 076 | 115% | 12 680 | 23,0% | 5,7% | 35 | 15 |
| 65 HAUTES-PYRENEES | 140 | 35,9% | 2 621 | -0,2% | 1 624 | 87 | 1 711 | 812% | 4 332 | 54,0% | 3,5% | 31 | 10 |
| 81 TARN | 405 | 15,1% | 11 392 | 7,1% | 3 616 | 1 261 | 4 877 | 96% | 16 270 | 24,0% | 5,5% | 79 | 38 |
| 82 TARN-ET-GARONNE | 355 | 10,9% | 9 130 | 3,2% | 1 961 | 1 251 | 3 212 | 71% | 12 342 | 15,1% | 5,9% | 52 | 34 |
| OCCITANIE | 6 495 | 13,3% | 215 900 | 4,7% | 79 904 | 23 216 | 103 120 | 162% | 319 020 | 29,9% | 10,1% | 1 226 | 473 |

5. L'agriculture dans les documents d'urbanisme en vigueur

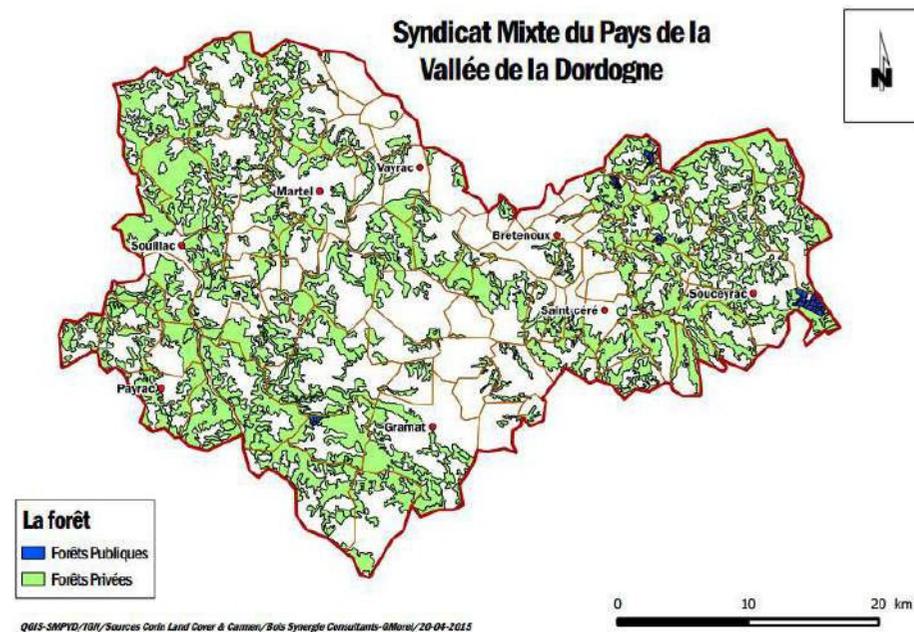
La carte ci-après met en évidence l'occupation des sols à vocation agricole et naturelle. Les zones agricoles (A) du territoire de Cauvaldor représentent plus de 42 000 hectares pour les communes disposant d'un PLU.



Il convient de noter que toutes les communes n'étant pas pourvues d'un PLU, l'analyse comparative infra-territoriale restera limitée. Toutefois, la cartographie de la densité des exploitations agricoles par commune en 2010, issue des données du RGA 2010 accompagnée de projection à 2030, échéance du SCoT, ainsi que le relevé du nombre d'exploitants par commune en 2017 (cf. carte dans le présent chapitre) montre une répartition hétérogène de l'activité agricole sur le territoire et des prévisions à la baisse pour les années futures sur tous les secteurs du territoire.

6. La forêt : un atout pour le territoire

La forêt est nettement plus présente dans les zones les plus pentues en particulier à l'Est du territoire et autour de Souillac. La structure de la propriété forestière sur Cauvaldor est à 99% propriété privée, selon les données de l'étude sur la filière bois réalisée en 2015 par Bois Synergie Consultants, sous maîtrise d'ouvrage SMPVD, données cartographiées ci-dessous.



Le cadastre forestier

Le territoire est constitué de 29 916 ha de forêt privée, répartis entre 11 521 propriétaires (source CRPF Midi Pyrénées), soit une surface moyenne de 2,6 ha/propriété. Sur la base de données Corine Land Cover, la surface forestière s'élève à 48 420 ha. Cette différence de près de 40% de la surface forestière, s'explique par le retard de mise à jour du cadastre, et le développement de la forêt en libre évolution qui colonise les espaces de landes.

La forêt publique est constituée de 5 massifs représentant une surface totale de 478,68 hectares.

| <u>Communes</u> | Surfaces (ha) |
|-----------------|---------------|
| Couzou | 45,0915 |
| Gagnac sur Cere | 46,8154 |
| Laval de Cere | 20,6548 |
| Cahus | 63,4330 |
| Sousceyrac | 247,8229 |
| Teyssieu Cornac | 54,8722 |

Il est intéressant de constater qu'en 2017 191 propriétaires étaient dotés d'un document de gestion durable appliqué à leurs parcelles forestières. Ce document est obligatoire seulement pour les propriétaires ayant plus de 25 ha de forêt.

La récolte des bois

Sur le territoire, la production biologique annuelle en volume bois fort est estimée à 157 860 m³, en utilisant les proportions déterminées par l'IGN-IFN (Inventaire Forestier National) elle se décompose comme suit :
Feuillus : ≈ 142 260 m³/an, soit 90 % de la production biologique
Résineux : ≈ 15 600 m³/an, soit 10 % de la production biologique.

Les volumes collectés et les essences prélevées

Pour mémoire, la récolte totale annuelle du département du Lot, déterminée à partir des enquêtes annuelles de la "branche activité forestière" est détaillée ci-dessous :

(Source : Agreste 2013):

* 38 861 m³ de bois d'œuvre (dont 41 % de bois écocertifiés) se répartissant de la manière suivante :

-Feuillus : 16 149 m³

Dont : * Chêne : 7 218 m³

* Peuplier : 4 811 m³

* Feuillus précieux : 747 m³

* Autres feuillus : 3 373 m³

-Résineux : 22 712 m³

Dont : * Douglas : 6 202 m³

* Pin maritime : 2 157 m³

* Pin sylvestre : 1 101 m³

* Autres résineux (épicéa, mélèze, ...) : 13 252 m³

* 43 000 m³ de bois d'industrie (dont 61 % de bois écocertifiés) se répartissant de la manière suivante:

-Feuillus : 26 700 m³

-Résineux : 16 300 m³

* 27 500 m³ de bois-énergie

Soit un total de récolte annuelle de 109 400 m³ pour le département du Lot représentant un taux de prélèvement de ≈ 16 % par rapport à la production

biologique du département (pour ≈ 40 % sur le plan national hors bois de feu).

L'expérience prouve que le ratio accroissement mobilisable sur accroissement biologique varie de 30 à 70 % en fonction des différents critères d'exploitabilité : l'accessibilité, le morcellement, les difficultés de la gestion forestière familiale et les zonages environnementaux....

Ce taux de prélèvement global peut être ventilé selon les essences en :

- * 10 % de la production biologique annuelle pour les feuillus
- * 48 % de la production biologique annuelle les résineux

Pour les feuillus, on relève donc un très faible taux de prélèvement par rapport à l'accroissement biologique (≈ 25 % sur le plan national hors bois de feu).

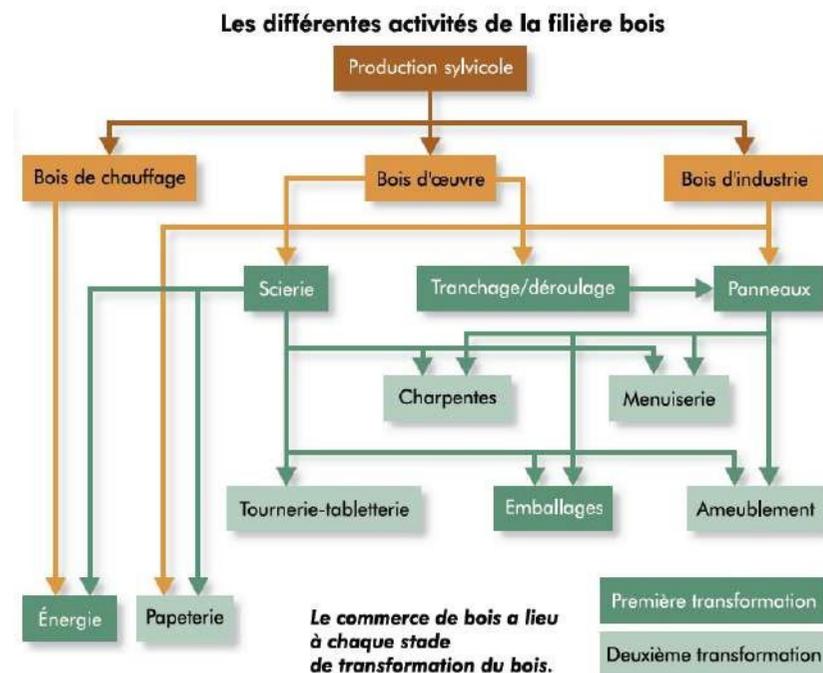
En revanche, pour les résineux le taux de prélèvement semble avoir atteint sur le département du Lot un seuil élevé de récolte par rapport à l'accroissement.

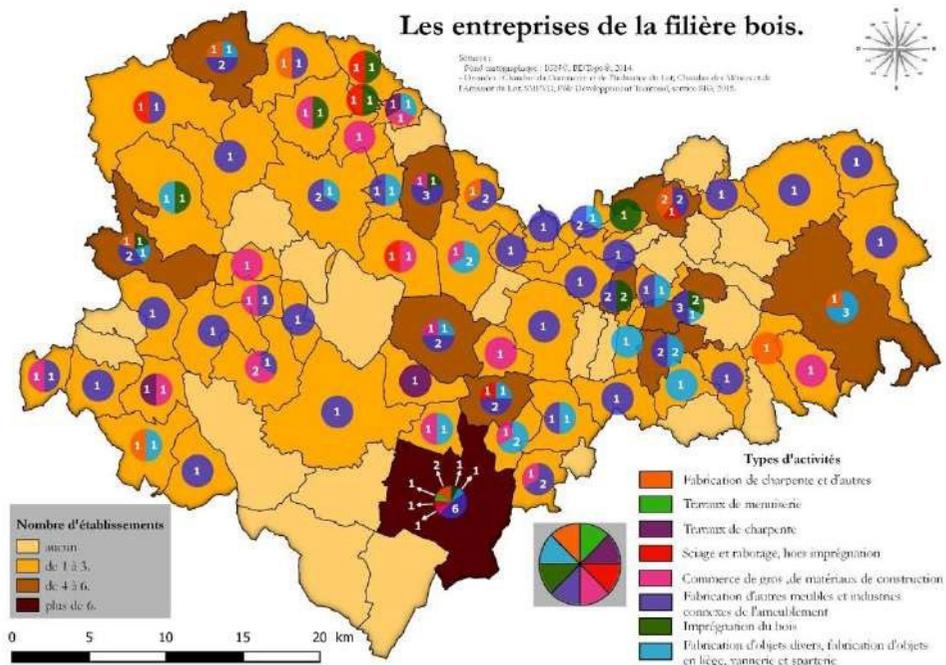
Sur le plan national, rappelons que ce même taux en résineux est de ≈ 51 %.

Par rapport à la récolte nationale, feuillus et résineux, qui est de 35,3 M. m3 (hors bois énergie), celle de ce département n'en représente que 0,3%.

Sur le territoire de Cauvaldor, les volumes collectés sont d'environ 44 000 m3 par an (bois d'œuvre, bois d'industrie et bois énergie commercialisé).

L'étude réalisée a mis en évidence l'intérêt économique d'une filière bois, dont le système est détaillé ci-après, d'un point de vue formel.



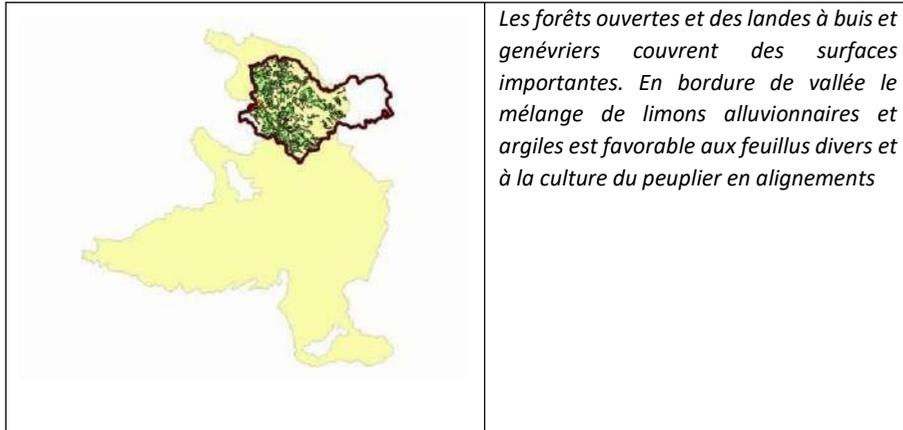


- **Marché des bois sous rails : 40 % des débouchés du Chêne**
- **Consommation de 35 000 m3 grumes sur le territoire**
- **Les acteurs de la filière bois du territoire :**
 - 4 coopératives forestières intervenant sur le périmètre d'étude,**
 - 8 entreprises de première transformation 45 salariés,**
 - 75 entreprises de seconde transformation – 330 salariés.**
 - 2 Entreprises de traitement des bois. 104 salariés**
 - 20 Entreprises de distribution bois & matériaux**
 - 1 entreprise de traitement thermique de copeaux de Chêne pour l'œnologie (10 salariés)**
 - 500 salariés hors amont forestier.**



Les chiffres clés du territoire étudié

- **49 000 hectares de forêts dans le périmètre étudié**
=> **38 % du territoire,**
=> **99% de forêts privées,**
=> **Forêt privée très morcelée, ≈ 2,6 ha par propriétaire (6 ha dans le PDM de Sousceyrac)**
- **Production biologique de 158 000 m3 de bois par an**
- **Ressource mobilisable de 60 000 m3 de bois par an**
=> **Récolte annuelle de 44 000 m3 de bois sur le territoire, soit un taux global de 28 % de la production biologique**



Synthèse des enjeux

- Maintenir l'agriculture et la forêt comme richesse économique du territoire
- Accompagner la transmission des fermes compte tenu de l'âge des exploitants
- Inciter aux circuits courts et agriculture biologique
- Limiter le morcellement des espaces forestiers
- Instaurer une filière bois permettant une économie forestière pour l'Est du territoire
- Inciter à utiliser le bois comme matériau de construction et source d'énergie
- Maintenir les surfaces boisées et permettre leur gestion et exploitation durable
- Reconnaître l'agriculture comme un outil de gestion des paysages et une richesse écologique (40% des espaces inventoriés en ZNIEEFF, Natura 2000, PNR Causses du Quercy)
- Inciter à la mise en place d'Associations Foncières Pastorales visant à répondre sur des terres embroussaillées aux enjeux du risque incendie, de la fermeture des paysages, et de la perte du potentiel agricole

V. Tourisme

1. Le tourisme, moteur d'une diversité économique

Le tourisme est un vecteur de développement économique pour de nombreux territoires. Il représente en France près de 8 % du PIB et plus de 2 millions d'emplois directs et indirects.

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 emplois touristiques, 1.2 millions d'entrées dans les sites de visites et 158 000 lits touristiques. Il s'appuie sur le tourisme vert avec de grands sites connus, labellisés (Gouffre de Padirac, Rocamadour, la Dordogne, ...) et sur un tourisme rural (randonnées, activités de plein air, terroir culinaire et œnologique, ...).

A l'échelle du territoire de Cauvaldor, le tourisme est le 1^{er} 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.

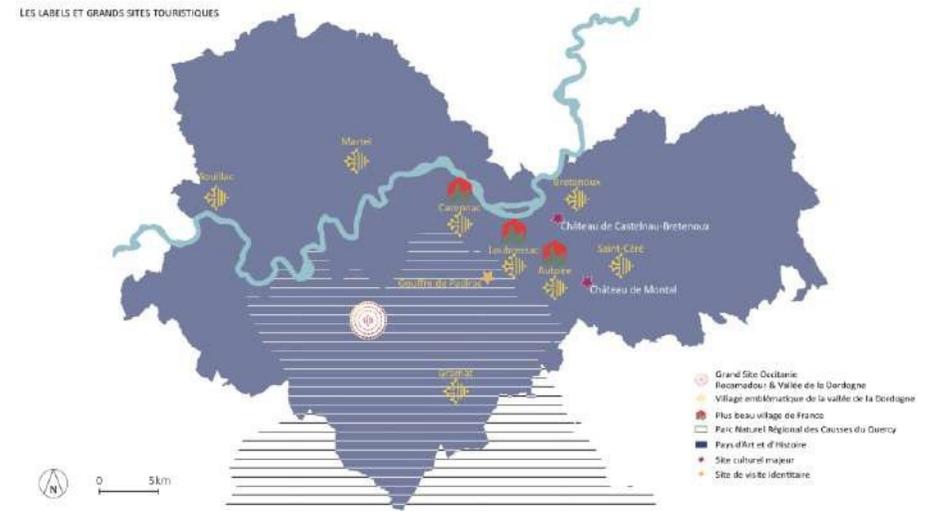
La concentration de sites majeurs sur le territoire fait que l'on y retrouve aussi la quasi-totalité des labels du département.

-La Vallée de la Dordogne est inscrite dans le programme de valorisation des **Grands Sites à fort « capital image »** qui contribuent à l'attractivité de la Région. Dans le département du Lot, seuls 4 autres territoires dont un local (Cahors, Figeac, Rocamadour, Saint-Cirq-Lapopie) répondent aux exigences de la politique régionale et sont labellisés.

Le Lot propose deux villes labellisées **«Pays d'Art et d'Histoire »**, Cahors et Figeac et le territoire des Causses et Vallée de la Dordogne dans son ensemble.

Le département compte 6 communes labellisées **«plus beaux villages de France»** dont trois sur le territoire du PLUI-H : Autoire, Carennac et Loubressac.

Les labels et grands sites touristiques



Source : Lot Tourisme

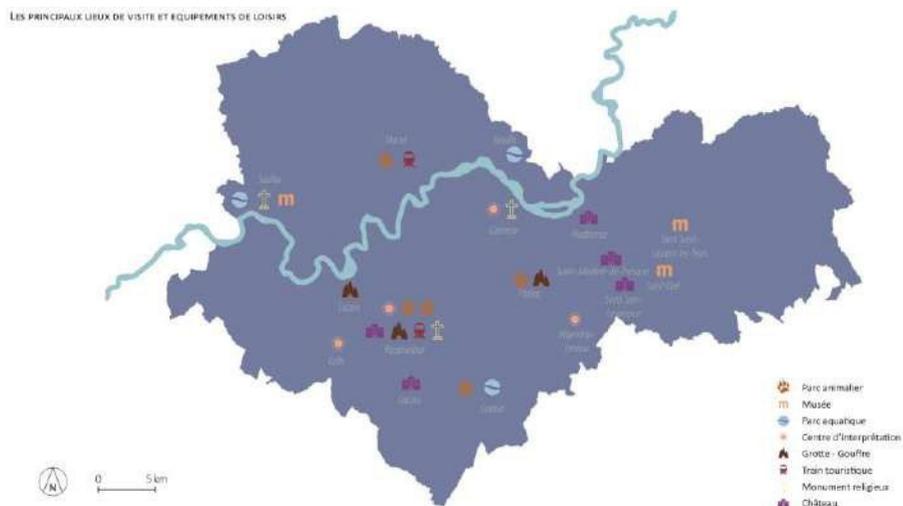
La fréquentation des sites touristiques de Cauvaldor en 2023 qui accueillent plus de 4000 visiteurs, se décline comme suit :

- Château de Castelnaud-Bretenoux : 43 425 visiteurs, en baisse de 2% sur 2019-2023
- Château de Montal : 13 607 visiteurs, en baisse de 28% sur 2019-2023
- Musée Jean Lurçat : 8 757 visiteurs, en hausse de 15% sur 2019-2023
- Gouffre de Padirac : 525 000 visiteurs, en hausse de 4% sur 2019-2023
- Grotte de Lacave : 90 089 visiteurs, en hausse de 18% sur 2019-2023

- Parc animalier de Gramat : 89 300 visiteurs, chiffres constants sur 2019-2023
- Ecoparc à Rocamadour : 72 618 visiteurs, en baisse de 6% sur 2019-2023
- Forêt des singes à Rocamadour : 135 639 visiteurs, chiffres constants sur 2019-2023
- Train touristique Haut-Quercy à Martel : 114 542 visiteurs, en hausse de 17% entre 2019 et 2023
- Archéosite des Fieux : environ 5000 visiteurs

- 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).

Les principaux lieux de visite et équipements de loisirs



Source : Lot Tourisme 2022

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.

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 génère 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.

Le logement secondaire, un renforcement de la population en période estivale.

L'attrait touristique du territoire participe à la dynamique de l'économie présente.

En 2020, 6707 résidences secondaires et logements occasionnels sont recensés au sein de l'intercommunalité, ce qui représente un potentiel de 14 000 personnes supplémentaires notamment durant la période estivale.

Cette population, bien que présente sur des périodes réduites, représente une augmentation de la consommation en services, commerces, et construction. Certaines de ces activités génèrent d'ailleurs des emplois directs : activités de loisirs, hébergements touristiques, restauration...

Les effets du tourisme se font aussi ressentir sur l'économie agricole avec le développement de l'agritourisme et de la vente en direct de produits emblématiques du territoire. A ce niveau, un travail de valorisation et d'accompagnement permet d'encadrer et de développer cette nouvelle économie.

Le tourisme joue ainsi un rôle important dans la diversification de l'économie de Cauvaldor. Ce secteur doit être accompagné et valorisé afin de bénéficier au territoire et à son dynamisme.

2. Les dynamiques portées par le tourisme

Avec 34% des lits du département, CAUVALDOR était la première collectivité du Lot en termes de capacité d'accueil en 2021, avec 54 500 lits touristiques.

Capacité d'accueil des EPCI en 2021



Source : Lot Tourisme

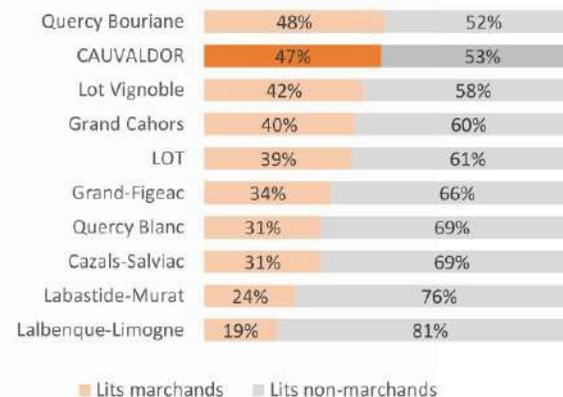
Le taux de fonction touristique y est plutôt élevé, avec touristes accueillis pour habitants.



Source : Lot Tourisme

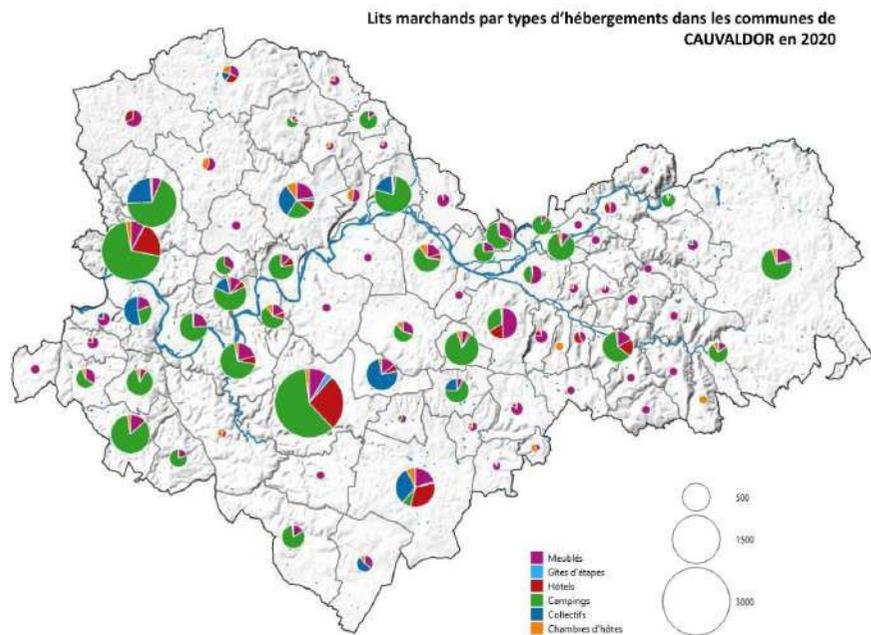
Les hébergements sont des éléments d'identification visibles du tourisme. Dans ce domaine, se distinguent les hébergements marchands et les hébergements non-marchands.

Poids du parc marchand des EPCI en 2021



Source : Lot Tourisme

Sur CAUVALDOR, 47 % du parc est constitué de lits marchands, soit 25 600 lits en 2021 (source : Lot Tourisme).

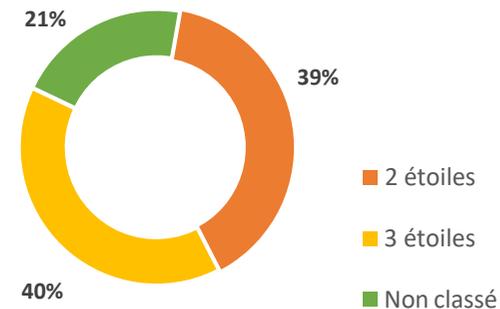


Source : Lot Tourisme

Ainsi, Cauvaldor comptabilise 58 hôtels en 2023, principalement des établissements 2 et 3 étoiles qui représentent 83 % des effectifs. Ces hôtels comptabilisent 1 146 chambres dont près de 43% appartiennent à des hôtels 3 étoiles. A noter que 3 hôtels 4 étoiles sont présents sur le territoire, proposant 93 chambres.

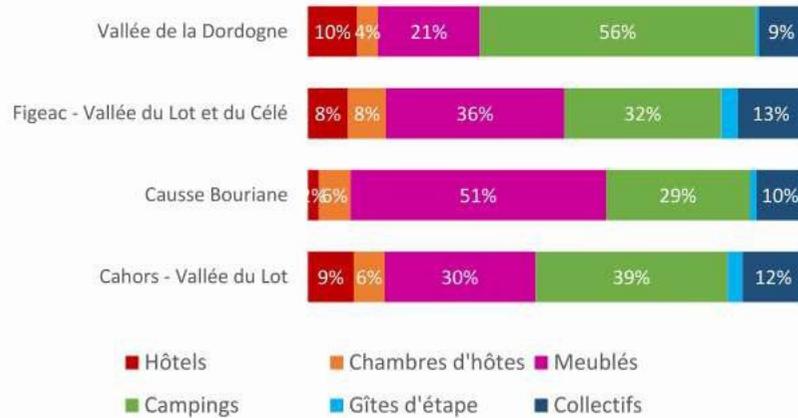
Répartition des hôtels en 2023

Source : INSEE 2023

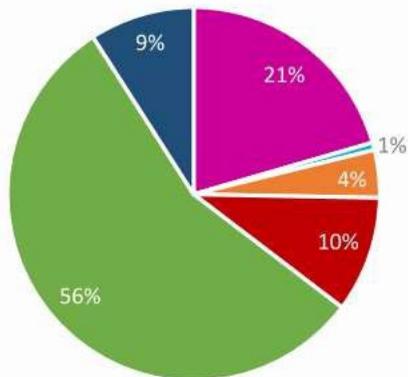


L'économie touristique liée à l'hébergement sur Cauvaldor s'appuie majoritairement (56%) sur les hébergements de plein-air, ce qui en fait une spécificité départementale. Les campings représentent une dynamique importante sur le territoire qui accueille un tourisme vert. De la même manière, l'accueil des touristes en camping-car est un axe de développement du tourisme notamment sur l'arrière-saison.

Capacité marchande par catégorie d'hébergement dans les destinations lotoises en 2021



Capacité marchande par catégorie d'hébergement dans le territoire de CAUVALDOR en 2021



En dépit d'une parfaite inscription dans l'univers de la destination et de performances de commercialisation élevées, l'offre d'hébergement insolite demeure encore confidentielle à Cauvaldor (source : Lot Tourisme : c'est à ce jour une offre d'appoint assez hétérogène positionnée autour de structures déjà existantes

Il s'agit d'un axe de développement majeur pour la destination qui nécessite d'être anticipé en matière d'action foncière et dont la maîtrise publique peut être gage d'orientations qualitatives.



Aire d'accueil des camping-cars à Gramont

Selon des données 2013 SIT Lot-Lot Tourisme

L'offre d'accueil des camping-caristes est peu structurée.

Organiser un accueil adapté, lisible et de qualité pour cette clientèle en accroissement régulier apparaît comme un enjeu fort pour le territoire.

L'objectif porté par le territoire est de mettre en œuvre un maillage d'aires d'accueil de camping-car structurant et hiérarchisé à l'échelle du Grand Site de la Vallée de la Dordogne visant à :

- mieux gérer l'itinérance des camping-caristes,
- permettre une offre désaisonnalisée conforme aux attentes des usagers
- mieux accueillir cette clientèle en proposant, sur le territoire, une offre qualitative et identifiable de structures d'accueil.

Les aires d'accueil implantées sur le Grand Site de la Vallée de la Dordogne devraient répondre à des critères qualitatifs communs en termes d'aménagement et d'équipement.

Afin d'offrir un maillage de structures d'accueil adapté aux caractéristiques du territoire l'offre devrait être hiérarchisée au regard de différents critères :

la saisonnalité : la saisonnalité marquée de l'activité touristique amène à imaginer des aires ouvertes à l'année et d'autres saisonnières.

La capacité : le nombre de camping-cars à accueillir et la taille des aires seront variables selon leur implantation. Une étude préalable mériterait d'être mise en place afin d'évaluer site par site, la capacité de chaque aire.

Le niveau d'offre de services : l'offre de services sera variable en fonction de la nature de l'aire (à l'année ou saisonnière) et de l'offre de services de proximité.

D'après les réflexions engagées en 2013, il ressort les éléments suivants :

Les villes de **Gramat, Souillac** et **Saint-Céré** présentent les intérêts recherchés pour une ouverture à l'année, cette liste est non exhaustive.

- Pôles d'attraction à proximité ou sur place
- Permanence des services commerciaux
- Desserte par des axes routiers forts

Ouverture en été avec services :

Ces aires ne seraient ouvertes que l'été ou sur une période adaptée à la fréquentation touristique. Il s'agirait notamment de **Bretenoux, Martel, Rocamadour et Padirac**.

| Commune | Adresse |
|-------------------------|-------------------------------------|
| TAURIAC | Le Mas de la Croux |
| LANZAC | La Ferme de Grézelade |
| GRAMAT | Avenue Paul Mazet |
| MARTEL | Parking Monti avenue de Turenne D23 |
| ALVIGNAC | Route de Padirac |
| SOUILLAC | Parking de Baillot |
| PADIRAC | Tremoulières |
| CARENAC | Route de Miers |
| AUTOIRE | D 38 |
| RIGNAC | Causse de Roumégouze |
| SAINT MEDARD DE PRESQUE | RD 30 de Carennac Lieu-dit La Bave |
| ROCAMADOUR | RD 247 Les Campagnes |

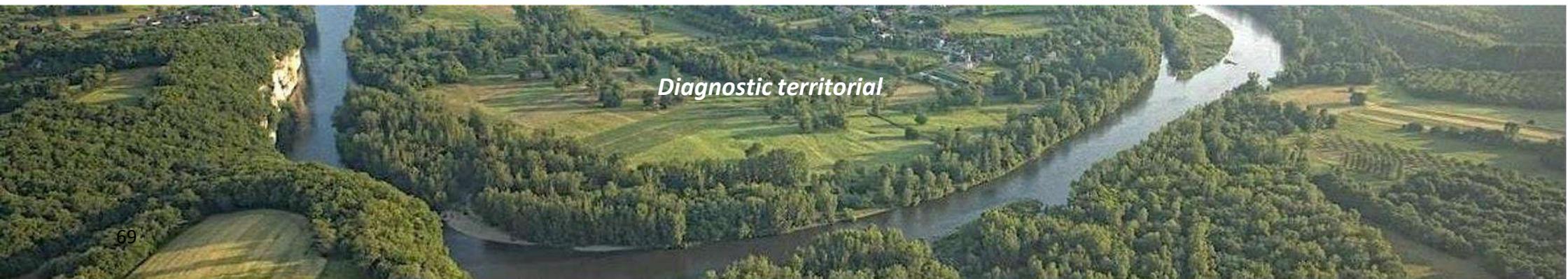
Synthèse des enjeux

Le tourisme joue un rôle majeur dans l'économie du territoire de manière directe et indirecte. Plusieurs enjeux sont donc à prendre en compte :

- L'accompagnement de la mutation de l'espace rural comme ressource touristique,
- Le développement et l'accompagnement d'une politique touristique forte bénéficiant à l'ensemble du territoire avec comme point d'entrée les sites phares du territoire et leur rayonnement,
- La gestion d'une variation marquée de la population présente sur le territoire notamment sur la période estivale,
- L'anticipation nécessaire de la mutation de l'offre touristique dans sa gamme (besoins d'extension, d'amélioration, nouvelles offres...),
- L'identification des parcours touristiques existants et structurants et, éventuellement, d'une nouvelle offre, pour accompagner les efforts faits en matière de découverte du territoire.
- L'accompagnement de projets en lien avec la nouvelle infrastructure constituée par la Voie verte (le long de la vallée de la Dordogne) visant à mettre en réseau les principaux sites et à développer le tourisme vert.

Cauvador | | PLUIH

CADRE DE VIE : PATRIMOINE ET ENSEMBLES PAYSAGERS

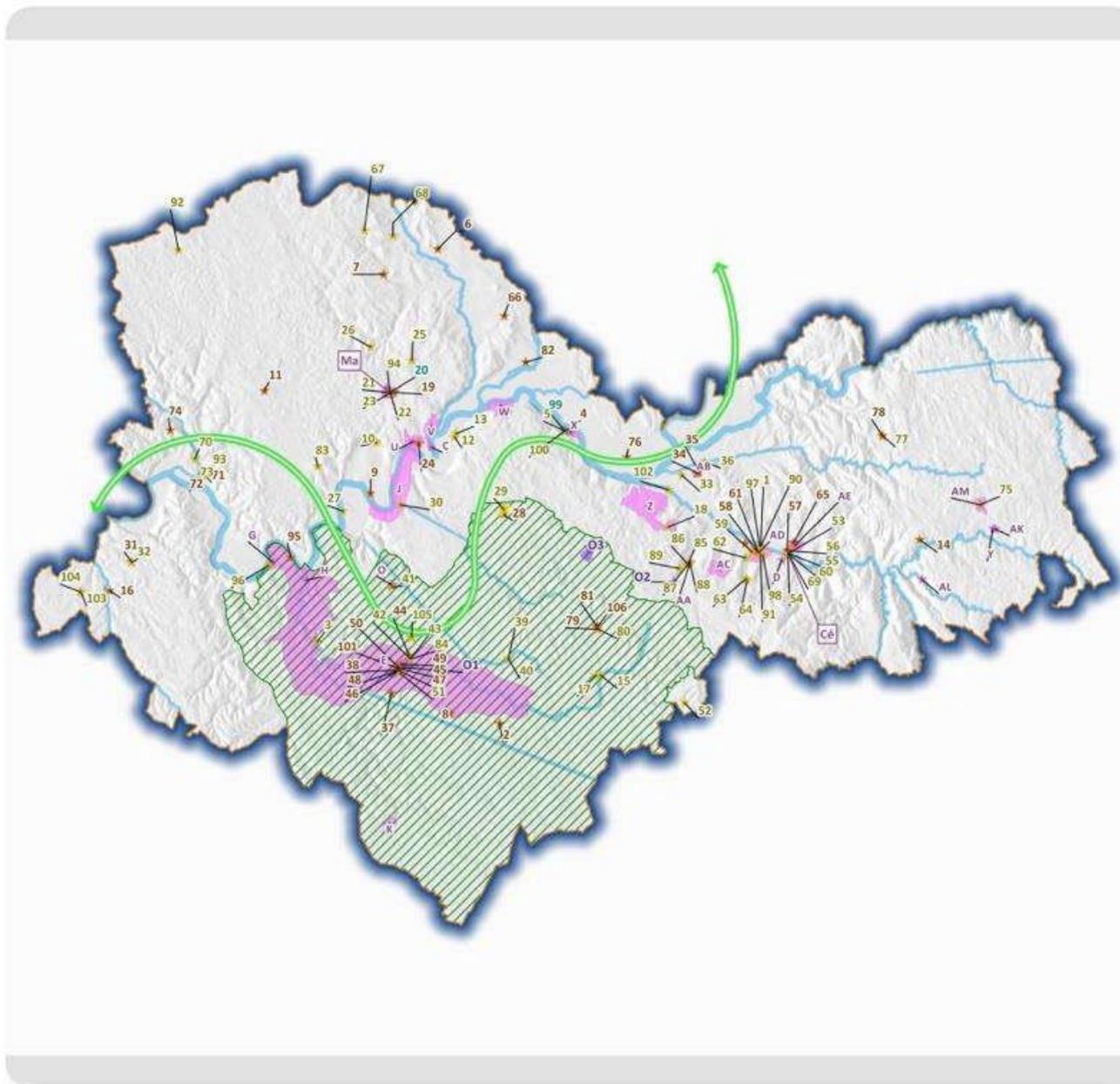


Diagnostic territorial

Le territoire de CAUVALDOR est constitué d'éléments patrimoniaux et paysagers de grande qualité, avec une densité exceptionnelle de sites remarquables qui fondent l'attrait touristique et la qualité du cadre de vie des habitants.

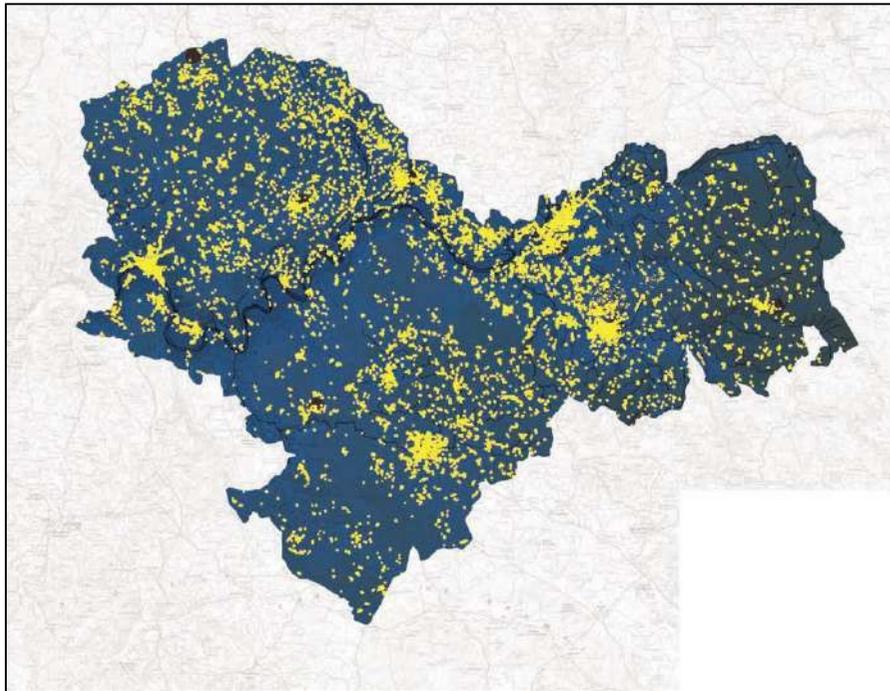
Les éléments de ce chapitre sont tirés de la publication du CAUE 46 intitulé « les paysages du Nord du Lot », et des analyses de terrain effectuées depuis 2019 dans le cadre de l'élaboration du PLUiH par la régie de CAUVALDOR et par les BE Ectare, Palimpseste et Cairn Territoires.

- Les ensembles paysagers remarquables correspondent à de larges secteurs du territoire présentant une organisation paysagère ou géographique homogène ou bien d'ensembles concentrant des motifs et des sites d'intérêt patrimonial paysager, naturel, architectural et/ou urbain.
- Les sites paysagers remarquables, d'étendue plus réduite que les ensembles paysagers, forment des entités géographiques ou urbaines, au patrimoine urbain, architectural, naturel, et/ou paysager de tout premier plan. Ils peuvent parfois posséder une dimension pittoresque reconnue et faire l'objet d'une diffusion dans les guides ou les supports de promotion touristique.
- Les lieux ou motifs paysagers représentatifs sont plus ponctuels, liés à un monument ou un ensemble architectural ou une curiosité naturelle. Il peut s'agir de sites majeurs supports d'activité touristique ou de sites sans renommée particulière mais cependant remarquables et représentatifs du patrimoine paysager du territoire.
- Le territoire possède un nombre conséquent de monuments classés ou inscrits au titre de la loi de 1913 sur les monuments historiques ainsi que de nombreux sites classés ou inscrits au titre de la loi de 1930 sur les sites.



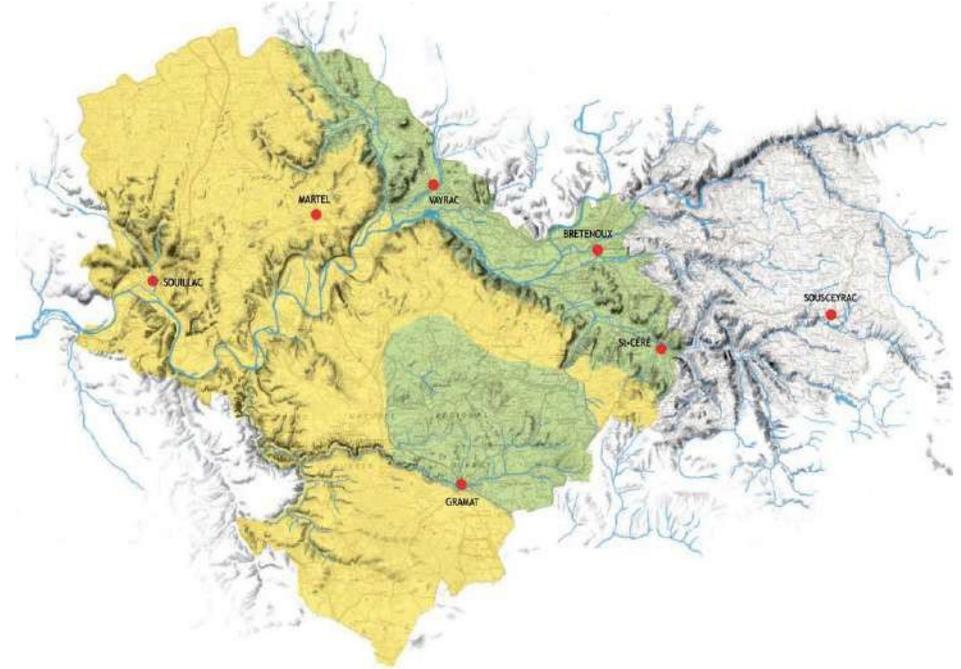
I. Caractéristiques des éléments du patrimoine du Nord du Lot

Le Nord du Lot est marqué par un fort héritage paysan avec un territoire largement composé de hameaux et de mas agricoles dont l'implantation et la répartition sont directement liées à la mise en valeur des terres. Hormis quelques vallées du Ségala et du Causse ainsi que la langue de cause dominant Floirac et Carennac, aucun espace n'est totalement inhabité. L'empreinte cadastrale (projection au sol de l'ensemble des surfaces bâties) donne une image de la dispersion de l'habitat sur le territoire (carte ci-dessous ; source : CAUE 46).



Les structures agricoles traditionnelles héritées comme la maille des murets sur le Causse, les vergers ou les haies bocagères du Limargue jouent encore aujourd'hui un rôle dans la composition et l'identification des paysages.

Extrait CAUE 2010 : 3 ensembles géographiques tranchés : Ségala, Limargue, Causse.



A l'écart des grands bouleversements et des transformations radicales qu'ont pu subir les territoires urbains, le Lot a préservé dans ses paysages à forte dominante rurale des motifs et des modes d'organisation hérités de projets anciens.

De manière simplifiée, les paysages observés à l'heure actuelle dans le nord du Lot offrent une organisation directement héritées des XVIIIe et XIXe siècles sur des bases jetées au Moyen-âge.

Au Moyen-âge, à de rares exceptions près, se crée l'ensemble des villes et des villages qui composent l'armature urbaine actuelle. De nombreux centres urbains conservent une organisation d'origine médiévale lisible dans leur empreinte parcellaire.

- Habitat groupé en anneau défensif autour d'un château ou d'un établissement religieux. Exemples : Cahus, Carennac, Creysse, Miers, etc.
- Ville close, autrefois cernée d'une enceinte (parfois plusieurs enceintes se sont succédées). Exemples : Saint-Céré, Martel, Souillac.
- Plan régulateur rigoureux des lotissements concertés des bastides : Bretenoux et Puybrun.

Stratégiquement juchés sur des buttes, des éperons ou des accrocs rocheux, des villages, des tours, des maisons fortes ou des forteresses dotent le territoire d'audacieuses silhouettes et confèrent une coloration épique aux paysages.

Ces implantations évoquent une forte association entre une architecture et les reliefs majeurs du paysage.

Dans les villes et les villages, le Moyen-âge est encore présent dans le paysage urbain à travers des bâtiments religieux ou civils ainsi que par les traces d'architecture qui subsistent sur les façades (fenêtres, arcs brisés, échoppes...). Ce patrimoine riche fonde pour partie le pittoresque des villages et l'attractivité touristique du territoire ; sa conservation est un enjeu majeur.

1. Héritage historique

Au lendemain de la guerre de Cent-Ans qui a ruiné et dépeuplé le Quercy, s'ouvre un mouvement de repeuplement progressif des campagnes qui va connaître un élan particulier à partir du XVIIIe siècle, puis au XIXe siècle avec l'amélioration des conditions de vie et l'accroissement de la population. Les nombreuses familles s'intéressent alors au moindre arpent de terre encore disponible. Seules les pentes rocheuses ou les plus fortes sont laissées à la friche. L'exiguïté parcellaire témoigne de la « densité paysanne » de jadis. Ce

déploiement humain conduit à l'aménagement du territoire rural et s'accompagne d'une dispersion importante des mas et hameaux agricoles ainsi que d'un déboisement généralisé qui connaît vraisemblablement son niveau le plus fort au XIXe siècle.

A la même période, les courants de pensée hygiéniste et rationaliste se traduisent par des opérations d'embellissement urbain.

Centres-villes et centres-bourgs importants acquièrent leur physionomie actuelle. Les tissus urbains anciens sont aérés : percement de rues, création de tour de ville... Les espaces publics s'embellissent de plantations d'alignement.

L'organisation sociale qui aura tenu les paysages du département pendant plusieurs décennies s'effrite fortement après la Seconde Guerre mondiale : diminution de la population rurale, développement de l'industrie au détriment des productions artisanales locales, mécanisation et évolution des modes de production agricole.

Les architectures dites « traditionnelles » témoignent d'une culture du « bâtir » très créative exprimée à travers des savoir-faire particuliers. Dans ce territoire aux confins du Quercy, du Limousin et de l'Auvergne, nourri de multiples influences et d'une très grande liberté d'adaptation, les architectures traditionnelles s'éloignent souvent d'un hypothétique modèle « quercynois ».

2. Diversité et « aristocratie » des formes urbaines

Une certaine noblesse caractérise l'architecture rurale. En continuité avec une tradition seigneuriale médiévale, la maison du paysan propriétaire ou « pagès » est marquée par des attributs aristocratiques largement récupérés et reconvertis après la Révolution : le logis à l'étage, le motif de la tour et l'épi de faîtage. A cela, s'ajoutent les treilles de vigne ornant et ombrant les façades, expression ostensible du statut de vigneron.

Quand les moyens des propriétaires le permettaient, les murs des maisons étaient recouverts d'un enduit protecteur coloré par les sables locaux. Les

façades sont décorées de jeux de bandeaux et d'enduits blancs appliqués sous le bolet ou sur le pigeonnier.

Abritant plusieurs générations ou plusieurs familles et remplissant à la fois des fonctions d'habitation et des fonctions agricoles (cavechai, grenier pour le stockage du grain ou des noix), les volumes des maisons apparaissent aujourd'hui imposants.

A la maison sont annexés de façon libre, la grange-étable ou la bergerie et les bâtiments imposés par l'autarcie : fournil, porcherie, garde-pile, séchoir, remise... Rarement construites en une seule campagne, ces annexes peuvent finir par dessiner une cour ouverte aux contours irréguliers.

Le toit est l'élément de l'architecture qui connaît une des plus grandes diversités. L'influence culturelle des régions voisines, la diffusion locale des savoir-faire et la diversification progressive des matériaux de couverture manufacturés ont favorisé une très grande variété de charpentes aux pentes variées.

Les toitures à forte pente et à quatre eaux sont assez fortement représentées, sauf pour le Causse de Gramat où s'observent plutôt des toitures à demi-croupe sur mur pignon.

La tuile de terre cuite domine. La tuile plate couvre les toits de tradition « celtique ». La tuile canal est aussi rencontrée sur les toits « méditerranéens » notamment sur les franges sud-ouest du Ségala. Dernière arrivée, la tuile mécanique enrichit la palette des toits en prenant place massivement dans les paysages dès le début du XXe siècle. Elle est accompagnée d'un riche vocabulaire ornemental rendu possible par la standardisation de la production d'éléments de décor moulés : épis moulurés, tuiles de rives et de faîtage ouvragées...

L'ardoise fine a été diffusée dans le département le long de la voie ferrée depuis les carrières d'Allasac en Corrèze et est particulièrement représentée sur le causse de Martel. Elle est relayée sur les bâtiments des fermes du Ségala par de l'ardoise épaisse et rustique qui est venue en remplacement des lourdes écailles de schiste micacé qui perdurent encore dans le nord du Ségala.

A contrario, les toitures en lauzes calcaires sur charpente sont devenues extrêmement rares sur le causse de Gramat.

3. L'architecture traditionnelle des maisons

Aux attributs de la maison quercynoise s'ajoutent des éléments propres renforçant le caractère des paysages caussenards. Les encadrements d'ouverture monolithes font localement partie du vocabulaire des constructions. L'évolution des matériaux de couverture a favorisé une déclinaison de l'architecture du nord au sud en utilisant successivement l'ardoise et la tuile plate. La demi-croupe est fréquente et la tuile mécanique largement répandue.

Dans les secteurs enrichis au XIXe siècle par le négoce, l'élevage ou la truffe, les maisons s'embourgeoisent. Cette promotion sociale peut se traduire par des toitures à quatre pans, un ordonnancement de la façade autour d'une porte classique, des balcons à l'étage dans les bourgs, des grilles soutenues par des piliers en pierre à l'entrée des grosses fermes et une utilisation marquée de l'ardoise sur le causse de Martel.

4. Les cazelles et les gariottes

Ces constructions de pierres sèches vont de pair avec les murets et constituent des événements pittoresques fortement revendiqués. Les modèles sont variés sur un même territoire et révèlent tout autant des particularités de la géologie des lieux que la diffusion de savoir-faire paysans exceptionnels dont la transmission sera garante du maintien de ce patrimoine.

II. Caractéristiques des unités paysagères et patrimoniales

Le relief est un élément de composition majeur du territoire. Bien que les amplitudes apparaissent faibles et qu'aucun massif ne se détache franchement, les vallées, les dolines, les travers, les buttes, les collines (localement appelées pechs) sont des événements topographiques qui organisent les paysages et en structurent les perceptions. La variété du relief et des expositions favorise aussi la diversité écologique.

Les Causses du Quercy forment un vaste plateau occupant la partie Ouest et Sud-Ouest de la zone d'étude. Ses marges Ouest sont disséquées en échines étroites par un chevelu de vallées, sèches pour la plupart. Elles se prolongent par un réseau de combes plus ou moins marquées qui structure l'occupation humaine. Le plateau caussenard est traversé d'est en ouest par la vallée de la Dordogne qui individualise les causses de Martel de Gramat.

En progressant vers l'est, les reliefs gagnent en altitude jusqu'au Ségala, qui constitue le premier contrefort du Massif central.

La bande discontinue du Limargue, étroite de quelques kilomètres s'étire entre Causse et Ségala. Dans sa partie nord, la marge du Causse de Gramat est marquée par une grande corniche descendant en ressauts successifs vers le Limargue. En vis-à-vis, des vastes plateaux ou pechs coniques isolés dits «buttes témoins» ponctuent le territoire. Plus au sud, le centre Limargue est marqué par un réseau de vallons humides et un enchaînement de buttes au modelé souple.

Le réseau hydrographique du territoire correspond en totalité au bassin de la Garonne, dont la Dordogne représente l'affluent principal. La Dordogne et ses affluents, la Cère, la Bave et l'Ouyse, constituent un trait d'union territorial.

Sur le plan hydrographique, le territoire est caractérisé par une dichotomie nette.

Dans l'ensemble constitué du Ségala et du Limargue un dense réseau aérien

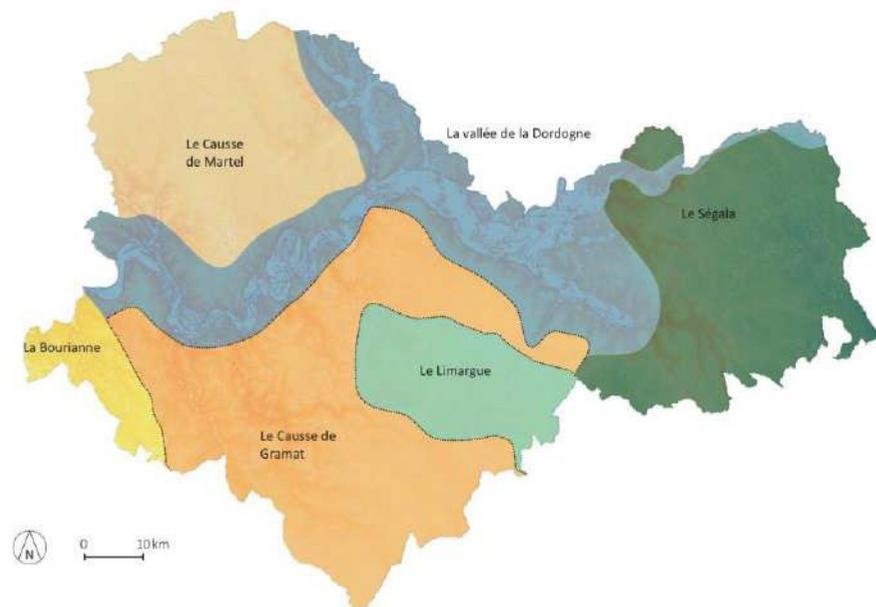
rattaché à la Dordogne a largement modelé le relief. Les cours d'eau y constituent souvent des éléments de «centralité paysagère» ou des motifs forts de composition du territoire. Les eaux vives du Ségala forment un réseau dense de ruisseaux et de torrents qui alimentent la Dordogne. Au sud, les sols imperméables du Limargue portent des cours d'eau qui, dès qu'ils rencontrent les calcaires des causses, se perdent dans les profondeurs du sous-sol avant de resurgir dans les vallées principales.

Les causses du Quercy présentent un fonctionnement et des modelés karstiques. Là, le modelé de surface est principalement constitué de vallées sèches. Les vallées toujours en eaux sont rares (vallée de l'Ouyse, vallées de la Borrèze...); d'autres reçoivent des ruisseaux souvent intermittents (vallée de l'Alzou, vallée de la Doue).

Le choix de distinction des unités paysagères du PLUiH, largement inspiré par l'étude de référence du CAUE, « les paysages du Nord du Lot » (2010), a été de retenir 6 unités paysagères :

Le Ségala, le Causse de Martel, le causse de Gramat, Le Limargue, La Bouriane et la vallée de la Dordogne. Cette distinction poursuit l'intention de donnée à découvrir et voir les paysages de CAUVALDOR, riches, diversifiés, complexes et de grande qualité, mais aussi de permettre de les préserver dans les cadres des outils du PLUiH.

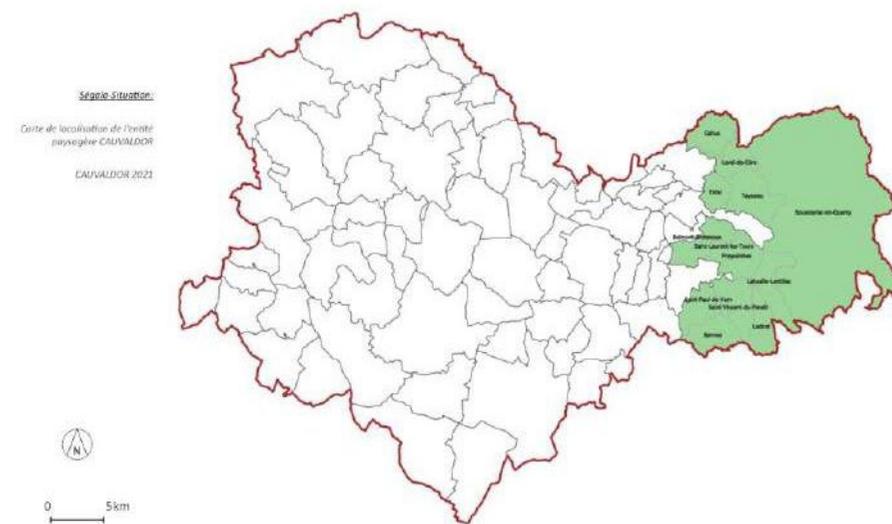
CARTE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES QUE L'ON RETROUVE SUR CAUVALDOR



1. Le Ségala

Le paysage type du Ségala est défini en Aveyron où des plateaux portent des grandes étendues ondulantes de bocage entrecoupés de vallées profondes dans lesquelles s'enfoncent des routes en corniche. Le Ségala lotois s'en distingue par des paysages d'échelle plus modeste, hormis la vallée de la Cère qui fait figure d'exception.

La position en balcon sur le Limargue génère des vues lointaines. Les marges du Ségala profitent notamment des paysages monumentaux de Saint-Céré situés en bordure du Limargue.



L'altitude est un élément déterminant dans la délimitation du Ségala. Le Ségala constitue le premier palier du Massif Central. Si la courbe de niveau des 400 m suit d'assez près la limite géologique du Bassin-Aquitain Massif-Central, celui des 500 m ancre d'avantage le Ségala dans un système sub-montagnard. L'altitude moyenne des communes de cette partie du territoire est supérieure ou égale à 500m.



Plateau ségalin au relief ondulé à Teyssieu

Source CAUE du Lot

Il est à noter que les communes de Cahus, Laval-de-Cère, Comiac, Lamativie, Estal, Teyssieu, Calviac, Sousceyrac, Frayssinhes, Latouille-Lentillac, saint-Paul-de-Vern, Bannes et Saint-Vincent-du-Pendit, sont classées en zone de montagne.

Les vallées du Ségala sont caractérisées par leur profil en V et leurs versants boisés. La majorité des vallées est inaccessible par la route et dépourvue d'espace agricole. Les deux versants boisés se rejoignent au niveau du ruisseau dans une ambiance sombre et sauvage. La couverture boisée a été localement remplacée il y a trente ans par des massifs de résineux, principalement de Douglas.

Concernant ce couvert forestier il faut signaler que l'originalité du couvert forestier Ségalin tient principalement aux essences d'arbres typiques de la forêt acidophile et des étages de la basse montagne. La strate de la chênaie-hêtraie avec son sous-bois de houx, est enrichie par les châtaigniers et une essence pionnière : le bouleau. Celui-ci est le premier à coloniser landes et friches, mais bruyères, genêts et fougères vont aussi à la reconquête des sols nus ou abandonnés. Les landes et les zones humides, en particulier les rares tourbières qui subsistent, sont des éléments paysagers majeurs pour la biodiversité du Ségala, ce que confirme une végétation spécifique et unique

sur le plan départemental : bruyères, ossifrage, gentiane des marais, drosera...

La sylviculture a introduit les résineux au cours du XXe siècle parfois massivement comme notamment sur le grand communal de Sousceyrac. Plantations d'épicéas, de douglas, de mélèze... forment des bois réguliers aux sous-bois sombres et peu attractifs.

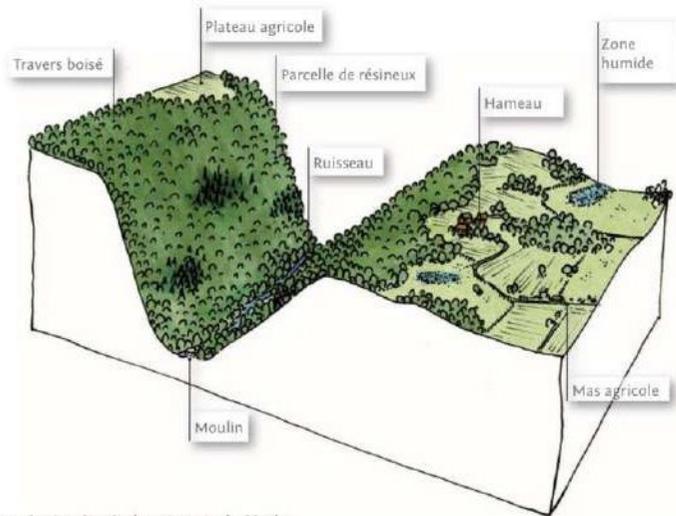
Le plateau laisse apparaître un paysage ondulé et rebondi où les creux accueillent souvent des marécages et des tourbières. Ce vallonnement du sol structure le plateau de façon homogène et rythme sa traversée.



Tourbière de 'Mourèze' à Comiac

Source CAUE du Lot

Les paysages du Ségala sont donc caractérisés par une organisation étagée entre plateaux et vallées. A chaque étage de ces paysages correspond une mode particulier d'occupation des sols



Principe d'organisation étagée des paysages du Ségala

Source CAUE du Lot

L'agriculture s'organise au cœur de clairières dégagées dans la masse boisée et dont un mas ou un hameau occupe le centre. Cette organisation régit l'implantation de l'habitat et des équipements agricoles des mas et des hameaux.



Source CAUE du Lot

Les bourgs plus importants s'implantent dans de grandes ouvertures du manteau forestier. Ces clairières ont tendance à s'agrandir au point

d'engendrer aujourd'hui des paysages très ouverts, accueillant des cultures céréalières ou fourragères possibles grâce au drainage des terrains. De nombreux secteurs du plateau ont été «remembrés» au détriment du bocage. Le mode d'exploitation intensif profite de la moindre surface et produit des aplats uniformes de cultures ou de prés où seules les ondulations souples du relief apportent un rythme. Le Ségala est le secteur du département où les défrichements pour l'agriculture sont encore observés.

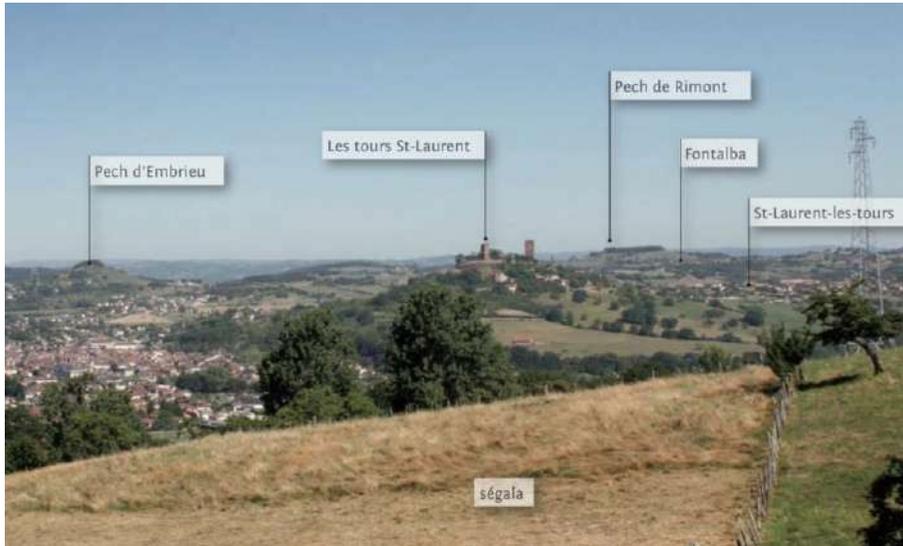


Paysage de plateau ouvert par l'agriculture contemporaine près de Sousceyrac

Source CAUE du Lot

Les moulins constituent un élément essentiel dans l'identité des pays de basse montagne parcourus de nombreux ruisseaux comme le Ségala. Ils se conforment aux grands courants d'influence de l'architecture vernaculaire. Ils sont pour la plupart isolés au fond des gorges. A ceux-ci, s'ajoutent les rares vestiges des bâtiments des verreries exploitant la présence des roches cristallines et installées dès le XVIe siècle dans la vallée de la Bave et de la Cère.

En découvrant les paysages du Ségala par l'itinérance, les longues séquences de passage dans les sous-bois de châtaignier marquent l'accès aux plateaux à la sortie du Limargue. Les crêtes donnent à voir l'étagement simplifié des vallées et bénéficient de vues dégagées sur les crêtes voisines et les étendues ondulantes des plateaux.



Source CAUE du Lot

Le réseau hydrographique correspond en intégralité au bassin versant de la Dordogne. Les vallées s'organisent en deux groupes :

- au nord, l'entaille nette et profonde de la vallée de la Cère, dont le dénivelé atteint trois cents mètres, est directement dirigée vers la Dordogne ; la Cère comporte ici peu d'affluents,
- au sud-ouest, un réseau complexe de vallées dirigées vers la Bave.

Les milieux humides sont encore fréquents dans le Ségala malgré le drainage utilisé par l'économie agricole pour augmenter les surfaces mécanisables et paturables. Le réseaux hydrologique a façonné au fil du temps de nombreux vallons au creux desquels se loge un ruisseau. Ces paysages prennent une coloration particulière. Ce sont des milieux sauvages et secrets, des «bouts du monde» animés par le bruit des eaux vives où quelques moulins et chemins témoignent d'une activité humaine passée.

Sur le plateau, les nombreux rus et les rigoles de drainage courent à travers les prés. Ces motifs majeurs dans la construction de l'identité ségaline régressent de pair avec la modernisation des pratiques agricoles qui ont connu une forte accélération à partir des années 190, époque à partir de

laquelle l'assèchement des zones humides se systématisait pour accroître les surfaces exploitables.



En été, la couleur vert sombre des zones humides se détache dans les prés du plateau agricole à Teyssieu



Zone humide en bordure d'un ru à Sousceyrac

Source CAUE du Lot

Le patrimoine bâti

Sur le plan formel, les éléments de patrimoine vernaculaire diffèrent assez peu de ceux des autres entités paysagères, si ce n'est en matière de matériaux de construction. Les puits par contre, présentent des particularités comme les puits couverts ou, beaucoup plus rares et faisant figure de curiosité élevée au rang d'emblème : les puits à balancier dont il reste un seul exemplaire bien conservé à Coudert près de Calviac.

La rareté de l'architecture monumentale : L'architecture seigneuriale n'a pas laissé de traces importantes. Les grands châteaux de Souceyrac et Lentillac ont disparu peu après la Révolution et seule la tour de Teyssieu fait écho à celles de Saint-Laurent dans le Limargue voisin. Quelques châteaux plus modestes construits à partir du XV / XVIe siècle et de nombreuses maisons nobles, repaires et maisons de maîtres forment avec quelques chapelles l'essentiel du patrimoine monumental.



Puits construit en granit et intégré dans la montée d'une grange-étable

Source CAUE du Lot

On peut distinguer 4 sous-unités paysagères du Ségala :

Les gorges de la Cère

A l'amont, la Cère court dans une vallée sinueuse aux pentes abruptes qui ne se différencie des autres que par son ampleur particulière. Le paysage est fortement cadré par deux versants couverts de bois et rarement échancrés par des affluents. La couverture boisée naturelle est ponctuellement gagnée par les plantations de résineux. Le fond de vallée, étroit et très encaissé, est inaccessible par la route en dehors du franchissement de Lamativie. Il est cependant longé par une voie ferrée qui borde une rivière sauvage et s'enfile dans les nombreux tunnels qui court-circuitent les méandres. Le GR 652 se tient à mi-pente.

Les exploitations agricoles sont en retrait des plateaux et ne participent pas au paysage des gorges. Les points de vue sont rares et se résument au panorama du rocher du peintre dans le département de la Corrèze.

Le paysage de la vallée se dilate à hauteur de Laval-de-Cère, une fois passée la faille d'Argentat. Les méandres engendrent des cingles suffisamment importants pour accueillir des hameaux et des bourgs ainsi que le barrage hydroélectrique avec ses équipements industriels et ses eaux étalées.



Le site de Laval-de-Cère

Source CAUE du Lot

Le plateau de Sousceyrac

Le plateau peut être décrit en négatif par l'absence des profondes vallées et d'une structure paysagère moins bien définie. Les horizons sont courts et buttent rapidement sur une frange boisée ou une crête basse. Ces vues révèlent en premier plan un espace agricole hétérogène que tendent à uniformiser les pratiques contemporaines : vestige de bocage, prairies humides au fond parsemé de touffes de joncs, bosquets, étendues agricoles homogènes... L'impact des constructions agricoles récentes y est particu

lièrement important à cause de l'ouverture des paysages liée aux «remembrements» et de la disparition du bocage. Le bourg le plus important, Sousceyrac, diffuse sur ce plateau étroit ses extensions urbaines et les équipements de loisir, achevant de donner une image composite aux paysages.



Plateau agricole de Sousceyrac

Source CAUE du Lot

La frange occidentale des vallées

Toute la bordure occidentale du Ségala est disséquée par des petites vallées qui circulent dans tous les sens et isolent des plateaux de faible importance.

Les paysages de vallons sont exceptionnellement diversifiés : gorges sauvages et inaccessibles hérissées de roches saillantes, vallons dilatés par les prairies et ponctuellement habités par des moulins, des hameaux ou même parfois des villages (bourg de Latouille). Les plateaux sont délimités par les travers boisés et couverts d'un bocage plus ou moins disloqué. Le bâti se tient en retrait de la bordure. Des paysages plus montagnards caractérisent certains secteurs situés entre Cornac et Teyssieu, avec une architecture nettement plus cantalienne et parfois, de longues pentes herbeuses qui remontent des vallées.

Le secteur de Latouille-Lentillac est réputé pour les gorges sauvages de Verdale, ses chutes d'eau et les plateaux en lanières engendrés par la Bave et ses affluents. Le contraste entre la couverture sombre des versants boisés et les longues échines éclairées par les cultures et les prairies donne du caractère à ces paysages.



Plateau à l'interfluve des vallées de la Bave et de la Biarque à Latouille-Lentillac

Source CAUE du Lot

Le prolongement de la Xaintrie corrézienne

A l'écart des pressions de développement, le paysage est resté plus traditionnel ; peut-être à cause de l'isolement géographique créé par les entailles «infranchissables» de la Cère et de ses affluents.

De courts passages de sous-bois marqués par la présence des résineux et des bouleaux débouchent sur des clairières agricoles mettant en valeur l'architecture des hautes toitures de schistes. La haie taillée y est fréquente.

La survivance de la lauze de schistes posée en tas de charge sur certaines toitures mérite d'être soulignée.



Plateau agricole de la Xaintrie à Cahus

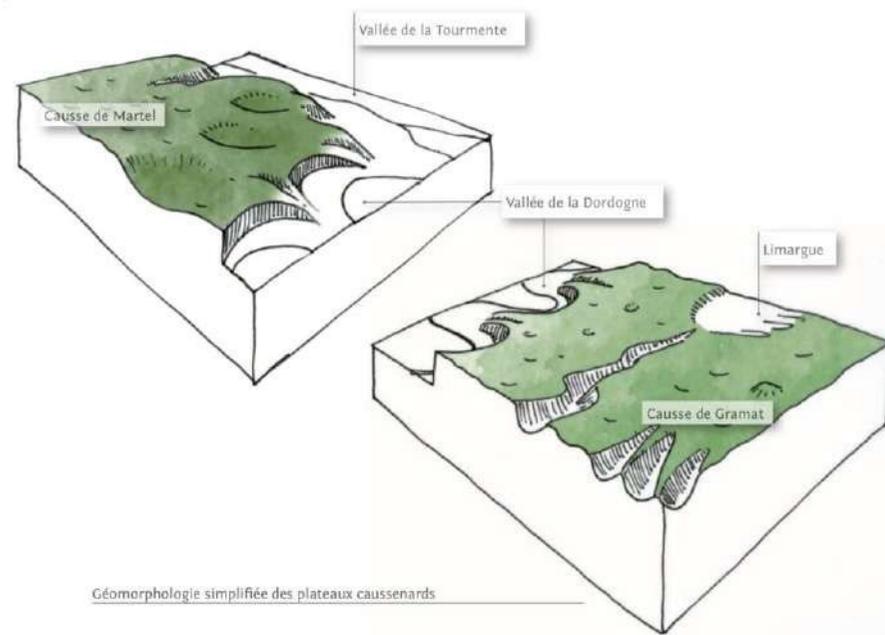
Source CAUE du Lot

2. Le causse de Martel

Géologie et pédologie

Le causse de Martel se compose d'un vaste plateau calcaire d'une altitude moyenne de 300m. Le calcaire du causse de Martel est constitué presque exclusivement par des calcaires de Aalénien et Bajociens et même jusqu'à Oxfordien, trois étages stratigraphiques de l'ère Jurassique. Ces plateaux est fortement karsifié est taraudés par de très nombreuses dolines et gouffres, appelés respectivement cloups et igues dans la culture caussenard Lotoise. Sur le causse, en plus d'une surface minée de dolines, on retrouve de vastes vallées sèches, et forcément nombreuses grottes appelées localement crozes.

Dans le paysage, on découvre aussi la présence de pechs, ce sont des buttes calcaires de forme plus ou moins conique et qui dominent les replats alentours de vingt à trente mètres en moyenne. Elles prennent de formes douce car les versants ont été largement érodé par la gélifraction¹ durant les périodes froides du Quaternaire.



Géomorphologie simplifiée des plateaux caussenards

Source CAUE du Lot

Le croquis ci-dessus explique simplement la distinction géomorphologique entre les deux causses.

La vaste région des Causses correspond à un socle calcaire dont la couverture d'argiles résiduelles et de produits détritiques a été remaniée et érodée. De ce fait, elle présente une succession de sols dont la nature et la profondeur sont en relation étroite avec les variations des reliefs locaux. Ce sont en général des sols rubéfiés, de type sol brun lessivé ou calcique lorsqu'ils sont accumulés au fond des dépressions, de type rendzine rouge dans les zones tabulaires et enfin de rendzine typique, voire de lithosol, dans les parties érodées. Généralement secs, pierreux et squelettiques, ces sols sont surtout occupés par des formations forestières thermophiles ou des pâtures à moutons et c'est dans les dolines que se concentrent les cultures. Sur les assises marneuses, relativement tendres de la partie occidentale où les processus d'érosion ont pu modeler une série d'amples vallonnements, les terrains agricoles revêtent cependant beaucoup plus d'importance en raison d'une profondeur accrue des produits d'altération : cultures de céréales, les fourrages prennent alors le pas sur les autres formes d'occupation du sol.

Traversant le causse du Grangié (3 km au Nord de Pinsac) à Loupchat, en passant par Baladou et Martel, les argiles à graviers donnent des sols acides, localement épais, souvent caillouteux. Ces terrains sont fréquemment couverts de bois de châtaigniers et de résineux. Les vastes cuvettes situées entre Baladou et Mayrac, ainsi que la butte de Cabrejou, possèdent des sols sableux, légers, localement profonds et favorables à des cultures spécifiques comme l'asperges et la fraise. Ce secteur, irrigué en grande partie depuis la Dordogne, est essentiellement réservé à la culture du maïs.

Les paysages du causse de Martel sont formés de micro-paysages où les creux ont plus d'importance que les hauteurs. Les bois alternent avec les cultures en masse plus ou moins équivalentes.



*Paysage de prairies
collinaires, ponctués de
vergers et d'une forêt boisée
sur la colline.
Commune de Martel
Photographie Couvaldor*

Sur le causse de Martel, des dépôts argilo-sableux couvrent par plaques le soubassement jurassique et sont révélés par la présence de fougères et de châtaigniers (terroirs de sidérolithique).

Ce causse a conservé un important manteau de formations argilo-marneuses tertiaires alors que la plupart de ces formations ont été enlevées par l'érosion sur le causse de Gramat. Cette particularité justifie de distinguer le causse de Martel (au Nord de la vallée de la Dordogne, du causse de Gramat (au sud de la vallée de la Dordogne).

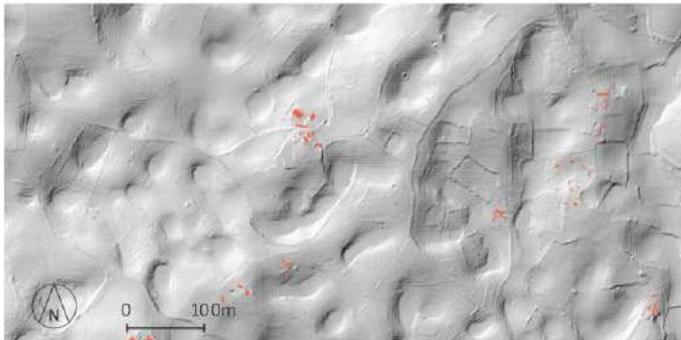


Le causse de Martel laisse apparaître de grandes prairies et espaces cultivés, beaucoup plus que le causse voisin de Gramat.
 Image CAUE 46



Le causse de Martel est littéralement criblé de dolines (ou cloups) qui offrent des terres fertiles accumulées dans ces creux. Ainsi le paysage du causse de Martel apparaît-il plus riche, varié, arboré et fertile que les plateaux du causse de Gramat, où la minéralité domine.

Carte topographique mettant en lumière le nombre de dolines à proximité du hameau de commune de Martel.
 Source cauvador avec l'utilisation des données IGN



Les mas et villages de bordure de dolines abondent sur le causse de Martel. Ils sont disposés de façon caractéristique, suivant la rupture de pente entre les terres profondes de la doline et les secteurs plus maigres des landes environnantes. Ce mode d'organisation est typique du causse de Martel, où les bâtiments ceinturent parfois complètement les dépressions (exemple de de Pomié à Baladou).



Au 'Faget' (Mayrac) bâtiments anciens et bâtiments d'élevage contemporains s'organisent autour d'une doline cultivée.

Source CAUE du Lot

Ce paysage agricole plus riche trouve son apogée sur le secteur de Mayrac, où les loess fertiles ont comblé pentes et plateau et déterminent une valeur agronomique de très forte de ce terroir particulier. Le paysage agricole est ici ouvert et les nombreux bâtiments agricoles s'organisent au mieux pour préserver ces îlots très fertiles.

Un paysage caussenard cultivé

Le Causse de Martel présente un paysage pluriel, à la fois vallonné, aride, agricole et boisé, juxtaposant des secteurs ouverts à des secteurs plus fermés

où les horizons se perdent à travers les successions de végétation, et se distingue des paysages caussenards que l'on retrouve dans le reste du Quercy. Les ouvertures visuelles sont, par endroits, spectaculaires, notamment en hiver lorsque le feuillage s'efface pour laisser deviner le lointain. Le causse est marqué par une de nombreux reliquats argilo-marneux et sableux beaucoup plus développé que sur le causse de Gramat voisin. Ainsi, cette couche a contribué à la création de sol plus profond et lourd, permettant le développement de l'agriculture céréalière et qui estompe le caractère aride du causse, d'autant plus comparé au causse voisin de Gramat. C'est ce sol qui offre également la présence de poche de fougères et des châtaigniers. La présence de l'argile a aussi permis le développement d'un réseau hydrographique de surface offrant de petites vallées humides et quelques émergences de boisement alluviale. Un autre réseau hydrographique est souterrain, témoignant du caractère karstique du socle géologique du causse de Martel, on retrouve donc des « pertes » de certains cours d'eau, et forcément des résurgences, notamment aux abords directs de la Dordogne.



Doline paturée sur le causse de Martel

On remarque nettement la forme en cuvette de la Doline, forme que prennent la majorité des dolines du causse de Martel

Photo source CAUE 46

Les boisements

Le causse de Martel se caractérise par la forte présence des boisements. Formant une assise au paysage et un liant entre les différents motifs, le boisement est la toile de fond de ce paysage agricole. De la même manière que les landes, les boisements sont souvent cantonnés aux espaces résiduels, aux sols maigres et pauvres, aux espaces pentus difficiles ou impossibles à cultiver. Les surfaces boisées ont connu un minimum dans les années 1830 environ avec une très forte pression agricole liée à l'apogée de la population du département avec ces 284 000 habitants. Le boisement s'est par suite redéveloppé pour représenter la surface que l'on connaît aujourd'hui et qui représente presque 60% du causse de Martel. En effet certains espaces agricoles trop petits, mal adaptés à la mécanisation et souvent difficile d'accès se sont enrichis masquant d'autant plus la présence de ces petites dolines.

Les boisements anciens côtoient des boisements d'une centaine année, mais également des boisements plus récents liés à un enrichissement des années 60. La diversité des âges des boisements, est propice à une diversité d'espèces, puisque la succession écologique n'a pas encore atteint le climax. Les forêts sont aussi une ressource de divers champignons et représentent une part incontournable du paysage caussenard.



Vue sur le causse basé paré de ses couleurs d'automne au nord de Martel. On remarque aussi la présence de la carrière, apportant la présence minérale. Photographie Cauvaldor

Les landes et pelouses sèches

Ces landes et pelouses sèches découlent directement d'un socle géologique karstiques, qui rend l'eau presque indisponible pour la végétation. Ces pelouses proviennent d'un déboisement très anciens, estimé à environ 7000 ans, et maintenu par le pacage ovin. Cet héritage agricole était très répandu sur le causse, particulièrement à cause des importants prélèvements de bois, qui était la ressource indispensable pendant des milliers d'années avant l'avenant des ressources fossiles. Avec cette installation humaine précoce sur le causse, on peut imaginer que ces pelouses et landes sèches ont constitués le principale motif paysager du causse de Martel depuis plusieurs milliers d'année. Cette très longue période de temps a aussi permis de servir d'habitat refuge à des espèces inféodé à des milieux méditerranéens lors des derniers grandes variations climatiques des ces derniers millier d'année. C'est le cas de l'Aphyllanthe de Montpellier (Aphyllanthes monspeliensis) espèces typiques de la garigue méditerranéenne et présence aussi sur les causses lotois.

Dans le paysage, ces étendues d'herbes rases sont généralement parsemées de petits arbustes, genévriers, buis, érables de Montpellier. Cette ensemble

mélant la strate herbacé et arbustive offre un écosystème riche de biodiversité. Les pelouses sont dites "sèches" car la roche calcaire karstique ne permet pas de retenir l'eau et la matière organique, qui s'échappe dans les karsts, accentuant l'impact des sécheresses notamment en été.



Pelouse sèches dans les pentes de la vallée de Doux. Martel, Martel
Source: CAUE.fr



Pelouse sèche et lande à Pouchou commune de Cuzon
Source: google streetview

Motifs ponctuels et éléments de paysage spécifiques

On retrouve sur le causse de Martel, d'autres motifs paysagers intéressants mais ponctuels. Les carrières comme celle de Martel ou de Pinsac se remarquent dans le paysage. Cependant comme elles sont souvent situées à l'écart des zones urbanisées et des routes à fortes circulations donc leur impact reste limité. Le contre-exemple est celle de Pinsac, largement visible depuis l'autoroute A20 dans le sens Sud-Nord, pour peu que l'on regarde le paysage au bon moment. Celle de Martel répond à d'autre présence minérale dans le paysage et sa présence ne constitue donc pas une dégradation importante dans le paysage caussenard.

Le milieu karstique a pour caractéristique intrinsèque, la présence d'une multitude de cavités, de gouffres, de grottes, de résurgences, d'exurgences¹, façonnant le paysage. A Vielfour dans la commune de Gignac, une nouvelle cavité a été recensée et explorée, mais comme de nombreuses autres, ces paysages sont souvent réservés à un public bien spécifique, les professionnels et amateurs confirmés de spéléologie. Certaines de ces particularités géologiques peuvent être aperçues lors d'une balade. C'est le cas par exemple de l'exurgence de l'œil de la Doue.



Exurgence de l'Œil de la doue, sur la commune de Martel
Source Cauvaldor

Ce paysage est le plus souvent inaccessible, parce que situé en terrain privé, ou bien interdit d'accès à cause des dangers encourus, mais il compose un volet notable du paysage Caussenard. Sur la Causse de Gramat non loin, plusieurs de ces cavités sont des lieux importants de tourisme (gouffre de Padirac, grotte de Presque, grotte de Lacave..), et nous permettent d'imaginer qu'un paysage souterrain semblable compose aussi sous le sol du Causse de Martel.

Enfin, on retrouve aussi un parc photovoltaïque au sol sur la commune de Cressensac-Sarrazac. Relativement isolé, ce parc de 16ha se dévoile notamment en empruntant le "circuit des maquis".



Parc photovoltaïque de Cressensac-Sarrazac. Source DDM

Sur la Causse de Martel, la tuile plate et la tuile mécanique, largement mêlées d'ardoise, rapprochent les paysages de cette unité de ceux de la frange sud du pays de Brive. L'espace organisé en clairières est ouvert par une polyculture dont témoignent labours, prairies, noyeraies et truffières.

Des barbelés et des bâtiments agricoles récents attestent d'une vie agricole encore active.

3. Le causse de Gramat



Le causse de Gramat est un causse contrasté où la déprise agricole s’est particulièrement développée.

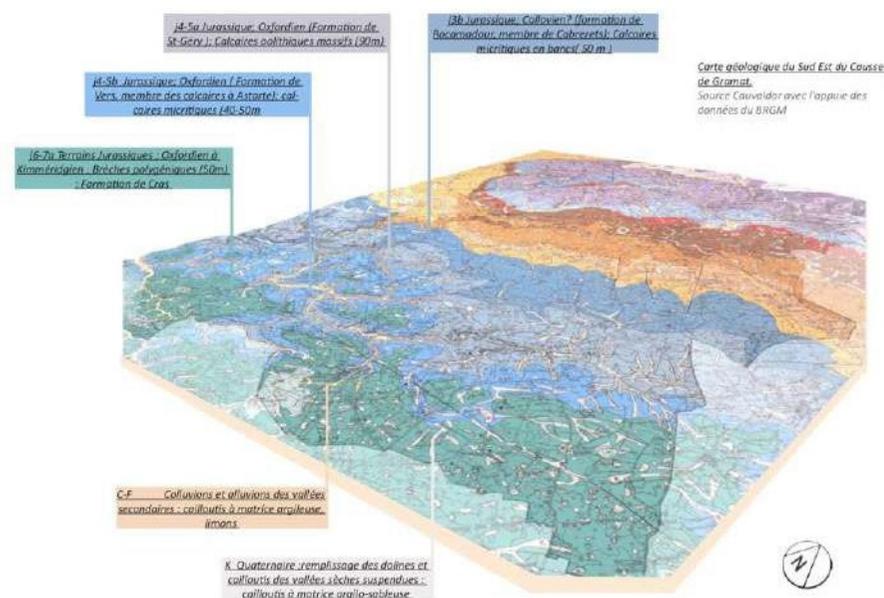
Dans quelques secteurs très localisés, au contraire, les grandes cultures et le remembrement ont modifié la trame parcellaire. Au milieu de cette mosaïque de paysages, certains secteurs sont plus saillants que d’autres et illustrent différents stades d’évolution du paysage causseard.

Au centre du causse de Gramat, ce secteur se signale par ses paysages plus ouverts se développant au pied du pech de Lunegarde qui en constitue l’élément fort.

Le paysage peut être décrit comme une vaste étendue ondulée de pelouses sèches parcourue par un dense réseau de combes convergeant vers le Bastit. Véritable respiration dans le manteau forestier, ce secteur est l’un des rares à avoir survécu à la progression de l’enfrichement et qui reste aujourd’hui représentatif du parcellaire et du paysage causseard.

Le causse de Gramat constitue un plateau calcaire hérité de la période jurassique, ce vaste causse s’étend au nord jusqu’aux falaises de la vallée de la Dordogne, et au sud jusqu’à la vallée du Célé. Légèrement discontinu par la présence du Limargue, il est le plus large causse parmi les différents causse du Quercy et s’étend au Sud hors des limites de la communauté de commune Cauvaldor. Ce calcaire karstique a une altitude d’environ 350m à l’Est, en pente doucement descendante vers l’ouest pour atteindre une altitude d’environ 250m à son extrémité Ouest situé à environ 20/25km de distance (soit une pente inférieure à 1%).

Le causse est traversé par la vallée de l’Alzou, qui a creusé un canyon de plus de cent mètre de profondeur, mis en évidence par la cité mariale de Rocama-dour.



Le causse de Gramat, avec son socle calcaire karstique a subi une érosion massive, qui a bouleversé la microtopographie du causse. En effet, à l'instar du causse de Martel, le causse de Gramat est taraudées de très nombreuses dolines, de pechs, et évidements de cavités et de gouffres comme celui de Padirac, porte étendard touristique du territoire et richesse pour la



Source CAUE du Lot

Muret de pierre sèches,
pelouses sèches et chênes sont
des éléments de paysages
incontournable sur le causse
Causse de Gramat.

Ce plateau disséqué par un réseau de vallées sèches offre des paysages encore largement ouvert par l'agriculture autour des hameaux.



Paysage du causse de 'Mayrinhac-Le-Francal' aux 'Alix' (Rocamadour) et aux environs de Gramat
Source CAUE du Lot

La surpopulation du XIXe siècle a entraîné une exploitation du moindre arpent. Les activités agricoles se répartissent dans l'espace selon la profondeur des sols : landes à moutons sur les sols maigres où affleurent les lapiaz et cultures sur les sols plus profonds. Ce sont donc des espaces très aménagés dans leur empreinte agraire héritée, contrairement à la réputation « pittoresque »



4. La vallée de la Dordogne

Les panoramas spectaculaires, les cirques de falaises ont fait, avec les châteaux, la renommée de la vallée de la Dordogne. Les reliefs francs et l'étagement facilitent la lecture du paysage.

Le fond de vallée agricole encadré par les parois sombres des versants prend une teinte lumineuse par contraste. L'éclat minéral des parois rocheuses anime les versants.

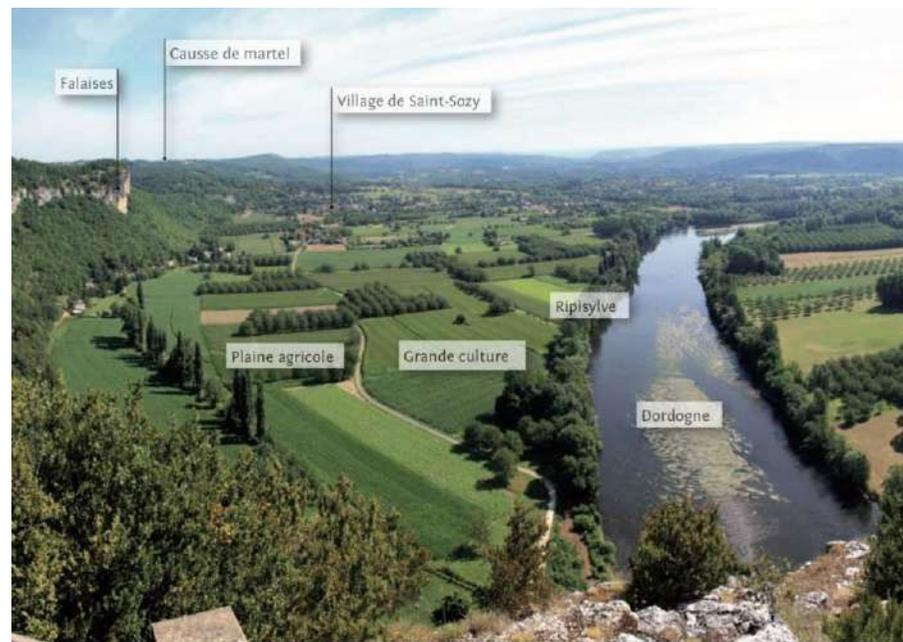
Sur les plateaux, les routes sont en retrait des crêtes, les vues appartiennent aux villages perchés ou aux chemins de randonnées et aux routes en corniche qui descendent dans la vallée.

Les itinéraires en corniches ménagent de spectaculaires découvertes en surplomb. Les vues sont progressives. Elles permettent d'apprécier sous différentes faces les effets du bâti dans le paysage. Cependant, les passages à travers bois sont de plus en plus fréquents et s'allongent au détriment des séquences de vues sur les vallées.

Les itinéraires de rivière proposent une promenade sauvage entre deux bandes boisées peuplées d'oiseaux. Les deux ripisylves font office de rideaux de scène d'où émergent les falaises et leurs constructions pittoresques. Leurs jeux de transparence laissent entrevoir l'espace agricole et elles «s'ouvrent» au passage des bourgs. Depuis la rivière, la perception frontale de l'architecture des ponts prend toute sa valeur ; notamment celle des ponts suspendus encore très présents sur la Dordogne : pont de Carennac, pont de Floirac, pont de la Treyne. Le bourg de Meyronne avec son château massif installé sur un rocher est l'unique façade urbaine sur la rivière.

La période féodale a fortement marqué le site de la vallée avec son architecture épique de châteaux et de villages perchés ou érigés au raz de l'à-pic, ou bien flanqués contre la falaise comme dans le cas Gluge.

Les crêtes «sauvages» peuvent être occupées en bordure par une implantation monumentale héritée de l'époque féodale alors que les mas et les hameaux situés en retrait de la ligne de crête sont imperceptibles :



La vallée de la Dordogne vue depuis le 'Roc des monges' à Saint-Sozy

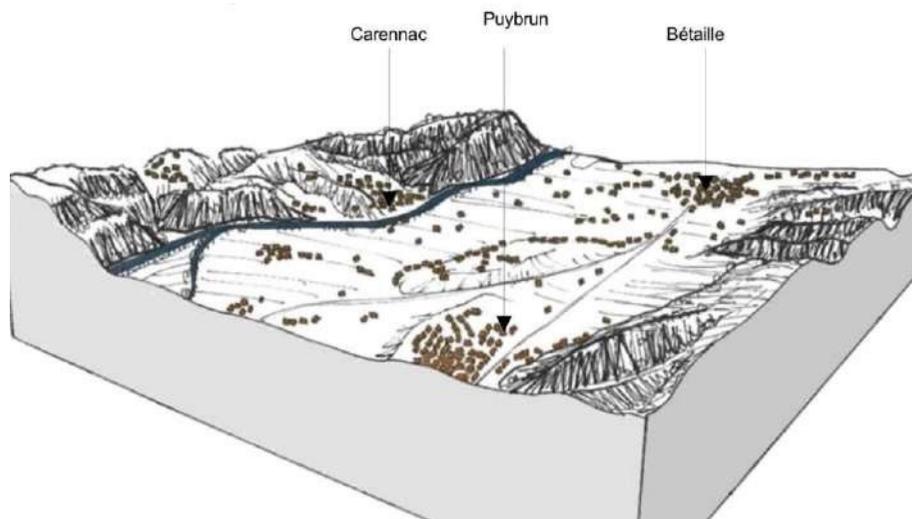
Source : CAUE du Lot

Le photographie ci-dessus illustre le principe d'occupation hiérarchique des crêtes de la vallée de la Dordogne : Versant/ Hameaux en retrait/ Ligne de crête du plateau/ du fond de vallée.

Le relief de la vallée est complexe avec des éléments caractéristiques redondants.

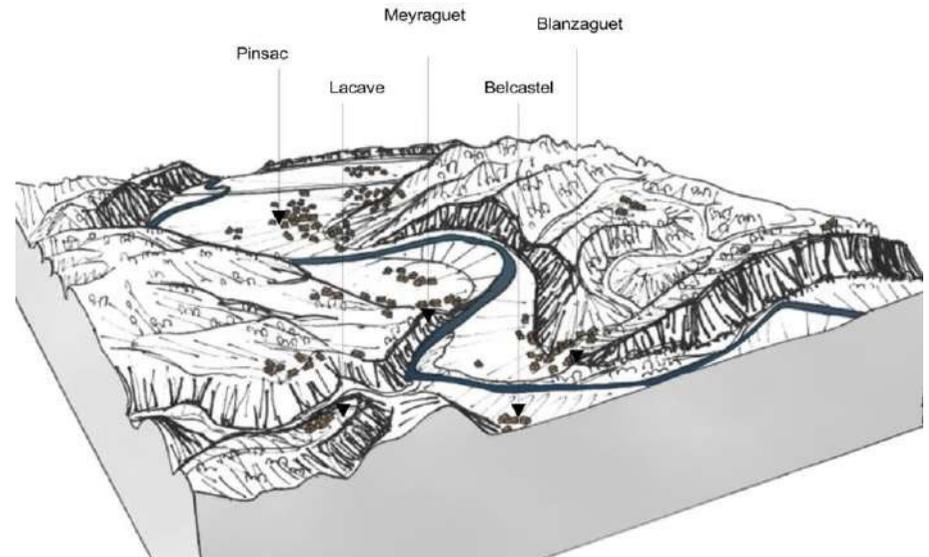
La vallée, d'un dénivelé moyen de 150 m, est taillée :

- soit de manière douce et large dans les grés et marnes du Limargue liasique, avec des formes évasées ouvrant la vallée aux nombreuses confluences (Cère, Mamoul, Bave, Palsou, Tourmente) entre Biars et Floirac ;



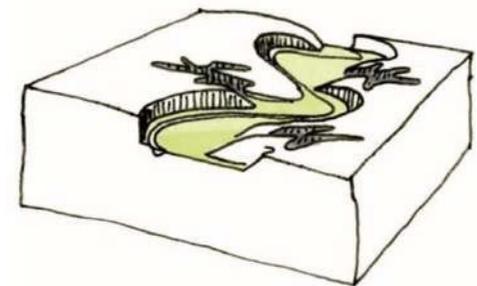
Bloc-diagramme de la vallée large et marneuse (source Palimpseste-2022)

- soit de manière franche dans les calcaires du Jurassique où la formation de méandres entraîne des profils dissymétriques : cirques de falaises alternant avec des collines adoucies au pied desquelles reposent des alluvions déposées en terrasse jusqu'à la rivière. Cet étagement du relief est renforcé par les différents types d'occupation humaine.



Bloc-diagramme de la vallée en canyon encaissé (source Palimpseste-2022)

Les étranglements entre les méandres déterminent des fonds de vallées en forme de "croissant" et des terrasses ont concentriquement la même forme. Les versants sont fréquemment entaillés par des vallons ou des combes latérales.



Géomorphologie simplifiée de la vallée de la Dordogne

Les falaises



Route accrochée aux falaises du 'Peyrazet' à Creysse ; le muret souligne le caractère construit de la route

Source : CAUE du Lot

Les falaises sont emblématiques de la vallée de la Dordogne. Elles sont remarquables par leur « fraîcheur » et leur diversité. La variété géologique entre Limargue et Causses induit des silhouettes différentes plus ou moins verticales et massives, plus ou moins claires ou sombres. Les parois les plus impressionnantes sont entre Floirac et Pinsac, décrivant des cingles en cirque suivant le méandre encaissé actuel ou soulignant un ancien méandre recoupé depuis la dernière période glaciaire (entre 250 000 et 20 000 ans). Certaines sont en surplomb et encore léchées à leur base par la Dordogne ou par ses crues. Les chutes de blocs ou coulées de marnes sont régulières.

Divers éléments concourent à la fascination exercée par les falaises :

- le vertige des grands pans verticaux de rochers,
 - la singularité des formes : falaises en encorbellement, cirques, éperons et rocs,
 - la confrontation à l'échelle géologique du temps : coupe sur le patient empilement des couches, ondulations imprimées par les mouvements tectoniques,

- le mystère des cavités, la présence « inquiétante » des grands rapaces, la nudité et la stérilité apparente des parois.



Rocher Sainte-Marie à Meyronne

Source : CAUE du Lot

L'eau et la végétation

La rivière Dordogne est active : elle continue activement d'éroder les berges, de se déplacer et d'engendrer des bras morts localement nommés « couasnes ». La vallée reçoit dans des vasques, les résurgences des ruisseaux « perdus » au contact du Limargue dans les labyrinthes des réseaux souterrains du causse de Gramat. Des exurgences restituent les eaux collectées par le causse de Martel.

Les milieux sont diversifiés selon les étages de la vallée : milieux aquatiques des rivières, boisements alluviaux de la ripisylve, prairies humides et marécages des fonds de vallées, pelouses sèches des milieux rupestres, végétation spontanée des versants. Cette dernière est contrastée selon l'exposition : pelouses sèches et flore méditerranéenne des séries du Chêne vert et pubescent sur les versants bien exposés, chênaies et charmaies

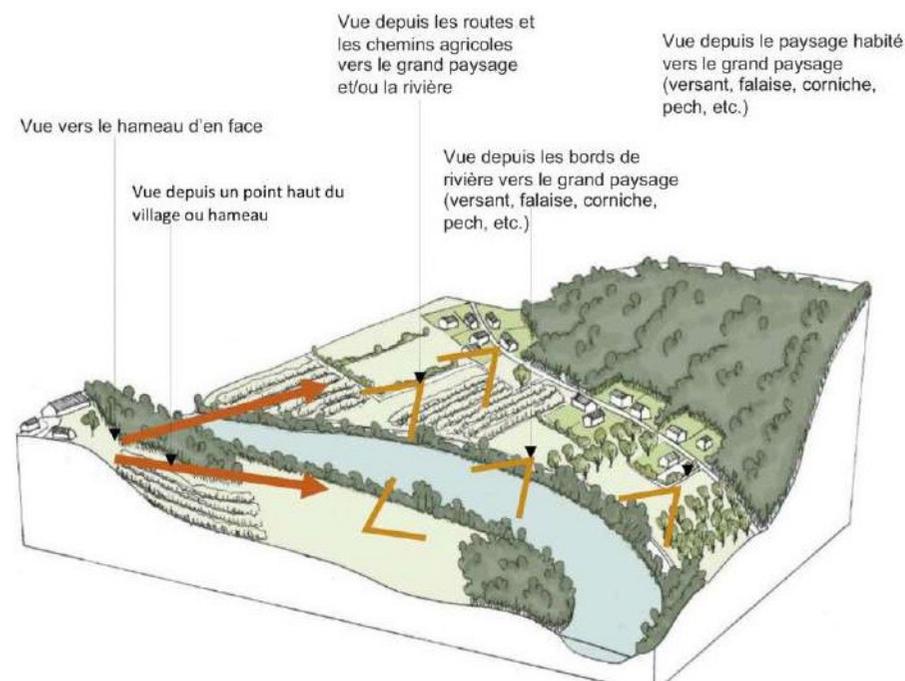
fraîches à tendances sub-montagnardes sur les versants orientés au nord. La Dordogne offre des biotopes riches : frayères des bras morts, boisements alluviaux riches, prairies humides et zones marécageuses.



Eau et végétation intimement mêlés (source CAIRN Territoires-2022)

L'étagement et les covisibilités

Le phénomène de boucle induit des perceptions par séquences bien distinctes qui plongent le spectateur dans des demi-cuvettes cadrées par la masse sombre des versants ou des parois vertigineuses. La rencontre avec la rivière est rare. Cependant, son contact par intermittence, la perception de la ripisylve et la répétition des séquences donnent un sentiment de paysage linéaire. Une impression de luxuriance se dégage de la présence des arbres : noyers et différentes espèces composant la ripisylve. Les villages et hameaux des vallées sont appréhendés de loin par les fronts de villages ou les regroupements de toitures émergeant de bouquets d'arbres. Les bâtiments qui se pressent le long de la route dans la traversée des bourgs rythment les séquences. Des temps forts ponctuent le trajet : villages et châteaux perchés, cirques de falaises, brèves séquences le long de la rivière, passages sous les parois rupestres en encorbellement.



Bloc-diagramme des types de covisibilités propre à la vallée de la Dordogne (source Palimpseste-2022)

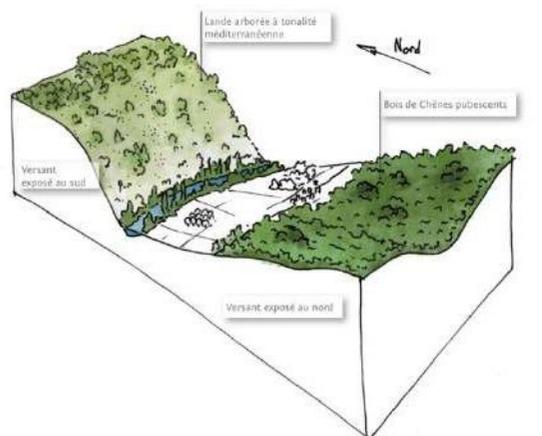
Une vallée agricole et arboricole

Depuis le XIX^e siècle, le paysage des vallées est largement agricole et jardiné. Sont toujours produites des noix et des céréales, et plus particulièrement du maïs. La culture du tabac se fait plus rare mais elle a suscité une architecture remarquable de grands séchoirs en bois qui

inspirent aujourd'hui certains architectes pour des constructions innovantes d'habitat individuel. Des cultures maraîchères comme la fraise et l'asperge sont aussi bien présentes. Localement des blocs de peupleraies viennent s'insérer et simplifient les horizons.



La vallée est soumise au phénomène de dissymétrie végétale propre aux vallées caussenardes. Les travers boisés sont concentrés sur l'ubac, où les versants sont moins exposés au soleil. Sur les versants à l'adret, la végétation à tonalité méditerranéenne est plus clairsemée. Cette dissymétrie enrichie la vallée d'ambiances à la fois plus intimes, fraîches et luxuriantes au pied du versant exposé nord et chaudes et sèches au pied du versant exposé sud.

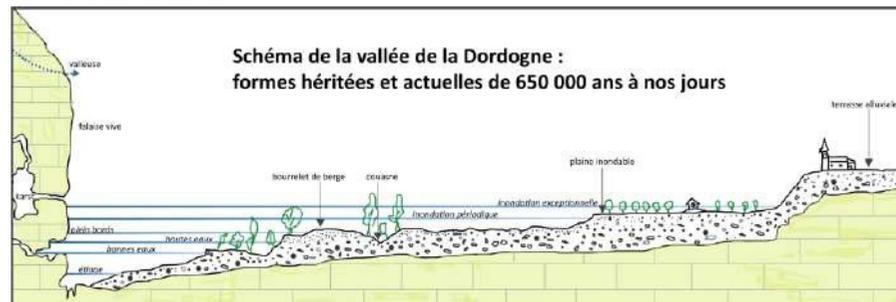


Bloc diagramme illustrant le principe de la dissymétrie végétale entre versant nord et sud

L'organisation générale et perçue

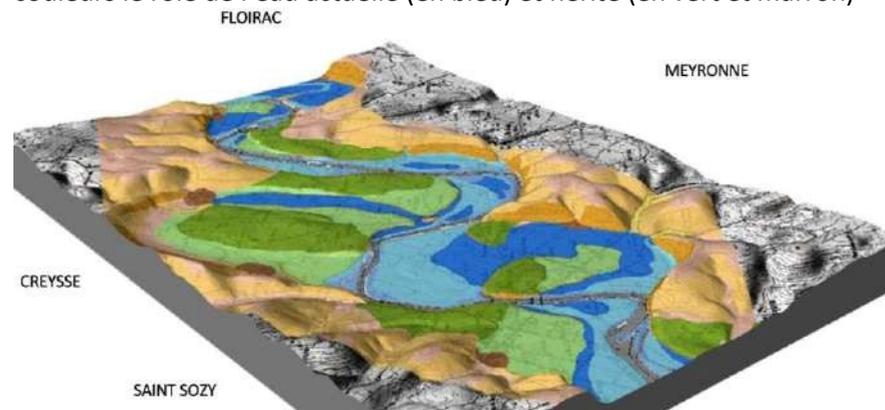
L'espace rivière « vallée de la Dordogne » a la Dordogne comme colonne vertébrale. Mais comme toute colonne vertébrale, elle est masquée au sein d'un espace qu'elle fait fonctionner, en lui imprimant des mouvements (crues et inondations), en générant des dynamiques (érosion, atterrissements), en provoquant des attractions (biodiversité et tourisme). C'est donc finalement un espace rivière « organique », dont nous pouvons constater la vitalité actuelle, et dont nous pouvons lire les fluctuations

héritées et plus ou moins anciennes. L'organisation de ces héritages et leur rapport avec la vitalité de l'espace rivière « vallée de la Dordogne » est une clé de compréhension des enjeux actuels et des modalités de gestion à mettre en œuvre.



Source : C PRUNET, Thèse-1998)

La place de l'eau n'occupe donc pas seulement le lit de la rivière souvent invisible car masqué par la végétation, mais toute la vallée dans ses formes héritées ou actuelles. Le bloc diagramme ci-dessous montre par le jeu de couleurs le rôle de l'eau actuelle (en bleu) et hérité (en vert et marron)



Source : C PRUNET, Thèse-1998-Pyrénées Cartographie-2022

5. Le Limargue

Le Limargue est une entité discontinue, située entre les Causses et le Ségala. La netteté de la délimitation entre le Limargue et les Causses tient tantôt aux corniches calcaires qui surplombent les larges vallées alluvionnaires de la Dordogne et de la Tourmente, tantôt au contraste entre le paysage réglé, herbeux et verdoyant du bocage et le paysage de landes boisées ou maillées de murets des causses. La forte pente et les travers où croissent les châtaigniers et les fougères aigles annoncent nettement la transition avec le Ségala.

Le Limargue se prolonge au nord jusque dans les secteurs de Turenne et Meysac et au sud dans le Figeacois, l'Aveyron et le Tarn-et-Garonne.



Paysage bocager et herbager du Limargue dans le secteur de Rignac

Source : CAUE du Lot

La dilatation du paysage et l'occupation monumentale de buttes-témoins et des grandes corniches limitant les causses engendrent des panoramas remarquables. Cependant l'importance d'une urbanisation désordonnée en covisibilité avec ces points forts a fortement dévalué ces vues au cours des

trente dernières années. Les itinéraires routiers de la grande corniche bordant le causse de Gramat sont particulièrement riches en panoramas sur la Dordogne et en vues pittoresques sur les villages de ce secteur.

Le Limargue constitue la première bordure sédimentaire du Massif central. Ses sols sont composés principalement de calcaires, de calcaires gréseux, de grès, de marnes et d'argiles.

Au nord, il forme une bande étroite qui descend le long de la vallée de la Tourmente et se dilate au confluent de la Bave et de la Dordogne. Au sud, le Limargue pénètre dans les Causses, le long de la faille de Padirac et descend jusqu'à Gramat.

Les reliefs du Limargue sont variés et complexes. La Dordogne, la Bave et la Tourmente y ont déblayé d'amples vallées. Les versants des vallées de la Dordogne et de la Tourmente sont asymétriques : les modelés souples des terreforts sur les versants nord-est font face à une haute corniche calcaire en bordure des causses sur les versants sud-ouest.

La vallée de la Dordogne se situe à une altitude de 120 à 140 m. Elle est bordée dans sa partie sud par le causse de Gramat qui chute littéralement dans la vallée par l'intermédiaire d'une grande corniche formée d'une série de falaises, de ressauts et de versants à forte pente. La rive droite située au nord remonte de façon plus progressive. A la vaste plaine limoneuse, trace de l'ancien lit majeur de la rivière, succèdent des terrasses alluviales discrètes puis une série de reliefs emboîtés de petits plateaux calcaires et marneux dominant modestement la vallée.

La vallée de la Bave longe également le causse dans la partie sud. Entre Loubressac et Saint Médard de Presque, la marge du Causse est entaillée par de courtes vallées secondaires dont certaines forment des reculées successives dans le plateau. Le relief y prend une coloration pittoresque notamment à Autoire et à Presque. Face à la corniche du causse, la plaine est marquée par des buttes témoins :

- l'accroc de calcaire du Jurassique du Puy d'Issolud qui verrouille le confluent de la Tourmente et de la Dordogne,
- le plateau tabulaire de Saint-Michel-Loubéjou et les buttes coniques de Saint-Laurent-les-Tours et du Pech d'Embrieu.

Le bocage

Dans les vallées comme sur les pentes, le Limargue est très «cultivé». Les haies du bocage plantées pour fixer les sols lourds et mouvants du Limargue structurent partout le paysage. Les parcelles en herbe alternent avec les parcelles fourragères ou céréalières et quelques vergers. Dans les plaines, on rencontre également de nombreux vergers de noyers ainsi que quelques rares parcelles maraîchères.



Carte des linéaires de haies bocagères dans le Limargue
Source Cauvaldor avec les données du PNR des Causses du Quercy

Les milieux naturels remarquables sont représentés par les habitats liés à l'eau. Aux ripisylves, milieux humides associés aux rivières, et couasnes et îles de la Dordogne s'ajoutent de vastes prairies humides ou des marais d'intérêt

régional ou national : marais de Bonnefond à Mayrinhac-Lentour, Marais du Lafondial à Condat, 'Pré Grand' de Gramat.



Point de vue sur le bocage
Avec la topographie, les formes de crêtes offrent de larges perspectives sur le bocage
Photographie prise proche du hameau de Més Douet à Miers
Source : Cauvaldor

Les buttes témoins

Pechs coniques ou petits plateaux tabulaires, les buttes témoins sont des repères visuels forts. Leurs pentes sont couvertes de bocages ou de bois et elles peuvent être couronnées d'un village, d'un château ou d'une forteresse. A l'instar des versants de la «grande corniche», les travers boisés des buttes témoins renforcent la lecture de ces structures du paysage et leur perception nécessite le dégagement de vides à leur périphérie.

Les buttes témoins et les amples vallées ménagent des belvédères stratégiques fortifiés dès l'Age du fer. Situé aux confins de l'Auvergne et de l'Aquitaine, le Limargue est aussi au contact des possessions des comtes de Toulouse et de celles des vicomtes de Turenne ainsi qu'à la frontière des revendications franco-anglaises durant la Guerre de cent-ans. Le paysage est émaillé de sites et de monuments : de hautes forteresses militaires qui dominant encore le paysage, juchées de leurs buttes témoins : Turenne (Corrèze), Castelnau, tours de l'ancien castrum de Saint-Laurent, châteaux et

repères installés sur les marges des plateaux dominant les vallées, des bourgs qui ont peu à peu absorbé ou prolongé la citadelle et dominant à leur tour sur leur promontoire tel Loubressac, le belvédère de la fortification troglodytique d'Autoire.

Plus discrètement mis en scène dans le centre du Limargue, les sites de Mayrinhac-Lentour ou de Saint-Chignes à Saignes dominant des vallons bocagers.

Une série de bourgs et de cités marchandes s'échelonnent le long des zones de contact et offrent encore aujourd'hui au visiteur l'architecture pittoresque de leurs anciennes échoppes, de leur mercadial ou de leur halle. Un esprit d'entreprise ancré dans l'identité de ce terroir souffle encore à Biars-sur-Cère, site de zones d'activités industrielles dynamiques.

Le Limargue compte des sites majeurs (Autoire, Carennac, Loubressac...) ainsi que des sites dont l'image est particulièrement diffusée par les supports de promotion touristique (Thégra, Saint-Laurent-les-Tours...). Dans la continuité de la Vallée de la Dordogne et à proximité des grands sites de Padirac et Rocamadour, les paysages de Saint-Céré / Bretenoux connaissent un succès touristique important fondé sur leurs richesses patrimoniales et le pittoresque des paysages. La reconnaissance de ces paysages déclenche aussi un phénomène résidentiel, en particulier sur la commune de St-Laurent-les-Tours. Le développement du tourisme entraîne également l'installation d'équipements plus ou moins bien insérés le long de la Cère ou de la Dordogne.

6. La Bouriane

La Bouriane est une entité dont la définition et les contours sont imprécis à cause du caractère composite de ses paysages qui mêlent cause et châtaigneraie.

L'appellation même de Bouriane est contestée. Au XIII^{ème} siècle la Bouriane est un petit fief situé au Nord de Gourdon dont le château siège à Milhac.

Terroir de transition entre le Périgord à l'Ouest et le Causse de Gramat à l'Est, la Bouriane présente des paysages composites, principalement issus d'une grande variété géologique locale. La nature très contrastée du sous-sol a favorisé une variabilité pédologique et floristique d'intérêt. De nombreuses carrières exploitent ce substrat hétérogène : argiles, galets de quartz, grès et calcaires en plaquette.

La diversité des sols est à l'origine d'une mosaïque de paysages dont chaque élément, faute d'être nettement localisé, peut être abordé de façon thématique.

Une mosaïque de micro-paysages

Les vallées principales offrent un étagement des motifs paysagers : un fond de vallée plat et légèrement sinueux encadré par deux versants recouverts de friches boisées où affleurent parfois des corniches calcaires.

Le tracé fantaisiste du ruisseau est signalé par une ripisylve d'essences variées, ponctuée de peupliers d'Italie. Elle est parfois remplacée par le double bourrelet de végétation naissante qui borde un large fossé rectiligne tracé par un curage radical. Des parcelles marécageuses en déprise et des blocs de peupleraies commencent à remplacer les prairies et les cultures.



Source : Palimpseste

Le bâti est constitué de moulins implantés de part et d'autre des ruisseaux et de hameaux ou de villages, chevauchant le ruisseau ou situés en retrait, au pied des versants.

Les plans d'eau et les constructions commerciales ou artisanales y introduisent de nouveaux motifs paysagers en rupture avec l'environnement traditionnel.

Les paysages de clairière et de châtaigneraie sont les plus originaux et identitaires de la Bouriane. Ils sont composés d'une aire de défrichage sur un plateau ou dans une dépression. L'îlot de sol rouge et sablonneux est mis en valeur par la couronne de bois de châtaigniers, elle-même assombrie par la présence des pins maritimes.

Quelques noyers, des parcelles plantées d'asperges et un potager de plein champ animent la surface des labours. Un mas ou un hameau est implanté au centre de la clairière. Des vestiges de châtaigneraies subsistent en lisière avec leurs troncs séculaires tordus par l'âge et leurs branches hautes effeuillées par la maladie.

Les paysages de sous-bois sont le pendant du paysage des clairières. Ce sont généralement des paysages de chênaies ou de châtaigneraies au sol sablonneux parsemé d'aiguilles de pin, de fougères et de bruyères. Les déboisements laissent place à une lande caractérisée par la floraison des bruyères, des ajoncs et des genêts ou la couverture épaisse des fougères.

Bien souvent à l'étage inférieur, la végétation calcicole reprend ses droits plus ou moins brusquement. Les frondaisons s'abaissent. La voute boisée s'écarte. Le Génévrier, le Chêne vert, les orchidées et les affleurements de calcaire signalent le changement de milieu.

Les noyers et les pommiers alignés le long des chemins ou disposés en vergers apportent une note luxuriante. Dans les replis, autour des mares, la nature reprend ses droits avec sa végétation sauvage et ses peupliers.

On trouve aussi de façon caractérisée en Bouriane des potagers au carrefour des routes et des chemins, à l'écart de toute habitation.



Centre d'un hameau commune de Masclat, caractérisé par des espaces en herbe centraux plantés d'arbres.



Vue sur une vaste étendue boisée, caractéristique de la Bouriane.

Les paysages de cause remontent loin dans la Bouriane jusqu'à Pont-Carral, à la limite occidentale du département et au delà. Ils se déclinent comme sur le causse en landes boisées, en pelouses sèches piquetées de génévriers ou en secteurs plus agricoles compartimentés par des vestiges de murets. Des cloups cultivés cotoient les parcelles remembrées jonchées de cayroux.

La présence insistante des noyers, des sols rouges et des poches sablonneuses annoncent la châtaigneraie.

Les paysages des lacs de loisirs sont de nouveaux motifs introduits dans les paysages des vallées. Le choix du site varie. Il peut être péri-urbain, rural ou naturel. La taille et la complexité des équipements également. Les résultats

sont de qualité variable selon que le vocabulaire employé pour le traitement de l'espace est adapté à l'échelle et à la nature du site.

Les anciennes carrières de sables et de kaolin forment des micro-sites délaissés mais non dépourvus d'intérêts. Les excavations ont donné naissance à des pièces d'eau hérissées de cheminées de fées coiffées d'arbustes et entourées d'une végétation et d'une faune sauvage. Les ravinements avivent les couleurs des parois sculptées par l'érosion. Ce sont des sites insolites. Ils sont fréquentés quand ils sont spectaculaires comme celui de Mescalpes, sur la commune de Saint-Martin-le-Redon, avec ses terres multicolores et ses eaux laiteuses.

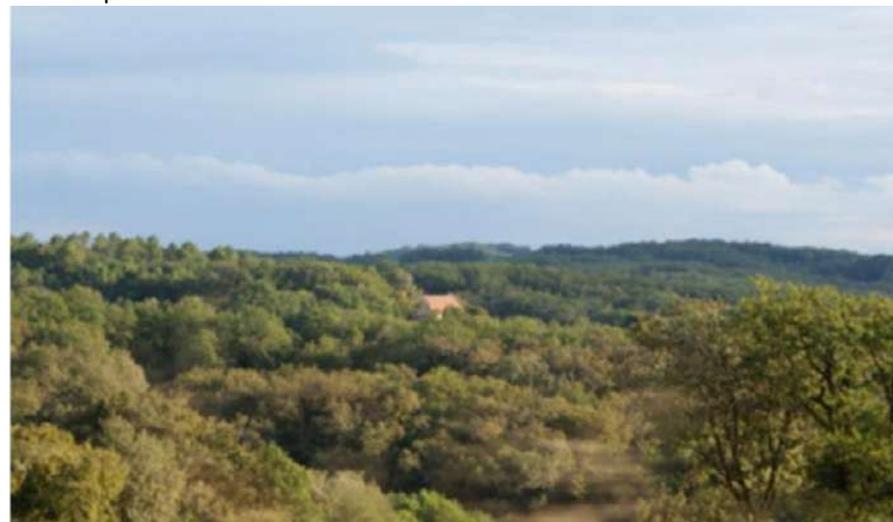
La distinction en sous-entités paysagères convient mal à la Bouriane où tout est morcelé et imbriqué. Toutefois on peut considérer que les vallées principales forment des unités paysagères même si les séquences sont hétérogènes. On note aussi des secteurs plus caussenards et d'autres relevant davantage de la châtaigneraie.



Vue depuis la crête de Nadaillac, le paysage s'ouvre sur le lointain, grâce à des prairies qui maintiennent une distance avec la forêt, offrant des vues dégagées sur les coteaux de la Bouriane.

Les boisements sont très présents en Bouriane, à cause d'une topographie importante et d'un sol parfois friable et peu propice à l'agriculture. Ainsi, les plantations forestières de résineux maillent le territoire et ponctuent les forêts de feuillus et les poches de châtaigner qui poussent naturellement. Ces plantations de résineux permettent une production de bois régulier, souvent plus facile à valoriser et à récolter. Cependant la monoculture pose question

dans un contexte de réchauffement climatique: elle appauvrit fortement la biodiversité forestière, et le défrichage total des parcelles lié à l'exploitation du bois fragilise les sols sableux très soumis à l'érosion. La diversification des plantations et l'évolution vers des modes de gestion durables, constituent des enjeux d'autant plus importants que de nombreuses plantations réalisées dans les années 70/80 arriveront «à terme» prochainement.



Vue sur une vaste étendue boisée de la Bouriane. Source : Palimpseste

Les peupleraies dans les vallées demeurent des petites opérations localisées mais dont l'impact reste important.

Le paysage de Bouriane est aussi caractérisé par une organisation héritée depuis le 17^{ème} siècle de clairières habitées, entourées de prairies créant une respiration avec les boisements. Les dynamiques actuelles convergent vers un mélange des espaces et des occupations du sol, avec d'une part un développement urbain désordonné qui rend moins lisible ce modèle de clairières, d'autre part le développement de la culture de la noix qui tend à rapprocher ces plantations des franges urbaines des bourgs et des hameaux, cloisonnant aussi les vues sur le paysage.

La vie agricole de la Bouriane est caractérisée par un déficit des installations qui condamne à terme une partie des paysages de clairières et des mosaïques agricoles.



Vue sur un paysage agricole verdoyant aux environs de Payrac. Source : Palimpseste

Enfin la Bouriane voit aussi son agriculture se diversifier avec en particulier de nouvelles cultures maraîchères qui contribuent à la diversité des paysages et à la résilience alimentaire du territoire.

Paysage bâti

Comme partout, l'architecture rurale subit une érosion soit par abandon soit par transformation. La fragile qualité des volumes héritée d'un long savoir-faire est rapidement annulée par des toitures trop rigides, une ouverture créée en disharmonie ou une batterie de lucarnes.

La forte proportion de chaux et de ciment blanc qui domine aujourd'hui dans les mortiers de joints et d'enduits, préfabriqués ou non, impose peu à peu un éclaircissement des façades. Les tons ocres francs disparaissent au profit des tons beiges ocrés ou rosés, plus fades et plus communs, sinon en disharmonie avec la pierre blonde.

Les mortiers de ciment ou de chaux ocres rouges employés pour les joints ne réussissent pas à restituer la fluidité et la vivacité des lavis données autrefois par les terres.

Au-delà des unités paysagères qui vont servir de trame et de socle à la déclinaison du projet de PLUiH, d'autres éléments, motifs, ambiances ou modes paysagers, emblématiques ou remarquables sont à souligner.

7. Les modes d'occupation des plateaux et des vallées

Les mas, les hameaux, les villages sont généralement situés au milieu des espaces agricoles des plateaux. Les fonds de vallées sont d'abord agricoles avec ou sans bâtiments d'exploitation. C'est la présence de l'eau courant en surface qui attire l'implantation de moulins, de fermes et éventuellement de rares petits hameaux.

Les combes sèches sont souvent peu habitées sauf en partie amont au moment où la combe esquisse son sillon dans le plateau.

Sur le plan patrimonial, on trouve quelques vestiges d'oppida mais c'est surtout la cité de Rocamadour qui forme l'empreinte humaine la plus spectaculaire. Elle constitue un mode d'implantation monumentale exceptionnel dans les petites vallées.

Paysage de Rocamadour

La cité de Rocamadour transgresse la règle d'occupation des parois, ce type d'implantation rupestre étant réservé aux grandes vallées.

Pourtant le site de Rocamadour surpasse les réalisations de ces dernières. C'est précisément l'alliance entre le canyon à dominante sauvage et l'architecture monumentale qui fait la rareté du site.

8. Les vallées de l'Ouyse et de l'Alzou

Elles forment l'ensemble paysager le plus beau et le plus contrasté, alliance de la vallée la plus sauvage et de Rocamadour, site architectural de premier plan depuis le Moyen-âge. A la monumentalité du canyon s'ajoute celle du site construit. L'aspect minéral du paysage de canyon est renforcé par des pentes de cailloutis chinées et couvertes d'une pelouse rase etclairsemée. La végétation est très diversifiée en raison du contraste climatique dû à l'orientation des versants, la fraîcheur apportée par les résurgences et la chaleur renvoyée par les roches. Les moulins et leurs abords forment des micro-sites pittoresques de ruines.



9. Le patrimoine de l'eau

Les ponts, les gués, les moulins, les cales, les ports, les chapelles des mariniers, sont autant d'éléments patrimoniaux liés aux milieux des rivières et des ruisseaux.



10. Les paysages industriels de Biars

Ils constituent un intermède industriel entre les paysages montagneux de la Dordogne en amont de Beaulieu et les paysages agricoles en aval de Girac.

A Biars, le paysage des prairies de la vallée est «mité» par les constructions artisanales et pavillonnaires et dominé par les volumineux bâtiments industriels des grands confituriers. Le blanc cru qui est la couleur la plus répandue, augmente l'impact de ces constructions en rupture avec un paysage traditionnel aux tons chauds et patinés.



En aval, l'urbanisation est encore de type traditionnel avec villages, bastides, hameaux, fermes et ports. Cependant, ces dernières années, les extensions urbaines le long de voies de circulation se sont généralisées et perturbent l'organisation héritée des paysages.

11. Les paysages majeurs de «Saint-Céré / Bretenoux» et de la grande corniche

Le secteur allant de Saint-Céré à Carennac et embrassant les vallées de la Dordogne et de la Cère et de la Bave regroupe des sites de qualité exceptionnelle et constitue l'un des ensembles paysagers les plus forts du département du Lot.

Cet ensemble cumule des motifs pittoresques, patrimoniaux et naturels :

- les rivières, dont la Dordogne avec sa ripisylve et ses grandes îles (la 'Calypso' à Carennac, les 'Escouannes' à Gintrac) viennent se caler paresseusement contre la corniche,
- les curiosités des reliefs de reculées,
- les implantations pittoresques des châteaux, des tours et des villages,
- l'aspect cossu et la qualité de l'architecture,
- les points hauts, les reculs et les «vides structurants» nécessaires pour apprécier les panoramas.

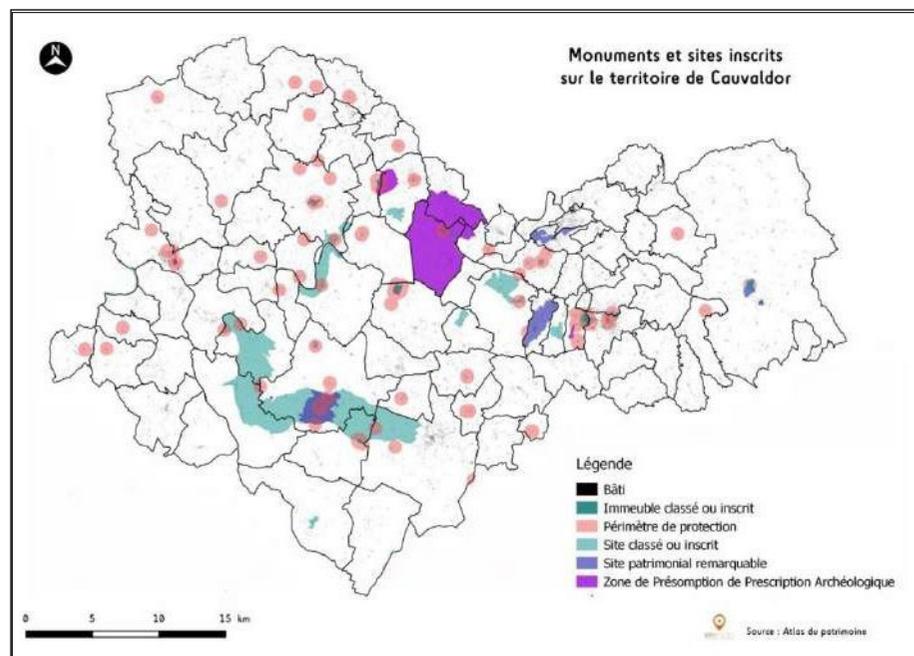
Les paysages sont encore ouverts sur les coteaux malgré les signes de dislocation du bocage. Au-dessus de la ville de Saint-Céré, le motif des corniches rocheuses du causse, notamment celles de la 'Césarine' est peu à peu gommé par les boisements spontanés.

En contrepoint, localement, les vergers de pruniers apportent une qualité graphique et le charme des floraisons. Les paysages de ce secteur majeur sont fortement emblématiques pour le nord du Lot et plus largement le Département. Mais, depuis 30 ans, ils sont malmenés par une urbanisation résidentielle (ex. : secteurs de Saint-Céré/ Saint-Laurent-les-Tours, Bretenoux / Prudhomat, hauts de Carennac...) et une urbanisation économique (ex. : secteurs de Saint-Laurent-les-Tours, La 'Croix Blanche' à Saint-Michel-Loubéjou...) désordonnée, sur-consommatrice d'espace. Aujourd'hui, les reculées de Presque et d'Autoire ainsi que la frange de

Loubressac / Carennac sont comparables à des «conservatoires» de paysages de qualité propres à ce secteur.



Le château de Castelnaud face à la grande corniche liasique entre vallée de la Dordogne et Limargue, entre Massif Central et Bassin Aquitain.



Source : Ministère de la culture et de la communication 2017

12. L'architecture monumentale



Château de Castelnaud-Prudhomat

L'architecture seigneuriale a laissé des traces importantes. Les grands châteaux de Souceyrac et Lentillac ont disparu peu après la Révolution et seule la tour de Teyssieu fait écho à celles de Saint-Laurent dans le Limargue voisin ; mais le château de Castelnaud, deuxième forteresse médiévale de France par son importance, domine la vallée du Mamoul et la confluence entre la Dordogne, la Cère et la Bave.

Des châteaux construits à partir du XV / XVIe siècles et de nombreuses maisons nobles, repaires et maisons de maîtres forment, plus bas dans la vallée et sur les Causses, l'essentiel du patrimoine monumental non ecclésial.



Vieux château, château et église de Creysse



Château de la Treyne

Les enjeux patrimoniaux

-Accompagner l'évolution du patrimoine rural (maisons, cabanes de vignes et granges) dans sa réhabilitation ou rénovation,

-Conforter les mises en valeur patrimoniales dans l'intérêt touristique et pour le cadre de vie des habitants,

-Mettre en place des outils de reconquête du bâti médiéval dans les centres bourgs,

Mettre en valeur/ protéger le patrimoine rural vernaculaire.

| Commune | Bâti classé ou inscrit |
|---------------------------|------------------------|
| AUTOIRE | 6 |
| CARENAC | 4 |
| CAVAGNAC | 2 |
| CAZILLAC | 1 |
| COUZOU | 3 |
| CREYSSE | 2 |
| CUZANCE | 1 |
| FLOIRAC | 3 |
| GIGNAC | 1 |
| GRAMAT | 2 |
| LACAVE | 2 |
| LAMOTHE-FENELON | 1 |
| LATOUILLE-LENTILLAC | 1 |
| LAVERGNE | 2 |
| LOUBRESSAC | 2 |
| MARTEL | 10 |
| MASCLAT | 1 |
| MAYRAC | 1 |
| MEYRONNE | 1 |
| MIERS | 3 |
| MONTVALENT | 1 |
| NADAILLAC-DE-ROUGE | 2 |
| PRUDHOMAT | 4 |
| PUY-L'EVEQUE | 1 |
| RIGNAC | 2 |
| ROCAMADOUR | 16 |
| SAIGNES | 1 |
| SAINT-CERE | 8 |
| SAINT-DENIS-LES-MARTEL | 1 |
| SAINT-JEAN-LESPINASSE | 9 |
| SAINT-LAURENT-LES-TOURS | 1 |
| SAINT-MEDARD | 1 |
| SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES | 1 |
| SARRAZAC | 2 |
| SOUILLAC | 6 |
| SOUSCEYRAC-EN-QUERCY | 1 |
| TAURIAC | 1 |
| TEYSSIEU | 2 |
| THEGRA | 4 |
| VAYRAC | 1 |
| Total général | 114 |

Cauvador

PLUIH

**LES FORMES URBAINES : ANALYSE
PATRIMONIALE, GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGERE**



L'analyse précédente du patrimoine et des paysages de Cauvaldor est une introduction nécessaire à l'analyse des formes urbaines qui composent et maillent le territoire.

L'identité territoriale est profondément rurale, toutefois le territoire n'est pas homogène pour autant. Comme évoqué précédemment, il est couvert par de grandes entités paysagères dictées par les caractéristiques géologiques différentes. Cette influence est inscrite dans les paysages, à la fois au cœur du patrimoine naturel, mais également dans les patrimoines urbains et architecturaux.

Si le présent diagnostic revient sur les considérations générales des différentes entités paysagères, c'est pour mieux expliquer les héritages urbains et agrestes mais aussi les formes urbaines qui font la qualité de vie de ce territoire, dans sa diversité, sa richesse, et son évolution récente.

I. Caractéristiques des formes urbaines du Nord du Lot

La nature rurale du territoire conditionne un urbanisme très influencé, voire contraint, par les particularités géologiques et topographiques, ainsi chacune des unités paysagères comportent, au travers de leurs architectures et urbanismes vernaculaires, des caractéristiques, des motifs urbains (formes urbaines récurrentes) et des archétypes architecturaux communs. C'est un urbanisme également impacté par les changements de comportements sociaux et l'attrait des espaces ruraux.

a. Le passé agricole, les motifs de Hameau agricole :

L'architecture et l'urbanisme quercynois sont fortement marqués par le passé agricole, ce qui a contribué à constituer de véritables hameaux à vocation agricole qu'il s'agisse d'activités d'élevages et de pastoralismes ou bien de cultures céréalières ou maraîchères. On retrouve alors des

compositions de maisons rurales présentant des caractéristiques communes, malgré quelques variations considérant les particularités vernaculaires.

La maison dite rurale, présente en tout premier lieu des principes pragmatiques. Les sites de constructions sont souvent liés aux qualités intrinsèques du site : qualités des sols, position géographique prédominante sur une production agricole notamment, une proximité des points d'eau et des matériaux, et la préservation des terres arables. On identifie donc de fortes densités, autour d'espaces communs.

Ces hameaux présentent donc soit une forte densité, liée aux rassemblements de plusieurs exploitants ou familles d'agriculteurs, soit des hameaux réduits à une seule cellule familiale, isolée sur le territoire.

Les motifs urbains diffèrent également à l'intérieur même de ces hameaux plus denses, les implantations s'adaptant aux particularités du site d'implantation ; les constructions s'inscrivant dans les pentes tout en conservant des qualités fonctionnelles liées aux usages agricoles.

Malgré leurs anciennetés, ces constructions présentent des qualités bioclimatiques importantes. Toujours ancrées dans une construction pragmatique, les bâtisses sont orientées afin de maximiser les apports solaires. Les orientations les plus exposées aux contraintes de vent et de pluie sont quant à elles, le plus souvent, aveugle. Les pignons des bâtisses sont ainsi le plus souvent orientés à l'Ouest et à l'Est, limitant ainsi l'exposition des points de fragilités.

Les constructions sont réalisées avec des matériaux locaux, et sur ces principes d'adaptation, les particularismes des entités paysagères trouvent là une expression immédiate. Les teintes, et les implantations varient aux grés des compositions des pierres de construction et de la nature géologique du paysage dans lequel elles s'inscrivent.

La composition de cette architecture varie selon les différences culturelles du territoire et des influences de la Dordogne à travers sa vallée, du Cantal ou bien encore du Limargue. Mais ils présentent tout de même quelques caractéristiques communes liées à des usages semblables. On peut donc observer autour de la Maison rurale, des éléments tels que des granges étables, des fournils, des mares, ainsi que des espaces potagers.

La répartition sur le territoire de ces granges étables, constitue un véritable enjeu patrimonial, et attractif pour celui-ci. En effet, la conservation de ce patrimoine agricole est aujourd'hui engagée grâce aux changements de destination pour faire de ces granges des habitations, ou des équipements. L'ajout de valeurs d'usages constitue sur le territoire de CAUVALDOR, un enjeu prégnant pour préserver ces composantes essentielles du paysage.



Hameau agricole de La Pradelle (Estal). Source Palimpseste 2022

Au cœur de son paysage agricole, le hameau fermier est le maillage le plus fin du territoire de Cauvaldor. C'est l'identité rurale par excellence, constituant ce que d'aucun, posant un regard froid et lointain, appelle du « mitage ». Perché sur une croupe, une crête, autour d'une doline, ou au plus près d'une source ou d'une résurgence, il est constitué de corps de fermes économisant la terre, d'une densité très urbaine, et d'un rationalisme très pragmatique. Gens et bêtes se partagent les espaces et les usages, et les

bâtiments d'exploitation, les maisons, les vergers et les jardins potagers s'organisent autour des routes qui deviennent des rues agrémentées de placettes et de coudercs où l'on retrouve parfois le travail et autres éléments utilitaires. Cela donne aujourd'hui le patrimoine agreste et vernaculaire le plus important de Cauvaldor. Ces hameaux sont imbriqués dans les paysages agricoles du Nord du Lot et en constituent l'élément essentiel.

b. Les centres villageois et rurbain :

Malgré leurs natures rurales et les fusions administratives ayant eu lieu au fil du temps, l'ensemble des communes de CAUVALDOR présente des centres-bourg villageois ou possédant des caractéristiques plus urbaines. Malgré des caractéristiques communes de densité, de façade urbaine, et leur nature patrimoniale, on observe sur le territoire de CAUVALDOR une déclinaison de centres bourgs.

Si l'aspect vernaculaire est indéniablement présent dans la composition de ces bourgs, notamment quand ils sont contraints par des conditions topographiques particulièrement fortes. Les communes inscrites dans la vallée de la Dordogne constituent des exemples particulièrement parlant. Les bourgs ruraux constituent la majorité des centres-bourgs du territoire de la communauté de communes.

S'ils sont marqués par des compositions courantes des communes rurales françaises :

- Articulations des bourgs autour de la place centrale générale liée à un édifice religieux comme à Couzou ou Teyssieu,
- Ou des structurations plus linéaires comme à Ladirat ou Lachapelle-Auzac,

ils présentent un fort passé lié à l'activité agricole. S'ils possèdent des points communs évident, ces morphologies sont marquées par les caractéristiques de leurs milieux d'implantations, et par l'importance de leurs bourgs instituant des premières distinctions entre les communes qui constituent le maillage villageois du territoire et celles plus importantes qui composent les différentes polarités. Ces distinctions s'opèrent selon plusieurs aspects :

- Le nombre d'habitants, et les communes qui structurent les bassins de vie,
- L'historique patrimonial, bien que cet aspect puisse également impacter le maillage villageois, on peut citer ici l'exemple de Carennac,
- Et les choix de planification de certains espaces marqués par une activité industrielle l'exemple plus évident étant sans doute la commune de Biars-sur-Cère.

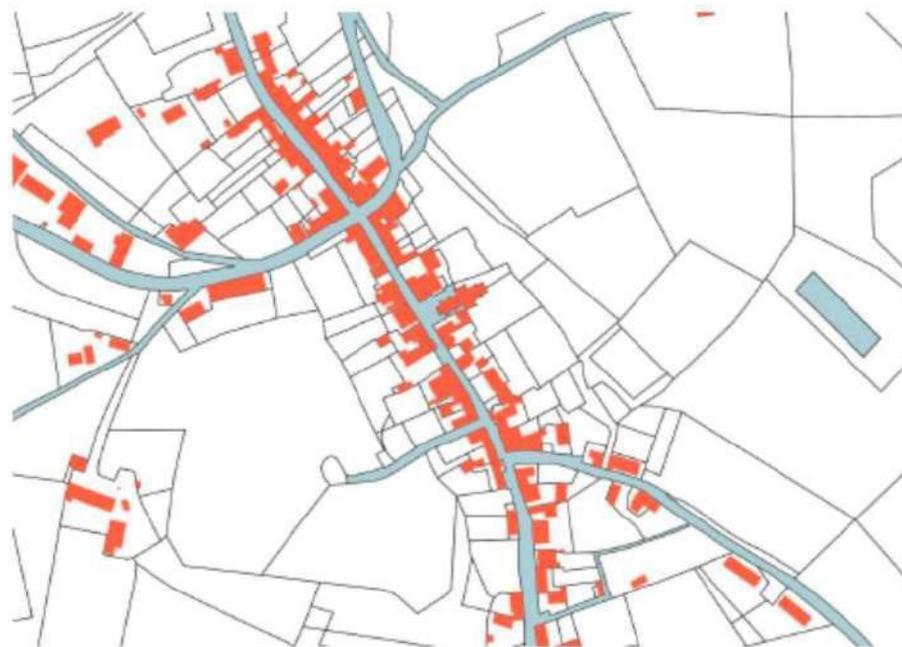
Ces différenciations ont d'ailleurs été reprises dans le SCoT opposable couvrant le territoire de la communauté de communes. Là encore les caractéristiques géologiques ont conditionné les spécificités des constitutions des centres-bourgs de chaque commune.

Quelques exemples de formes urbaines caractéristiques du territoire permettent de mieux saisir cette imbrication historique entre forme du relief, ambiance paysagère et usages socio-économiques :



Bastide de Puybrun. Source Palimpseste 2022

La Bastide est caractérisée par la trame régulière de ses rues, se croisant en angle droit. Ce sont les « villes nouvelles » dès la fin du XIII^e siècle qui émergent ex-nihilo dans le Sud-Ouest de la France, dans un contexte de développement démographique et économique. La forme urbaine résulte de la volonté d'équité tout en recherchant une configuration adéquate pour le commerce. Les lots à bâtir reprennent souvent la même dimension très pragmatique de 8m de large, portée maximale des poutres de l'époque. Le parcellaire de la place de Puybrun illustre bien cet agencement urbain.



Lanière urbaine de l'Hôpital Saint Jean. Source Palimpseste 2022

Constitué en fonction du relief et du réseau viarie, le développement de ces villages est conditionné par le passage : passage des pèlerins, des cheptels, des caravanes commerçantes... Ils se positionnent souvent sur une crête ou à flanc de versants. L'alignement du bâti et son accroche à la voie forme un paysage urbain très dense, tout en offrant des interstices et des percées visuelles sur les alentours.



Bourg ecclésial de Lamothe-Fénelon. Source Palimpseste 2022

Villages très répandus sur le territoire, le bourg ecclésial propose une organisation concentrique autour de son église. Le bourg reste de taille modeste, la zone urbaine est à la fois dense et aérée par des trouées viaires et des places publiques. On y trouve de nombreux jardins et espaces verts, parfois privés (coustels), parfois communs (coudercs). Le parcellaire a des formes souples et arrondies, et forme une ceinture urbaine. Les usages peuvent y être nombreux et partagés.



Bourg Castral de Thégra. Source Palimpseste 2022

Organisé autour d'un ancien castrum, on retrouve une forme arrondie et une ceinture urbaine dense, illustrant la présence d'anciens remparts. Cependant les guerres du Moyen-Âge, le développement de faubourgs, et les extensions urbaines récentes ont souvent réagencé la forme urbaine initiale. Il est parfois, comme à Thégra, difficile de lire l'organisation autour d'un castrum largement remanié.

c. L'Urbanisation de la fin du XX^{ème} siècle :

L'urbanisation du territoire de la fin du XX^{ème} siècle et plus particulièrement à la suite de la Loi d'orientation Foncière de 1967 (LOF), avec la standardisation des constructions ont conduit à un certain appauvrissement des formes traditionnelles vernaculaires.

Les attraits pour la maison individuelle, le développement de l'automobile, et un contexte réglementaire favorable ont conduit au développement d'un

urbanisme pavillonnaire diffus. Le phénomène ayant une prise à l'échelle nationale, et s'inscrivant dans des rapports conflictuels avec une politique de création de logement massive, le motif pavillonnaire s'est développé sur l'ensemble du territoire sans pour autant développer de véritable logique d'insertion dans le paysage environnant.

Sur le plan architectural, la maison individuelle est la typologie reine de la morphologie pavillonnaire. La bâtisse est le plus généralement compacte, et présente des caractéristiques identiques liées aux faibles coûts de construction que la standardisation permet.

- Les pentes de toit sont générales aux alentours de 30% et à deux pentes, contraintes par l'usage de fermettes préfabriquées.
- Les matériaux de constructions peuvent varier selon les époques de constructions, ou en fonction des budgets, on peut noter la présence de mur de parpaing, ou de mono mur pour les constructions les plus récentes, et les forts emplois de matériaux PVC notamment pour les menuiseries et la gestion des eaux de pluie.
- Les murs extérieurs sont couverts d'enduit, dans des teintes ne respectant, que dans le meilleur des cas, très vaguement les constructions environnantes.
- On note également que suivant les années de construction et le budget, les constructions se dotent de modénature ou d'éléments architecturaux imitées (faux pigeonniers, de faux chaînage d'angle, section de bolets ou de galeries, etc...)

Les constructions sont ancrées dans une standardisation industrielle qui tranche de manière immédiate avec les constructions environnantes. De plus, l'imitation des éléments architecturaux génère une écriture particulière, le motif étant, dans les constructions plus traditionnelles, un usage constructif quand il ne constitue dans les constructions pavillonnaires qu'un pastiche anachronique.

L'attrait pour ces constructions reste toutefois important comme indiqué précédemment, notamment avec la privatisation de l'espace extérieur et de plein air que cet urbanisme génère. L'attrait pour l'attractivité de « l'envie de

nature », et le contexte réglementaire permissif des POS et documents précédents les PLU, va permettre la mise en place d'un urbanisme banalisé. Les parcelles précédemment en lanière issue de territoire agricole vont se voir être aménagées par une trame souvent rectiligne de parcelles identiques sans considération pour les performances énergétiques de la future bâtisse ou du respect de la forme urbaine existante.

Ces parcelles vont être clôturées progressivement par différentes typologies de clôtures, mais présentant toute la même standardisation et ce quelque soit les choix réalisés : un grillage métallique à croisillon 50 mm par 50mm, ou bien une haie arbustive d'essences horticoles mono spécifique.

Ce type d'urbanisme a donc contribué dans le territoire à générer de l'étalement urbain et du mitage, tout en composant l'attractivité du territoire.

L'enjeu est donc de faire émerger les caractéristiques de l'ensemble des communes du territoire de CAUVALDOR, ainsi que leur nature commune à l'échelle des unités paysagère et à l'échelle intercommunale afin d'en garantir le développement vertueux et harmonieux.

d. Les Écobarris

Devant le constat de cette production pavillonnaire, de nouveaux modèles de constructions ont émergé, afin d'apporter de réelles qualités urbaines et architecturales pour la production de logements contemporains. Le motif de l'écobarri fut alors développé dans le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy, afin de pouvoir assurer la préservation et l'insertion de nouveaux quartiers dans les territoires que le PNR couvre.

Le Parc Naturel Régional définit l'écobarri en ces termes :

« Un écobarri est un lotissement du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy. Il s'inscrit donc dans un paysage, une histoire, une culture, unique et distincts des autres territoires. Il constitue une synthèse des éléments les plus qualitatifs, revus et adaptés aux besoins et aux aspirations d'aujourd'hui. L'objectif est ainsi d'enrichir le territoire et de préserver ce qui fait son originalité et son harmonie. »

Un écobarri, qu'est-ce que c'est ? Parc Naturel Régional des Causses du Quercy-2014

L'objectif est donc de conditionner la conception de future greffe de nouveaux quartiers avec les principes et archétypes urbains mais aussi architecturaux du milieu dans lequel il s'insère. Si les premiers écobarris ont vu le jour dans les limites couvertes par le PNR, ce motif urbain commence à influencer le reste du territoire de la communauté de commune.

*Projet écobarrie Mayrinhac-
Lentour:*

*Projet d'écobarrie réalisé par
l'Atelier du Rouget Simmon
Teyssou & Associés*



la greffe urbaine qu'il constitue et le paysage existant, il est difficile de faire émerger des caractéristiques communes. Cependant l'identification de ces écobarris dans le territoire est faisable, car l'ensemble de ces nouveaux quartiers respectent les principes de composition et de conception. Ils peuvent comporter :

- Une mixité fonctionnelle, en incluant de petits équipements et services de proximité : des jardins partagés, des espaces de jeux pour les enfants, des relais de commerces, voire même des locaux associatifs,
- Une forme urbaine villageoise, comprenant une attention particulière aux différents seuils d'intimités (de l'espace public à l'espace commun, jusque dans l'espace privé), afin d'inscrire les greffes dans le paysage rural,
- Une liaison aux différents cheminements ruraux, afin de permettre la liaison entre cheminements piétons et cheminements de randonnées existants ou à réactiver par ce biais,
- Une mixité de typologie parcellaire, afin de constituer des tailles de parcelles différentes et proposer ainsi des logements plus accessibles aux ménages les plus modestes, tout en permettant également l'inclusion de logements sociaux,
- Une mixité typologique de bâtisses, pour proposer une offre adaptée aux différents types de ménages,
- Et de réels principes de constructions vernaculaires, afin de produire des logements s'inscrivant dans le patrimoine architectural local et usant de matériaux locaux.

Ces quartiers proposent de véritables alternatives aux lotissements pavillonnaires sur les communes dans lesquels ils sont déjà implantés. Des opérations multiples sont présentes sur le territoire, comportant succès et échec, et donc les retours d'expérience alimentent utilement la réflexion.

Ce principe d'urbanisation renoue avec les approches vernaculaires du patrimoine local. Considérant l'adéquation que ce motif vise à obtenir entre

II. Les formes urbaines : les 5 tissus bâtis caractéristiques de Cauvaldor

a. Les centres anciens :



Les centres des villes (polarités structurantes) du territoire et les centres des villages présentent des densités élevées et un mélange de fonctions : habitat, commerces, services, équipements, ... ils constituent des lieux reconnus de centralité et de mixité urbaine et sociale.

Le territoire de Cauvaldor est en partie constitué de castrums et de bastides pour lesquels le PADD définit les actions de préservation et de mise en valeur en imposant la permanence des tracés anciens dans le cadre de l'évolution du tissu urbain.

b. Le faubourg urbain :

Les secteurs de faubourg correspondent à la couronne des villes et villages importants, construits à différentes périodes selon les secteurs. Ils présentent une grande variété en termes de formes : architecture diverses (quercynoise, belle époque, industrielle, toits à quatre ou deux pans...),



implantations à l'alignement ou en fond de parcelle, constructions à usage d'habitation ou d'activités (services, artisanat), et dents creuses. Différentes générations se côtoient, de la fin du 19^e siècle aux années 2000. La densité est variable en fonction de la proximité à la ville et aux dynamiques propres du secteur, mais le tissu semblant hétérogène fait « ville » plus que lotissement ou hameau.

Dans ces secteurs, le PADD propose de mailler le tissu et de créer des densités plus fortes, de permettre l'installation d'activités de l'économie présente, de privilégier ces secteurs proches plutôt que les quartiers éloignés.

c. Le collectif :

L'habitat collectif correspond sur le territoire de Cauvaldor au parc social, constructions sous forme d'immeubles où le bâti est posé sous forme discontinue dans le cas de grandes unités foncières. Il se retrouve dans les villes de Souillac, Biars, Gramat. A Souillac et à Biars, il est disséminé dans les secteurs d'extension urbaine, à proximité d'un tissu bâti individuel.



On retrouve aussi ce type de bâti dans les constructions du début 19^{ème} siècle à proximité des gares. Anciennes maisons bourgeoises, ces constructions perdurent, elles font partie du patrimoine bâti que le PADD entend sauvegarder.



d. L'individuel avec procédure :

Les lotissements constituent sur le territoire de Cauvaldor une forme de procédure qui tend à se multiplier. Ils sont de plus en plus nombreux dans les secteurs périurbains. Il s'agit d'un bâti à dominante d'habitat individuel. Le PADD encadre le développement de nouvelles opérations en les inscrivant dans la conception de projets de quartiers durables.



e. L'individuel libre :

Compte tenu du caractère rural du territoire, ce tissu correspond à des secteurs à dominante agricole ou de développement résidentiel des villages proches des polarités. Il s'agit de secteurs dont l'occupation bâtie est faible, et la dominante correspond à un habitat individuel isolé. Le PADD entend limiter dans certains secteurs leur étalement en constituant de véritables centralités autour d'une trame viaire renforcée.



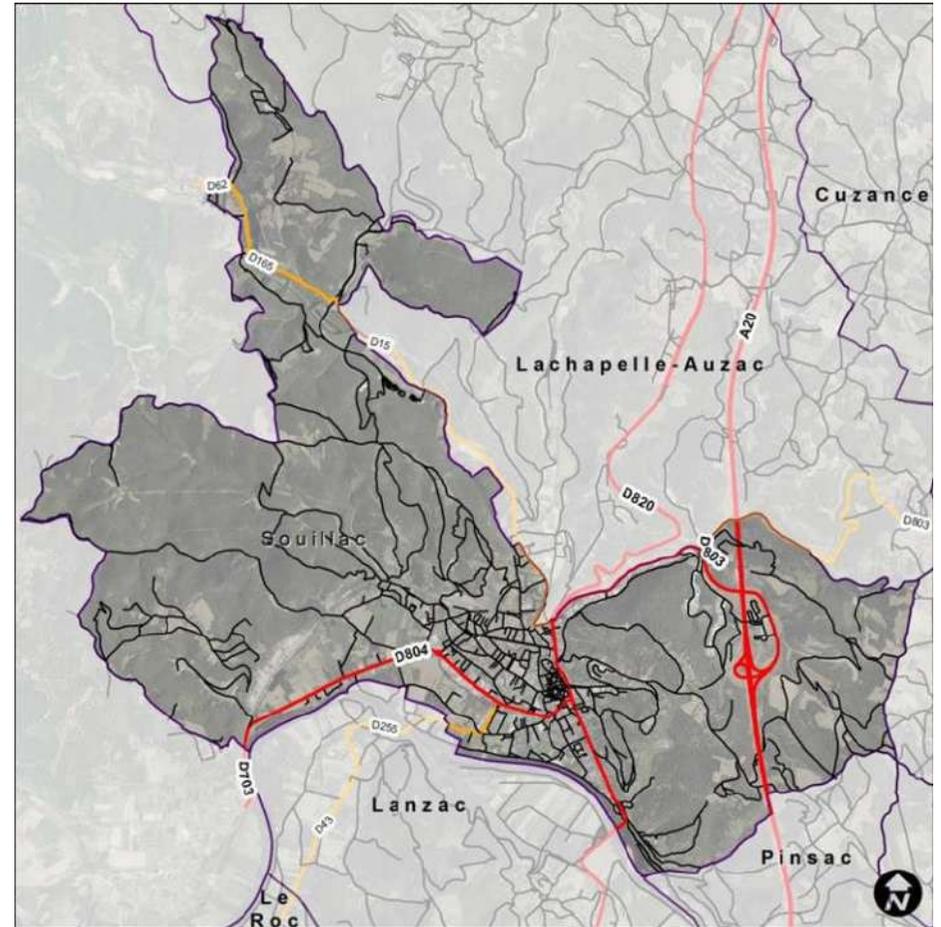
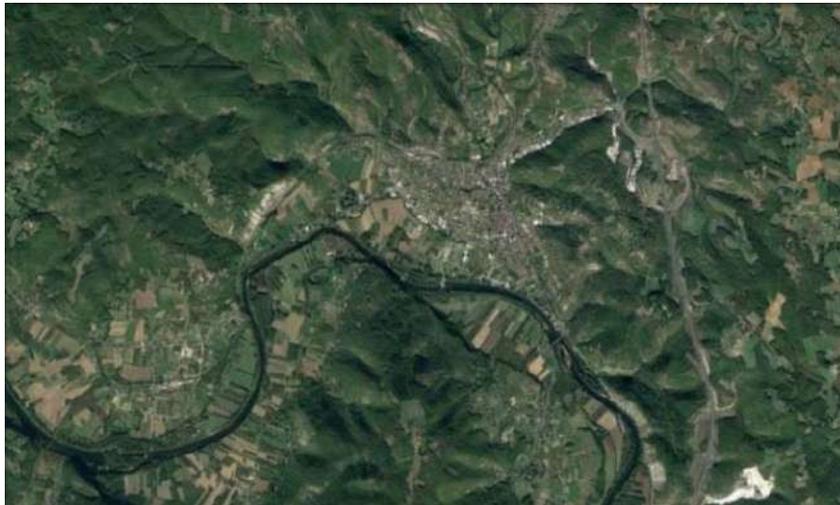
III. Les villes du territoire

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

a. Souillac, un pôle urbain en perte de vitesse :



Souillac en 1950 et 2022

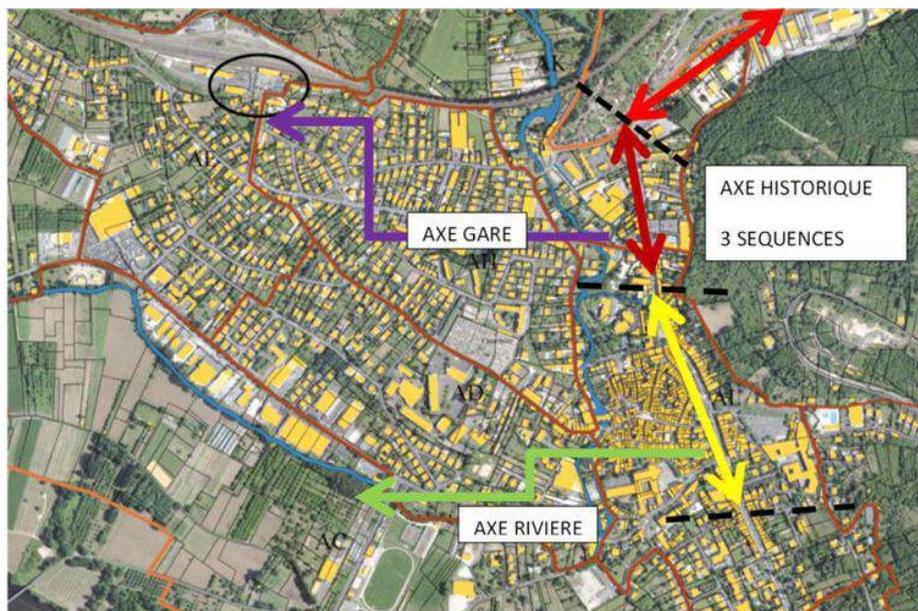


Analyse urbaine (Souillac) - CEFUAM - 2017

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Desserte locale structurante
- Desserte locale
- Limite Communale

Mètres
500 250 0 500
Source : IGNF@BD Ortho
Date : Avril 2017

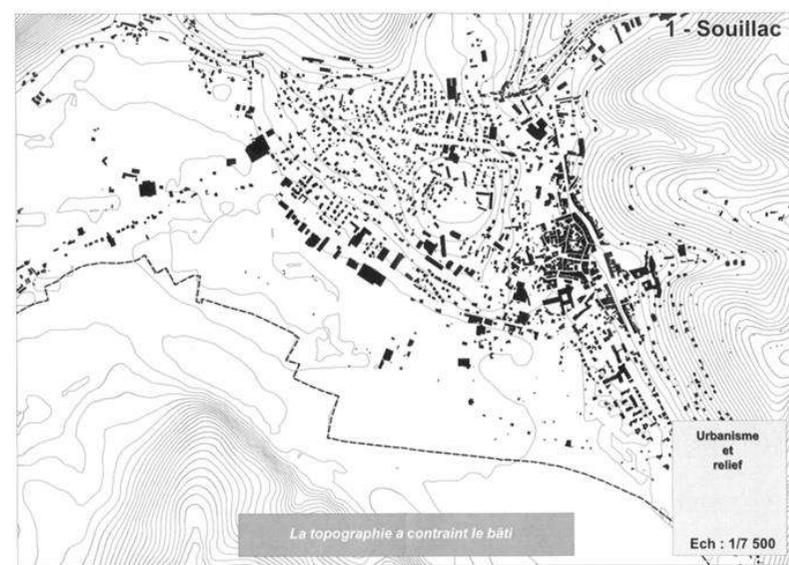
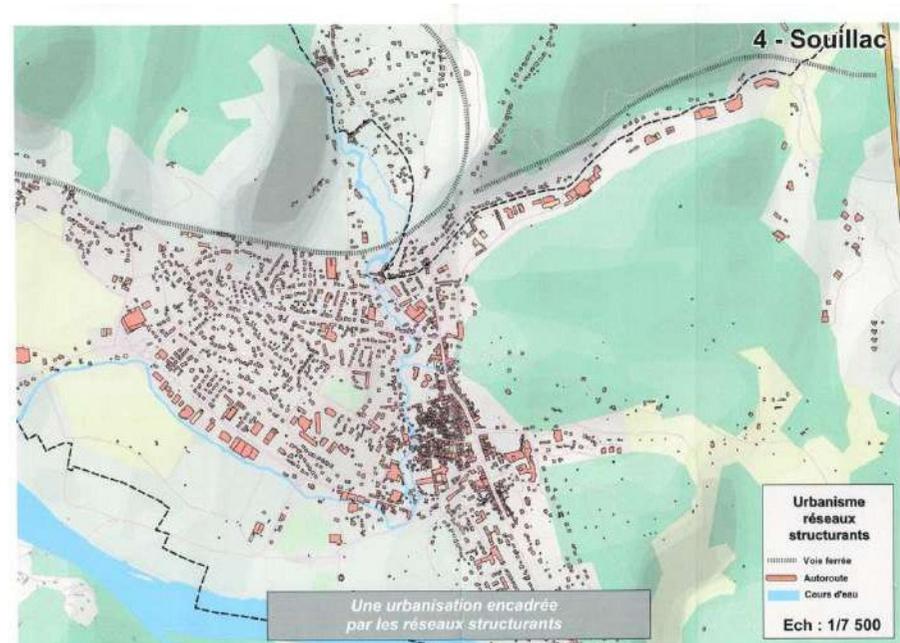
L'autoroute A 20 créée en 2000, reliant Paris à Toulouse, a largement contribué au désenclavement de Souillac.



La RD 804 est un axe Est-Ouest important puisqu'il relie l'A 20 à Sarlat. Cet axe, très fréquenté en été, pose des problèmes de sécurité.

La RD820 (anciennement RN20) reliant l'autoroute A20 au centre de Souillac est un axe économique structurant la ville. On peut découper cet axe économique en 3 séquences :

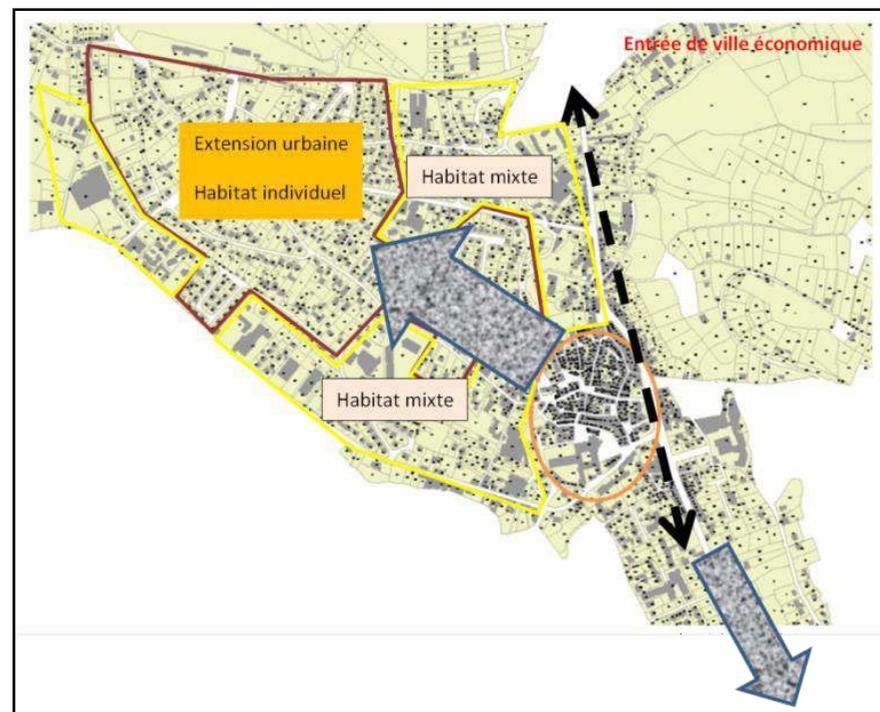
- 1^{ère} séquence : une entrée de ville avec une zone d'activités en bordure de voie et un habitat ancien
- 2^{ème} séquence : des activités commerciales et des constructions à usage d'habitation
- 3^{ème} séquence : correspond au centre administratif et commercial de la commune.



Le noyau central de Souillac, marqué par un patrimoine historique de grande valeur, a été construit autour de son Abbaye et de son Abbatiiale à coupoles connue pour représenter l'architecture des 12^{ème} et 13^{ème} siècles. Ces bâtiments forment le carré claustral de l'ancienne Abbaye Sainte-Marie, inscrite comme Monument historique.



Du noyau ancien aux extensions urbaines



UN CADRE BATI AUX FORMES DIVERSIFIEES



Proche de la gare



Quartier d'Along



LES FORMES URBAINES

LE CENTRE ou plutôt l'hyper-centre avec sa configuration médiévale organisée autour de l'Abbaye, est caractérisé par des rues étroites, des constructions implantées à l'alignement. On soulignera que les constructions sont majoritairement en R+2 ou R+3.



Axe entrée de ville Nord



Axe sortie de ville Sud

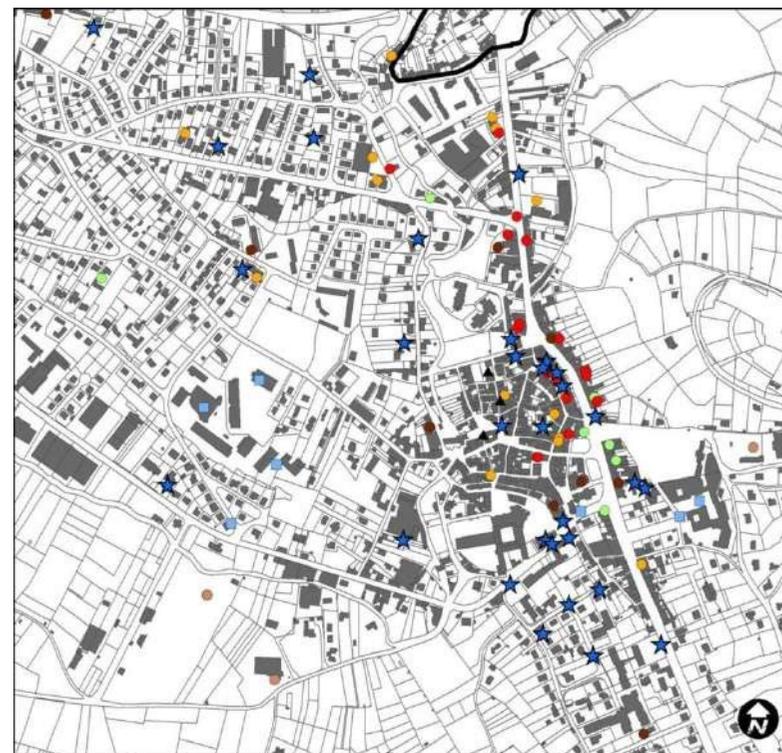
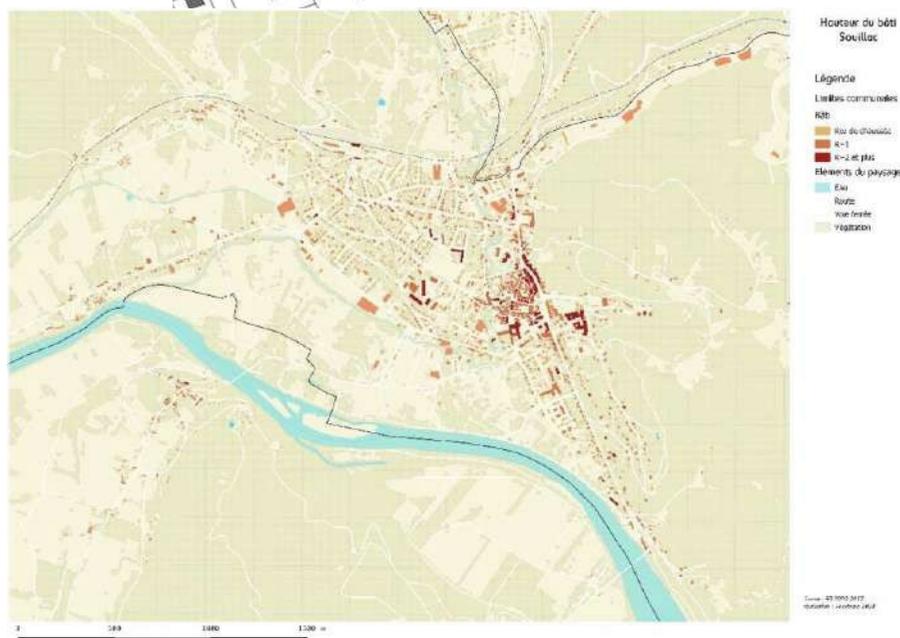
LES EXTENSIONS URBAINES / HABITAT COLLECTIF ET INDIVIDUEL



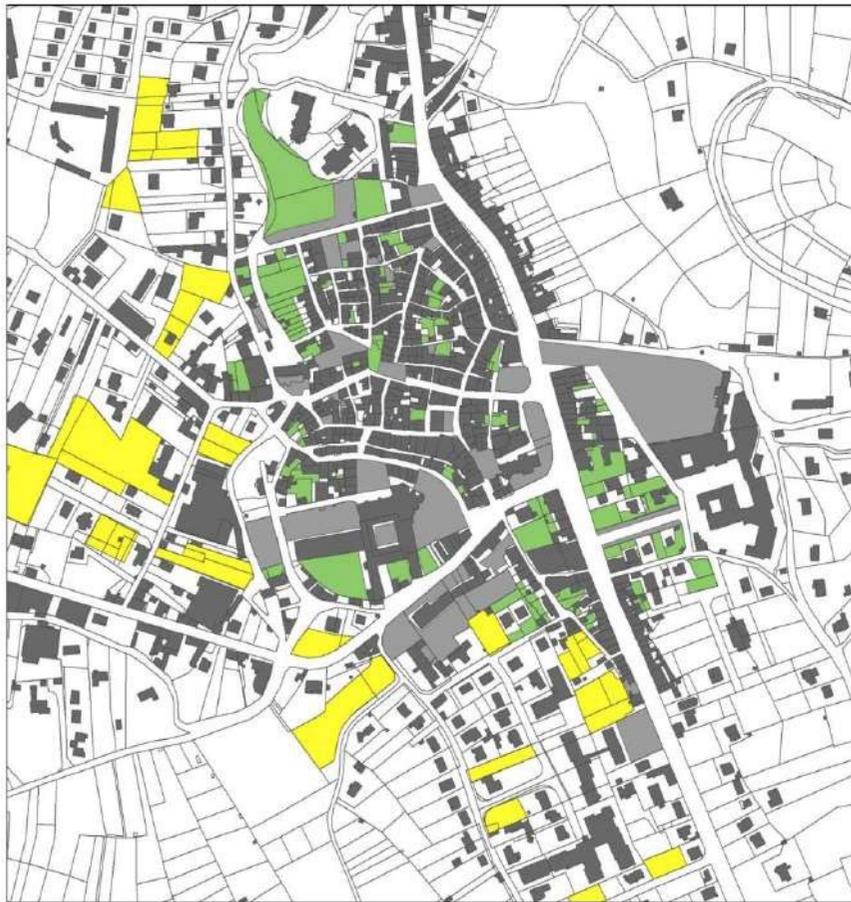
LES EXTENSIONS URBAINES / HABITAT INDIVIDUEL

On notera que les extensions urbaines sont, selon les secteurs, à dominante individuelle ou mixte incluant habitat collectif et individuel, parfois le long d'une même rue.

Les constructions individuelles avec jardin sont implantées en retrait des voies et sont de faible hauteur.

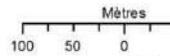


Selon les données issues de la BPE 2016, on relèvera que l'axe historique a conservé une activité commerciale, puisque de nombreux commerces de proximité y sont implantés. Selon la typologie de l'Insee la ville de Souillac couvre l'ensemble des niveaux de services nécessaire à la population de sa zone de chalandise. Toutefois, la proximité de l'aire urbaine de Brive constitue une réelle concurrence en matière commerciale. Selon les données de la CCI 46, on observe plus de 11% de baisse entre 1999 et 2012, du nombre d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprises



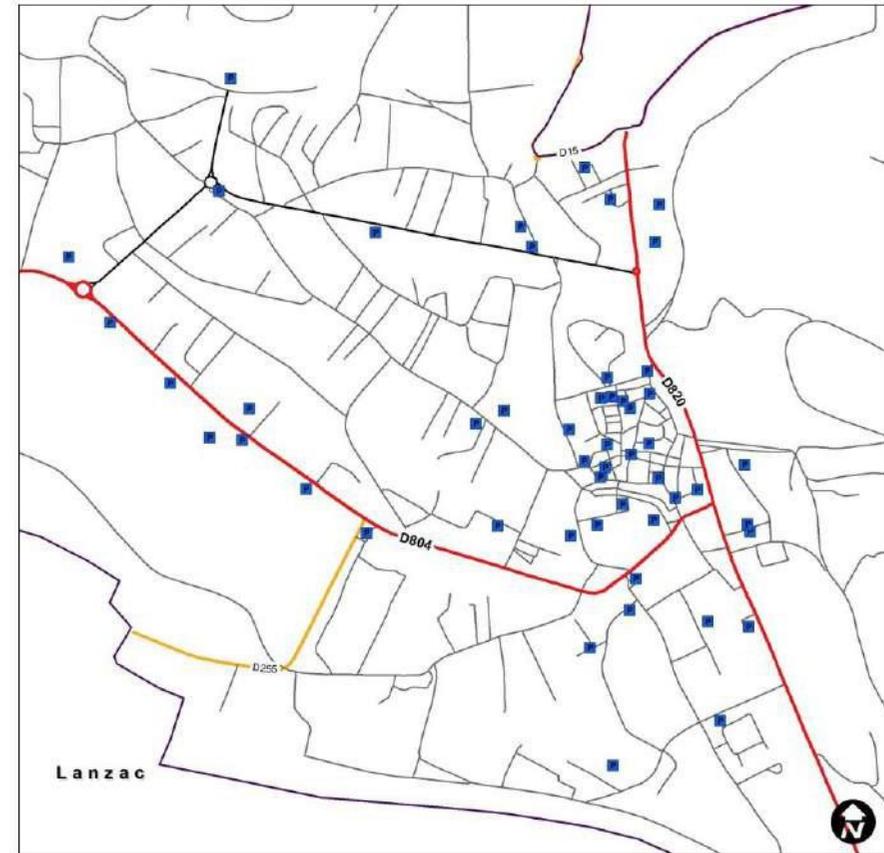
Analyse urbaine (Souillac) - CEFUAM - 2017

- Limite Communale
- Limite parcellaire
- Jardins, cours
- Bâti cadastré
- Dents Creuses
- Aire de stationnement



Source : PCIV
Date : Avril 2017

Trame viaire et localisation des stationnements dans la ville



Analyse urbaine (Souillac) - CEFUAM - 2017

- Voirie principale
- Desserte locale structurante
- Limite communale
- Voirie secondaire
- Desserte locale
- Aire stationnement (Repérage BD Ortho)

Source : IGN/BD Ortho ; Date : Avril 2017



Des espaces libres qui constituent un véritable potentiel pour une commune contrainte tant par sa topographie que par le risque inondation de la Dordogne et la Borrèze.

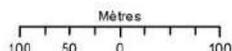


Analyse urbaine (Souillac) - CEFUAM - 2017

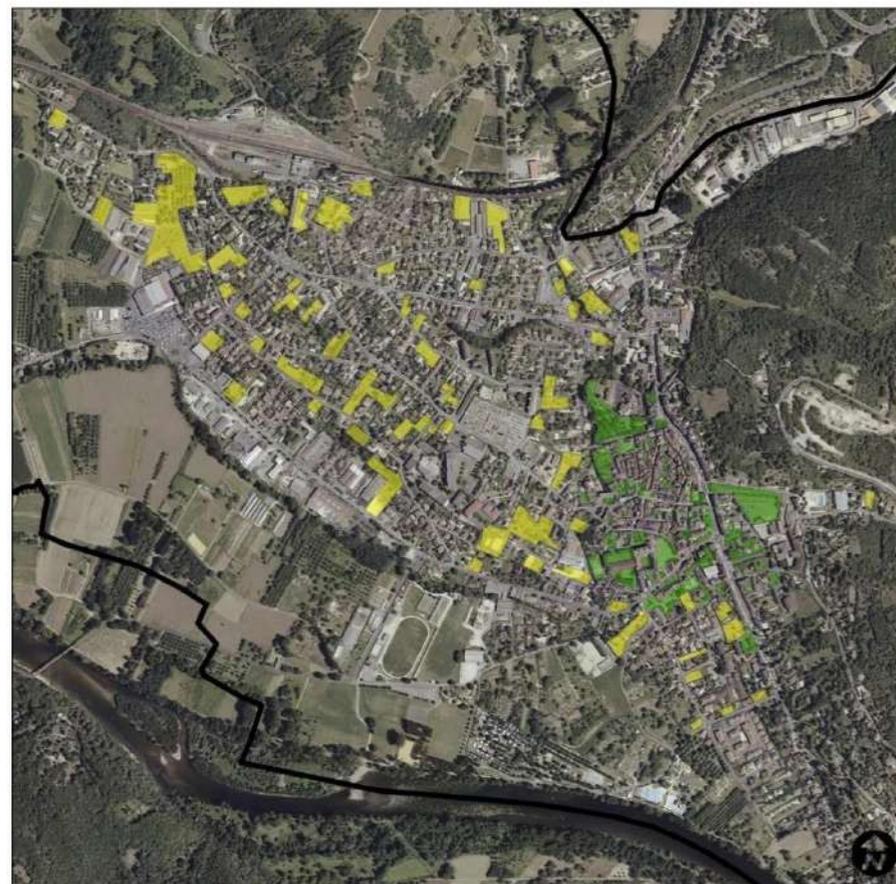
Dents Creuses

Limite Communale

Espace ouvert en milieu urbain (cours, jardins, parcs, parkings)



Source : IGNF©BD Ortho
Date : Avril 2017

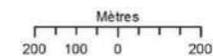


Analyse urbaine (Souillac) - CEFUAM - 2017

Dents Creuses

Limite Communale

Espace ouvert en milieu urbain (cours, jardins, parcs, parkings)



Source : IGNF©BD Ortho
Date : Avril 2017

Un centre ancien avec une forte présence de jardins et des espaces libres à proximité. Des secteurs limitrophes à la zone centrale disposant de terrains libres ouverts à l'urbanisation.

3 hectares en jardins, parcs, espaces publics
13 hectares de résiduel foncier libre (dents creuses) dans la zone péricentrale

Les enjeux de mixité sociale et d'attractivité urbaine de Souillac autour du triptyque : habitat, commerces, espaces publics.

- Enrayer le processus avancé de la perte de vitesse et d'attractivité du centre-ville de Souillac
- Promouvoir une offre de logements diversifiée permettant la mixité sociale et urbaine
- Accompagner le développement résidentiel des espaces péricentraux et favoriser les modes actifs
- Poursuivre la requalification des espaces publics comme outil d'attractivité

Des contraintes fortes :

- Risques inondation et une topographie qui contraignent le développement urbain

Des points positifs :

- Un résiduel foncier libre de 13 ha en zone limitrophe au centre-ville
- Un potentiel de parcs et jardins de près de 3 ha
- Une gare devenue pôle multimodal à l'échelle régionale

b. Saint Céré, une commune en expansion :

Saint-Céré est implantée entre les Causses du Ségala à l'Est et du Causse de Gramat.

Le centre ancien a été construit autour du canal central qui traverse la ville, lors de sa fondation entre les 8^{ème} et 14^{ème} siècles.

Les grands travaux du 18^{ème} siècle font émerger les faubourgs avec maisons et jardins.

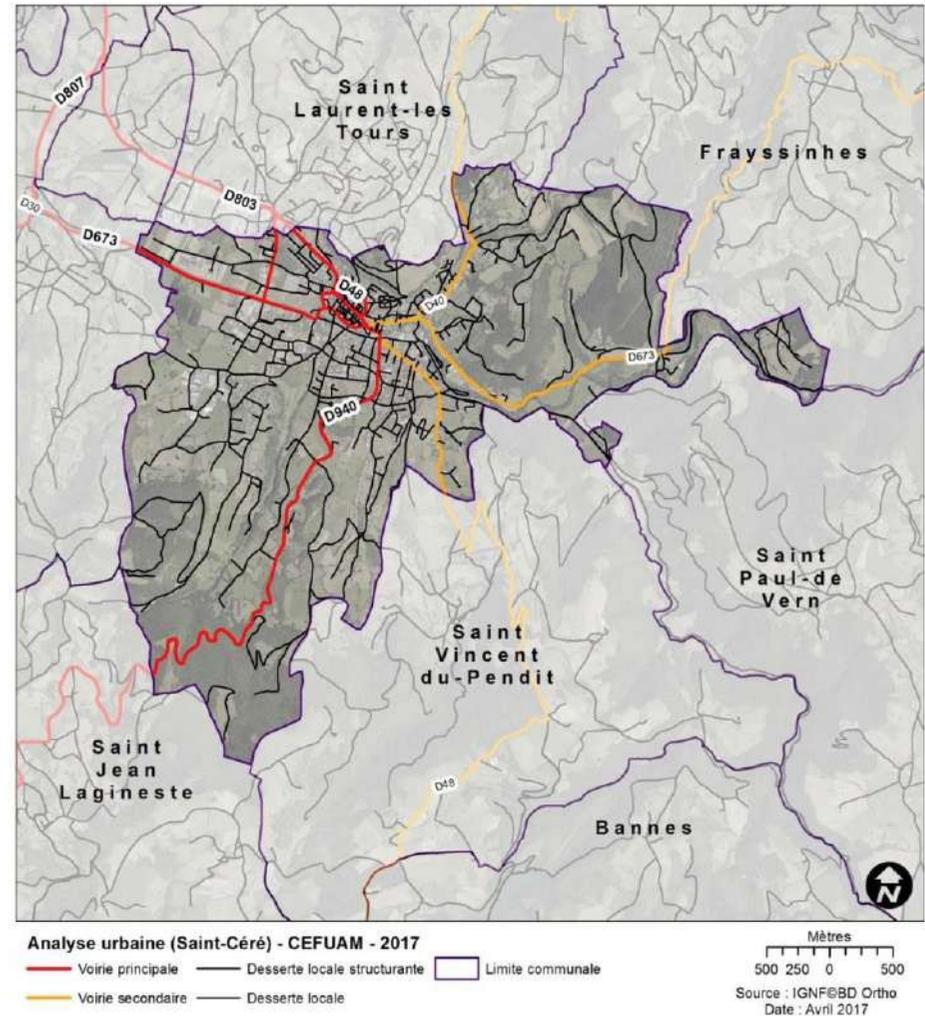
Au 19^{ème} siècle : extension des faubourgs et création du tour de ville. Les constructions sont en mitoyenneté avec jardins.

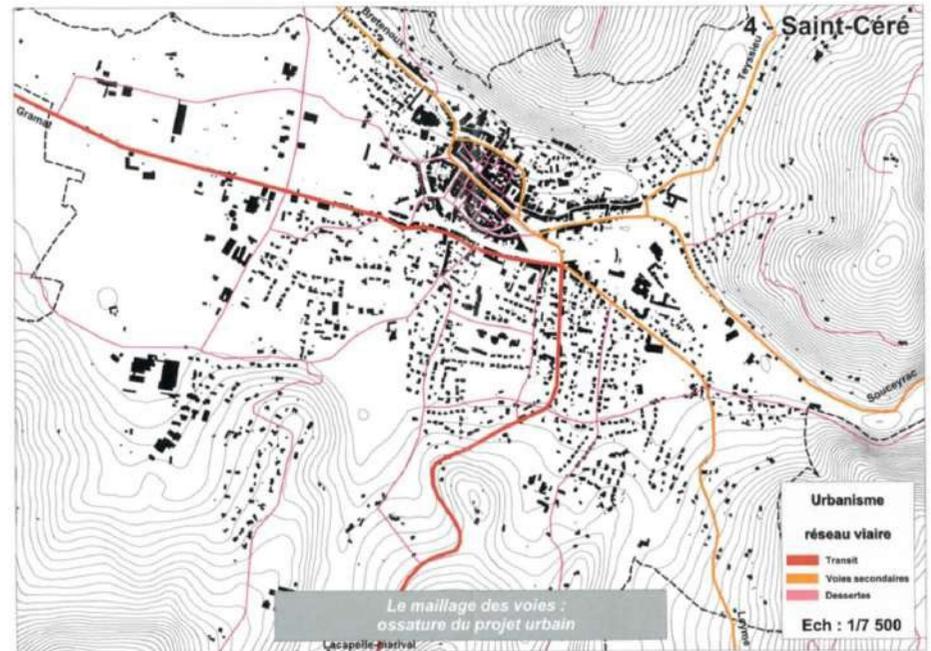
Le 20^{ème} siècle voit l'arrivée des lotissements et l'occupation de la plaine rive gauche de la Bave.

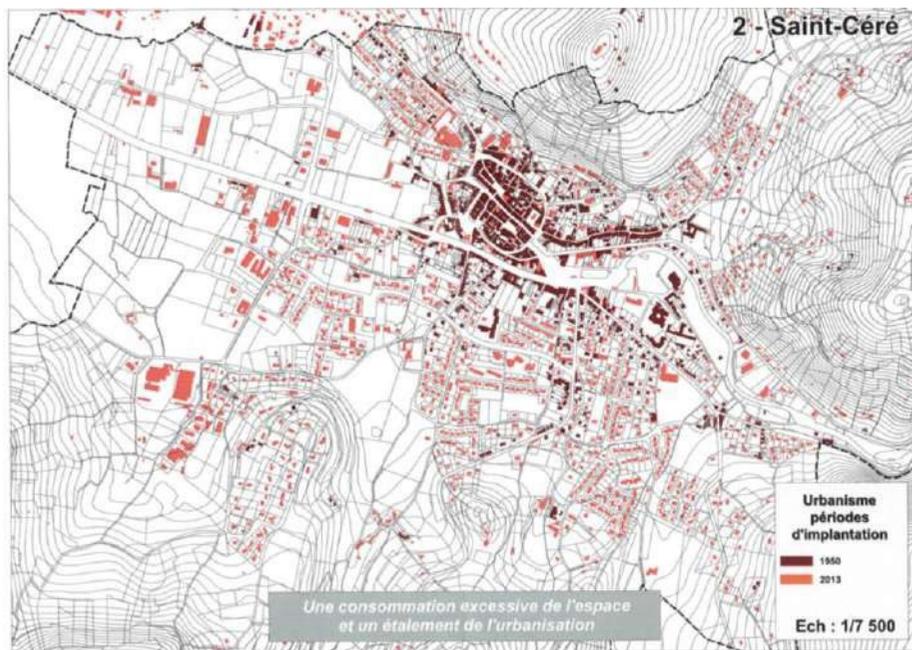
La commune de Saint-Céré est située à l'écart des grands axes de circulation. Elle est néanmoins desservie par un réseau de voies départementales en étoile :

- RD 803 (RD 940) traverse le bourg du Nord-Ouest au Sud
- RD 673 traverse le bourg d'est en Ouest

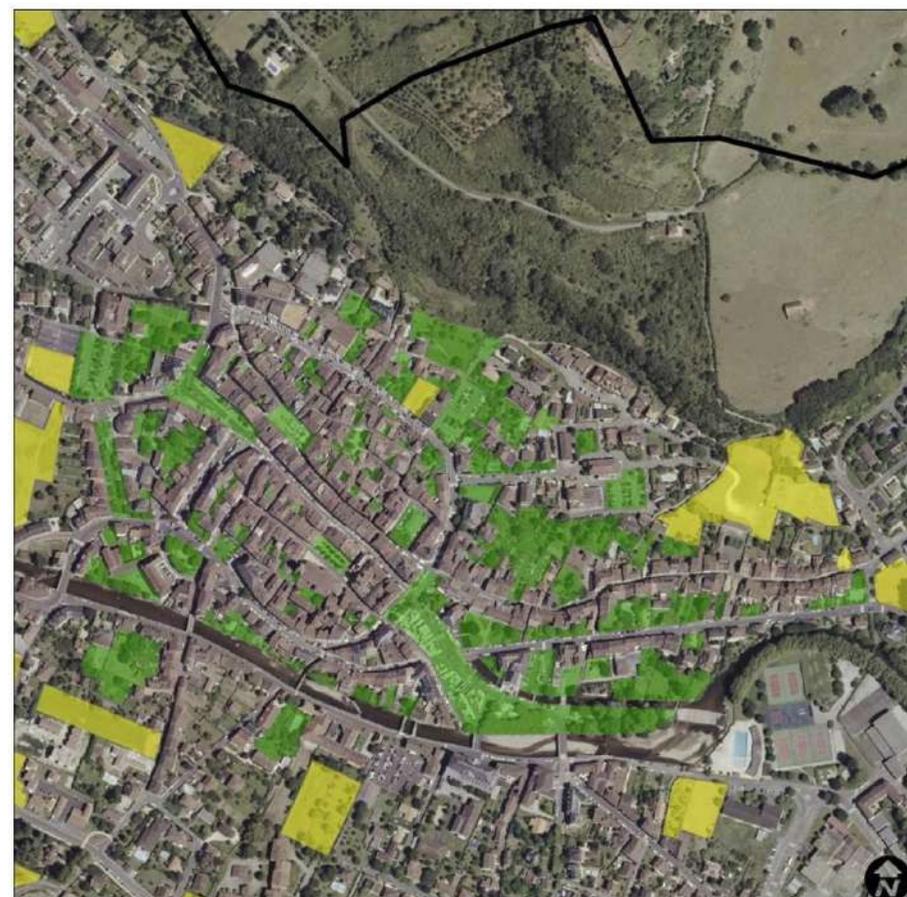
RD 40 venant de Saint-Laurent les Tours et RD 48 (Nord de la commune) complètent le maillage pour l'accès à l'entrée du bourg







La situation de Saint Céré et le site d'implantation conditionnent fortement la forme urbaine et les capacités d'extension de la ville. Ces contraintes obligent à une réflexion de densification et de renouvellement urbain constante. Aujourd'hui, gagner sur la zone inondable ou sur les coteaux soumis aux mouvements de terrain est impossible.

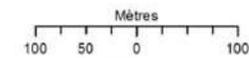


Analyse urbaine (Saint-Céré) - CEFUAM - 2017

Dents Creuses

Limite Communale

Espace ouvert en milieu urbain (cours, jardins, parcs, parkings)



Source : IGNF@BD Ortho
Date : Avril 2017

Un centre ancien historique avec des hôtels particuliers du 15^{ème}, l'hôtel d'Auziès du 17^{ème} et 18^{ème}, l'hôtel de Venzac (la Poste).
De nombreux jardins et espaces plantés.
Un centre composé de constructions implantées à l'alignement, organisé avec un système de rues et de ruelles ainsi que de nombreux espaces de stationnement, notamment l'esplanade centrale

LES FORMES URBAINES

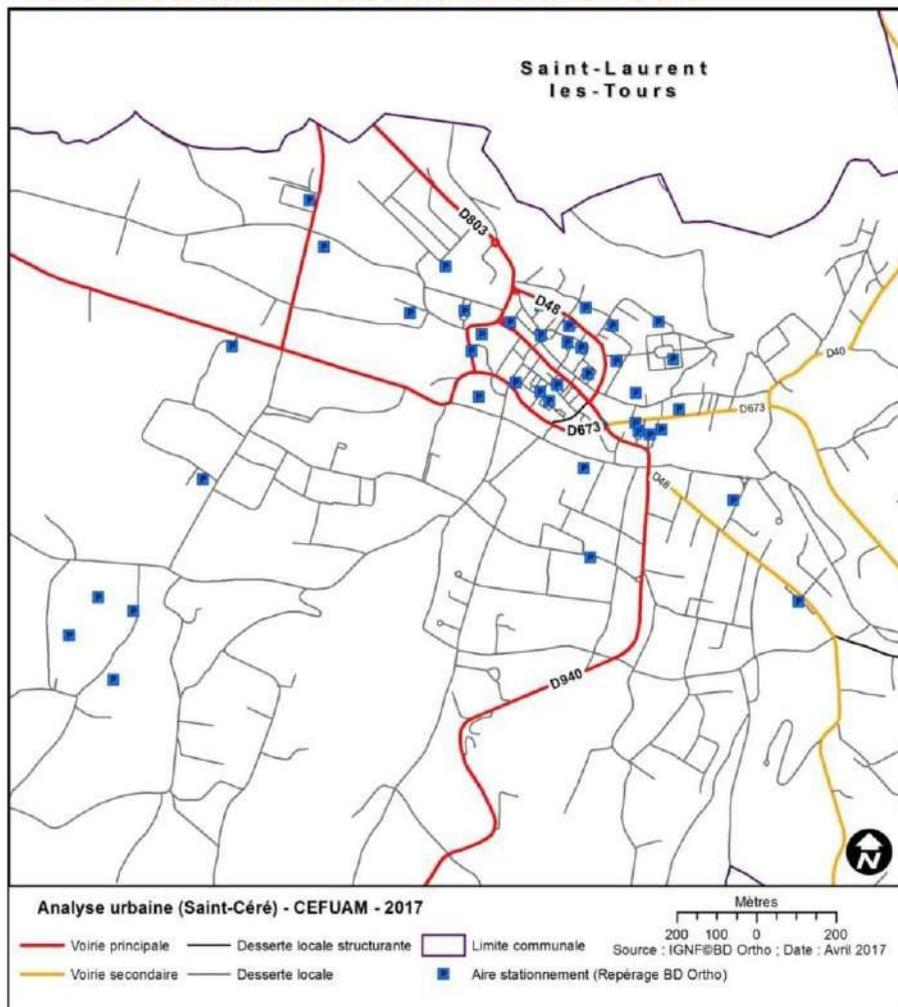
LE CENTRE : implantation des constructions à l'alignement des voies, hauteur R+2 et R+3.



LES EXTENSIONS / DES JARDINS EN CŒUR D'ILÔTS



Trame viaire et localisation des stationnements dans la ville

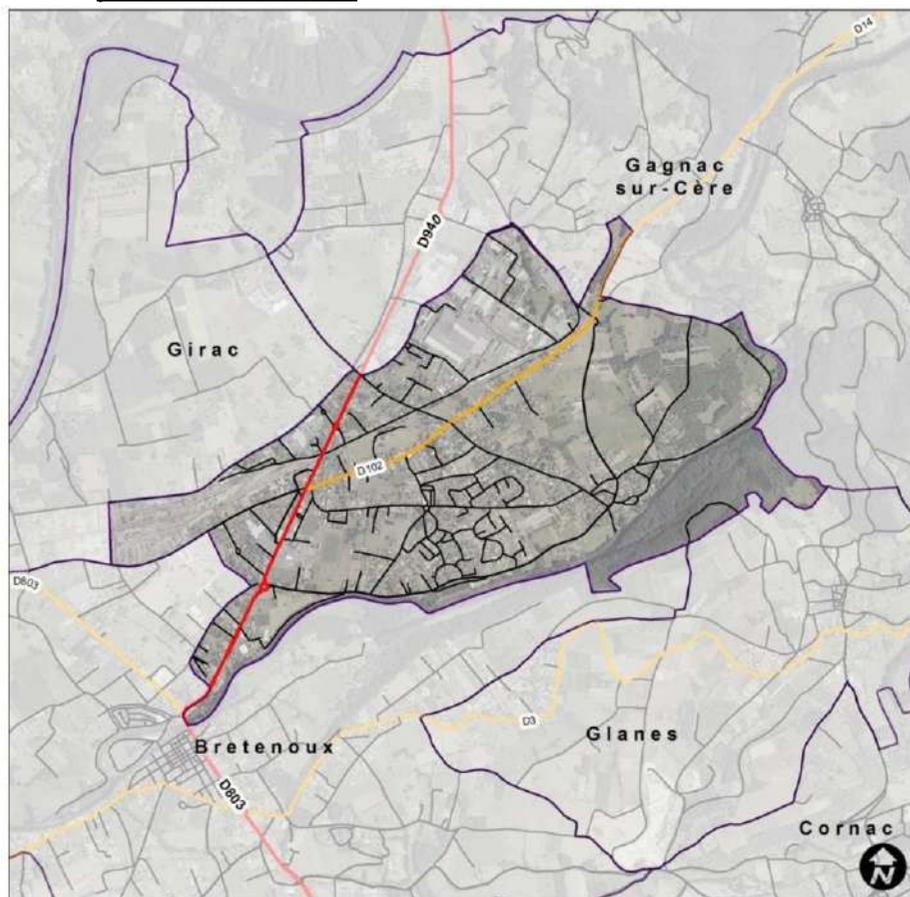


Une équation à résoudre : Le développement urbain est contraint par le risque inondation (Bave et affluents), alors que la commune implantée en fond de vallée est devenue un pôle structurant pour les communes limitrophes à dominante rurale.

Contenir l'extension urbaine dans les limites existantes, on assiste à un phénomène marqué de diffusion résidentielle mais les espaces agricoles et naturels restent majoritaires (plus de 800 ha en zones A et N, sur une superficie totale de la commune de 1137,11 ha). La question de l'agriculture aux portes de la ville constitue une piste de réflexion pour éviter l'étalement urbain et qualifier les entrées de ville.

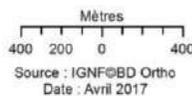
L'avenir des zones AU (46 ha) : les zones à urbaniser sont véritablement des zones entre-deux, notamment au sud de la RD 940. Ceci constitue un enjeu fort dans le cadre du PLUI.

c. **Biars-sur-Cère, une ville-commune industrielle et résidentielle à plusieurs centralités :**



Analyse urbaine (Biars-sur-Cère) - CEFUAM - 2017

- Voirie principale
- Desserte locale structurante
- Limite communale
- Voirie secondaire
- Desserte locale



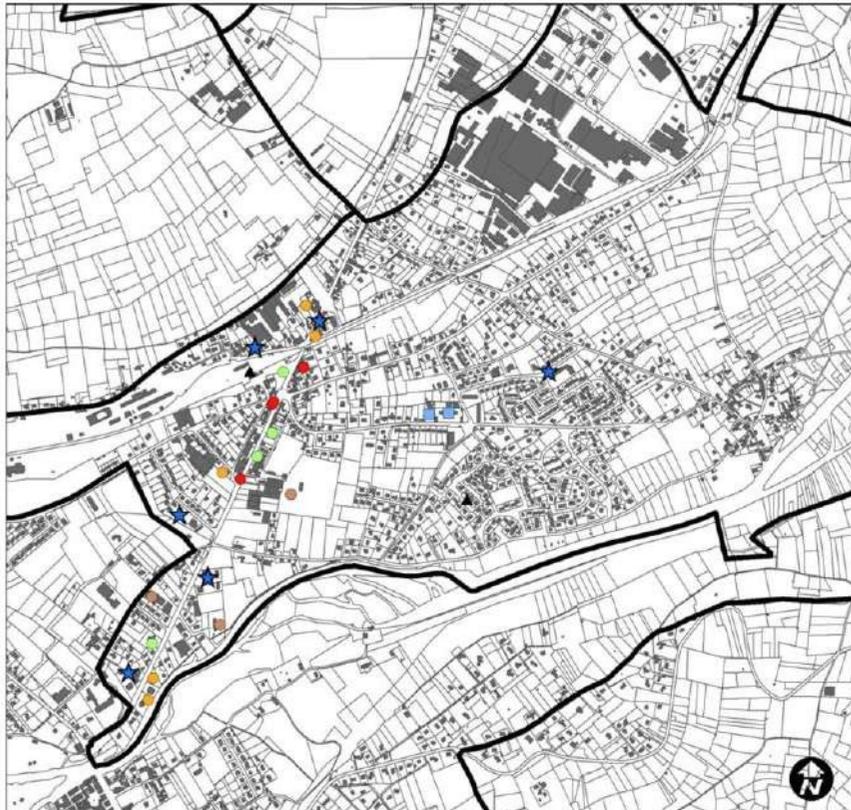
La commune de Biars-sur-Cère est située à l'extrême nord du Lot, à la limite avec le département de la Corrèze, dans les vallées de la Cère et de la Dordogne, sur l'ancienne route nationale 140.

Le village ancien s'est formé autour d'un ancien prieuré établi au IX^{ème} siècle, dont il ne reste plus de trace : aucun vestige antérieur au XV^{ème} siècle n'a été inventorié. L'ancien village de Biars, implanté sur une terrasse alluviale, domine de quelques mètres le fond de la vallée. Situé au cœur d'une plaine agricole, il rassemblait les constructions abritant différentes fonctions artisanales ou agricoles autour de son église.

La commune ne s'est pas développée autour de cette centralité, l'occupation urbaine est en effet organisée de façon axiale, le long des routes départementales RD 940 et RD 102

LES FORMES URBAINES : HETEROGENEITE

Secteur gare/mairie



Les commerces et les services sont implantés sur l'axe principal RD 940 à proximité de la gare et de la Mairie.

C'est une commune aux formes urbaines hétérogènes et marquée essentiellement par l'activité industrielle avec plus de 30% des espaces dédiés à l'activité économique

Extension urbaine sur l'axe principal avec la zone industrielle



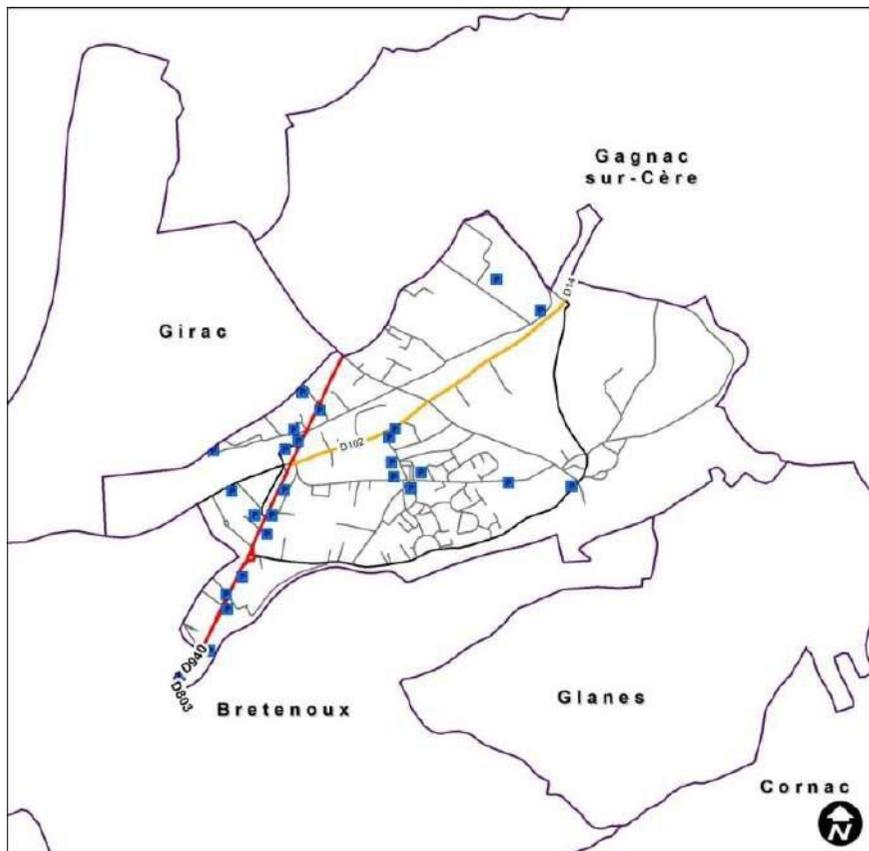
INTERFACE DE LA ZONE INDUSTRIELLE AVEC LE TERRITOIRE VOISIN ET LES ESPACES AGRICOLES



Extensions urbaines en partie Sud de la commune et bord de Cère.



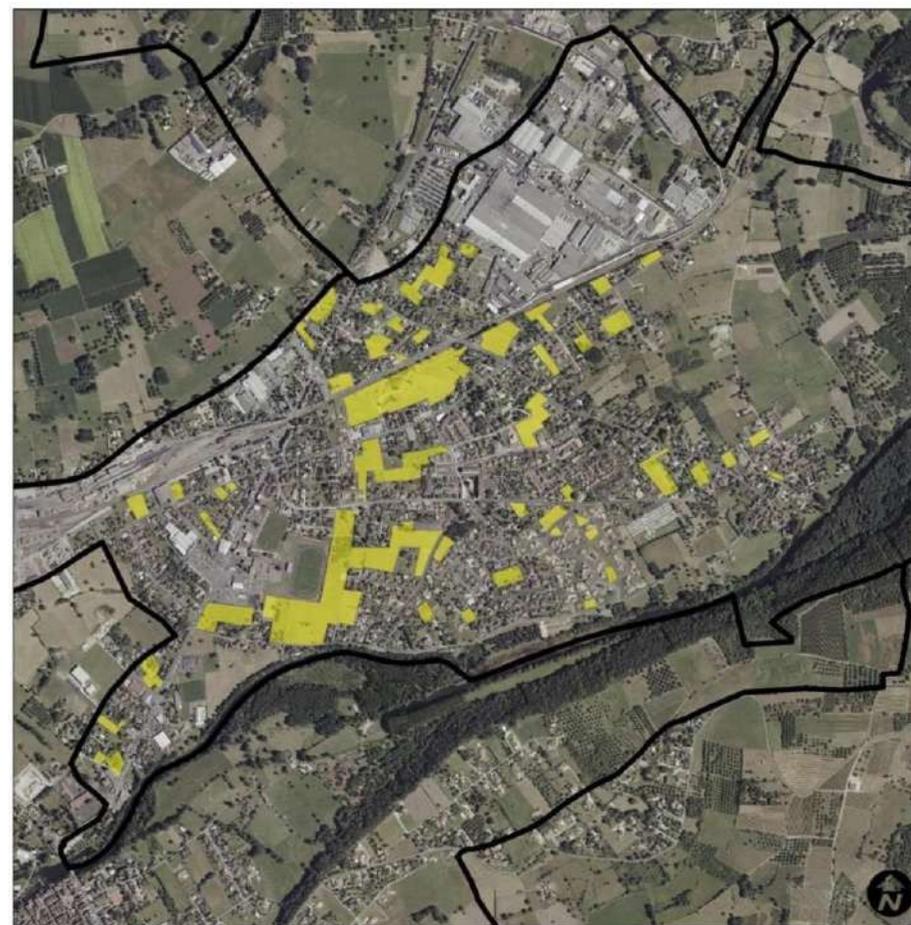
TRAME VIAIRE ET LOCALISATION DES STATIONNEMENTS DANS LA VILLE



Analyse urbaine (Biars-sur-Cère) - CEFUAM - 2017

— Voie principale — Desserte locale structurante □ Limite communale
 — Voie secondaire — Desserte locale ■ Aire stationnement (Reperage BD Ortho)

Mètres
 400 200 0 400
 Source : IGNF/BD Ortho, Date : Avril 2017



Analyse urbaine (Biars-sur-Cère) - CEFUAM - 2017

■ Dents Creuses □ Limite Communale

Mètres
 200 100 0 200
 Source : IGNF/BD Ortho
 Date : Avril 2017

Une organisation urbaine qui doit envisager la densification des dents creuses et le renouvellement urbain, tout en conservant les espaces et équipements publics et les îlots de fraîcheur.

Les enjeux et problématiques : la recherche des équilibres

- Quel **développement économique** pour quel type de ville. Quel équilibre habitat/emplois ?
- Quelles sont les perspectives d'évolution en matière de **déplacements** ?
- Le résiduel foncier en zone urbaine est ici un enjeu de qualité urbaine, pour une ville qui s'est construite autour de l'économie et pour laquelle il convient maintenant d'engager une véritable réflexion autour de la constitution de véritables quartiers.
- A ce titre la zone centrale Gare/Mairie pourrait faire l'objet d'une opération de requalification urbaine portée par une véritable démarche de **projet urbain durable**

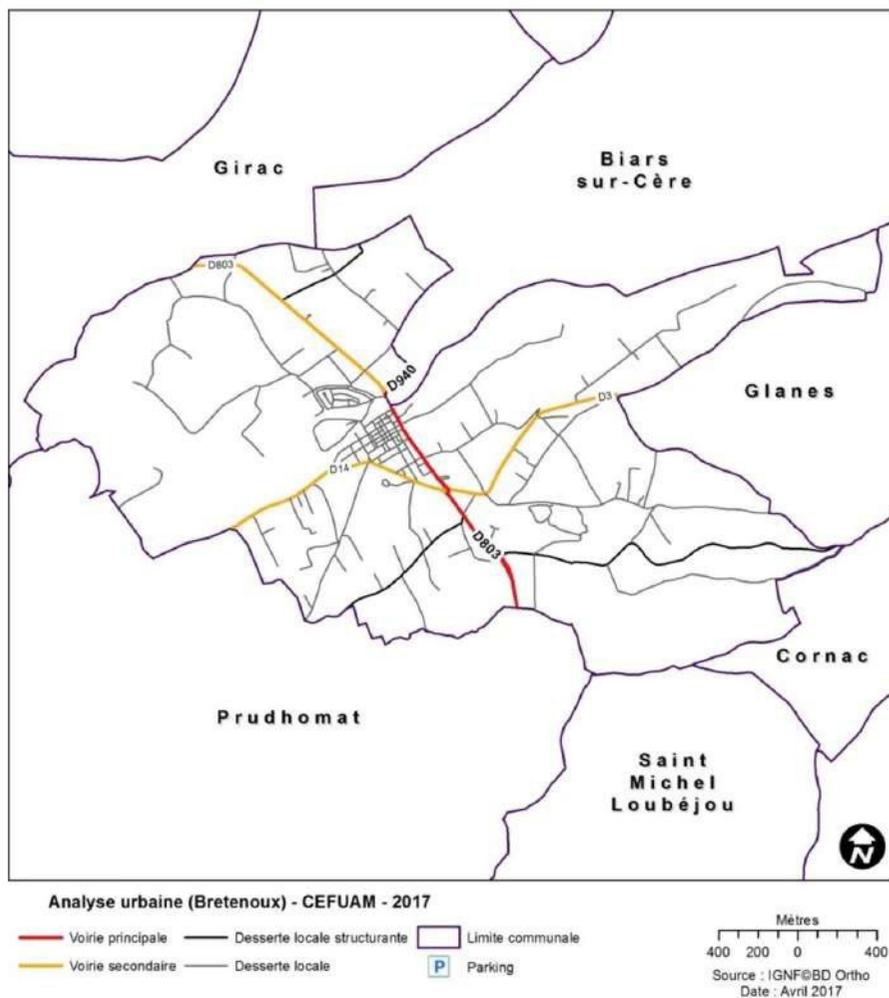
d. Bretenoux, une ville-bastide liée à la Cère et résidentielle :

Le plan de la bastide de Bretenoux repose sur un tracé systématique original.

Ce tracé s'appuie sur des niveaux de découpages successifs de l'espace, générés par la superposition de trois trames viaries obéissant à une stricte hiérarchisation : la trame charretière qui forme les îlots, la trame piétonnière qui génère les blocs et les andrones qui séparent les parcelles.

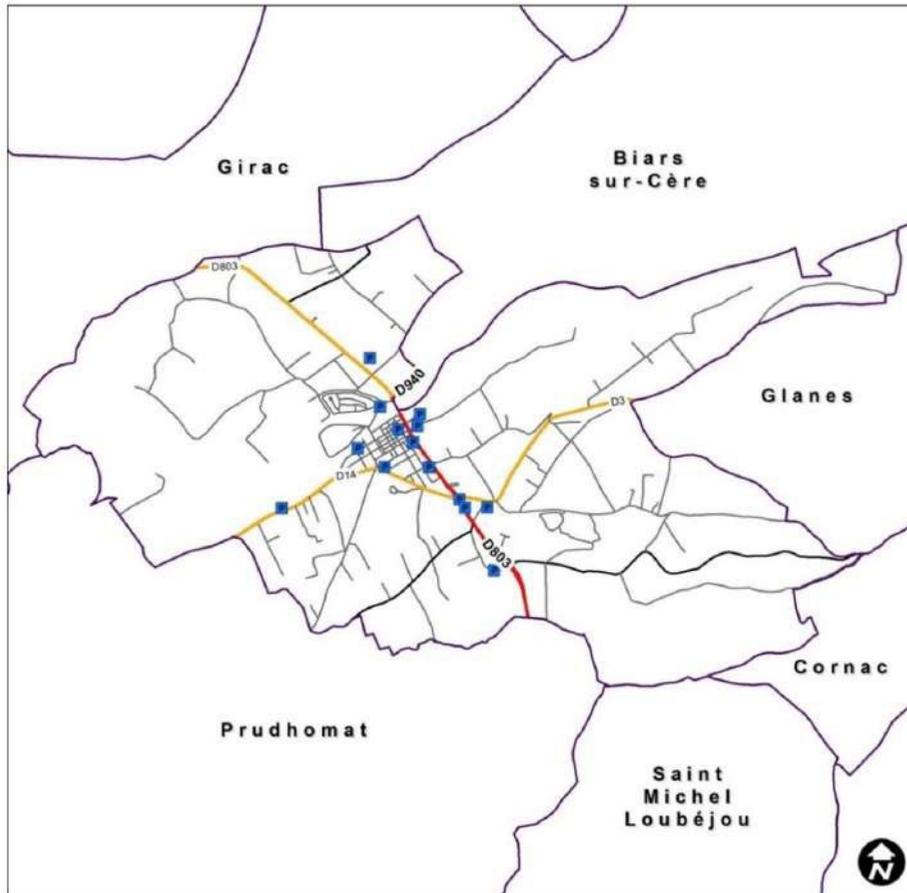


Un processus de diffusion résidentielle et d'étalement de l'habitat le long des axes de communication



La commune de Bretenoux se trouve au niveau d'un carrefour routier important, point de rencontre entre la route départementale n°940 reliant la route nationale n° 140 (Gramat/Figeac) à la Corrèze et la route départementale n°803, lien privilégié entre l'échangeur de Souillac et la Corrèze via le nord-est du département du Lot. La route départementale n°803 fait partie des liaisons vertes du département du Lot reliant l'autoroute A 20 aux bassins de vie

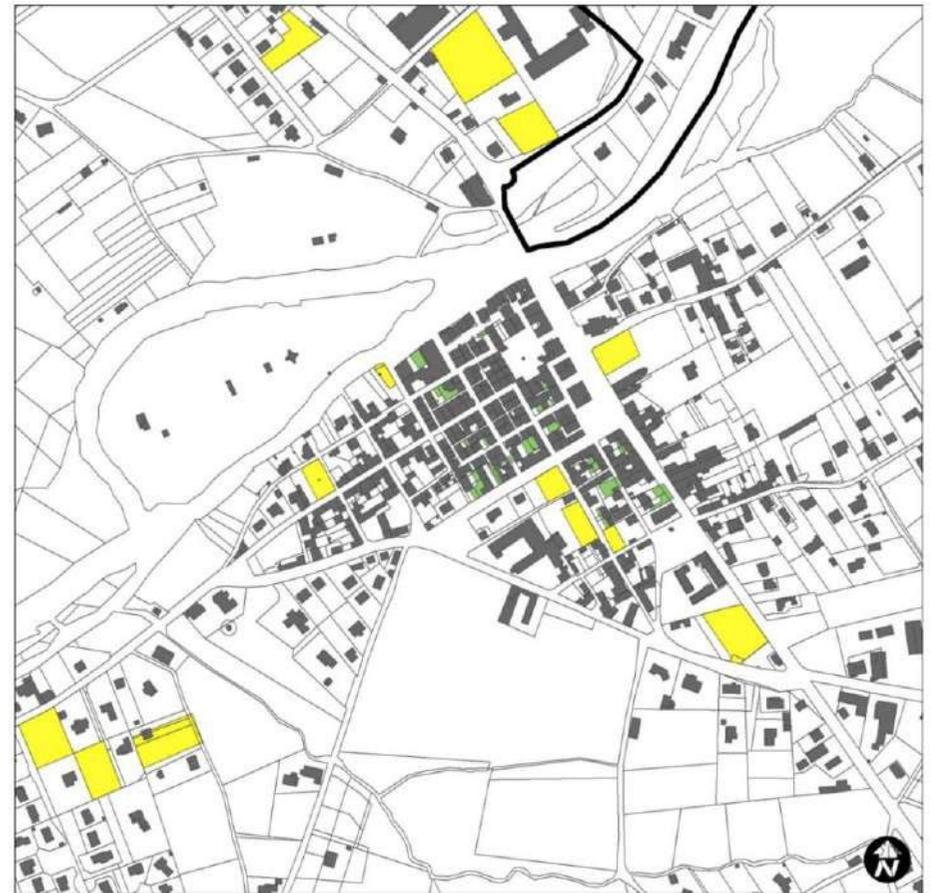
L'évolution de la structure urbaine s'est traduite par une dé-densification du bâti, et un étalement urbain important. Celui-ci a eu pour conséquence de multiplier les déplacements, en généralisant le recours à la voiture, et en impactant l'espace agricole. Les enjeux contemporains imposent un retour vers la densité, et une diversification des déplacements



Analyse urbaine (Bretenoux) - CEFUAM - 2017

— Voirie principale — Desserte locale structurante — Limite communale
 — Voirie secondaire — Desserte locale ■ Aire stationnement (Repérage BD Ortho)

Mètres
400 200 0 400
Source : IGN/FBD Ortho ; Date : Avril 2017



Analyse urbaine (Bretenoux) - CEFUAM - 2017

■ Limite parcellaire ■ Dents Creuses
 ■ Bâti cadastré ■ Jardins, cours

Mètres
100 50 0 100
Source : PCIV
Date : Avril 2017

On relève un trafic important sur la RD 803, qui transite par le cœur de Bretenoux.

Le report de ce trafic se fait en partie sur la RD 940, vers Biars, qui supporte une proportion importante de poids lourds (lié aux zones d'activité de Biars), soit plus 11000 véhicules/jour dont 700 camions



Analyse urbaine (Bretenoux) - CEFUAM - 2017



Les enjeux :

Le PLU de la commune a permis de cadrer le développement de l'urbanisation et de limiter l'étalement urbain constaté dans les analyses produites dans les années 2010. Un enjeu majeur concerne l'avenir de la Bastide et la qualité de sa requalification pour relancer le cœur de ville dans sa relation à l'espace construit mais aussi dans sa relation à la rivière.

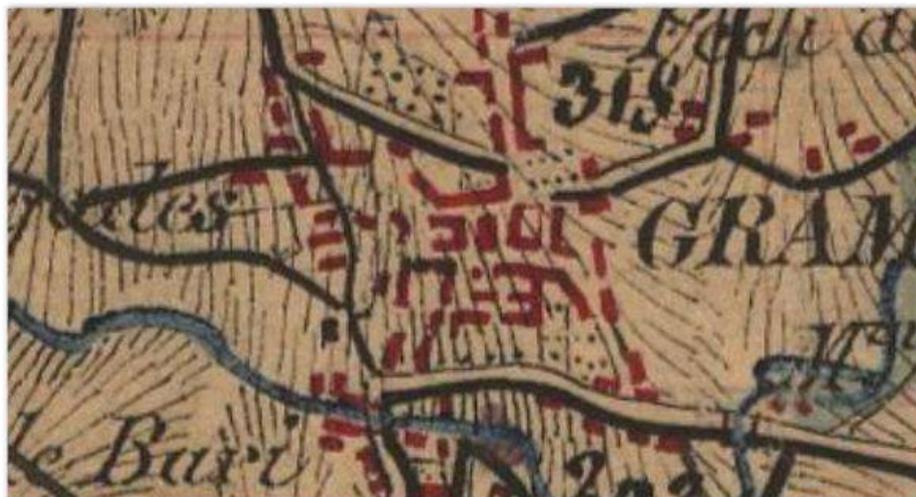
Par ailleurs, la connexion avec la commune de Biars se réalise à travers un axe de circulation majeur mais aussi grâce à un élément qui en assure la liaison, le pont sur la Cère. Est-ce pour autant une agglomération unique ? Biars peut-elle exister sans Bretenoux et inversement ? L'une concentrera-t-elle l'emploi et l'autre les résidences ?

e. **Gramat, le première ville de Cauvaldor en population :**

Gramat a toujours été un emplacement stratégique. Sa localisation a permis son essor à l'époque gallo-romaine mais a également favorisé les invasions et les destructions avec d'importantes variations de population. Une histoire forte qui a marqué l'urbanisation de la commune au fil des siècles.

Gramat présente les caractéristiques typiques d'un bourg du Quercy au cœur du Causse. L'évolution de l'urbanisation peut être observée de manière cartographique depuis le XIXe siècle :

Au travers de la carte d'Etat-major, se distinguent les grands principes de l'organisation urbaine de Gramat. Le bâti était relativement dispersé et structuré par des axes routiers principalement au Nord de l'Alzou. La Place de la République est déjà un repère dans le bourg.



Gramat Carte Etat-major 1820-1866

Cette photographie aérienne du milieu du XXe siècle permet d'observer une organisation du bâti plus dense. Le bourg n'a alors connu que peu d'extensions urbaines.



Gramat Photographie aérienne 1950

Le dernier temps d'urbanisation connu par Gramat est caractérisé de manière très visible à l'Ouest du bourg avec l'apparition d'un tissu urbain lâche et la présence de lotissements. Ce bâti correspond à la forte construction des années 1970 à 1990.



Gramat est accessible depuis deux axes routiers principaux :

- La RD 840 qui relie Cressensac et la sortie 54 de l'A20
- La RD 807 qui permet de rejoindre la sortie 56 de l'A20 et Saint-Céré

La commune est aussi accessible par le train. Elle dispose d'une gare sur la ligne de chemin de fer qui relie Paris-Brive-Rodez. La gare de Gramat se trouve au Sud de l'Alzou à un kilomètre du centre-bourg.

En 2013, 73,5 % des résidences principales de la commune disposaient d'au moins un emplacement réservé au stationnement. Un chiffre en augmentation, car en 2008, cela représentait 68,4 %. De plus, 36,8 % des ménages gramatois possèdent 2 voitures ou plus.

Le stationnement occupe dans ce contexte une place importante notamment sur la Place de la République qui a été réaménagée récemment en laissant une place importante à la voiture. Un constat similaire est porté sur la Place de la Garenne



Place de la République

A l'intérieur du centre du bourg, plusieurs places sont également dédiées au stationnement des véhicules de manière plus ou moins organisée. L'absence de marquage sur certaines zones contraste avec la mise en place d'une signalétique visant à empêcher le stationnement. Le traitement de l'espace en matière de stationnement est très hétérogène au sein du bourg. Certains espaces sont clairement aménagés dans une politique de gestion et de

réglementation du stationnement alors que d'autres espaces sont laissés au bon-vouloir des automobilistes



Place François Mitterrand



Parking non défini aux abords de l'église

Les ambiances de rues varient au cours de la journée, au fil des activités, des flux piétons et automobiles. Le bourg est également perçu différemment le



Place de la Garenne – Ambiance de jour



Place de la Garenne – Ambiance de nuit

jour et la nuit. La lumière est un paramètre important dans l'aménagement de l'espace public.

Gramat dispose de nombreux éléments de patrimoine bâti qui lui donnent un véritable atout touristique et participe à un cadre de vie agréable. Le bourg bénéficie d'un rayonnement sur de nombreux territoires alentours.



La Halle de Gramat



L'église Saint-Pierre



La Tour de l'Horloge

La commune de Gramat joue un rôle important dans son bassin de vie. Avec une concentration de commerces de proximité en centre-bourg mais également d'activités économiques en périphérie, la ville connaît une dynamique commerciale marquée.

La vie du centre-bourg est rythmée par la présence de ce tissu économique et la présence d'un patrimoine bâti intéressant. Le traitement paysager des principales places permet de redonner un dynamisme dans le bourg et amorce aussi des questionnements sur des lieux qui manquent de lisibilité urbaine

Les enjeux :

Gramat possède une attractivité accentuée par son isolement au cœur du Causse, ses activités majeures (CEA, Gendarmerie, CAPEL...) génèrent de nombreux emplois et donc une dynamique forte. Sa position au Sud, tourné plus vers le département sont des atouts notamment par le lien avec le bassin de Figeac.

f. Martel, une ville patrimoniale au Nord du territoire :

Martel présentait une enceinte de la même manière que Souillac ou Saint-Céré. Si les traces de cette caractéristique urbaine ne sont plus visibles, son empreinte est conservée par les axes routiers avec l'Avenue du Général de Gaulle et le Boulevard du Capitani. Depuis longtemps Martel est un bourg rural structurant : chef-lieu de district en 1975, le territoire communal agrandit ses limites en intégrant entre 1800 et 1836 Murel, Gluges et Paunac. Ce dernier secteur ne fait plus partie de la commune de Martel depuis la fin du XIXème siècle.

Située sur la Causse, la ville de Martel présente peu de relief, il faut donc sortir du centre-bourg pour profiter des points de vue sur les paysages alentours.

Le centre-bourg présente un patrimoine bâti riche qui présente un réel intérêt identitaire et touristique. C'est le cas de l'église Saint-Maur, de la Halle ainsi que de la mairie.

Depuis le XIXe siècle, trois grands temps peuvent-être distingués dans l'évolution du bâti.

La carte d'Etat-major permet d'observer les premières traces de l'organisation urbaine de Martel.

Le bâti reste concentré autour de la partie ceinte avec de l'habitat dispersé correspondant aux pratiques agricoles.



Martel Carte Etat-major 1820-1866

Les premières photos aériennes du territoire permettent d'identifier un tissu urbain qui s'organise au-delà des anciennes enceintes.

Cette nouvelle organisation urbaine est plus aérée mais présente un bâti aligné sur la rue.



Martel Photographie aérienne 1950

Le dernier temps d'urbanisation a participé à l'étalement urbain, avec l'apparition de pavillons implantés en milieu de parcelle sur des terrains plus grands.



Martel Photographie aérienne 2017

Cette évolution de la trame urbaine est à mettre en relation avec l'évolution de la population et les dynamiques de construction

La commune présente un nombre d'habitants relativement stable entre 1968 et 1999, avec de faibles variations entre 1 402 et 1 467 habitants. C'est à partir des années 2000 que la population connaît une augmentation significative jusqu'à arriver à 1 640 martelais. Cette courbe de croissance démographique se différencie de l'évolution du nombre de logements. Les constructions sur la commune ont connu une forte croissance entre 1971 et 1990 avec 584 logements supplémentaires. Au cours des 20 dernières années, la croissance c'est nettement ralentie avec une moyenne de 20 logements par an.

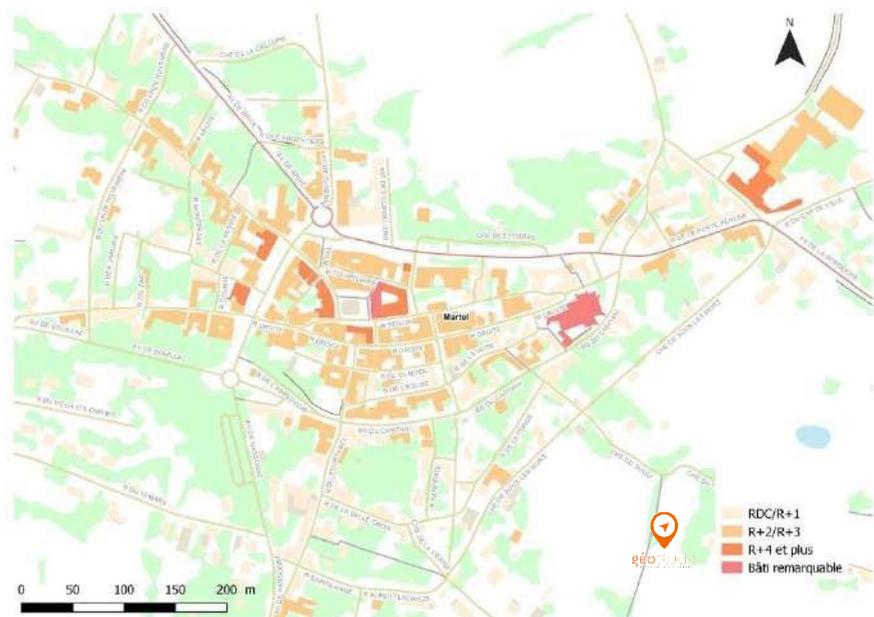
L'analyse des hauteurs du bâti permet de mieux comprendre le fonctionnement urbain historique : un bourg de Martel dense avec des constructions sur rez-de-chaussée + 2 à 3 étages (6 à 12 mètres). En s'éloignant du cœur de bourg et des axes principaux de circulation, la hauteur du bâti passe sous la barre des 6 mètres, introduisant le développement pavillonnaire et commercial du XXe siècle.

Martel est surnommée la « Ville aux 7 tours ». Elle doit cette appellation à la présence de sept édifices caractéristiques de son patrimoine architectural :

- La Tour du couvent des Cordeliers
- La Tour de la maison Fabri
- La Tour Tournemire
- La Tour de l'hôtel Vergnes de Ferron
- La Tour de Mirandol
- Le beffroi de l'hôtel de la Raymondie (actuelle mairie)
- Le clocher de l'église Saint-Maur

Ces éléments bâtis sont aussi des repères visuels permettant d'identifier Martel. Depuis la vallée, le bourg se distingue ainsi par ses tours qui émergent aux milieux des toits du bourg.

LE JEU DES HAUTEURS



La modélisation 3D du tissu bâti de Martel permet d'observer cette organisation actuelle.



Vue de la façade Ouest de Martel (entrée côté RD 380)



Vue de la façade Est et des franges Sud

Ce tissu urbain s'étale et s'aère au fil des évolutions urbaines. La traversée d'agglomération a ainsi été profondément modifiée en l'espace d'un siècle.

Le bourg est passé d'une emprise de 340 mètres à 1,6 kilomètre d'urbanisation.

L'accès routier se fait par deux axes principaux :

- La RD 840 reliant Cressensac à Gramat d'Est en Ouest
- La RD 803 en provenance de Souillac depuis le Sud-Ouest

LE RESEAU ROUTIER DU CENTRE-BOURG DE MARTEL

Une attention particulière au stationnement a été faite au niveau du Cours des fossés avec la présence d'un vaste parking en lien direct avec le centre-bourg et les différents commerces et services situés à proximité.

A l'intérieur du centre du bourg, plusieurs places sont dédiées au stationnement des véhicules dont la place devant l'église. Une vigilance particulière doit être menée sur ce point afin de ne pas donner une place trop importante à la voiture dans le cœur historique.

Au-delà de la circulation automobile, la topographie et l'organisation de Martel est propice au déplacement doux. La trame urbaine s'articule autour de petites rues et de ruelles facilitant les déplacements piétons en cœur de bourg. L'intégration de ces déplacements actifs est déjà prise en compte notamment par un traitement qualitatif de certains aménagements



Parking avenue De Gaulle



Parking rue de l'église

D'un point de vue réglementaire, le bourg de Martel est soumis aux périmètres de protection des Monuments Historiques. Au sein des boulevards, six bâtiments sont soumis à réglementations particulières :

- *Monuments inscrits* : l'ancien cloître des Mirepoises, la maison d'Arcambal (partiellement inscrit), l'ancien hôtel Fabri (partiellement inscrit), la Halle
- *Monuments classés* : l'église Saint-Maur, l'hôtel de la Raymondie (partiellement classés/inscrit).

L'inventaire recense au total 17 constructions intéressantes d'un point de vue patrimonial, principalement du patrimoine religieux issu de la réunion des villages constituant aujourd'hui la ville de Martel, mais aussi des bâtiments seigneuriaux et des polarités villageoises.

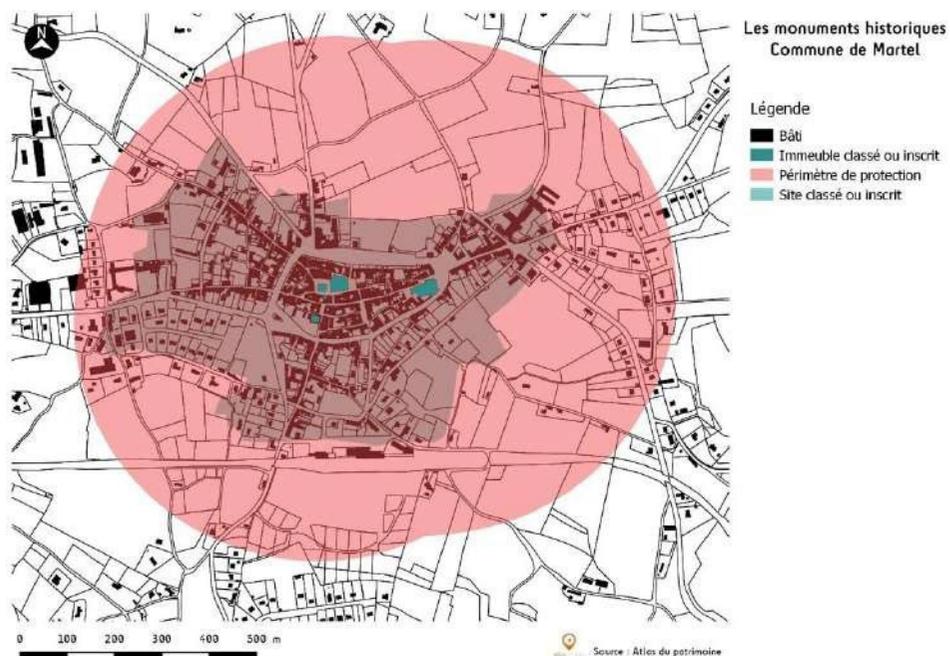


Patrimoine religieux

| | |
|---|-----------------|
| Eglise de Murel | 12e s. ; 14e s. |
| Eglise de Louchapt | 12e s. |
| Eglise Saint-Maur | |
| Ancienne église Saint-Pierre-ès-Liens de Gluges | 12e s. ; 15e s. |
| Ancien cloître des Mirepoises | 16e s. |
| Couvent d'ermites de saint Augustin Saint-Jean-Baptiste | |
| Eglise paroissiale Saint-Pierre-ès-Liens | |
| Chapelle de Maradénoù ou Malodène | 12e s.;20e s. |
| Eglise paroissiale Notre-Dame de l'Assomption | |
| Eglise paroissiale, puis prieuré de bénédictines Saint-Martin | |

Patrimoine religieux

| | |
|---|---------------|
| Château | |
| Château | 15e s.;17e s. |
| Maison Arcambal | 16e s. |
| Ancien hôtel de la Raymondie, actuel hôtel de ville | 14e s. |
| Halle | 18e s. |
| Ancien hôtel Fabri | |

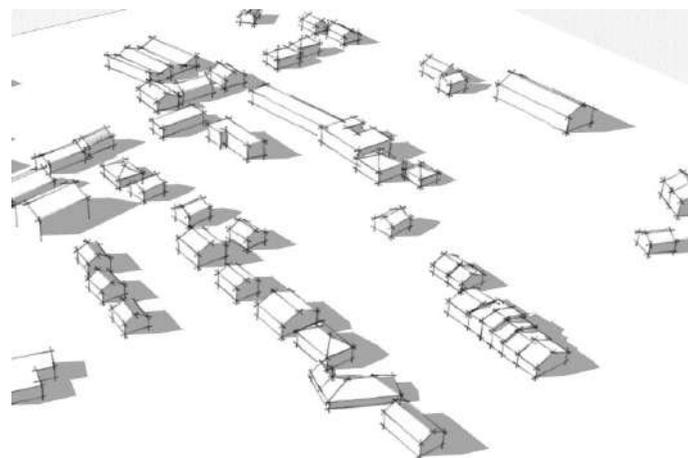


Traditionnellement, le bâti compose l'ambiance de rue : son positionnement sur rue permet de dessiner la rue, sa hauteur caractérise la centralité du bourg et de ses franges.

Le manque de lisibilité se ressent fortement dans la production du logement et de bâtiments commerciaux courant XIXe siècle.

Ainsi, plusieurs enjeux apparaissent pour le développement futur du bourg :

- La gestion des circulations urbaines, une insécurité pour les piétons, des besoins en stationnements jamais suffisants pour les automobilistes,
- La relation entre les quartiers, la route pouvant jouer un effet de coupure. L'éloignement incite des habitants à utiliser un véhicule pour de très courts trajets, venant ainsi encombrer un peu plus les espaces publics communaux.





Aujourd'hui, l'analyse des espaces vides montre un centre ancien dense, des franges bâties organisées autour de jardins potagers ou d'agrément.

Les enjeux

La commune de Martel est une centralité forte par les commerces et services qu'elle propose. Son rayonnement au cœur de son bassin de vie en fait un lieu d'échanges économiques et humain.

Les caractéristiques typiques de bourg du Nord du Lot offrent un réel potentiel touristique à la commune qui dispose d'infrastructures d'accueil. Ce potentiel peut être menacé si les pourtours manquent d'un traitement urbain, paysager et architectural de qualité. Ces derniers constituent aujourd'hui l'essentiel de la traversée d'agglomération et jouent le rôle de vitrine / porte d'entrée.

La présence du logement peu ou inoccupé se fait peu ressentir. Toutefois la question de la transition du bâti ancien dans le XXe siècle (réhabilitations, confort énergétique, apport de la lumière) pose des questions.

g. Vayrac, un bourg de vallée structurant :

Vayrac présente un chemin de ronde qui est un élément caractéristique du village. La structure urbaine a permis de conserver le mur du fort et les traces des anciens fossés. L'implantation des maisons le long de ces fossés s'est organisée sur un parcellaire en lanière caractéristique de l'époque médiévale. La présence de maisons cossues sur le fort traduit pour sa part une période faste à Vayrac dans les années 1800.

Aujourd'hui, Vayrac occupe une position géographique clé dans un Nord du Lot qui connaît de nombreuses mutations.

L'évolution de la trame urbaine de Vayrac a connu plusieurs temps marquants :

La carte d'Etat-major de Vayrac montre l'organisation du bâti autour de l'église et de l'ancien château. Le chemin de ronde délimite cette organisation et les faubourgs qui se sont développés entre les voies de communication de manière compacte.



Vayrac Carte Etat-major 1820-1866

Les premières photos aériennes identifient l'organisation urbaine autour du village historique. L'habitat s'est développé principalement le long des différents axes routiers.



Vayrac Photographie aérienne 1950

Les pavillons marqueurs de la dernière phase d'urbanisation à partir des années 1970 se sont particulièrement développés sur la partie Ouest de Vayrac. Ils s'organisent autour d'un réseau de petites rues. Un développement urbain qui questionne l'avenir du centre-bourg.



Martel Photographie aérienne 2017

La population de la commune est en augmentation depuis 1999, ne dynamique démographique qui s'accompagne d'un rajeunissement.

L'analyse urbaine d'un territoire doit permettre de comprendre son fonctionnement morphologique mais aussi le fonctionnement lié à l'activité humaine.

Vayrac est desservie par deux axes routiers principaux :

- La RD 820 qui effectue la liaison avec Brive
- La RD 803 qui permet de rejoindre Souillac

Sa localisation lui confère un véritable atout pour son développement entre Souillac et Saint-Céré et entre Martel et Biars-sur-Cère.

Au sein de la commune, les déplacements se font principalement en voiture compte-tenu de l'étalement du bâti, malgré la taille restreinte du centre-bourg. Le cheminement qui permet de faire le tour du cœur de Vayrac fait seulement 400m.

Cette caractéristique se traduit notamment par la présence de grands carrefours routiers qui sont de réels freins aux déplacements doux. Un constat renforcé par un trafic de transit important.



Intersection routière à Vayrac

Le bourg de Vayrac compte un site classé, l'église de Saint-Martin depuis le 03 mai 1913 qui bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres.

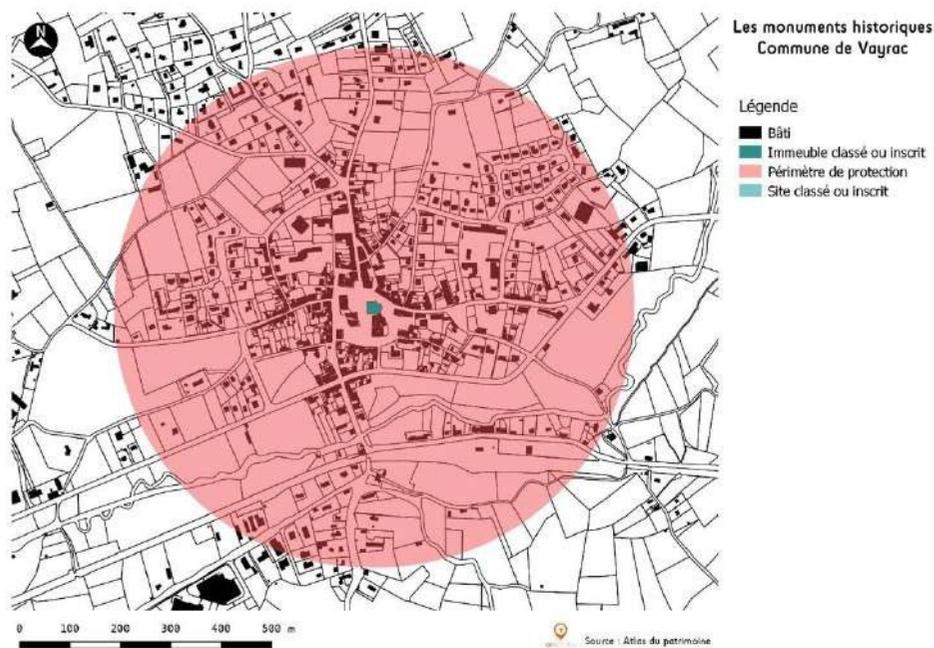
L'architecture de cette église traduit l'art gothique méridional. Elle s'organise autour d'une nef et de deux travées avec des chapelles entre les contreforts. Ses fortifications qui se composent d'un chemin de ronde sur mâchicoulis et de chambres de guet sont caractéristiques des reconstructions datant de la fin de la guerre de Cent ans



L'église Saint-Martin

L'extension du bourg de Vayrac est également limitée sur sa partie Sud par la présence des cours d'eau du Maumont et de la Sourdoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) est applicable sur cette zone et tend à limiter l'implantation de bâti nouveau.

Vayrac présente de nombreux bâtis aux caractéristiques marquées. Plusieurs traces de la richesse du village sont visibles aux détours des rues : grilles aux initiales des propriétaires, utilisation de l'ardoise, pigeonniers, ... Des réhabilitations alliant modernité au bâti ancien sont également présentes sur le territoire.



Réhabilitation architecturale



Du bâti ancien en cœur de bourg

Dans le centre-bourg, les ambiances peuvent être décrites en plusieurs temps. Tout d'abord, les deux places centrales qui offrent un espace de rencontre aéré. Viens ensuite le tour de ronde qui permet de circuler autour du bourg historique. Très rapidement apparaît le boulevard routier et un front bâti qui ne laisse que peu de place aux piétons



Place du 11 novembre 1918

Les enjeux

Vayrac fait partie des six communes qui comptent plus de 1 000 habitants au sein de Cauvaldor. Cet indicateur démographique associé à la présence de nombreux commerces et de services fait de la commune un maillon important dans l'organisation et le fonctionnement du territoire intercommunal.

Toutefois, le déséquilibre dans l'organisation urbaine lancé par l'avènement du pavillon et de l'extension urbaine diffuse questionne la prochaine phase d'urbanisation.

IV. Un territoire multipolaire et marqué par les ambiances paysagères

L'importance du centre bourg des communes, et l'activité économique de celles-ci, composent ainsi un territoire diamétralement multipolaire, les communes très rurales cohabitent avec des communes plus importantes et aux degrés d'importance divers.

Les communes les plus importantes sont ainsi réparties de manière homogène sur le territoire, à l'exception du Sud du territoire qui ne comporte que la commune de Gramat comme véritable pôle d'emplois et de services.

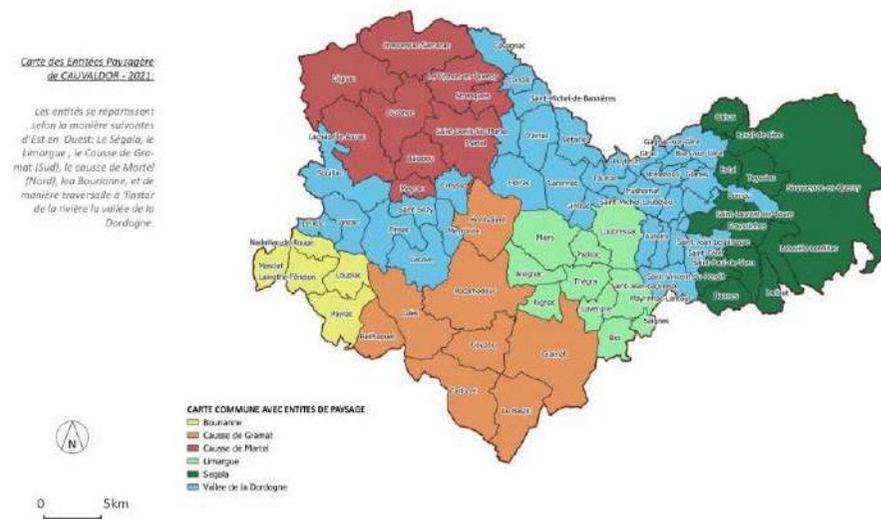
On distingue alors, en accord avec les offres de services et d'équipements la décomposition de 4 typologies de territoire :

- Les pôles d'emplois et de services principaux : Souillac, Martel, Vayrac, Biars-sur-Cère, Bretenoux, Saint-Céré, et Gramat,
- Les pôles d'emplois et de services intermédiaires : Alvignac, Rocamadour, Payrac, Rocamadour, Alvignac, Les-Quatre-Routes-du-Lot, et Sousceyrac-en-Quercy,
- Et les pôles d'emplois et de services de proximité : Saint-Sozy, Bétaille, Puybrun, et Cressensac-Sarrazac,

Complété par un maillage villageois complexe et dense, dont la morphologie urbaine est très influencée par la géomorphologie et les terroirs qui l'entourent.

Cependant considérant la taille du territoire de CAUVALDOR, et la nature des espaces qui les relie, qu'ils s'agissent d'espace agricole ou du patrimoine naturel, les 77 communes de CAUVALDOR composent une véritable armature territoriale sur laquelle le SCoT s'est appuyé pour renforcer la nature multipolaire et le réseau déjà composé.

Si le renforcement de la nature multipolaire est un enjeu spécifique, l'importance des principes vernaculaires, et des compositions des sols nécessitent d'aborder les spécificités des communes par les unités paysagères qui conditionnent les motifs urbains de leur territoire.



La déclinaison des communes aux seins des unités paysagères est donc la suivante :

| Unités Paysagère | Communes |
|-----------------------|--|
| Limargue | Alvignac, Bio, Lavergne, Loubressac, Mayrinhac-Lentour, Miers, Padirac, Rignac, Saignes, Thégra |
| Vallée de la Dordogne | Autoire, Belmont-Bretenoux, Bétaille, Biars-sur-Cère, Bretenoux, Carennac, Cavagnac, Condat, Creysse, Floirac, Gagnac-sur-Cère, Gintrac, Girac, Glanes, Lacave, Lanzac, Meyronne, Pinsac, Prudhommat, Puybrun, Le Roc, Saint-Céré, Saint-Denis lès Martel, Saint-Jean-Lespinasse, Saint-Jean Lagineste, Saint-Médard de Presque, Saint Michel de Bannières, Saint Michel Loubéjou, Saint-Sozy, Souillac, Tauriac, Vayrac |

| | | |
|----------------|----|---|
| Causse Martel | de | Baladou, Cressensac-Sarrazac, Cuzance, Gignac, Lachapelle-Auzac, Le-Vignon-en-Quercy, Martel, Mayrac, Strenquels |
| Ségala | | Bannes, Cahus, Cornac, Estal, Frayssinhes, Ladirat, Latouille-Lentillac, Laval-sur-Cère, Saint-Laurent les Tours, Saint-Paul de Vern, Saint-Vincent du Pendit, Sousceyrac en Quercy, Teyssieu |
| Causses Gramat | de | Calès, Carluçet, Couzou, Gramat, Le Bastit, Montvalent, Rocamadour, Reilhaguet |
| Bouriane | | Lamothe-Fénelon, Loupiac, Maclat, Nadaillac de Rouge, Payrac, |

Tableau de répartition des communes de CAUVALDOR par entité paysagère CAUVALDOR 2021

Rendre compte de la diversité architecturale de Cauvaldor n'est pas chose aisée, tant la richesse et la variété en fonction des typologies urbaines, des unités et des ambiances paysagères sont grandes. Aux attributs de la maison quercynoise s'ajoutent les influences cantaliennes, corréziennes et périgourdines. L'agriculture et les bourgs commerciaux ajoutent aussi leurs éléments d'usages qui conditionnent les volumes, les implantations et l'aspect de constructions.

Enfin la vallée de la Dordogne traversant ce pays ajoute ses spécificités architecturales propres à proximité de la rivière (étagement, ouverture, orientation, matériaux...).

Nous renvoyons aux diverses publications sur ce sujet pour découvrir le patrimoine architectural du Nord Quercy (CAUE, Quercy Recherche, Dire Lot...).



Ensemble rural du causse de Gramat à Carluçet

Source CAUE

L'architecture agricole imprime sa marque partout sur le territoire, dans les hameaux et dans les villages.



Sur le causse de Martel, un mas agricole aux toits couverts d'ardoise présente une vaste habitation dotée d'un toit à quatre pentes

Source CAUE



Maçonnerie en galets à La Serre (Girac)



Décor en terre cuite surmontant une fenêtre d'un immeuble en pierre de taille à Saint-Céré

Source CAUE

Les matériaux identitaires des bords de Dordogne et l'architecture urbaine des bourgs prospères témoignent des spécificités du Nord du Lot. De Sousceyrac à Souillac, c'est un pays de contact entre le Massif Central et le bassin Aquitain, de lien entre montagnes et vallées, entre haut pays forestier d'élevage et bas pays de moutons et polyculture. Les formes urbaines, les aspects et les matériaux se mêlent au sein de paysages changeants et transitoires. Les unités paysagères identifiées permettent de rendre compte de cette diversité, et permettront à travers les outils du PLUiH de préserver et faire évoluer durablement cette identité.



Sur un angle de la place de Mercadial à Saint-Céré, les boutiques d'une maison du XV^e conserve ses étals de pierre.

Source CAUE



Maison de Frayssinhes et école publique de Lamothe-Fénelon (sources CAUE et Cauvaldor)

La variété des volumes et aspects se retrouvent partout, avec des matériaux de toitures, de murs, de menuiseries ou d'entourages sans cesse réinventés au cours de l'histoire.

V. Caractéristiques des formes urbaines selon les unités paysagères



Source Cauvaldor

L'accroche aux routes ou aux espaces communs est un aspect primordial de la qualité urbaine des bourgs, villages et hameaux. Cette accroche peut se faire par le bâtiment, par une annexe, par un mur de clôture...

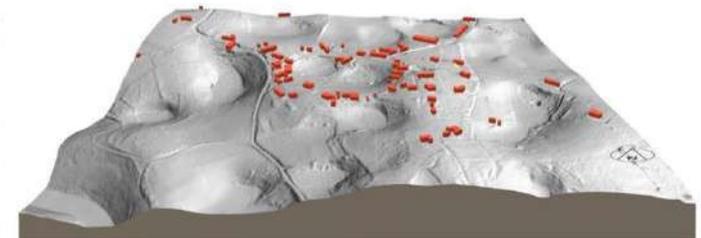
Le diagnostic du PLUiH s'attache, de manière proportionnée et ciblée, à rendre compte des formes urbaines bâties pour en dégager les éléments qualitatifs, leur organisation dans les paysages, leurs compositions et leurs typologies. Cela pour définir les enjeux qui permettent de continuer à composer un paysage urbain préservant les aménités tout en permettant l'évolution nécessaire à la vie en société.

1. Le Causse de Martel

Ce paysage est très habité, et l'implantation bâtie reflète une adoption nécessaire pour vivre sur le Causse de Martel. La richesse agronomique, les dolines et ouvalas ont attiré la construction de centaines de hameaux agricoles.

Sur le Causse de Martel, l'organisation du territoire s'est construite en réponse à cette microtopographie jonchée de dolines. Le réseau viaire se fraye un chemin entre les dolines et forme un réseau de routes largement tortueux. L'implantation urbaine, elle aussi, s'est profondément adaptée avec la présence de ces dolines, et les hameaux du causse se retrouvent souvent en position dominante sur les dolines adjacentes. En effet, les dolines offrent une importante ressource agronomique et ont été un élément fondamental au développement urbain et agricole sur le Causse de Martel.

*Hameau de Pomié
commune de Baladou.
L'implantation bâtie se fait
autour de deux petites mais
profondes dolines. On voit
aussi le tracé sinueux de la
route qui serpente aussi
entre les nombreuses dolines
Source cauvaldor avec
l'utilisation des données IGN*



Les paysages urbains que l'on retrouve sont fortement marqués par le développement agricole. Les hameaux agricoles et les mas ponctuent le paysage. Plutôt façonnées par le commerce, on retrouve des formes urbaines spécifiques et une architecture cossue dans la ville de Martel.

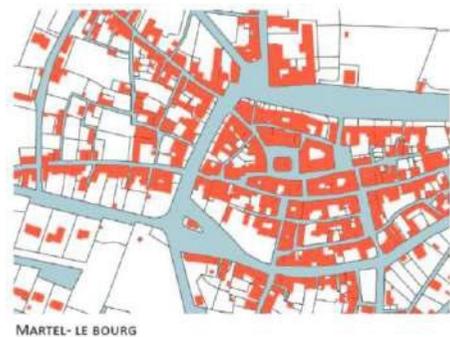


Fréquemment, on retrouve d'autres formes urbaines, plus génériques, des extensions urbaines composées de pavillons, parfois installés au cœur d'espaces boisés. On retrouve aussi des mas agricoles isolés et d'autres hameaux en boucle ou en couderc.

La tuile plate et la tuile mécanique, largement mêlées d'ardoise, rapprochent les paysages de cette unité de ceux de la frange sud du pays de Brive. L'espace organisé en clairière est ouvert sur une polyculture dont témoignent labours, prairies, noyeraies et truffières.

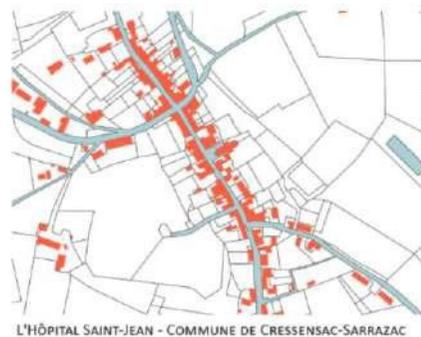
Des barbelés et des bâtiments agricoles récents attestent d'une vie agricole encore active.

Exemple de formes urbaines spécifiques de l'unité paysagère.



MARTEL - LE BOURG

Le bourg marchant



L'HÔPITAL SAINT-JEAN - COMMUNE DE CRESSENSAC-SARRAZAC

Le bourg polarisé par un axe, le village rue

1. Martel, qui n'est pas constituée autour d'un castrum ou d'une église, se trouve articulée autour d'un carrefour de voies anciennes qui permet le développement du négoce et du commerce. La halle datant du XVIII^e siècle témoigne de la continuité de la vocation marchande de la petite ville. L'extrême densité et la qualité du bâti illustrent l'activité économique intense et la richesse qui en découle. La dilatation de l'espace public et du bâti à la périphérie de ce centre ancien marque profondément l'intérieur et l'extérieur, tels d'anciens remparts.
2. Les villages qui suivent le relief tel l'Hôpital-St Jean sont nombreux sur le Causse de Martel. La complexité du relief y est pour beaucoup, accentuée par l'effort constant de conserver les bonnes terres en fond de dolines et de vallons. L'accroche à la voirie est un élément primordial que l'on retrouve sur l'ensemble de Cauvaldor. De son respect dépend la qualité des formes urbaines.



HAMEAU DE LAVALETTE - GIGNAC

Hameau de doline



HAMEAU LES MEYNALES - BALADOU

Hameau agricole en boucle

Les hameaux agricoles de dolines et en boucle prolongent, à des échelles de formes urbaines plus modestes, se rapporte directement au relief et à l'économie des terres arables. La très grande qualité urbaine de ces formes en harmonie avec leur environnement confère une forte attractivité à ces hameaux où le renouvellement de population est constaté. De trop nombreuses résidences secondaires y sont présentes.

Conclusion et enjeux

Ce paysage se lit à plusieurs échelles. A l'échelle de l'entièreté du Causse de Martel, donc une multitude d'îlots présentant les différents motifs mais aussi dans de petites surfaces.

L'implantation humaine, le travail du sol, le pastoralisme, a profondément bouleversé les paysages du causse. Les formes agricoles ont beaucoup évolué, avec l'avenant de la mécanisation et de l'industrialisation, délaissant certaine terre et certaine culture. L'émergence du modèle pavillonnaire et de la maison individuelle ont également bouleversé la façon d'habiter le causse. Il est important que les formes urbaines puissent s'inscrire harmonieusement dans ces micro-paysages tourmentés, tout en répondant aux besoins qui ne sont plus agricoles mais souvent résidentiels.

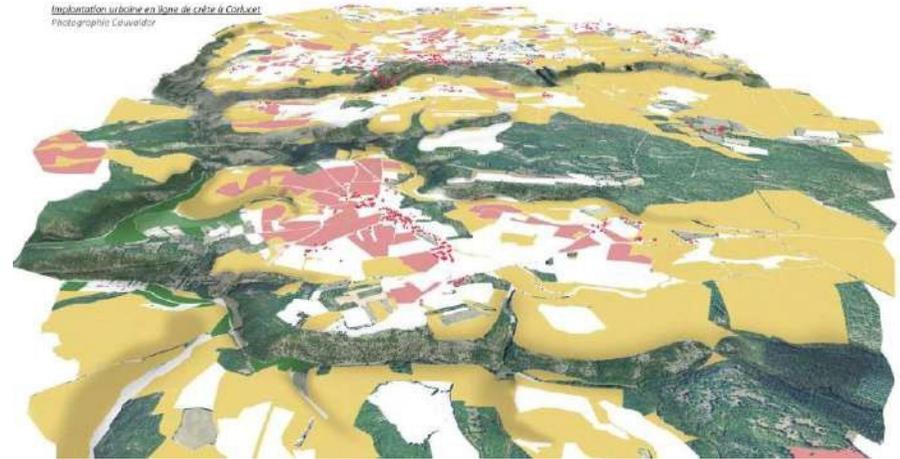
2. Le Causse de Gramat

Le causse de Gramat est un paysage habité. Les hameaux et les bourgs se caractérisent par des

formes d'organisation spatiales spécifique autour d'un espace central ouvert : le couderc. Il offre traditionnellement une diversité d'usages autour de l'élevage ovin. Cette organisation encore visible sur de nombreux hameaux et villages donne une identité forte aux formes urbaines du causse.



Couderc du hameau de Blanat très préservé, planté de robiniers, pouvant constituer un modèle d'espace public pour l'urbanisation du causse.



Exemple de formes urbaines spécifiques de l'unité paysagère.



Le village rue

le bourg commerçant

1. Le village de Couzou est représentatif de ces village-rue de crête, dont le bâti s'accroche systématiquement aux voiries et aux espaces publics composant l'armature commune de ces formes urbaines. La qualité du bâti de ces villages offre des vues lointaines ce qui est à préserver, compte tenu de leur forte présence dans le paysage du causse.
2. Le bourg marchand de Gramat, complexe dans son organisation et offrant plusieurs cœurs de ville, représente le pôle urbain de l'unité paysagère. C'est la commune la plus peuplée de Cauvaldor, son isolement renforce son effet polarisant. Le bâti s'organise en chapelets et quartiers en boucle autour mais aussi entre les espaces et places publiques. A la périphérie, les quartiers résidentiels récents égrènent leur forme banalisante et tournée vers la voiture individuelle.



Le hameau agricole

le village de combe

1. Les hameaux agricoles du Causse de Gramat sont d'importances diverses et celui de Blanat (Rocamadour) est typique des gros hameaux organisés autour des coudercs, ces espaces communs en indivisions de riverains qui permettaient de rassembler les troupeaux en fin de journée. Économie des sols, orientation des bâtiments et accroche à l'espace commun sont des éléments de qualité urbaine à préserver dans le PLUiH.
2. Le Bastit (comme Carluçet) est un village « de combe » car il établit un lien étroit avec ce lieu, propice à une agriculture sur les terres un peu plus profondes qu'il propose. Pour préserver ces rubans agricoles rares sur le causse, le village se positionne à flanc de versant de la combe, épousant ainsi ses courbes et générant une forme urbaine originale et de grande qualité visuelle. Le bâti colle au réseau viaire qui se limite souvent à une seule voie, les carrefours en patte d'oie engendrent des bâtiments aux volumes réduits et orientés. Des manoirs agricoles et des maisons de maître se tiennent à l'écart, tout comme les bâtiments agricoles volumineux et plus récents.

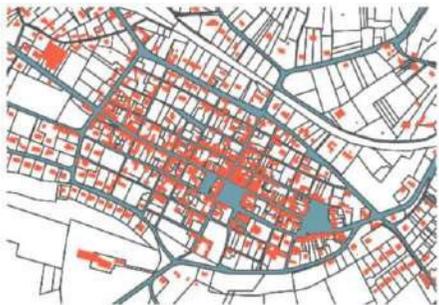
3. Vallée de la Dordogne

La recherche d'une spécificité ou de caractéristiques propres à la vallée de la Dordogne amène à considérer deux éléments notables :

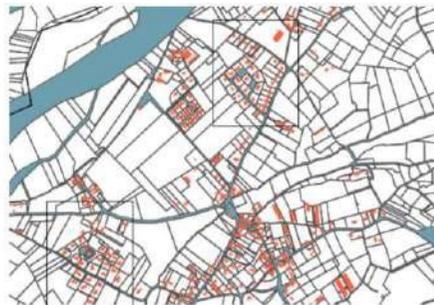
- La forme urbaine liée à la géomorphologie et à l'étagement de la vallée,
- Le rapport plus ou moins direct à la rivière,

La période féodale a également fortement marqué les formes urbaines de la vallée de la Dordogne. C'est un espace d'intenses activités, de passages et commerces sur terre et sur l'eau, de convoitises agricoles, de multiples aménagements et infrastructures, d'interfaces entre haut et bas pays. A cette richesse d'usages s'ajoutent les influences des autres unités paysagères bordières dans la composition bâtie du territoire : le calcaire du Causse, le grès du Limargue, l'ardoise du Ségala, le bois de la Xaintrie... et tous les agencements et aspects viennent se mélanger dans cette grande gouttière devenue la colonne vertébrale du territoire. De cette histoire se dégage des formes urbaines spécifiques qu'il convient de présenter.

Exemple de formes urbaines spécifiques de l'unité paysagère.



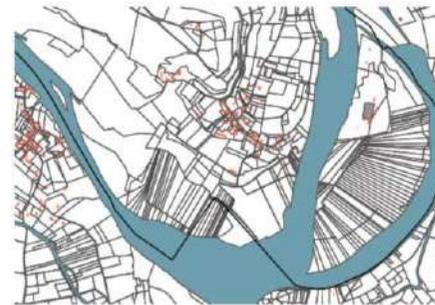
La bastide



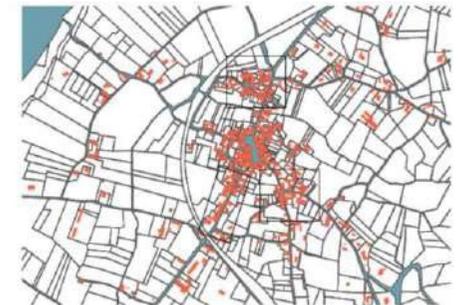
Lotissement pavillonnaire et parcelle en bandes

1. La bastide de Puybrun, comme celle de Bretenoux, est une forme urbaine médiévale caractéristique de grande qualité. La rationalité et l'ordonnancement des constructions, les liaisons viaires et les places publiques sont le témoignage d'une recherche d'équité mais aussi de proximité dans les fonctions et les usages. Aujourd'hui le maintien de ce bâti est un enjeu fort de l'attractivité de ces villages.

2. On retrouve dans la vallée de la Dordogne des lotissements, archétype de l'urbanisme à partir des années 60-70, sont des formes urbaines encore demandées par le grand public. Ces lotissements se sont développés dans la plaine de la Dordogne, à l'écart souvent des centre-bourgs et sans lien avec eux. Le bâti montre parfois des alignements structurant une forme urbaine, mais est souvent plus aléatoire (au sud de l'image). La maison d'habitation est positionnée au centre de la parcelle. L'espace et la voirie prennent la forme d'une raquette permettant de desservir les différents lots avec une seule connexion viaire sur la route principale. Cela contribue au caractère isolé et replié du quartier, et à leur grande dépendance à la voiture. Souvent aucun espace public apaisé ne permet une convivialité interne ou un lien avec le village. On lui reproche sa forme urbaine générique, une forte consommation de foncier, une artificialisation importante. Ce modèle doit se réinventer pour faire face aux enjeux inévitables de sobriété foncière et de cohésion sociale.



Hameau de rivière



Village en boucle

1. Blanzaguet est un hameau historique de la commune de Pinsac. Il est composé d'une trentaine d'habitations, et d'une église du XIII^e siècle. On dénombre environ 5 pavillons récents, le reste du hameau hérite de constructions du XVIII^e et XIX^e siècle. On retrouve une forme urbaine compacte et alignée à la voie. A proximité de la Dordogne mais hors des inondations, sur un rebord de terrasse, le hameau a suivi la topographie du lieu en intégrant des logiques fonctionnelles rurales (accroche et ouverture sur la rue, jardin en contrehaut ou contrebass, pièces utilitaires en rez-de-chaussée...).

2. La carte du cadastre montre le développement du bourg de Floirac autour d'un dense réseau viarie formant une étoile. La rencontre de tous ces routes et chemins forme la plus grosse densité urbaine (40 lgt/ha). Autour on trouve une forme en boucle avec de petits hameaux qui se reforment en périphérie. L'accroche à la voie est présente, mais l'organisation générale est moins lisible et paraît déstructurée tant le bâti s'enchevêtre et s'appuie sur les limites parcellaires. Le développement linéaire au Sud en accroche à la voirie structure et offre des espaces verts derrière la façade bâtie. D'autres anciens corps de fermes et des habitations s'accrochent à la voirie de façon plus éparse et forme des boucles qui rejoignent le centre du village.

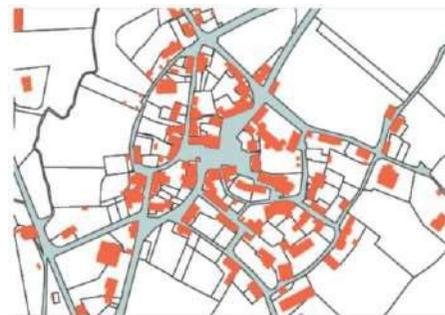
4. Le Limargue

Sur le Limargue, les mas, les hameaux, les villages sont généralement situés au milieu des espaces agricoles sur les plateaux. Les fonds de vallées sont d'abord agricoles avec ou sans bâtiments d'exploitation. C'est la présence de l'eau courant en surface qui attire l'implantation de moulins, de fermes et éventuellement de rares petits hameaux.

Sur le plan architectural les sièges d'exploitation sont signalés par les grands volumes des bâtiments d'élevage ou de stockage dont les générations successives prennent place autour d'un mas ancien.

Une série de bourgs et de cités marchandes s'échelonnent le long des zones de contact et offrent encore aujourd'hui au visiteur l'architecture pittoresque de leurs anciennes échoppes, de leur mercadial ou de leur halle. Un esprit d'entreprise ancré dans l'identité de ce terroir souffle encore à Biars-sur-Cère, site de zones d'activités industrielles dynamiques inséré le long de la Cère ou de la Dordogne.

Exemple de formes urbaines spécifiques de l'unité paysagère.

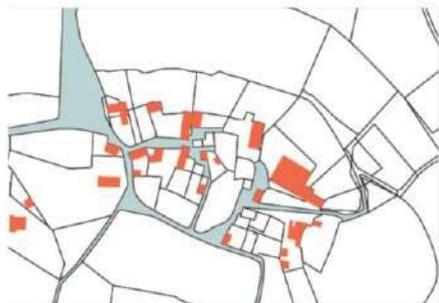


Le bourg castral



Extension urbaine linéaire

1. Sur le Limargue le bourg castral est une forme urbaine assez répandue pour les villages. De forme arrondie avec une ceinture urbaine reposant sur d'anciens remparts. Une très forte densité de bâti, comme blotti autour de l'élément central, et s'aérant selon l'éloignement et le réseau viarie radial. Ces villages de type castral ou ecclésial, jalonnent le paysage et émergent des couvertures boisées. Le bâti monumental et de faubourg qui constitue ces villages est emblématique de l'opulence de ce pays enclavé entre Ségala et Causse.
2. Les extensions urbaines linéaires sont nombreuses sur le Limargue et impactent fortement les paysages et les fonctionnements (accès nombreux sur RD). Cette forme se caractérise par une implantation en retrait de la route au milieu de la parcelle. Le « quartier » se déroule le long de la voirie et forme une linéarité urbaine. Souvent la mise à l'écart et la recherche d'intimité mène à la plantation d'une haie en limite de parcellaire, cloisonnant en plus les vues depuis la voirie. Sa situation en dehors des bourgs, la vitesse des voitures et l'absence de trottoir imposent à cette forme urbaine un usage systématique de la voiture.



L'implantation «en essaim» des hameaux agricoles



Hameau à Courderc (Rignac Est du bourg)

1. Le Limargue s'est largement développé autour de l'agriculture, et cette activité a marqué le développement urbain de ces petits hameaux. Dans les hameaux en essaim, le bâti s'organise en fonction de la topographie et des nécessités fonctionnelles de l'activité agricole. On retrouve une succession de petits espaces publics qui forment un commun paysager de grande qualité, support de nombreux usages agricoles mis en communauté. Ces hameaux sont nombreux et se rapprochent des hameaux en boucle (plusieurs boucles viaires accolées) et des hameaux à couderc.
2. Le hameau à Couderc se retrouve fréquemment sur le Causse mais aussi sur le Limargue. Le couderc constitue un espace public mis en commun pour des fonctionnements agricoles liés à l'élevage ovin. Cet espace est dessiné par les clôtures, les murets et le bâti bordiers. Il dispose d'un puit ou d'un bassin, d'une croix, d'un four à pain... il témoigne d'un fonctionnement rural et agricole. Aujourd'hui cet espace de grande qualité doit être préservé et servir de commun paysager emblématique et attractif.

5. Le Ségala

Le Ségala est un pays agricole de plateaux ondulés bordés de profondes vallées, traversé de routes sinueuses, et où boisements et prairies s'entremêlent. Des fermes isolées et des hameaux agricoles dominent et ponctuent le paysage avec de grands volumes de bâtiments agricoles. En dehors de bourgs et villages, un mitage urbain s'est développé récemment.



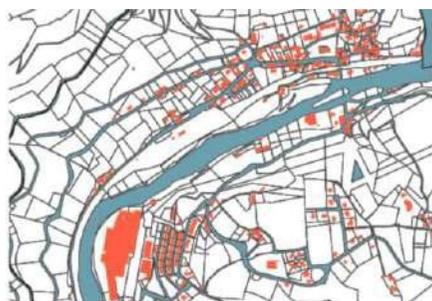
Hameau de forme bâtie caractéristique sur la commune de Sousceyrac.



Ancien moulin niché au creux d'un vallon, avec en arrière plan des pentes boisées mélangeant feuillus et conifères.

L'architecture se distingue par ses hautes toitures à quatre pans couverts en écailles de schistes bien agencées et aux petites lucarnes parfois organisées en plusieurs rangs sur les toitures lorsque les combles comportent plusieurs niveaux. A cette architecture emblématique s'ajoute sur tout le territoire une architecture aux toits à large débord couverts en tuile canal. Ce mode de couverture est partout fréquemment utilisé pour les petites annexes agricoles (sécadou, fournil, grangette...). Sur les franges, la diffusion des combles à la Mansart traduit l'influence du Limargue.

Exemple de formes urbaines spécifiques de l'unité paysagère.

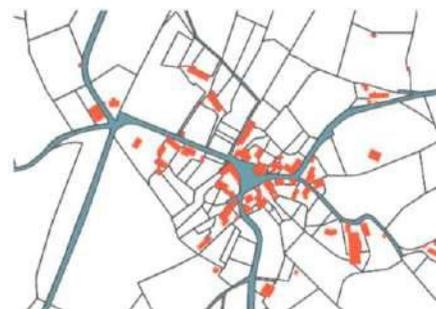


Ville industrielle

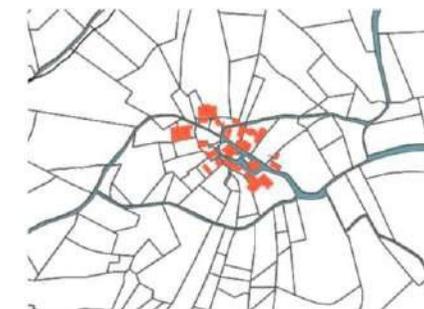


Extension urbaine linéaire

1. Avec le barrage sur la Cère, Laval de Cère a vu naître une industrie dès les années 1925 et la forme urbaine témoigne de ce passé industriel. En grandissant la ville a recréé une forme urbaine autour de son réseau viaire qui s'est réorganisé autour de la gare et du nouveau pont. On trouve une cité ouvrière conservée et toujours habitée malgré la baisse de l'activité. Tout le tissu urbain, dense et linéaire rappelle les cités ouvrières du Nord de la France, mais c'est une forme unique à Cauvaldor.
2. En limite du bourg de Sousceyrac, on retrouve les pavillons typiques des années 70-80. Ces lotissements se sont implantés en extension directe du bourg, le long de la voirie existante. Au fil de l'évolution de ces quartiers, de petites impasses se sont créées, distribuant plusieurs habitations. Elles permettent une mise à distance de la route départementale, et reconstitue un second rideau urbain, mais s'isole du bourg. La forme urbaine et la création de liaisons douces reliant ces habitations qui en sont dépourvues est aujourd'hui l'enjeu urbain majeur.



Hameau dense



Hameau perché

1. Lacam d'Ourcet et un petit bourg médiéval à la forme urbaine que l'on rencontre régulièrement sur le plateau du Ségala lotois. La disposition du bâti s'accroche à la fois à la voie publique et aux limites parcellaires, formant une forte densité urbaine. Autour de l'église, l'espace public s'élargit, pour recréer une centralité. La petite taille du village permet tout de même, grâce à la disposition du bâti, de créer un véritable bourg organisé autour d'espaces communs. Derrière les alignements repose une épaisse frange jardinée faisant le lien avec l'espace agricole alentour. Chaque maison dispose d'un extérieur privatif épais, sous forme de jardin, de potager ou de verger. La qualité urbaine de ces hameaux est indéniable et est facteur d'attractivité. Les possibilités de mobilité douce et de mise en espace commun sont réelles.
2. Les hameaux perchés sont caractéristiques du Ségala. La Pradelle est situé sur Estal, à 349m d'altitude. Dominant les alentours et perché sur une croupe. Le hameau a des contraintes d'accessibilité fortes (pente et étroitesse). La forme urbaine est très dense (10 maisons sur 7000 m²), et est soumise à une organisation stricte. Les bâtiments agricoles et les jardins potagers sont localisés en immédiate périphérie de cet espace urbain. La route à sa traversée devient rue et placette formant un espace commun. La position sommitale du hameau crée des vues splendides pour les habitations et donc donne de l'attractivité à ces formes urbaines, malgré leur accessibilité. De fait on y trouve souvent des résidences secondaires.

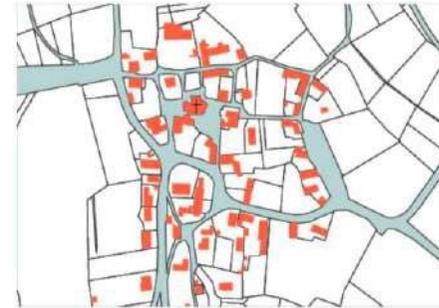
6. La Bouriane



Vue depuis la crête de Nadaillac, le paysage s'ouvre sur le lointain, grâce à des prairies qui maintiennent une distance avec la forêt, offrant des vues dégagées sur les coteaux de la Bouriane.

Les formes urbaines sur la Bouriane se constituent en fonction des reliefs et de l'utilisation agricole des sols. A l'instar du Limargue, les villages et hameaux ponctuent un paysage boisé et de prairies aux sols gras et un arbre de haut port. L'influence du causse se fait sentir avec les matériaux de construction calcaire, mais le Périgord apporte sa touche ocre dans les teintes et les toitures à quatre pans d'ardoises se retrouvent également. Cette organisation héritée du XVII^e siècle, de clairières habitées, entourées de prairies créant des respirations dans les boisements, est bien présente aujourd'hui.

Exemple de formes urbaines spécifiques de l'unité paysagère.



LAMOTHE-FÉNELON - LE BOURG

Le bourg ecclésial



PAYRAC - LE BOURG LE LONG DE LA D820

Le bourg polarisé par un axe

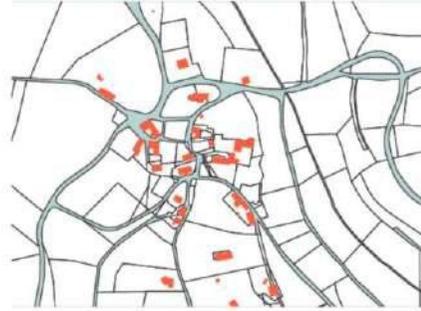
Lamothe-Fénelon est constitué d'un tissu urbain organisé autour de son église. Le bourg reste de taille modeste, très dense avec des communs et des interstices entre le bâti. Cela crée des respirations bienvenues. De nombreux espaces verts et jardins se trouvent au cœur de l'îlot bâti. Suivant le modèle topographique, le parcellaire a des formes souples, formant une ceinture urbaine. De nombreux usages sont présents sur les espaces publics qui ponctuent le village : espaces d'échanges, de stationnement, usages agricoles... les liaisons douces sont possibles et peuvent être structurantes dans l'avenir.

Le bourg de Payrac est tout entier articulé sur la RD qui le traverse. Celle-ci se transforme en rue et propose un effet vitrine qui vient compenser les nuisances sonores et polluantes. Le village, d'abord organisé autour de son église, s'est ainsi déplacé sur la RD 820 depuis 1810. Les bâtisses sont accolées et mitoyennes sur deux voire trois épaisseurs. Ces différents rideaux bâtis laissent place à des jardins privés, engendrant des allures d'hôtels particuliers. Village devenu village-rue, Payrac est à la recherche d'espace de confortement urbain ailleurs qu'autour de l'axe RD.



PAYRAC À L'OUEST DU BOURG

Extensions urbaines de maisons individuelles.



HAMEAU DE CAMY - PAYRAC

Hameau agricole en essaim

1. Cette forme urbaine comporte plusieurs caractéristiques singulières et tout particulièrement l'implantation du bâti sur la parcelle. La mise à distance systématique démontre une absence de règle propre à la constitution d'un quartier, et l'usage omniprésent de la voiture individuelle. La nuisance de la route est aussi soulignée. La densité urbaine y est faible, les caractéristiques banalisantes et appauvrissantes pour le cadre de vie ainsi que la convivialité. Cette forme urbaine est aujourd'hui à proscrire.
2. Cette forme urbaine est très présente en Bouriane comme en Périgord voisin. L'habitat se groupe de façon dense, et se répartit de façon homogène. Les franges sont le plus souvent marquées par des jardins, des vergers et des potagers, ou bien directement par les champs agricoles. Situés sur des axes secondaires, la route devient un espace public apaisé et des petits venelles et chemins sillonnent le hameau et offrent différents accès aux habitations. L'organisation des bâtiments se fait en fonction de trois critères majeurs : la topographie, l'orientation et la relation avec l'espace public. On remarque que plusieurs bâtiments suivent un alignement Est-Ouest, profitant ainsi de larges ouvertures sur le côté Sud, tout en se protégeant des vents dominants.

7. Conclusion

Malgré une érosion récente de la richesse bâtie du territoire, la variété urbaine de Cauvaldor porte un dénominateur commun : la grande qualité historique d'un urbanisme polygénique, étroitement lié à ses paysages et aux fonctionnements de la société. La prise en compte des contraintes (par exemple les inondations) l'opportunité des positionnements et compositions urbaines (par exemple l'activité agricole ou marchande) le rapport aux matériaux (par exemple la pierre et le bois), ont permis de composer un réseau de villes, villages, hameaux et écarts qui constitue l'armature urbaine du territoire.

L'enjeu est donc de pérenniser cette qualité urbaine et paysagère en évitant les formes urbaines banalisantes et en préservant les covisibilités fréquentes de constructions impactantes.

Les enjeux de préservation et de développement des formes urbaines

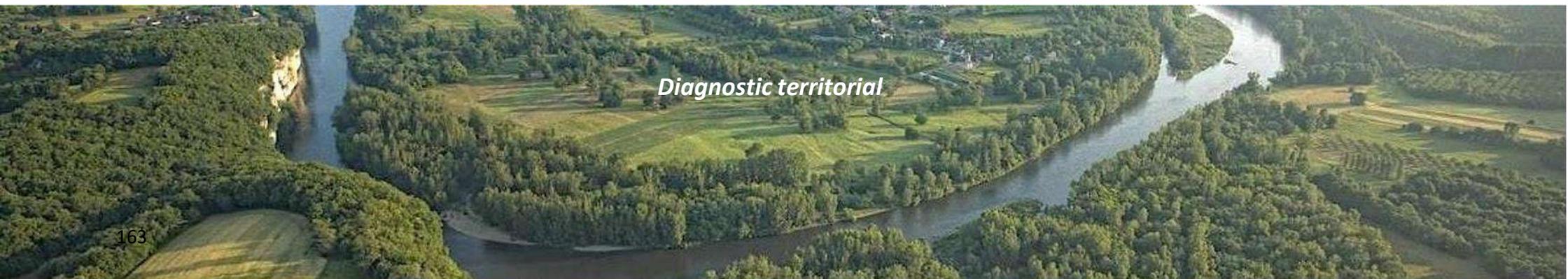
- Proposer des secteurs d'urbanisation en lien avec les villages et hameaux existants, ou du moins en lien avec des éléments paysagers et viaires ;
- Préserver les alentours de villages et hameaux et notamment les glacis et entrées urbaines, les rebords de terrasses et les dolines d'une urbanisation impactante ;
- Qualifier les compositions urbaines par des propositions d'aménagement permettant de travailler l'implantation, la volumétrie, l'orientation et l'accroche à l'espace commun des

constructions à venir. Proposer un urbanisme de hameau et non de lotissement ;

- Travailler l'urbanisation du territoire au cas par cas, en insistant sur les adaptations les plus fines pour relier les secteurs, travailler l'interface espace commun-parcelles privées ;
- Accompagner l'évolution du patrimoine rural (maisons, cabanes de vignes et granges) dans sa réhabilitation ou rénovation ;
- Conforter les mises en valeur patrimoniales dans l'intérêt touristique et pour préserver le cadre de vie des habitants ;
- Mettre en place des outils de reconquête du bâti médiéval dans les centres bourgs ;
- Mettre en valeur/ protéger le patrimoine rural vernaculaire.

Cauwaldor | | PLUIH

LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES



Diagnostic territorial

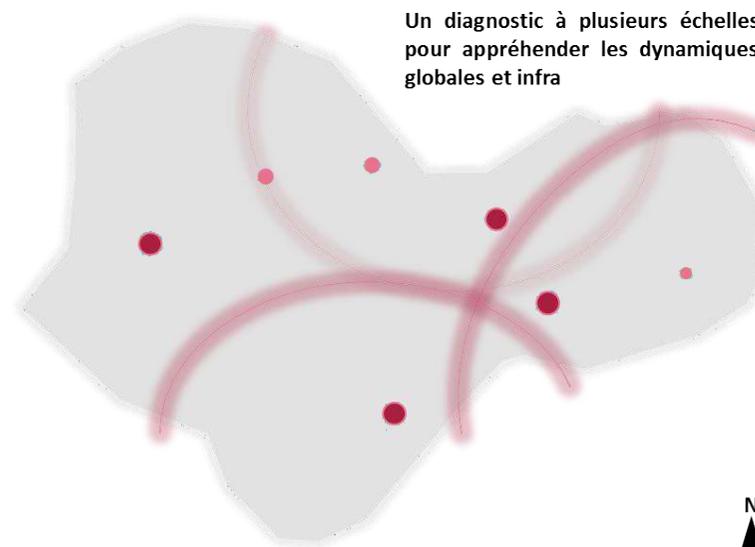
Introduction

Le présent chapitre portant sur le diagnostic des dynamiques sociodémographiques et résidentielles repose sur une analyse multi-scalaire, en raison de la diversité des secteurs du territoire qui composent la Communauté de Communes de Cauvaldor. Une diversité qui correspond également à la pluralité de leurs fonctions.

Les échelles territoriales retenues sont les suivantes :

- 1 La Communauté de communes de Cauvaldor : le positionnement global de l'intercommunalité par rapport aux territoires voisins (l'aire de Brive, les principaux pôles urbains du Lot) et au sein du département
- 2 Les pôles territoriaux / administratifs : ils constituent depuis janvier 2017 la nouvelle organisation administrative de la Communauté de Communes. Au nombre de 4, les pôles ont vocation, à terme, à relayer l'action intercommunale, en matière d'habitat notamment.
- 3 Les communes : du village aux bourgs de plus grande importance. Les bourgs-centres font l'objet d'un traitement particulier eu égard aux problématiques transversales qu'ils rencontrent, problématiques mises en lumière dans le SCoT de Cauvaldor. Le Plan Départemental de l'Habitat du Lot a, par ailleurs, établi une typologie permettant de mettre en avant des problématiques « habitat » différenciées et de faire émerger des enjeux prioritaires. Cette typologie recoupe deux types de communes¹ :
 - Les bourgs structurants sont Gramat, Souillac, Saint-Céré, Biars-sur-Cère, et Bretenoux. Ces communes constituent des pôles de vie, économiques et résidentiels, à l'échelle du territoire.
 - Les bourgs intermédiaires, dont la population est comprise entre 1 000 et 2 000 habitants, sont Martel et Vayrac. La commune de Sousceyrac-en-Quercy est intégrée dans cette catégorie bien que son rayonnement soit plus limité. Néanmoins, les enjeux y sont forts et nécessitent une attention particulière.

¹ Nous avons changé les noms des deux strates territoriales initialement appelés « pôles urbains secondaires » et « bourgs structurants ». Ce document définit deux niveaux de centralité en



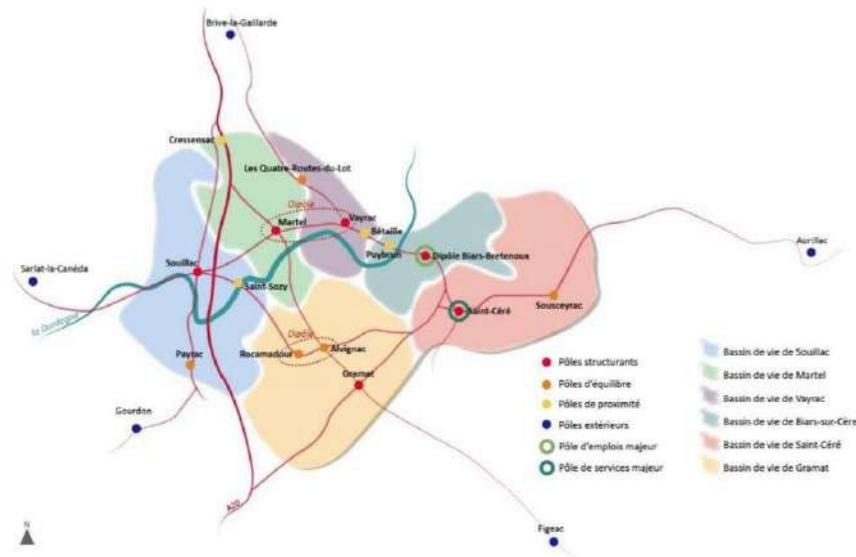
fonction du poids démographique des communes et leur dotation en matière d'équipements et de services.

Le PLUI-H propose une analyse à l'échelle :

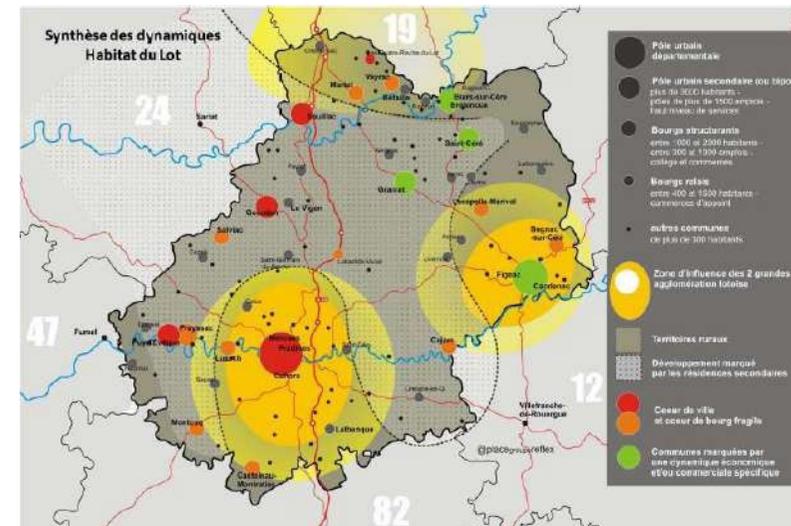
- Des cinq bassins de vie
- Des bourgs structurants : Souillac, Gramat, Saint-Céré et Biars-sur-Cère
- Des bourgs intermédiaires : Vayrac et Martel
- Une prise en compte des enjeux propres à Sousceyrac-en-Quercy.

Une analyse prenant également compte l'armature territoriale des documents de planification existants : cartographie SCoT ci-dessous

Le territoire du SCOT de Cauvaldor



Source : bilan du SCoT 2018-2023



Source : Plan départemental de l'habitat

I. Une attractivité résidentielle à conforter au regard des tendances récentes

Les points clés du diagnostic

- Entre 1968 et 2019, la population de la communauté de communes a augmenté de 10%, ce qui représente 3965 habitants supplémentaires. Toutefois, le territoire connaît différentes phases avec des augmentations et des diminutions de population.
- Entre 1975 et 2008, la population n'a cessé d'augmenter. Elle a crû de 13% ce qui représente 5373 nouvelles personnes. Cette augmentation est liée à un solde migratoire positif (+1,2% entre 1999 et 2008), qui témoigne d'une forte dynamique démographique dans les années 2000 et d'une attractivité certaine.
- 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.
- A l'inverse des communes rurales, les principaux bourgs PVD semblent connaître une perte d'attractivité.
- Biars-sur-Cère quant à elle est la commune qui a la plus grande augmentation de sa population avec un gain de 21 habitants par année sur la période 2013-2018.

1. Un territoire attractif confronté à une récente baisse de sa croissance démographique

a. Un SCoT ambitieux en matière d'accueil de nouvelle population

Le SCoT de Cauvaldor affiche comme ambition la poursuite de **la dynamique de développement du territoire** et fixe des objectifs en termes de croissance démographique et de production de logements.

Il prévoit l'accueil de 5 680 habitants d'ici 2030 et la production de 5 200 logements supplémentaires.

Au-delà d'un objectif quantitatif de développement résidentiel, **le SCoT retient comme principe le rééquilibrage autour des principales polarités** de manière à limiter leur perte de poids. Le scénario choisi acte qu'aucun pôle de bassin de vie ne devra avoir en 2030 un poids démographique inférieur à celui de 2012. Enfin, en matière d'habitat, **le SCoT vise également à maintenir l'équilibre entre l'Est et l'Ouest du territoire.**

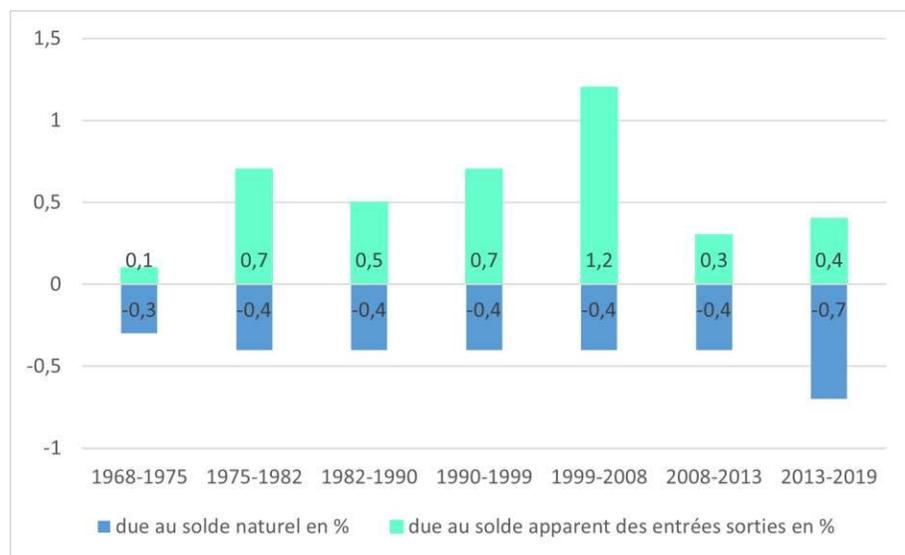
Ces perspectives ambitieuses se confrontent à des évolutions démographiques récentes contrastées et marquées par **un solde migratoire plus faible**. En effet, après une période de croissance continue de la population entre 1975 et 2008, le territoire a perdu des habitants entre 2008 et 2019. Sa population compte **45 107 habitants en 2021** contre 45 919 en 2008. Le territoire a perdu, en volume, en moyenne 78 habitants par an, soit 857 habitants en 11 ans.

L'enjeu du PLUI-H est ainsi de prendre en compte ces évolutions tout en créant les conditions nécessaires au regain de la croissance.

b. Une attractivité résidentielle de longue date

Comme évoqué précédemment, la Communauté de communes a bénéficié, jusqu'en 2008, d'une croissance continue portée essentiellement par un solde migratoire² positif, traduisant une **attractivité importante auprès des populations extérieures**. A l'inverse, le **solde naturel³ a été invariablement négatif entre 1968 et 2019**, un phénomène lié, en partie, au vieillissement de la population.

Variation annuelle de la population en %



Source : INSEE 2019

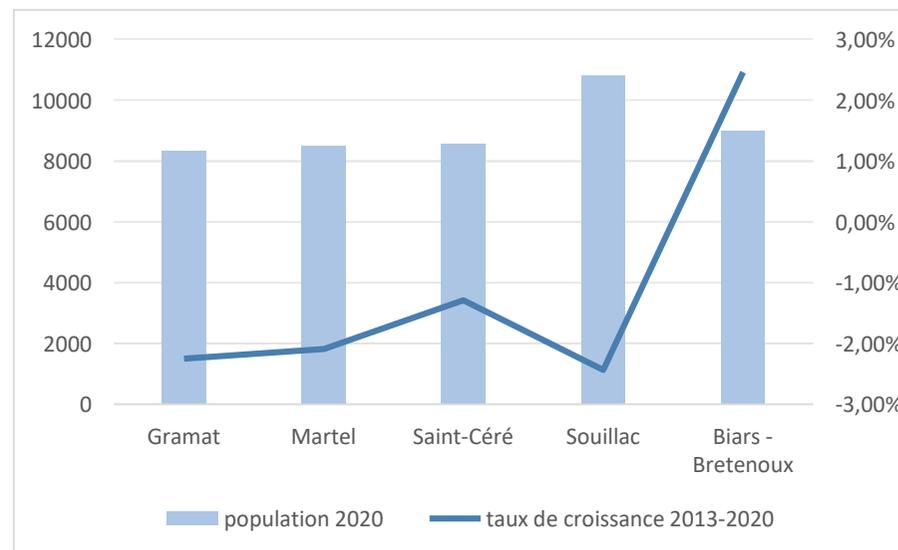
L'observation des dynamiques sur une longue période fait émerger des **disparités infra territoriales importantes**. Cet état de fait découle, notamment, des **positionnements des pôles territoriaux au sein d'un ensemble géographique plus vaste** :

- Les pôles de Martel – Payrac – Souillac Rocamadour et de Biars sur Cère – Bretenoux – Vayrac ont connu une croissance démographique

² Le solde migratoire est, selon la définition de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), « la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité ».

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.



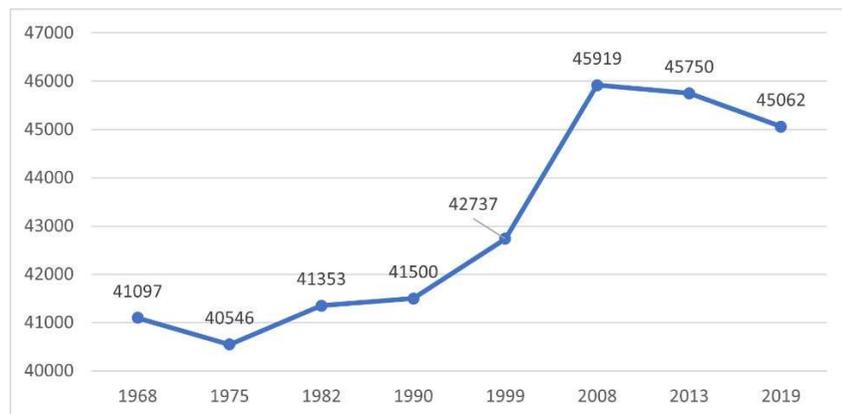
c. Des évolutions démographiques récentes invitant à une certaine vigilance

La croissance démographique de Cauvaldor a connu **un net ralentissement entre 2008 et 2019** : le solde migratoire encore positif (bien qu'en recul par

³ Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

rapport aux périodes précédentes) ne parvient plus à compenser le non-renouvellement naturel de la population intercommunale.

Evolution de la population au sein de Cauvaldor



Source : INSEE 2019

Là encore, ce retournement des tendances se traduit différemment d'un pôle territorial à l'autre :

- **Le pôle de Martel – Payrac – Souillac – Rocamadour**, excédentaire jusqu'en 2008, affiche désormais une croissance négative rejoignant ainsi le pôle de Saint Céré – Sousceyrac en Quercy ;
- **Le pôle de Biars sur Cère – Bretenoux – Vayrac** se maintient à un niveau de croissance très faible ;
- A l'inverse, **la croissance du pôle Gramat – Padirac reste importante**, l'arrivée de nouveaux habitants permettant de limiter l'impact du solde naturel négatif. **Cette situation s'est traduite par un développement résidentiel important ces dernières années.** L'analyse des dynamiques de construction (partie 7.3) montre, en effet, que le volume de logements produits au cours des 10 dernières années est supérieur et plus stable sur le pôle territorial de Gramat – Padirac que sur le reste du territoire.

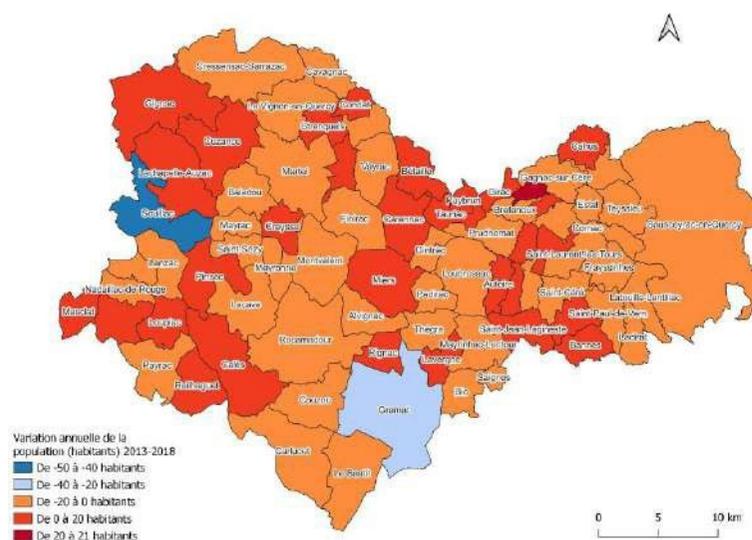
Comme le montre la carte ci-dessous, on observe **des situations contrastées au sein de la catégorie des bourgs structurants et intermédiaires** :

- Les communes « Petites villes de demain » perdent des habitants sur la période 2013-2018, et ce phénomène est particulièrement fort à

Souillac et Gramat, tandis que de nombreuses communes plus petites avoisinantes ces communes PVD possèdent une dynamique démographique positive ;

- **Biars-sur-Cère a la croissance démographique la plus positive sur la période, avec un gain de 21 habitants, et les communes situées au sud et à l'ouest de Biars-sur-Cère semblent bénéficier de sa dynamique** puisqu'elles gagnent globalement des habitants.

Variation annuelle moyenne de la population (habitants) entre 2013 et 2018



Source : INSEE 2019 – QGIS Soliha

Zoom sur les dynamiques au sein des bourgs structurants et intermédiaires du territoire :

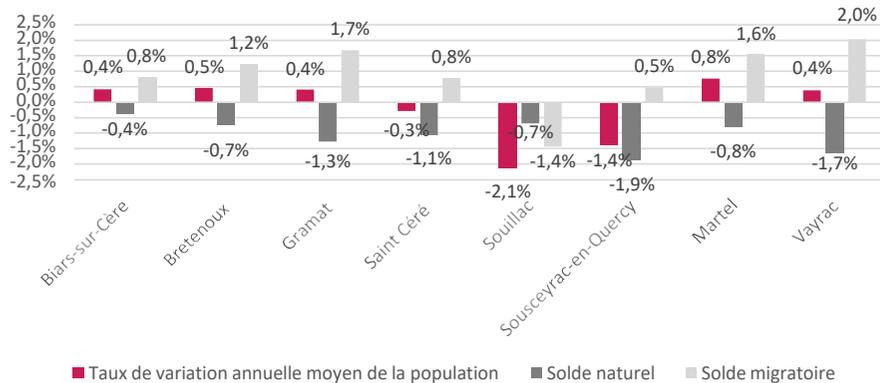
- Des bourgs en difficulté : la plupart des communes PVD perdent des habitants, ainsi que la plupart des petites communes, de façon répartie sur le territoire
- Une situation très dégradée pour Souillac : une perte de 40 à 50 habitants par an sur la période 2013-2018 alors que la commune gagnait des habitants avant 2008, ainsi que pour Gramat, qui perd entre 20 et 40 habitants par an
- Un gain de population à Biars-sur-Cère, et dans plusieurs communes rurales avoisinantes les PVD, notamment des populations extérieures, qui interrogent les relations entre centralité et périphérie et les choix résidentiels des ménages

d. Des flux non négligeables avec les territoires limitrophes mais également au sein de Cauvaldor

Entre 2014 et 2020, le territoire de Cauvaldor a accueilli davantage de ménages qu'il n'en a vu partir, soit 230 habitants supplémentaires, et ce, également à l'échelle des différents pôles, ce qui témoigne du maintien de l'attractivité du territoire.

Taux de variation annuelle moyen de la population par communes entre 2008 et 2013

(Source : INSEE RP 2008 et 2013)



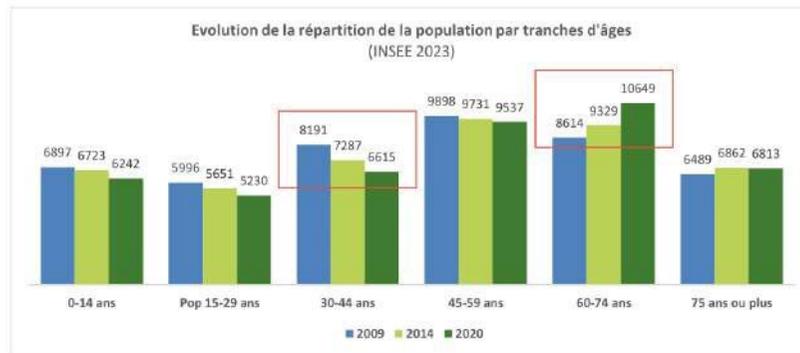
2. Un parc de logements qui doit s'adapter à la diminution de la taille des ménages

a. Un territoire confronté au vieillissement de sa population

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 2020⁴.
- 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.



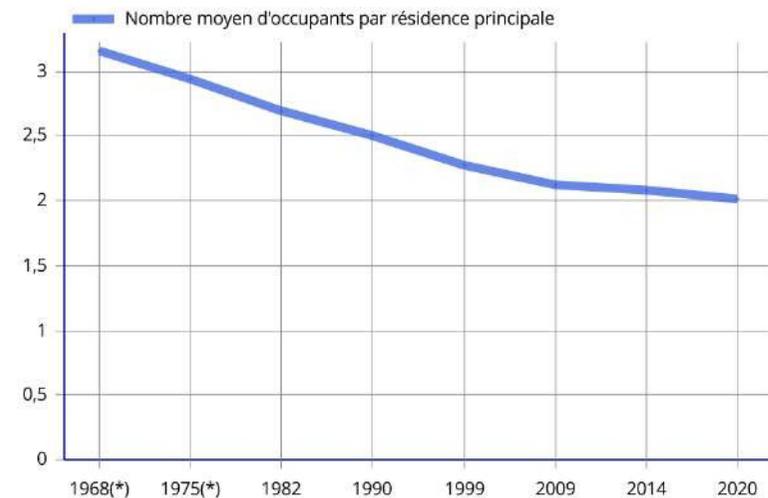
Source : bilan du SCOT 2018-2023

⁴ Indice de vieillissement de 141,7 = 141,7 personnes de 65 ans et + pour 100 personnes de moins de 20 ans

b. Un territoire marqué par la diminution de la taille des ménages

Tout comme à l'échelle nationale, le territoire de Cauvaldor est marqué par une diminution de la taille des ménages qui s'est stabilisée à 2,1 depuis 2008. Ces évolutions sont à relier au phénomène de vieillissement de la population, au départ des jeunes en âge de faire des enfants, ou encore aux changements de modes de vie (hausse du nombre de divorces).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Source : INSEE, RP 2020

Il s'ensuit un besoin en logements supplémentaires pour loger le même nombre d'habitants. L'évolution de la cellule familiale est aussi un indicateur à prendre en considération dans la production de logements, tant sur le plan quantitatif que qualitatif (besoins en petits logements supplémentaires).

Indice de vieillissement de 166,6 = 166,6 personnes de 65 ans et + pour 100 personnes de moins de 20 ans

Composition des ménages

| | Nombre de ménages | | | | | | Population des ménages | | |
|---|-------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------------|---------------|---------------|
| | 2009 | % | 2014 | % | 2020 | % | 2009 | 2014 | 2020 |
| Ensemble | 21 099 | 100,0 | 21 275 | 100,0 | 21 884 | 100,0 | 44 906 | 44 239 | 44 005 |
| Ménages d'une personne | 7 124 | 33,8 | 7 539 | 35,4 | 8 253 | 37,7 | 7 124 | 7 539 | 8 253 |
| Hommes seuls | 3 014 | 14,3 | 3 239 | 15,2 | 3 675 | 16,8 | 3 014 | 3 239 | 3 675 |
| Femmes seules | 4 110 | 19,5 | 4 299 | 20,2 | 4 578 | 20,9 | 4 110 | 4 299 | 4 578 |
| Autres ménages sans famille | 467 | 2,2 | 465 | 2,2 | 345 | 1,6 | 1 066 | 1 061 | 809 |
| Ménages avec famille(s) dont la famille principale est : | 13 507 | 64,0 | 13 272 | 62,4 | 13 287 | 60,7 | 36 715 | 35 639 | 34 943 |
| Un couple sans enfant | 7 103 | 33,7 | 7 284 | 34,2 | 7 421 | 33,9 | 14 533 | 14 922 | 15 092 |
| Un couple avec enfant(s) | 5 037 | 23,9 | 4 623 | 21,7 | 4 195 | 19,2 | 18 805 | 17 221 | 15 605 |
| Une famille monoparentale | 1 367 | 6,5 | 1 365 | 6,4 | 1 670 | 7,6 | 3 377 | 3 496 | 4 246 |

Source : INSEE, RP 2020

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.

Synthèse des enjeux :

- Enrayer la perte d'attractivité des principaux bourgs, notamment Souillac et Gramat, marqués par la décroissance de leur population,
- Adapter l'offre en logements à la diminution de la taille des ménages, conséquence du vieillissement, de la décohabitation et de l'évolution des modes de vie tout en répondant aux besoins des familles (25-45 ans) et des jeunes actifs, afin de les fidéliser et d'en attirer de nouveaux,
- Permettre le développement du parc locatif individuel et collectif recherché à la fois par les néo-résidents et les émigrants dans un territoire dominé par la propriété occupante.

⁵ Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la

II. Des situations de fragilités, sociales et économiques, induisant des besoins en logement spécifiques

Les points clés du diagnostic

- 14% des ménages du territoire vit sous le seuil de pauvreté, avec une proportion de 21.7% pour les moins de 30 ans
- Une précarité énergétique logement plus marquée au sein des bourgs de Sousceyrac, Vayrac, Saint-Céré et Souillac
- Les personnes âgées particulièrement touchées par la précarité et l'isolement en milieu rural dans des logements anciens
- Un parc de logements répondant difficilement aux besoins des publics jeunes
- Des solutions (ponctuelles et pérennes) à destination des gens du voyage insuffisamment développées

1. Une précarité marquée interrogeant les conditions de logements des ménages

a. Une part non négligeable de la population présente des niveaux de ressources limités

Le territoire de Cauvaldor est marqué par **des niveaux de revenus relativement faibles** : la médiane de revenus disponibles par unité de consommation⁵ s'élève à 21 100 €.

La faiblesse des ressources constitue une problématique départementale. En effet, le Lot est marqué par **des écarts de revenus importants** : dans l'échelle des revenus médians mensuels, plus de 2 200 € séparent les revenus des 10% de ménages qui gagnent le moins, de ceux des 10% des ménages qui disposent des revenus les plus élevés. Ce différentiel s'explique en partie par l'arrivée

valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

des ménages retraités et/ou étrangers qui disposent d'un pouvoir d'achat plus élevé que la population locale.

La précarité concerne les salariés : à l'échelle départementale, un quart des salariés gagne moins du SMIC⁶. Le territoire de Cauvaldor ne fait pas exception puisque les contrats précaires y sont particulièrement développés (intérim, emplois à temps partiel...), notamment dans le secteur de l'agro-alimentaire.

Au-delà des seuls salariés, la précarité financière de nombreux ménages est à prendre en compte et induit une forte pression quant au coût du logement. Le taux de pauvreté⁷ est relativement important à l'échelle du territoire : 14,3% des foyers. Les jeunes et les personnes âgées sont particulièrement exposés à la précarité.

Cependant, par rapport au département, Cauvaldor n'est pas marqué par une précarité plus importante.

Comparaison des taux de pauvreté

| COMMUNES | % de pauvreté ensemble* | % de pauvreté locataire |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| CA du Grand Cahors | 14,4 % | 30,3 % |
| CC Grand-Figeac | 14,1 % | 26,9 % |
| CC Cauvaldor | 14,3 % | 26,5 % |
| Lot | 14,9 % | 28,6 % |

Source INSEE 2022

Si le faible niveau de ressources entraîne des difficultés pour un certain nombre de ménages pour accéder et se maintenir dans un logement, **les fragilités sont également accrues par le coût des charges et notamment par les dépenses d'énergie**. La mauvaise qualité thermique du bâti, qui s'ajoute à

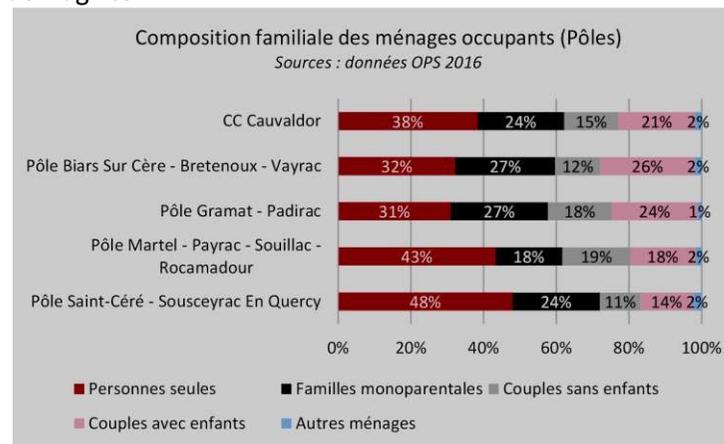
⁶ Source : PDH

⁷ NB. On parle de bas revenus lorsque le foyer dispose de revenus inférieurs à 60% du revenu médian national. En 2011, selon l'enquête Revenus fiscaux et sociaux (INSEE), le niveau de vie médian s'élève à 19550€ annuels : le seuil de bas revenus s'établit alors à 11790€/an, soit 977€

l'augmentation du coût de l'énergie, frappe plus particulièrement les plus vulnérables, qui rencontrent des difficultés à chauffer leur logement et peuvent être obligés d'y renoncer.

De même, les locataires, du parc privé comme social, affichent des revenus plus faibles. A l'échelle de la Communauté de Communes de Cauvaldor, **le taux de pauvreté pour les propriétaires occupants est de 10,1% contre 26,5% pour les locataires du parc privé. Celui-ci jouant un rôle de parc social de fait.**

L'analyse des données d'occupation du parc social (OPS) 2016 des bailleurs Lot Habitat et Polygone permet d'affiner le profil des locataires HLM et leur niveau de fragilité.

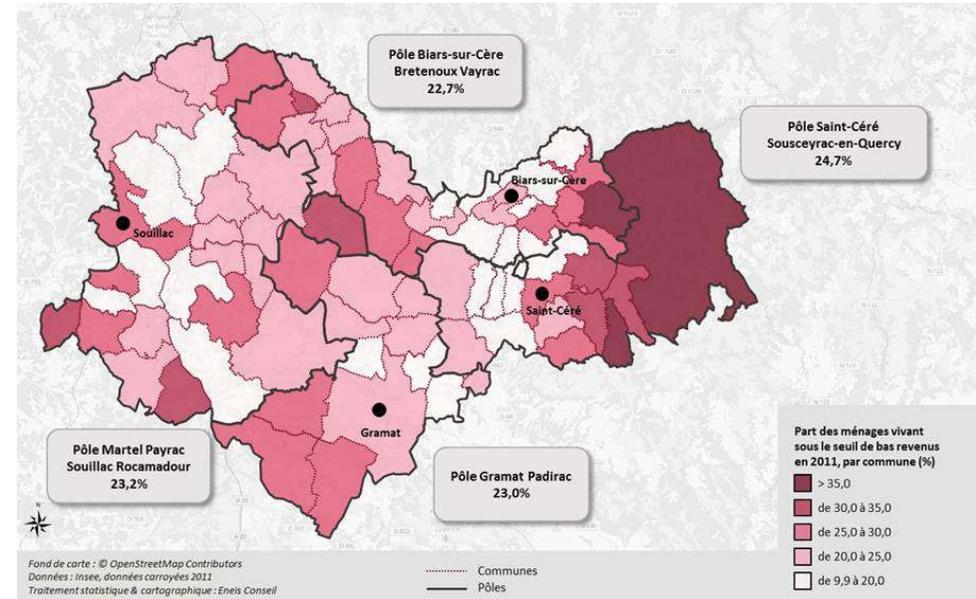
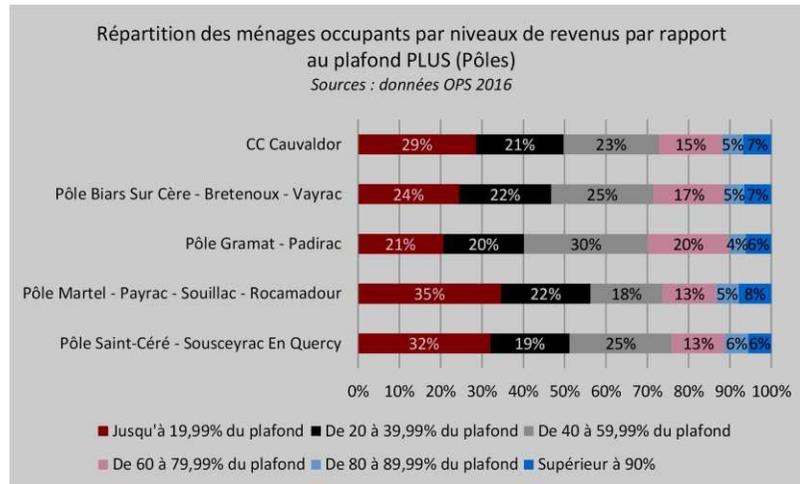


Les niveaux de précarité sont différents d'un pôle territorial et d'un bourg à l'autre :

- **Les pôles Saint-Céré – Sousceyrac-en-Quercy et Martel – Payrac Souillac – Rocamadour, et les bourgs qui les constituent (Souillac et Saint-Céré), sont marqués par une part plus importante de ménages précaires**, de personnes âgées et de ménages isolés. La situation par rapport à l'emploi y est également moins favorable.

par mois en moyenne. Les périmètres correspondent aux anciens EPCI, faute de données consolidables. Nous ne disposons pas de données pour l'exPays de Sousceyrac.

- **Martel** possède une position particulière puisque le bourg **accueille des ménages à revenus plus élevés**, en emploi pour plus de la moitié. Cependant, la commune est également marquée par une part importante de personnes seules et de personnes âgées de plus de 60 ans.



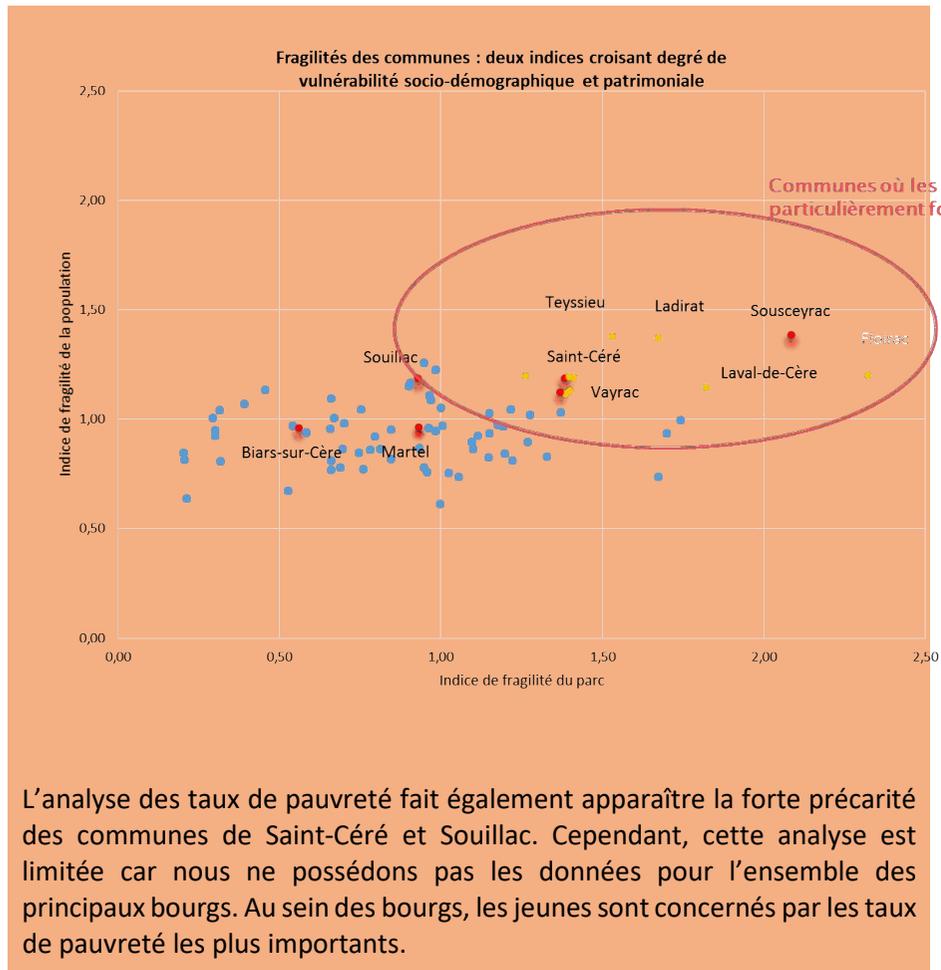
b. Des ménages diversement exposés à la précarité en fonction des territoires infra-communautaires, des profils également différenciés

Une analyse à l'échelle infra met en lumière les disparités importantes à l'échelle des quatre pôles territoriaux de Cauvaldor. Ainsi, le pôle de Saint-Céré – Sousceyrac-en-Quercy, notamment sa partie Est, est marqué par une précarité plus forte. La médiane du revenu disponible par unité de consommation est également plus faible au sein du pôle Saint-Céré – Sousceyrac-en-Quercy par rapport aux autres pôles.

La précarité du pôle de Saint-Céré – Sousceyrac-en-Quercy se traduit notamment par une part élevée de ménages sous le seuil de bas revenus. Par ailleurs, le secteur autour de Vayrac (communes de Floirac, Bétaille, ...), celui au Nord de Martel (les Quatre-Routes-du-lot) ainsi que Souillac et plusieurs de ses communes voisines sont marquées par une précarité importante.

Zoom sur les dynamiques des principales communes du territoire

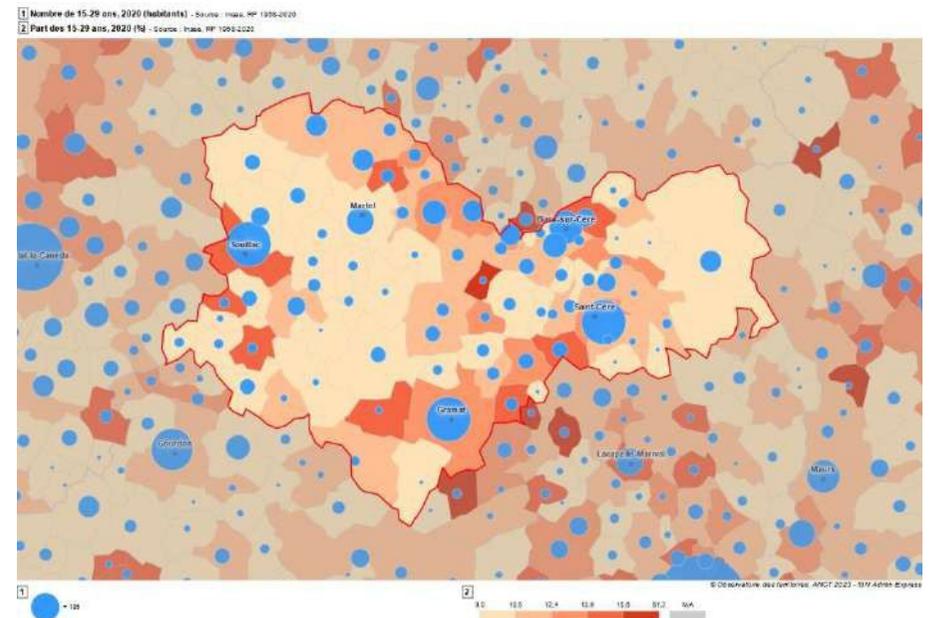
Un indice de vulnérabilité a été réalisé, dans la continuité du PDH. Il prend en compte deux critères : **la vulnérabilité des populations** (taux de pauvreté, part des seniors, part des personnes isolées) et **la vulnérabilité du parc** (part des logements construits avant 1970, part des logements en classement 7-8). Il fait apparaître **la forte précarité des bourgs que sont Vayrac, Souillac, Saint-Céré et Sousceyrac-en-Quercy**. La précarité des ménages résidant dans ces territoires est, potentiellement, renforcée par des coûts supplémentaires en termes de dépenses liées au logement (charges) eu égard à l'ancienneté des logements et leur faible qualité thermique.



2. Des besoins spécifiques, dont le repérage reste à affiner

Comme évoqué précédemment, la part des jeunes sur le territoire tend à diminuer. Les causes en sont multiples. L'absence de logements adaptés et en capacité de les inscrire dans un parcours résidentiel en est une. Le département Lotois est le cinquième plus âgé de France.

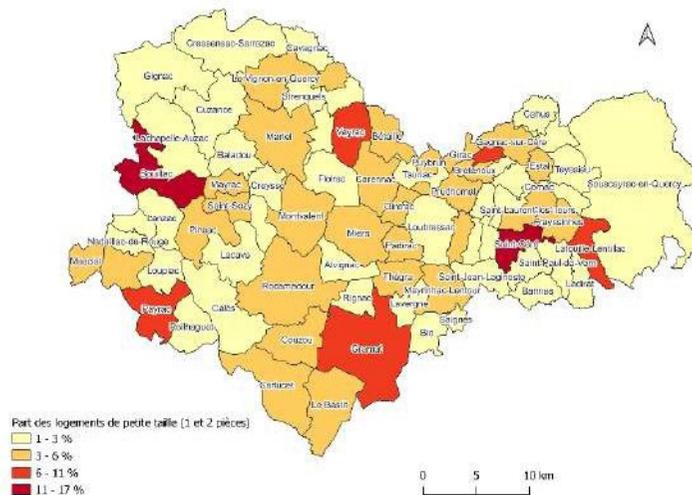
Les jeunes sont essentiellement présents autour des Établissements d'Enseignement Secondaire, qui proposent des formations uniques et reconnues à l'échelle nationale (CFA de Gramat, BTS du lycée Louis Vicat de Souillac en plus des antennes universitaires présentes à Cahors et à Figeac). On observe alors de nombreuses communes en sous-représentation du nombre de jeunes, pouvant avoir des impacts sur le long terme.





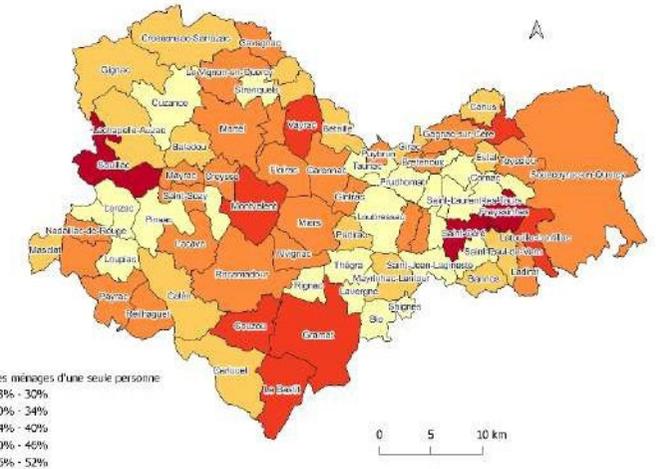
La typologie des logements présents dans le Cauvaldor est essentiellement des biens de grandes tailles. Cela traduit un parc immobilier non adapté aux jeunes, qui bien souvent recherchent des logements de petites tailles lors de leur entrée dans la vie active ou lors de la première décohabitation. Comme le démontre le graphique ci-dessous, on a une prédominance des logements possédant 3 pièces ou plus.

Au niveau des pôles de Souillac, Gramat et Saint-Céré, qui représentent les territoires où la vie étudiante est la plus présente, on se rend compte qu'il s'agit des lieux où la présence des logements les plus petits est la plus marquée.



En revanche, on remarque que ces petits logements n'excèdent pas 17 % de logement étant égaux ou inférieur à 2 pièces. Ainsi, cela peut traduire une insuffisance importante face à une potentielle demande et besoin.

Le parc immobilier du Cauvaldor présente également une inadéquation forte. En effet, les ménages composés d'un seul individu sont de plus en plus nombreux, et le parc effectif à du mal à répondre aux



besoins d'une population grandissante.

Lorsque l'on parle de la jeunesse, deux processus interviennent et se trouvent comme fondamentaux pour la construction du jeune.

- L'autonomie : L'autonomie se caractérise par deux critères : l'autonomie financière et l'autonomie résidentielle.
 - L'indépendance : Cette notion correspond à tout ce qui touche au niveau de vie des jeunes par rapport aux ressources dont ils disposent. Ce qui est important à noter, c'est le fait que cette indépendance peut être graduelle. Celle-ci peut avoir un degré d'importance plus ou moins moindre. Cette indépendance peut également être réversible. En ces termes, cela signifie que le jeune, du jour au lendemain, peut se retrouver, par exemple, dans la nécessité

de retourner vivre dans le domicile familial, du fait de difficultés financières, professionnelles...

Les faibles ressources des jeunes ont pour conséquence de créer des difficultés d'accès au logement de deux manières.

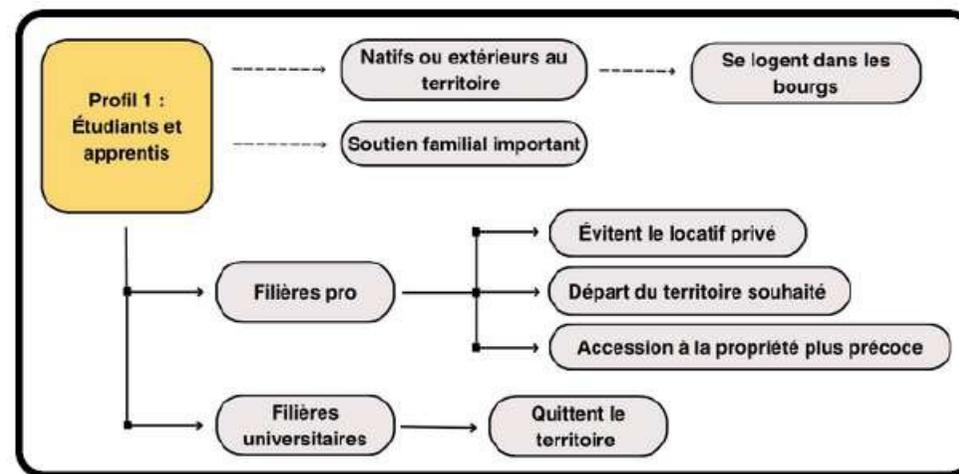
- Leur choix de logement accessible est limité par une offre déjà bien restreinte.
- Lorsque les jeunes arrivent enfin à accéder à l'emploi de manière sécurisée et durable, leur parcours résidentiel se trouve lui bloqué. Ils se retrouvent piégés dans un parc de logement non adapté à leurs besoins, et laissant peu d'espace à l'évolution habituelle du cours de la vie, vie de couple, création d'un foyer familial...

La relation entre les bailleurs et les jeunes peut être source de difficultés et de non-attribution d'un logement. Ils peuvent en effet être, et on a pu l'observer de manière assez régulière, exposés aux préjugés des bailleurs privés. Les craintes principales du bailleur se portent essentiellement sur le non-paiement du loyer et l'absence d'entretien du logement. Ces problèmes de préjugés contribuent à la contraction du marché du logement, certains bailleurs préférant laisser leur bien vacant plutôt que de le louer à un jeune étudiant ou actif. De plus, si certains bailleurs privés hésitent à louer à cause d'une prétendue instabilité, d'autres discriminations peuvent être fondées sur le type d'emploi qui est exercé, l'origine ethnique, etc..

1^{er} profil : étudiants et apprentis

Nette majorité non originaire du territoire, ils trouvent une formation au BTS Louis Vicat à Souillac, le CFA, ou centre cynophile de Gramat.

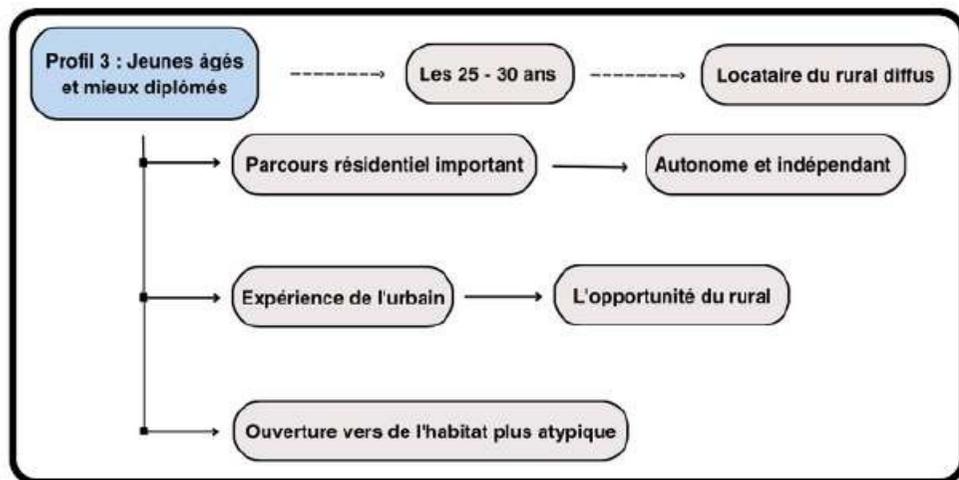
Ces jeunes étudiants souhaitent donc éviter le marché locatif privé, onéreux et pas idéal, au profit des hébergements alternatifs, comme les internats ou les résidences étudiantes. Cependant, bien que cette envie soit fréquemment exprimée, les solutions sont maigres, et les quelques places prévues pour ces modes de logement alternatifs sont rapidement complètes.



2^e profil : plus âgés et mieux diplômés

Locataires du rural diffus, entre 25 et 30 ans, ils ont déjà un certain parcours de vie, et par conséquent ont une expérience résidentielle, déjà importante, avec des automatismes, une autonomie et une indépendance complète. Ils connaissent déjà la vie en milieu urbain (métropolitain bien souvent).

Ces jeunes sont touchés par des problématiques d'habitat qui peuvent être accentuées par rapport à ceux qui souhaitent se loger dans les centres-bourgs. En effet, ces espaces fortement diffus souffrent d'un manque de petites typologies accrues. C'est également la qualité de l'habitat qui pose question, au même titre que d'autres parties du territoire plus denses. Cette catégorie de jeunes n'est pas nécessairement à la recherche d'appartement, mais davantage d'une maison dans laquelle ils pourraient fonder une vie de famille. Cette catégorie de jeune est également prête à vivre dans un habitat alternatif. En ce sens, ils aspirent à se loger dans des éco-hameaux, des grands corps de fermes qui pourraient être source d'une vie collective, dans des habitats se rapprochant le plus d'une certaine neutralité carbone...



3^e profil : les jeunes actifs

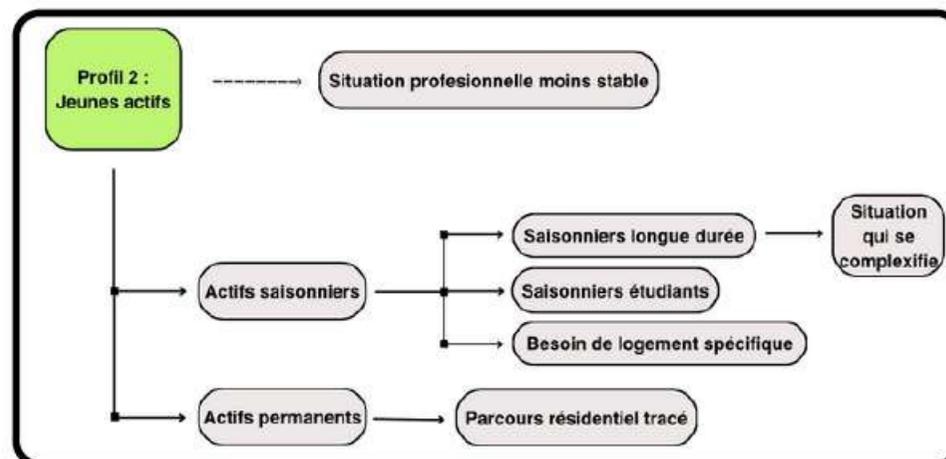
Deux catégories d'actifs se distinguent : les actifs permanents et les actifs temporaires (saisonniers).

- Concernant les actifs permanents, ils sont surreprésentés dans les secteurs de l'industrie et des métiers du bâtiment. Les emplois nécessitant des diplômes élevés sont assez peu présents dans le Cauvaldor. Lors de leur entrée dans la vie active, ils sont d'abord à la recherche d'un studio, ou d'un logement de petite typologie. Puis lors de l'acquisition de leur indépendance financière, ils recherchent alors un logement plus grand, avec un jardin, mais pas nécessairement du pavillonnaire. Ces actifs sont parfois contraints de quitter le territoire, par manque de logement.
- Deux types d'actif saisonnier se distinguent. Le saisonnier étudiant est présent sur le territoire, qui constitue souvent son lieu d'origine, et qui pendant les vacances scolaires ou universitaires va travailler. Il vit chez des proches (famille ou amis). Le second type est les actifs de longue durée, qui ne sont pas originaire du territoire et qui enchaînent saison hivernale et estivale. En l'absence d'une offre adaptée sur le territoire, ces jeunes saisonniers sont contraints à des solutions de logement qui s'avèrent, pour certaines, très coûteuses et pour d'autres relativement vétustes, voire insalubres. Ils doivent régulièrement trouver des solutions de logement dans des conditions désastreuses :

logement en camping, sous la tente, dans une caravane ou une cabane située sur le terrain de l'exploitant, parfois dans leur voiture !

A noter que des réponses sont d'ores et déjà apportées :

- Le réinvestissement de bâtiments existants, tels que des internats (ex : internat de Saint-Céré).
- L'accueil des apprentis et jeunes en alternance dans des gîtes : une solution déjà mise en œuvre par certaines entreprises du territoire. Cependant, les gîtes soulèvent deux problèmes : ils peuvent difficilement accueillir les travailleurs saisonniers puisque leur période de travail coïncide avec la période touristique et ne sont, par ailleurs, pas toujours équipés pour l'hiver.
- Le développement d'offres en logements nouvelles et dédiées, intergénérationnelles ou non. Ex : Le projet de Thégra et Lot Habitat, un petit ensemble de 7 logements au cœur du village composé d'un rez-de-chaussée d'appartements destinés aux personnes âgées, et d'un étage avec logements meublés pour saisonniers, apprentis, jeunes en formation ou premiers contrats de travail

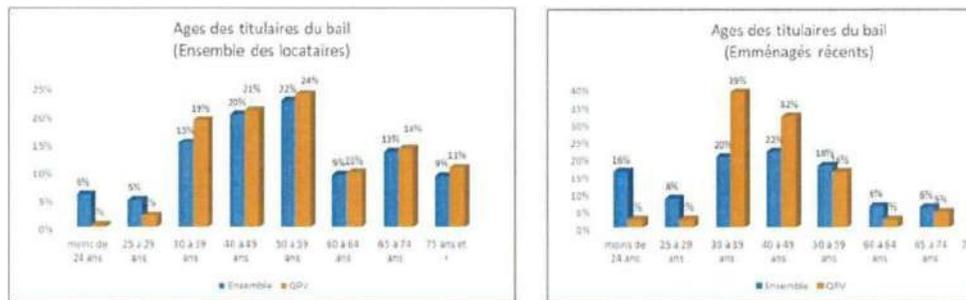


4^e profil : les jeunes précaires

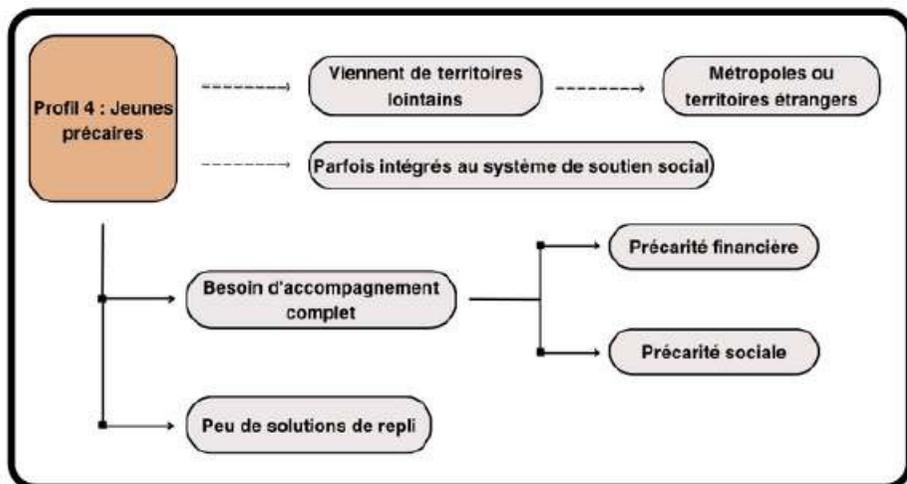
Un phénomène de précarisation des jeunes est à l'œuvre. Les jeunes couples et familles sont particulièrement concernés, en lien avec le développement du travail précaire et le nombre croissant de séparations. Pour rappel, les jeunes

de moins de 30 ans sont la classe d'âge qui possède le taux de pauvreté le plus important.

On retrouve ce constat dans le profil des titulaires d'un bail social avec Lot Habitat, avec une part de jeunes à l'opposé des statistiques démographiques du territoire :



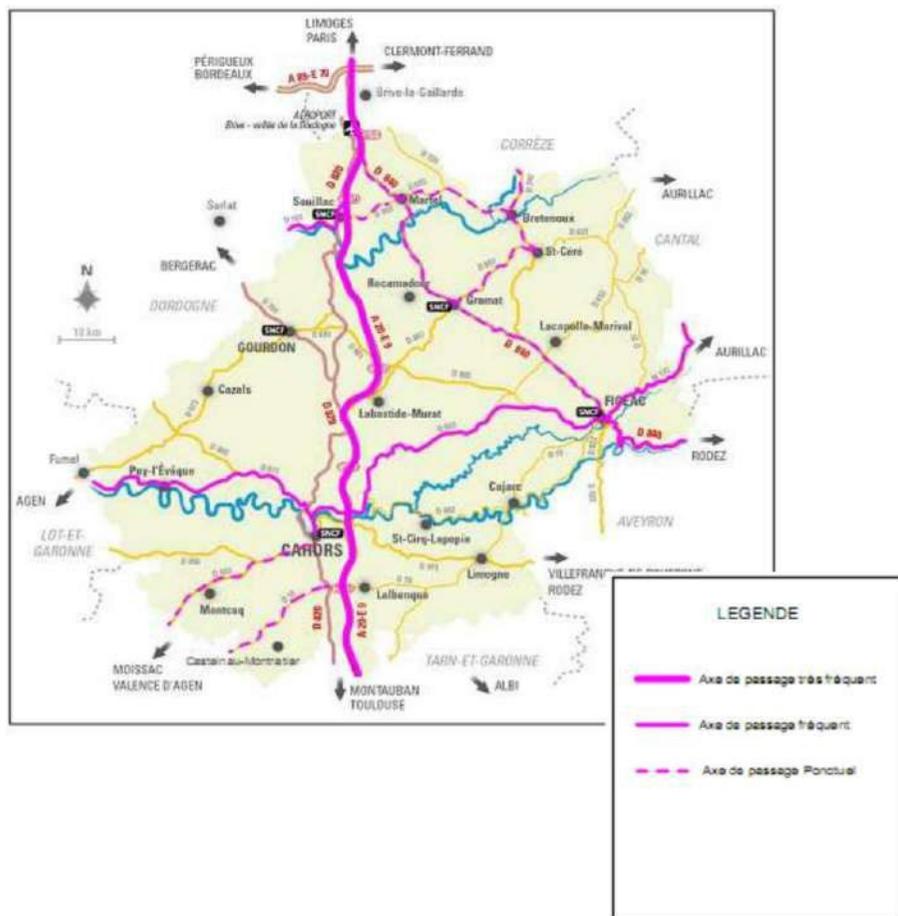
Pour eux, la question du logement se pose en termes particuliers, car elle doit impérativement s'inscrire dans le cadre d'un travail global d'accompagnement croisé sur les dimensions de l'insertion professionnelle, de la formation, de la mobilité (au plan pratique comme psychologique) et du « savoir habiter ». Cette catégorie nécessite un travail d'accompagnement dans le logement, en raison de la précarité, voire de l'absence de ressources, mais aussi en raison de leur manque de réalisme et de leurs difficultés à gérer un budget.



Cette diversité de profils est à relier au dynamisme économique du territoire, dans les domaines de l'industrie (y compris haut de gamme, proximité de la Mecanic Vallée), de l'agro-alimentaire et du tourisme. Ces secteurs sont pourvoyeurs d'emplois pour des apprentis et jeunes actifs (diplômés ou non).

c. Les besoins spécifiques des gens du voyage

Cauvaldor est un territoire de passage des gens du voyage. **Les axes et flux, principaux et secondaires, qu'empruntent les Gens du Voyage sur le territoire du Lot ont été repérés** dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) arrêté en 2014. **Il y est souligné l'évolution des pratiques** et le fait que les groupes se déplaçant suivant les axes dits traditionnels sont plus petits et viennent sur des périodes de l'année plus larges. **Les vallées de la Dordogne et du Lot sont des axes majeurs fréquentés notamment par des Gens du voyage employés comme travailleurs saisonniers dans le domaine agricole. Les axes des routes départementales sont également des axes importants. La commune de Souillac mais également le secteur de Biars-Bretenoux sont particulièrement concernés par le passage des gens du voyage.**



Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) arrêté en 2014

Là encore, les profils et besoins sont divers : le passage de gens du voyage, de courte durée (une ou deux semaines), moyenne à longue et la sédentarisation.

L'accueil des gens du voyage sur le territoire : des capacités insuffisantes

Concernant cette problématique, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) préconise **la réalisation des deux aires d'accueil de Gramat (10 à 12 places) et de Souillac (16 places)** prescrites

dans le précédent Schéma et qui n'ont pas été réalisées. Il enjoint également la commune de **Bretenoux à réaliser une aire d'accueil de 12 places**. A ce jour, aucune de ces aires n'a été réalisée.

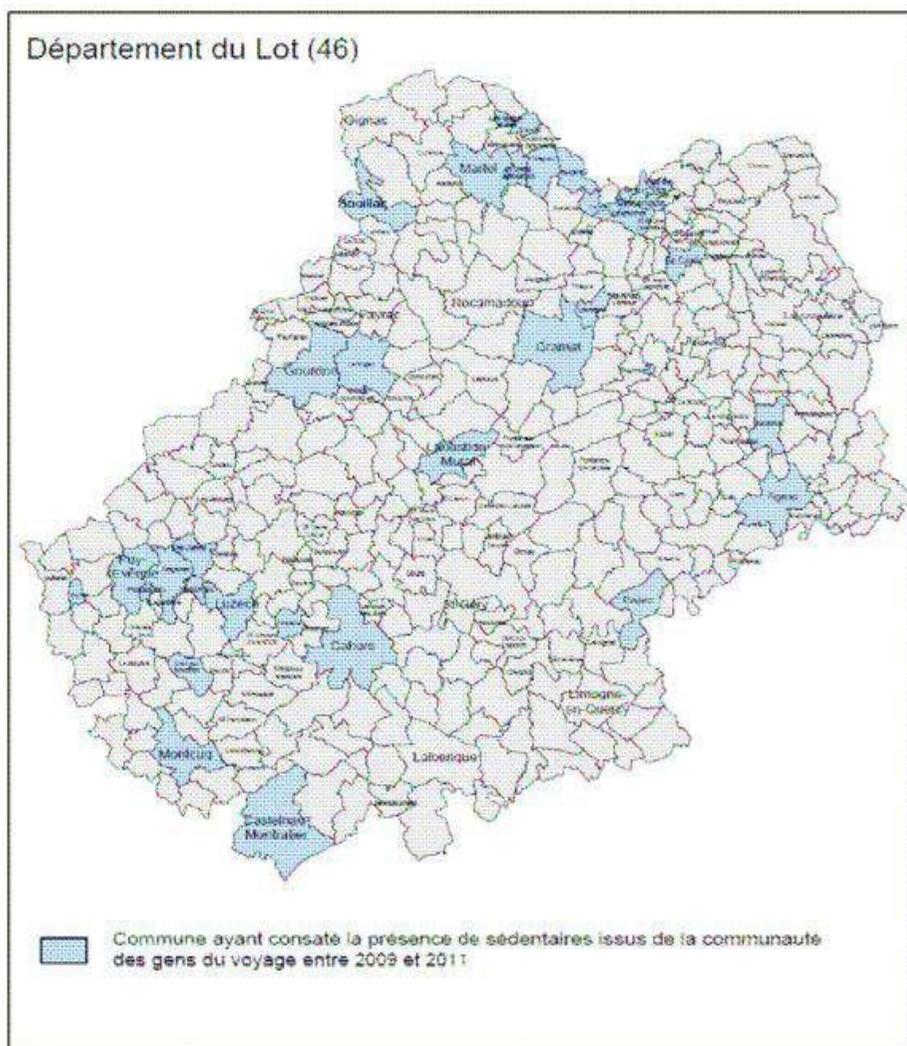
La sédentarisation

Selon le SDAHGV, on observe, sur le territoire du Lot, des implantations plus ou moins pérennes. Celles-ci relèvent de deux causes, principalement :

- **Les familles en difficulté économique et/ou sociale**, qui ne peuvent plus se permettre de voyager et qui, malgré des conditions d'habitat parfois précaires, restent sur un site par crainte de n'en trouver aucun autre pour stationner.
- **Les groupes au contraire très dynamiques, qui s'appuient sur un réseau de terrains privés sur lesquels vivent des familles à l'année**, certains de ces terrains pouvant combler les lacunes de l'accueil réglementaire. Les sédentaires sont donc des personnes qui ne voyagent plus, ou très peu, et qui ont adopté, avec ou sans le maintien d'une itinérance occasionnelle, un lieu d'habitat fixe. Certaines familles peuvent ainsi intégrer des logements classiques, de type appartement ou villa.

Plusieurs communes de Cauvaldor accueillent des familles sédentarisées, souvent dans des conditions précaires : Souillac, Martel, Saint-Denis-Lès-Martel, Vayrac, Les-Quatre-Routes-Du-Lot, Condat, Bétaille, Tauriac, Bonneville (lieu-dit de Prudhomat), Les Quatre Chemins, Biars-sur-Cère, Bretenoux, Saint-Céré, Gramat et Lavergne.

L'occupation de terrains non dédiés à l'habitat voire dangereux pour les occupants (risque d'inondation par exemple) en est une des manifestations.



Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) arrêté en 2014

Les acteurs du territoire soulignent l'importance de l'accompagnement social, en particulier des gens du voyage sédentarisés, de manière à favoriser leur intégration et leur accès aux services, aux équipements publics. Les enjeux évoqués sont les suivants : scolarisation et pérennité du parcours scolaire des plus jeunes, la santé (accès aux soins), activité économique, accès aux droits...

Aucune association dans ce domaine n'intervient, à ce jour, sur le territoire de Cauvaldor. Pour autant, il existe des initiatives locales intéressantes, évoquées dans le Schéma et relayées à l'occasion des ateliers de diagnostic organisés en mars 2017 à l'initiative de l'intercommunalité : Puy-l'Evêque / Pescadoires, Cahors et Figeac. Ainsi, Figeac a développé depuis plus de 15 ans une politique d'accompagnement spécifique pour les Gens du Voyage de son territoire (installés pour l'essentiel sur l'aire de Vinadie). La commune s'appuie sur le Centre Intercommunal d'Action Sociale et plus spécifiquement la personne en charge de l'insertion. De multiples actions (individuelles ou collectives) ont été engagées, en partenariat avec les acteurs lotois : les services médico-sociaux du Conseil Départemental, la CAF, les acteurs locaux (bibliothèque municipale, les PEP 46, IUT ...) et les bénévoles. Le CIAS assure un rôle de médiation vis-à-vis des gens du voyage et constitue, de fait, une tête de pont légitime vis-à-vis des partenaires pour mener des actions auprès de ces populations. Cet exemple constitue un exemple intéressant dans la perspective de la prise par Cauvaldor de la compétence gens du voyage. L'intercommunalité et les communes, en tant qu'échelle de proximité, devront être accompagnées par les partenaires maîtrisant cet enjeu de réponse aux besoins des gens du voyage.

d. Les publics prioritaires, au sens du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées : une connaissance des besoins à approfondir

Dans un contexte socio-économique peu favorable, certains ménages sont de plus en plus vulnérables. Les jeunes et les plus précaires semblent particulièrement touchés, sans oublier les personnes âgées. Une des conséquences est la difficulté d'accès ou de maintien dans le logement. Le « mal-logement » renvoie à des situations différentes.

Les personnes non logées et en recherche d'une solution d'urgence.

En matière d'hébergement d'urgence, le territoire compte quatre places : deux places à Souillac et deux, à Gramat. On recense également deux places en ALT (Allocation Logement Temporaire) sur Souillac. Ce dispositif s'adresse au public relevant du « plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées » : les ménages sans logement, en errance, en cours

d'expulsion, logés dans des taudis, des habitations insalubres précaires ou de fortune ou confrontés à un cumul de difficultés financières de l'insertion sociale.

Selon les acteurs de l'hébergement (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation, services de l'Etat, Département), les besoins sont faibles sur le territoire. Ces places ne sont, à ce titre, pas toujours remplies. Les publics faisant appel au 115 sont aujourd'hui polarisés sur Cahors et Figeac. Deux explications peuvent être avancées :

- C'est sur les deux principales villes du département que se concentre l'offre, d'hébergement bien sûr mais aussi d'accueils de jour (produits d'hygiène, repas...);
- Compte tenu des enjeux d'insertion de ces publics, il est difficile pour les acteurs de les orienter dans des territoires éloignés, peu desservis en transports en commun, où l'offre de services (comme les accueils de jour où les personnes en difficulté peuvent accéder à des produits d'hygiène, se restaurer...) est peu développée et le réseau d'acteurs moins dense.

A noter qu'il existe malgré tout un local d'urgence sur le territoire de Cauvaldor.

De manière générale, à l'échelle du Lot, l'offre disponible en matière d'hébergement ou de logements temporaires permet de répondre à la demande, grâce, notamment à la mise en place de dispositifs innovants permettant de désengorger les structures. C'est notamment le cas de l'Hébergement d'Urgence de Transition par exemple. Cauvaldor ne dispose pas de ce type de solution, uniquement présente sur les deux principales villes que sont Figeac et Cahors.

Si les besoins semblent peu prégnants, leur connaissance doit être approfondie. En effet, les structures d'accueil et le fonctionnement des signalements ne sont pas forcément connus de l'ensemble des acteurs locaux. De plus, les informations concernant les besoins ne sont pas toujours transmises aux communes par les services sociaux, alors même que celles-ci peuvent constituer un relai d'information essentiel.

Ce travail sera mené à deux échelles :

- **A l'échelle de Cauvaldor** : à travers un recensement fin auprès des communes du territoire

- **A l'échelle du Lot** dans le cadre du renouvellement du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :

| Les personnes hébergées | Les mineurs non accompagnés et les sortants de l'aide sociale à l'enfance (ASE) | Les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser | Les demandeurs d'asile et réfugiés |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Une concentration des publics avec de longs parcours de rue et d'errance sur Cahors. • Un public 115 avec animaux qui ne peut pas prendre le bus (unique moyen de transport en train) • Des difficultés de sorties pour accéder à un logement autonome par manque d'offre et la nécessité d'un accompagnement sur un temps long | <ul style="list-style-type: none"> • Une hausse du public constaté par les associations sur la période récente (ex : la moitié des effectifs du CHRS de Cajarc géré par le CEIS sont des personnes de moins de 25 ans) • Des difficultés de loger les sortants d'ASE* au sein des résidences habitat jeunes car ces dernières sont remplies | <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins de sédentarisation qui sont réels mais ne sont pas qualifiés ni traités. • Qui entraînent des situations de suroccupation d'accueil, celles-ci se dégradent. | <ul style="list-style-type: none"> • 70% de réfugiés quittent le Lot en sortie de CADA • Un taux d'ancrage à 30% (représentant ainsi 50 à 60 personnes) ; source : Lot pour Toit 2022 • Les réfugiés qui ne quittent pas le Lot souhaitent s'installer sur la commune dans laquelle ils bénéficient d'un accompagnement |
| <ul style="list-style-type: none"> • 32 personnes orientées vers les pensions de famille en 2019 (observatoire SIAO*) • Des sorties de l'hébergement vers le logement public/privé : 43 personnes en 2019 (soit 17%) , 47 en 2020 (soit 20%) • Une maroude sur le territoire opérée par l'Association Addiction France | <ul style="list-style-type: none"> • Mise en relation SIAO et résidences habitat jeunes • Des mineurs non accompagnés logés prioritairement au sein du parc social | <ul style="list-style-type: none"> • Schéma d'accueil des gens du voyage. | <ul style="list-style-type: none"> • 72 places en HUDA, 20 en CPH, 219 en CADA (*) • Le programme ACCELAIR permet un accompagnement renforcé pour les parcours spécifiques (74 personnes accompagnées entre 2018 et 2021). |

Source : révision du PDALHPD (2022)

Les personnes en difficultés d'accès au logement

La tension sur le parc social est faible. Pour autant, le fichier de la demande de logement social fait apparaître des situations difficiles :

- **Une trentaine de personnes sans logement propre** : logés gratuitement ou temporairement, en résidence sociale, en structures d'hébergement, camping ou sans-abri
- **Une dizaine de cas de mal-logement** (logement repris, procédure d'expulsion, logement non habitable)
- **Par ailleurs**, le motif de logement inadapté (taille, motif, confort) est avancé dans 33% des demandes en logement social (environ 80 personnes concernées).

On observe une relative inadéquation entre l'offre et la demande. Celle-ci ne porte pas tant sur le niveau de loyer (accessible globalement sur le territoire, 5,39€/m²) que sur les typologies de logements. Le parc de logements sociaux est principalement constitué de logements sociaux de grande taille alors qu'il est constaté une augmentation des ménages de petite taille. Cet écart doit, bien entendu être relativisé pour deux raisons :

- Les demandes renseignées dans le Système National d'Enregistrement sont déclaratives pouvant entraîner un biais entre le besoin exprimé et le besoin réel ;
- Les petites typologies peuvent être demandées pour des raisons d'accessibilité financière, la surface constituant un des critères de fixation du loyer et les petits logements étant, généralement, moins coûteux du point de vue des charges énergétiques.

S'il n'est pas négligeable, le parc social reste limité et pas toujours adapté. Dans ce contexte, le parc privé joue de plus en plus le rôle de parc social de fait, accueillant des ménages modestes dans des conditions parfois insatisfaisantes. Ce dernier point est détaillé ci-après.

Synthèse des enjeux :

- Identifier les personnes âgées isolées et vivant dans des logements dégradés et les accompagner dans la rénovation de leurs logements
- Identifier les besoins quantitatifs et qualitatifs en logements temporaires des jeunes apprentis et saisonniers et y apporter des réponses adaptées (chambres chez l'habitant, gîtes, ...)
- Répondre aux besoins des ménages les plus précaires, notamment des jeunes, par le développement d'une offre en petits logements abordables
- Prévoir des aires d'accueil suffisantes pour le passage des gens du voyage et accompagner leur sédentarisation, éventuellement via la médiation d'une association
- Affiner la connaissance des besoins en logement et en hébergement des publics défavorisés

III. L'analyse des caractéristiques du parc existant et des dynamiques de marché immobilier

Les points clés du diagnostic :

- Un parc de logements ancien, et des situations d'indignité du logement non négligeables couplées à des situations de précarité importantes
- Un parc de logements plus ancien dans les principaux bourgs et particulièrement à Martel, Sousceyrac et Vayrac
- Une forte vacance de longue durée liée à l'ancienneté du parc, notamment dans les bourgs
- Une part de résidences secondaires importante, notamment dans le pôle Martel – Payrac – Souillac – Rocamadour
- Un parc de logements dominé par l'habitat individuel et renforcé par la dynamique de construction dans l'espace périurbain
- Des situations différentes selon les bourgs : Martel et Vayrac dominée par l'habitat individuel et une part importante de résidences secondaires ; Saint-Céré et Souillac possèdent un fort taux de logements collectifs
- Un marché de l'ancien dynamique
- Une forte tension sur le marché du parc locatif privé
- Une demande en logement social marqué par beaucoup de jeunes et de ménages isolés et de ménages précaires
-

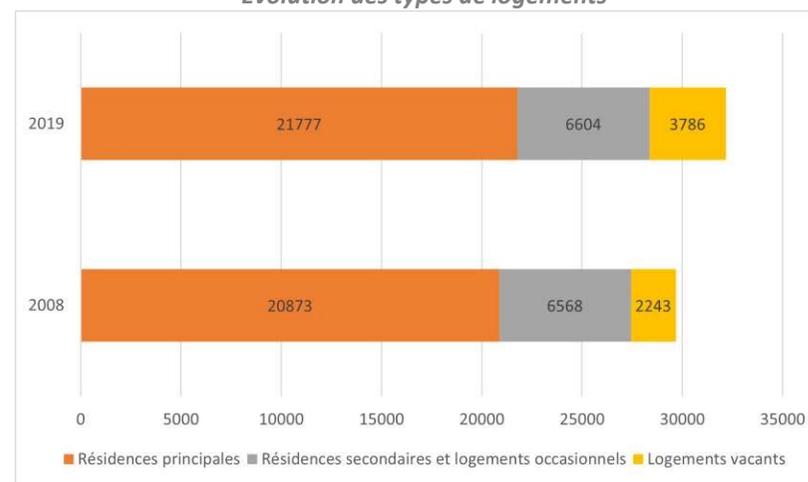
1. Le parc existant : un parc ancien composé principalement de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires

a. Un modèle de développement résidentiel fondé sur la propriété occupante et la maison individuelle

La structure du parc de logements de la Communauté de communes de Cauvaldor est relativement comparable à celle du département du Lot. Elle est marquée par **une proportion importante de résidences secondaires**, notamment dans les communes du sud-ouest du territoire, qui traduit la vocation touristique de cette zone.

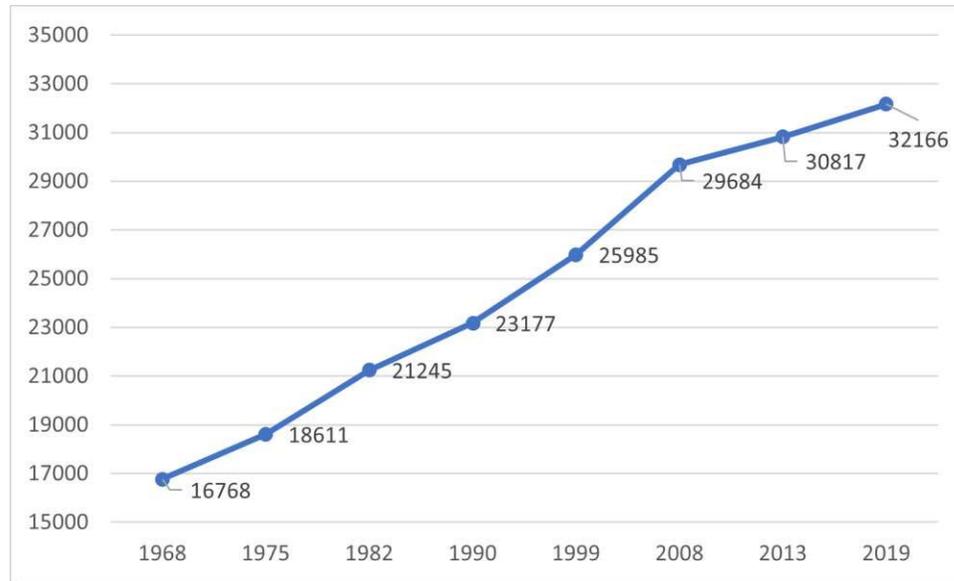
La vacance de logements est plus élevée à l'échelle de Cauvaldor qu'à celle du département et elle a augmenté entre 2008 et 2019. La vacance de logements est la plus marquée à Laval-de-Cère et Souillac, avec un taux de vacance de respectivement 22% et 21% en 2019, puis Saint-Denis-les-Martel et Saint-Céré avec un taux de vacance de 19% et Gramat avec un taux de 18%.

Evolution des types de logements



Données INSEE 2019

Évolution du nombre de logements pour Cauvaldor

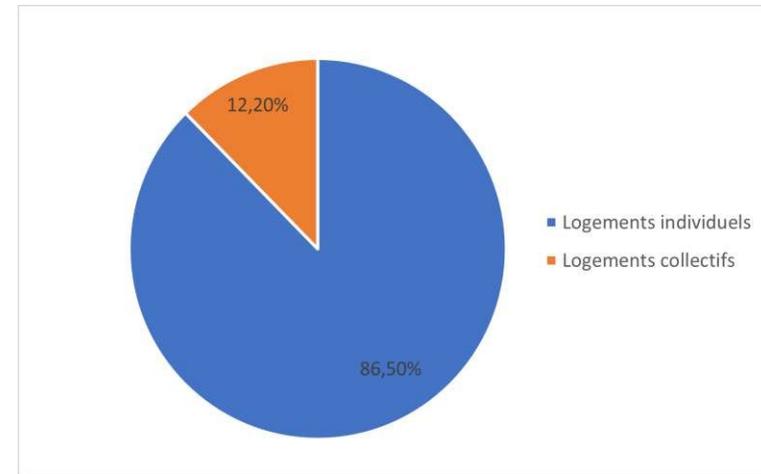


Données INSEE 2019

Avec 32 166 logements pour 45 062 habitants, la Communauté de Communes compte un logement pour 1,4 personne. Cela s'explique en partie par la part des résidences secondaires qui ne sont occupées que de manière temporaire.

La maison individuelle constitue le mode de logement dominant sur le territoire de Cauvaldor tout comme au niveau du département. Les maisons représentent entre 84 et 91% du parc de logements selon les pôles. Cependant, **les pôles de Martel – Payrac – Souillac – Rocamadour et de Saint – Céré – Sousceyrac – en – Quercy sont marqués par un développement du parc collectif plus important.**

Type de logement

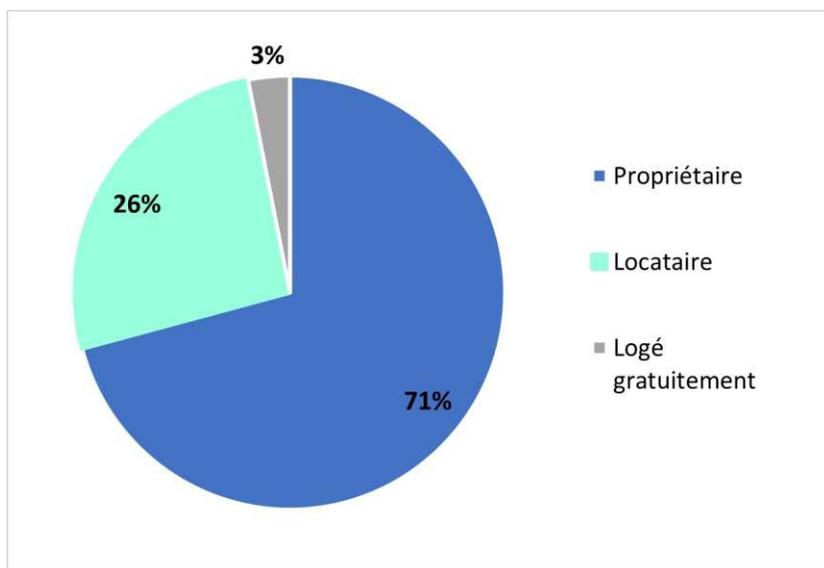


Données INSEE 2019

Cette prédominance de la maison individuelle est par ailleurs alimentée par la construction neuve : 94% de l'offre autorisée sur la période 2011-2020 étant composée de logements individuels purs (87%) ou groupés (7%). Pour un grand nombre d'acteurs du territoire rencontrés, **la maison individuelle avec un grand jardin constitue le souhait dominant des ménages** qui sont présents ou viennent s'installer sur le territoire.

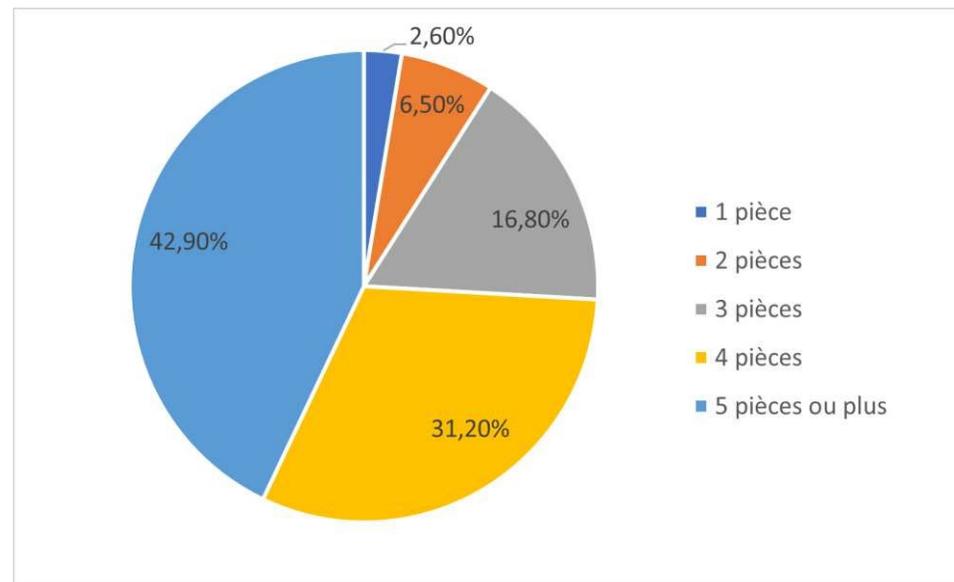
Le statut de propriétaire est également majoritaire sur le territoire et traduit l'appétence des résidents du territoire (anciens ou nouvellement arrivés) pour l'accession à la propriété, souvent par le biais de la construction neuve de leur maison individuelle. Cependant, la part de locataires du parc privé n'est pas négligeable sur le territoire de Cauvaldor et représente jusqu'à 20% des statuts d'occupation dans les pôles de Saint – Céré – Sousceyrac – en – Quercy et de Biars-sur-Cère – Bretenoux Vayrac.

Statuts d'occupation selon les résidences principales



Données INSEE 2019

En lien avec la prédominance de la maison individuelle, le parc de logements est principalement constitué de grands logements, soit **31,2% de T4 et 42,9% de T5 et plus** à l'échelle de la Communauté de communes. **Le pôle de Biars-sur-Cère – Bretenoux – Vayrac possède davantage de grands logements**, notamment de T4, que les autres pôles.



Données INSEE 2019

L'offre disponible en petits logements apparaît limitée et insuffisante pour répondre aux besoins des petits ménages identifiés précédemment, notamment les jeunes, les personnes âgées ou encore les familles monoparentales.

Nombre de pièces des résidences principales

Zoom sur les dynamiques au sein des principaux bourgs du territoire

Des structures de parc de logements différenciées selon les bourgs

De manière générale, les bourgs possèdent **une part de résidences secondaires moins importante** qu'à l'échelle des pôles, **une part de logements collectifs plus importante** et **davantage de petits logements**. La part des locataires du parc privé et social y est également plus importante.

Cependant, certains bourgs possèdent des spécificités :

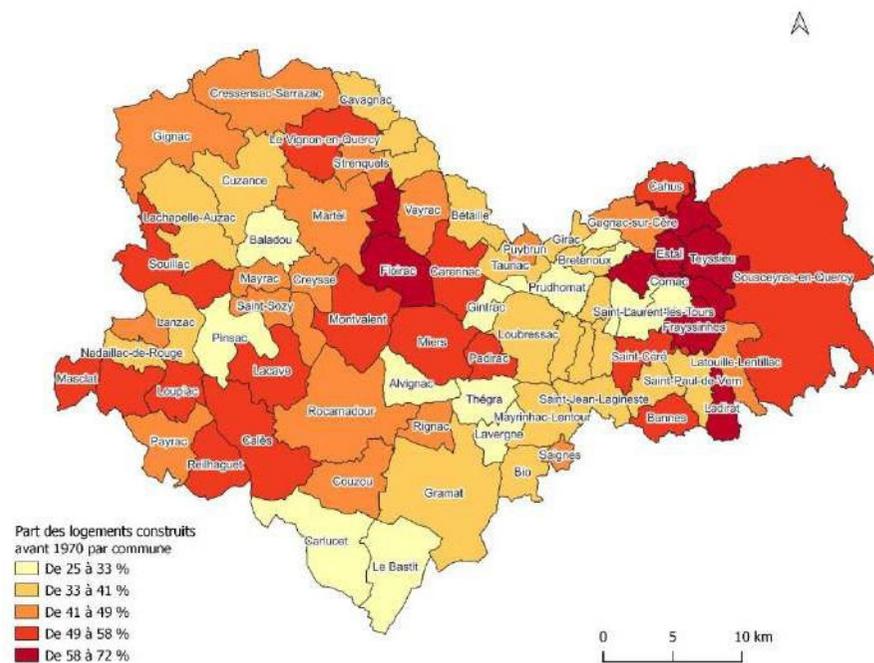
- **Martel et Vayrac** affichent une part importante de résidences secondaires et leur tissu résidentiel est constitué presque exclusivement d'habitat individuel
- **Saint-Céré et Souillac** se caractérisent par un parc de logements collectifs conséquent qui représente environ 40% du parc total et davantage de petits logements que les autres centres-bourgs (entre 18 et 23% de T1 et T2)

Les structures des parcs de logement déterminent en grande partie leur peuplement : les communes qui possèdent le parc de petits logements locatifs, Souillac et Saint-Céré, affichent une vocation plus marquée dans l'accueil des personnes isolées et des ménages au niveau de revenus plus faibles.

A l'inverse, les communes rurales possèdent un parc locatif limité, rendant difficile l'accueil de jeunes ménages en tout début de parcours résidentiel.

b. Une ancienneté du parc de logements interrogeant sa qualité, thermique notamment

Part des résidences principales construites avant 1970 par commune de Cauvaldor (par rapport au nombre total de résidences principales de la commune)



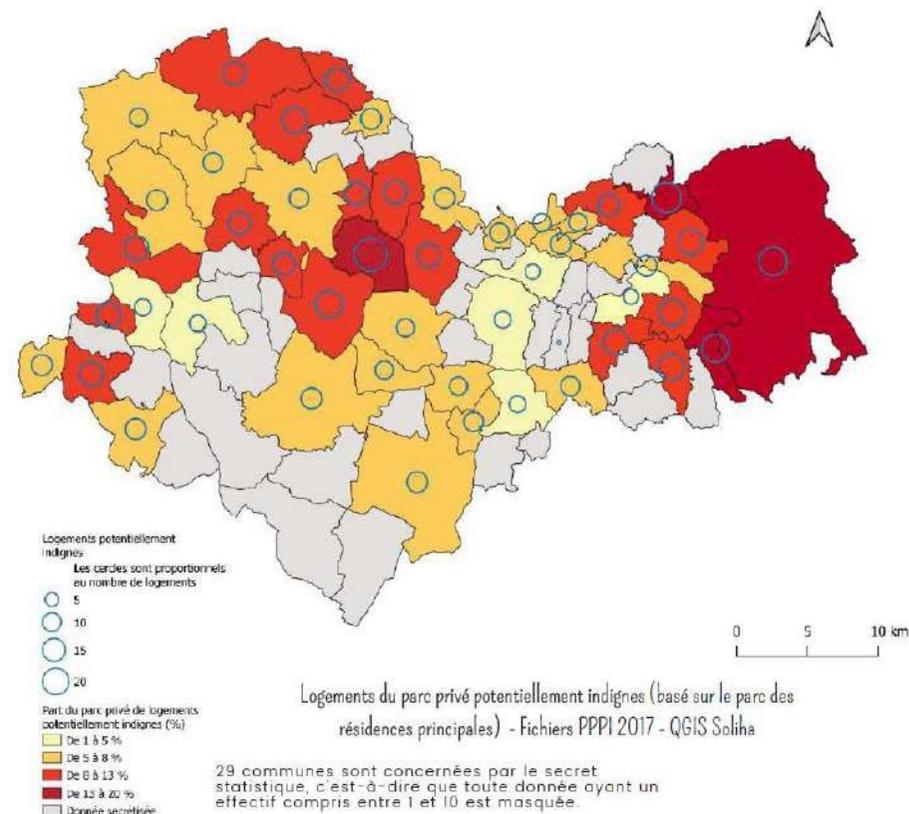
Données INSEE 2019

Le parc de logements du territoire de Cauvaldor est globalement ancien. En effet, **45% du parc a été construit avant 1970** et donc pour beaucoup avant la première réglementation énergétique de 1974.

Le parc privé est particulièrement touché par le manque de confort et les logements indignes. La part de logements relevant du classement cadastral 7 et 8⁸ permet d'approcher cette réalité. 7,8% des logements sont classés catégories 7 et 8 à l'échelle du territoire de Cauvaldor, soit 2517 logements. Environ 750 logements dégradés sont sans doute encore occupés par leur propriétaire, laissant donc 1700 logements dégradés occupés par des locataires ou vacants. En nombre de logements dégradés, ce sont les communes de Saint-Céré (309), Sousceyrac-en-Quercy (197), Souillac (165) et Gramat (135) qui en comptent le plus grand nombre.

La part de logements potentiellement indignes (PPPI) permet de croiser l'état des logements (classement cadastral) et les niveaux de précarité des résidents, propriétaires et locataires. **8% des résidences principales sont identifiés comme appartenant au PPPI en 2017 (FILOCOM 2017 d'après la DGFIP).**

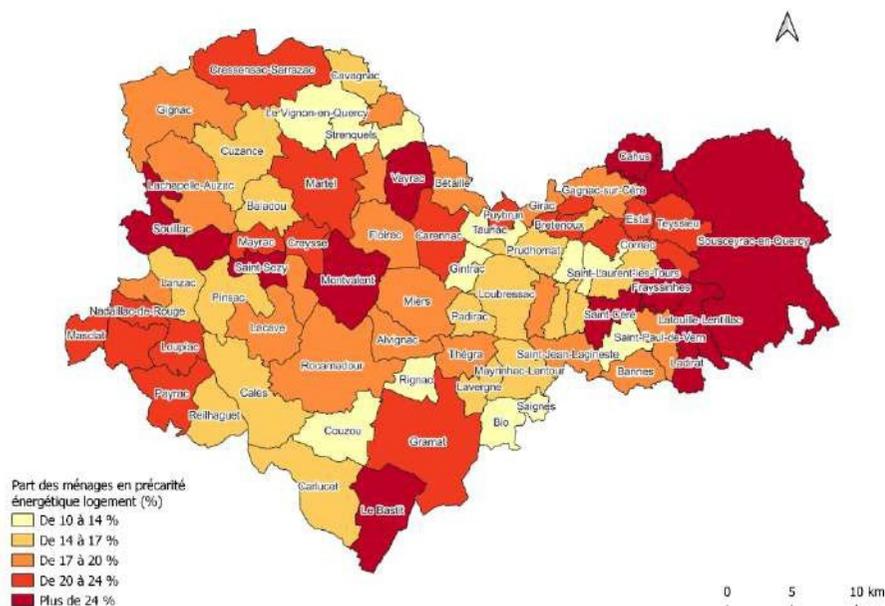
- 43% du PPPI concernent des locations
- 49% des plus de 60 ans sont logés dans le PPPI
- 48% des propriétaires occupants sont logés dans le PPPI.



⁸ Le classement cadastral : un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.

Composé de 8 catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

Part des ménages en précarité énergétique logement (en %)



Données GEODIP 2020 – QGIS Soliha

« Est en situation de précarité énergétique [...] une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » (Loi du 10 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 »).

Selon GEODIP, en 2020, 4521 ménages habitant Caualdor (soit 21,1% des ménages) étaient en situation de précarité énergétique, avec une proportion plus importante sur les communes de Vayrac (28,4%), Laval-de-Cère (29,3%) et Souillac (32,5%).

Zoom sur les dynamiques au sein des centres bourgs des PVD

Les principaux centres bourgs possèdent un parc de logements plus ancien qu'à l'échelle des pôles. L'essentiel du parc de logement ayant été construit avant 1974, soit la date de la première réglementation thermique, les besoins en rénovation énergétique sont très importants.

| | Parc total Date de construction avant 1949 en % | Parc total Date de construction 1949-1974 en % | Parc total Date de construction 1975-1999 en % | Parc total Date de construction à partir de 2000 en % |
|-----------------------|---|--|--|---|
| Biars-sur-Cère | 44% | 26% | 18% | 12% |
| Bretenoux | 60% | 17% | 12% | 11% |
| Gramat | 76% | 6% | 13% | 5% |
| Saint-Céré | 62% | 25% | 8% | 5% |
| Souillac | 85% | 4% | 9% | 2% |
| Martel | 77% | 6% | 11% | 6% |
| Vayrac | 50% | 16% | 18% | 16% |

Par ailleurs, la part de logements potentiellement indignes (PPPI) est particulièrement importante à Saint-Céré et à Souillac.

| | Part de logement appartenant au PPPI |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Biars-sur-Cère | 6% |
| Bretenoux | 8% |
| Gramat | 8,5% |
| Saint Céré | 12% |
| Souillac | 10,5% |
| Martel | 7% |
| Vayrac | 9,5% |

Source : Fichiers fonciers 2021 – QGIS Soliha

Des dispositifs sont d'ores et déjà mis en œuvre en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'amélioration de l'habitat mais également de repérage des logements indigènes.

Le Conseil Départemental, en tant que délégataire des aides à la pierre de niveau 3 depuis le 1^{er} janvier 2024, administre les aides de l'Anah au niveau local. Les évolutions du régime d'aides MaPrimeRénov et MaPrimeRénov Parcours Accompagné à l'échelle nationale mettent l'accent sur la résorption de la précarité énergétique.

Le Département a également mis en œuvre le Guichet Rénov' Occitanie Lot pour lequel il a passé une convention avec l'ALEC Quercy Energies, l'ADIL et SOLIHA Lot. Dans ce cadre, après un accueil téléphonique précisant le projet du ménage, les partenaires peuvent prendre en charge un accompagnement technique, juridique ou social du ménage sur son projet de travaux.

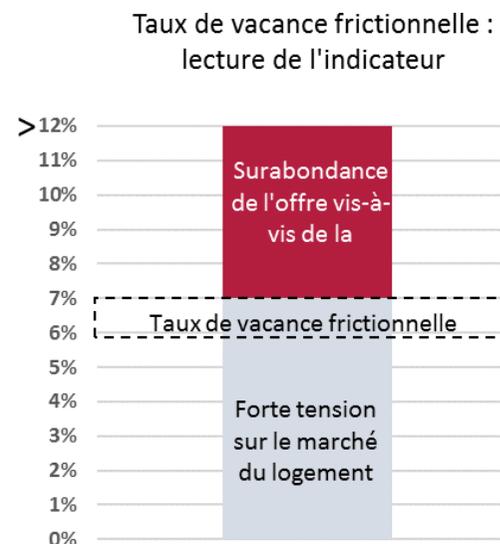
En parallèle, l'Association départementale d'Information pour le Logement propose du conseil auprès des particuliers sur les problématiques de logement et possède 6 permanences sur le territoire dans les principales communes du territoire : Biars-sur-Cère, Gramat, Martel, Saint-Céré, Souillac et Sousceyrac-en-Quercy.

Les services de l'Etat pilotent le **Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne** qui centralise les signalements sur le département (en partenariat avec l'ADIL) et assiste les communes dans la mise en œuvre des procédures d'intervention.

c. Un territoire confronté à une forte vacance de logements

Liminaires Les biais inhérents à l'analyse du phénomène de vacance

La vacance est un phénomène à analyser avec prudence, les données (Filocom ou Insee) n'étant pas toujours fiables. Néanmoins cet exercice est intéressant, car la part de logements vacants sur un territoire donné renseigne à la fois sur le niveau de tension sur le marché immobilier et l'attractivité du parc existant (état de vétusté, adaptation au regard des besoins...). Ainsi, un taux de vacance :



- **Inférieur à 5%** témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements (demande supérieure à l'offre de logements). Un tel déséquilibre se traduit généralement par une augmentation des prix de l'immobilier et une difficulté structurelle à pouvoir accéder au logement.

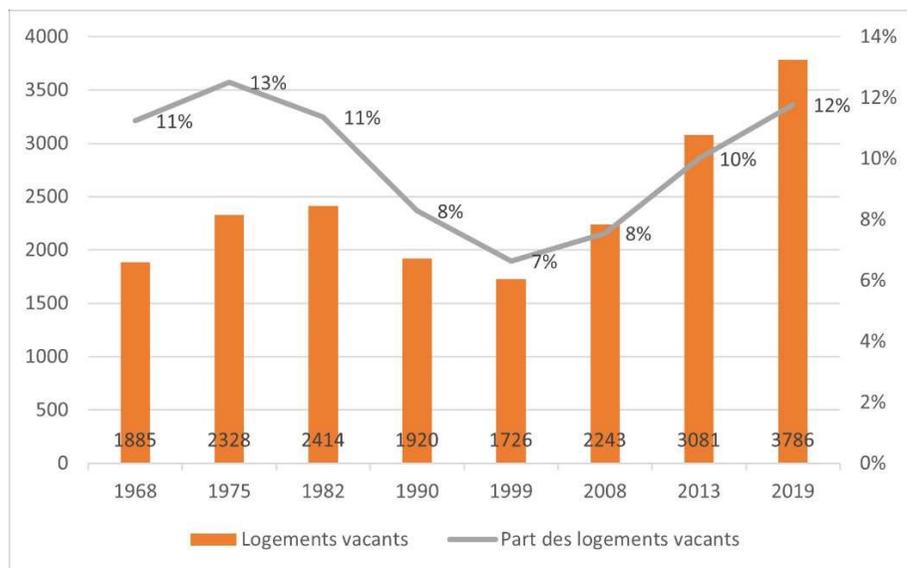
- **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire (le fait de pouvoir accéder au logement ou d'en changer). Sur un marché à l'équilibre, il s'agit d'une vacance dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle », qui correspond à la rotation des occupants du parc de logements, c'est-à-dire au temps nécessaire pour la relocation ou la revente d'un logement. La vacance est essentiellement de courte durée (inférieure à un an). Elle concerne ainsi davantage les marchés d'habitat en milieu urbain ou les territoires situés dans l'aire d'influence d'une agglomération attractive.
- **Supérieur à 7%**, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente (on parle alors de logements « hors marché de fait » : logements anciens, inconfortables, vétustes voire insalubres, dévalorisés, inadaptés à la composition familiale des ménages...). Il peut également s'agir de logements « hors marché », qui ne sont plus

proposés à la location ou la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente : réservation de logement pour soi ou un proche, bien en indivision, propriétaire en établissement d'hébergement pour personnes âgées, rétention spéculative, etc. Enfin, peut exister une vacance correspondant à un désintérêt économique : propriétaires à hauts revenus ou faible valeur économique du bien, désintérêt, absence de souhait de l'occuper soi-même (par exemple logements reçus en héritage). La vacance de longue durée (supérieure à un an), dite « structurelle », est alors plus importante.

A noter, par ailleurs, que les sources disponibles pour mesurer la vacance sont nombreuses (cf. tableau) et permettent des analyses plus ou moins fiables. Par exemple, selon les sources de données exploitées, la vacance peut recouvrir des significations différentes. Par conséquent, sa quantification peut être sensiblement altérée et peut avoir pour corollaire, dans certains cas, une tendance à sa surestimation.

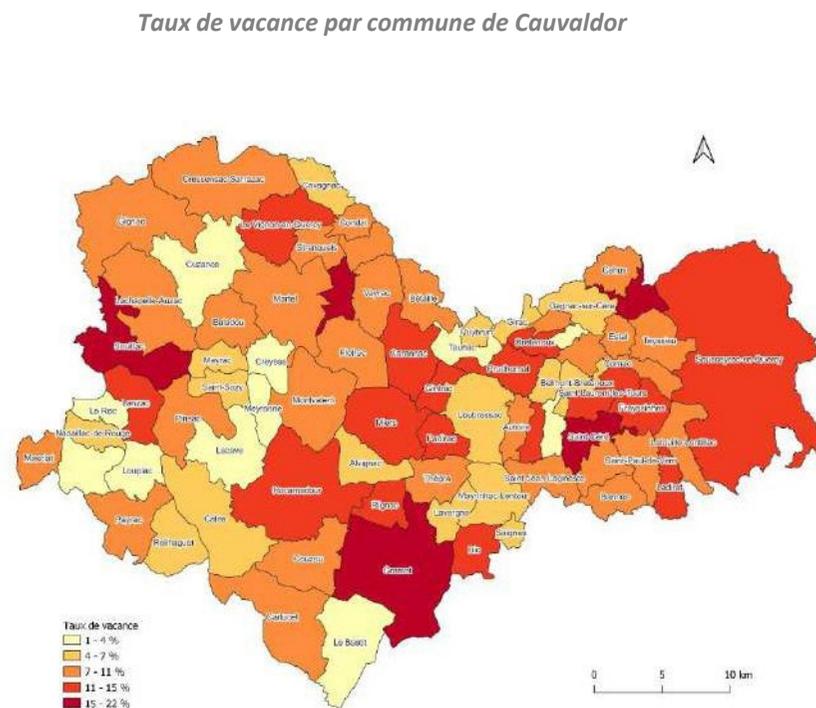
| Sources de données | Atouts | Limites |
|--|---|---|
| Le recensement de la population INSEE (Périodicité : annuelle) | Couvre une période longue : depuis 1968 Accessible pour toutes les communes de France. | Problème d'ancienneté (N-3) et de collecte de la donnée |
| Le fichier des logements communaux (FILOCOM) (Périodicité : biennale ; années impaires) Système d'observation statistique des logements correspondant à un traitement de données issues des fichiers fiscaux et fonciers. | Donne des informations à la commune sur les caractéristiques des logements vacants : nombre de pièces, durée de la vacance, l'ancienneté et le confort du logement. | Surestimation de la vacance : elle est mesurée au 1er janvier de l'année d'imposition (sont considérés vacants les logements inoccupés à cette date) |
| Le fichier de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) (Périodicité : annuelle) Fournie par la DGFIP, cette base de données permet de recenser chaque logement enregistré comme vacant depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'imposition. | Disponible à l'adresse, cette base permet une géolocalisation précise des logements vacants Répertoire pour chaque logement vacant : la durée de la vacance ; le statut et la dénomination du propriétaire (cette information permettra de distinguer la vacance du marché privé de celle du secteur HLM) Disponible chaque année, le fichier permet un suivi dans le temps dans le cadre d'une observation permanente. | Surestimation de la vacance : elle s'explique par l'affectation d'un code vacant à certains logements assujettis à la taxe d'habitation. En effet, certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la taxe d'habitation sont classés comme vacants. |
| Fichier MAJIC2 (Périodicité : annuelle) Fourni par la DGFIP, ce fichier recense tous les locaux d'habitation dans le cadastre. | Source fiscale qui permet une comparaison possible avec les fichiers sur la vacance Données fournies au logement et à l'adresse Permet d'enrichir le fichier THLV en apportant des informations sur les caractéristiques du logement : âge, taille | Base de données complexe à analyser. |

Nombre et part des logements vacants dans Cauvaldor



Données INSEE 2019

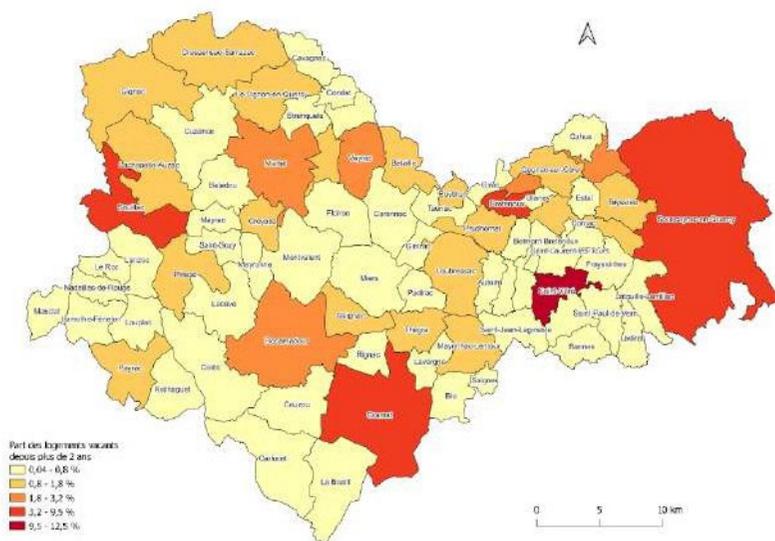
De manière générale, le territoire est fortement touché par la vacance de logements qui a, par ailleurs, augmenté entre 2013 et 2019. La vacance y est plus forte que sur le reste du département du Lot (10,7%). La vacance est plus fortement développée sur les bourgs les plus peuplés, comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, sur les communes de Saint-Céré, Souillac et Gramat, où le taux de vacance se situe entre 15 et 22% des logements. L'ensemble du territoire est cependant touché par l'augmentation de la vacance, qui atteint les 12% du parc de logements (3786 logements selon l'INSEE, 4700 logements selon LOVAC).



Données INSEE 2019 – QGIS Soliha

Si une partie de la vacance s'explique par la rotation au sein du parc et contribue à la fluidité du marché immobilier, la **vacance structurelle** représente une part non négligeable du phénomène. En effet, d'après les chiffres LOVAC, 43% des logements vacants recensés sur Cauvaldor le sont depuis plus de deux ans, soit un peu plus de 2 000 biens.

Part des logements vacants depuis plus de deux ans sur le territoire de Cauvaldor



Source : Données LOVAC 2021 – QGIS Soliha

Les 4 types de vacance structurelle

- Logements obsolètes inadaptés à la demande
- Logements en attente de destruction
- Logements hors marché de fait (trop cher, dévalorisés...)

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

- Logements en travaux
- Logements en situations bloquées : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite...

Vacance de transformation du bien

- Logements réservés pour soi ou pour un proche
- Rétention spéculative (perspective d'héritage)

Vacance expectative

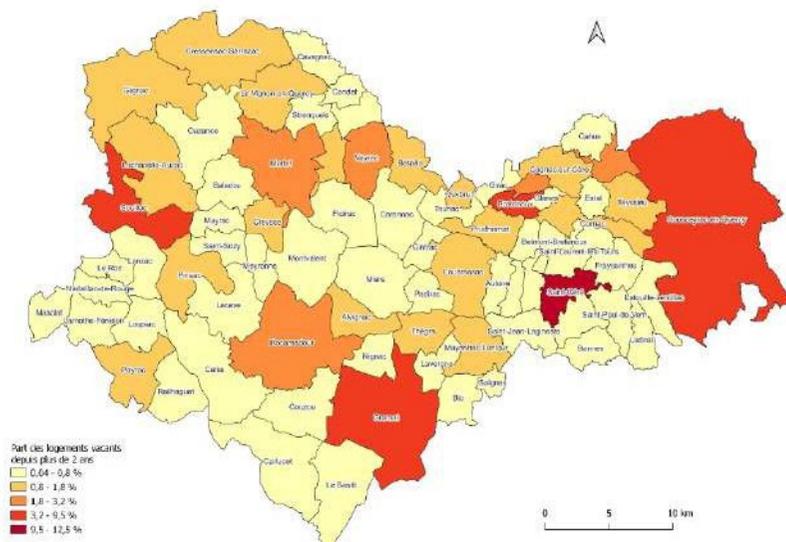
- Faible valeur économique du bien
- Désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (héritage par ex)
- Insuffisance de ressources pour réinvestir le bien

Vacance de désintérêt économique

Les causes de la vacance de longue durée sont multiples. Quatre types de vacance sont généralement identifiés, comme le montre le schéma ci-dessous. Sur le territoire de Cauvaldor, la vacance structurelle s'explique, en grande partie, par l'obsolescence des logements ou leur dévalorisation. Ainsi, la vétusté d'une partie du parc conduit certains propriétaires à ne pas mettre leur bien sur le marché faute de travaux réalisés rendant difficile la mise sur le marché.

De manière générale, les logements vacants depuis plus de 2 ans sur le territoire de la Communauté de communes ont été construits à 72% avant 1949 (« bâti ancien »), et à 83% avant 1974, soit avant les premières réglementations thermiques.

Part des logements vacants depuis plus de deux ans sur le territoire de Cauvaldor

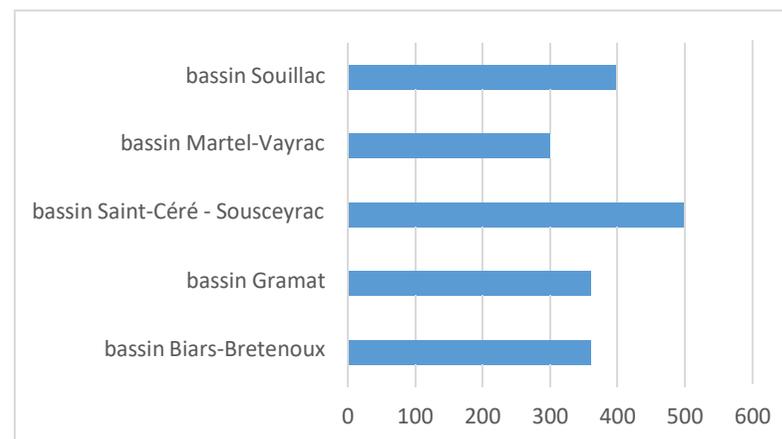


Source : données LOVAC 2021 – QGIS Soliha

Les quatre pôles territoriaux sont diversement touchés par la vacance d’une part, la vacance structurelle d’autre part. Cet état de fait est à mettre en perspective avec l’état général du parc de logements et la dynamique de marché immobilier observée au sein des différents pôles territoriaux.

Si les pôles territoriaux de Gramat et Saint-Céré sont relativement plus touchés par le phénomène au regard de la moyenne intercommunale, le volume de logements vacants y est nettement inférieur que sur les pôles de Biars et de Souillac. Ces derniers concentrent respectivement **27% et 35% des biens vacants du territoire communautaire**.

Par ailleurs, la vacance structurelle reste bien développée, et plus particulièrement dans les centre-bourgs. Le bassin de vie de Saint-Céré Sousceyrac présente le plus grand nombre de ces logements vacants depuis plus de 2 ans.



Source : Zéro Logement Vacant, millésime 2023

L’un des facteurs explicatifs de cet écart est la dynamique de développement résidentiel nettement plus soutenue dans les secteurs de Biars et Gramat entraînant une concurrence entre parcs ancien et neuf, au détriment du premier.

Les principaux bourgs du territoire sont confrontés à **une vacance structurelle de logements**. Elle touche plus particulièrement **les communes de Saint-Céré, Bretenoux, Sousceyrac-en-Quercy, Gramat et Souillac**.

La vacance de longue durée pose **la question de la qualité du parc de logements des centres-bourgs et de son attractivité auprès des ménages**. Ce phénomène doit en effet être mis en perspective avec **la dynamique de construction au sein de nombreuses communes rurales**, dont certaines sont limitrophes avec des villes en difficulté comme Souillac. Le **développement de la vacance de logements s’accompagne alors d’une déprise démographique importante, signe de la perte d’attractivité important de la commune**.

Dans les villes attractives, comme le dipôle de Biars-Bretenoux ou Gramat, la vacance de longue durée renvoie à un phénomène de concurrence entre une offre neuve abondamment développée et correspondant aux attentes des ménages (espaces extérieurs, maisons individuelles, accessibilité financière...) et un parc ancien moins adapté aux besoins exprimés. Selon les acteurs du territoire, la forte vacance de logements dans les centres-bourgs s’explique,

d'une part, par l'ancienneté du parc de logements et par son faible confort, mais également par son manque de qualité : manque de luminosité, absence d'espaces extérieurs, difficultés de stationnement, ...

Les logements vacants constituent cependant un potentiel de diversification du parc de logements puisqu'ils possèdent des typologies variées, à la fois des logements individuels (dominants à Martel et Vayrac) et des logements collectifs (majoritaires à Souillac et Saint-Céré).

2. Un marché de l'habitat individuel dynamique...

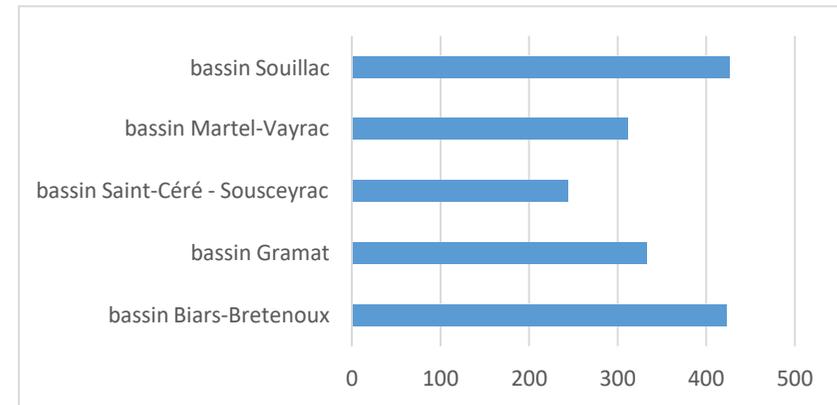
a. Un parc de logements qui s'est renouvelé au cours des 10 dernières années, en faveur de l'habitat individuel

Cauvaldor a connu une accélération du rythme de la construction dans les années 2000 puis un ralentissement de la construction à partir de 2008. Sur la période 2011-2020, le rythme annuel moyen de construction de logements est de 140 logements. Il était plus fort sur la période 2008 – 2014, soit de 232 logements par an.

Les différents pôles affichent des dynamiques de construction très variées. Les bassins de vie de Souillac et de Biars-sur-Cère – Bretenoux ont connu les rythmes de construction les plus forts. Cette dynamique est à relier avec l'importance des flux migratoires dont elles font l'objet, en lien avec le desserrement de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde.

Le bassin de vie de Saint-Céré – Sousceyrac-en-Quercy affiche un rythme de construction beaucoup plus faible que les autres pôles sur l'ensemble de la période.

Nombre de PC autorisés pour construction nouvelle entre 2010 et 2020



La répartition des logements commencés au sein des pôles diffère également en fonction des pôles. Les pôles Gramat-Padirac et de Saint-Céré – Sousceyrac-en-Quercy affichent la proportion la plus importante de logements localisés au sein de la ville centre mais ils sont marqués par une dynamique de construction plus faible en comparaison des autres pôles.

Les autres pôles se caractérisent par une majorité de construction dans l'espace périurbain puisque 79,3% des constructions se sont faites dans l'espace périurbain pour le pôle de Biars-sur-Cère – Bretenoux – Vayrac contre 78% pour le pôle Martel – Payrac – Souillac – Rocamadour.

Les maisons individuelles dominent très largement le marché de la construction mais le pôle Gramat-Padirac est marqué par une plus forte proportion de logements collectifs.

La spécialisation du marché de la construction en faveur de l'habitat individuel soulève plusieurs enjeux pour le territoire :

- **Des enjeux de maîtrise foncière.** Bien que le territoire de Cauvaldor ne soit pas soumis à des enjeux de rareté foncière, la maîtrise de la consommation foncière est au cœur de l'élaboration de ce PLUI-H.
- **Des enjeux d'adaptation des logements produits aux besoins des ménages.** La quasi exclusivité du marché de la construction en faveur

de l'habitat individuel, sur la dernière décennie, pose des questions d'adéquation de l'offre neuve au regard des besoins des ménages tant en termes de typologie de logement qu'en matière d'accessibilité financière.

- **Des enjeux d'intégration paysagère des constructions dans leur environnement naturel**

Plusieurs acteurs interviennent sur le territoire dans ce dernier domaine. **Le CAUE propose notamment du conseil aux particuliers** pour leurs projets de logements et porte une attention fine à l'intégration paysagère des constructions. Le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy mène actuellement **un projet d'éco-barri**, qui correspond à la démarche d'éco-quartier adapté aux territoires ruraux. Le premier éco-barri du territoire, nommé **l'écobarri du Pouchou, est situé à Lavergne**. Plusieurs principes sont au cœur du projet : préservation des haies et des arbres bocagers, inscription des bâtiments et des aménagements dans le paysage, préservation et création de murets de pierre sèche, ...

Le rythme de construction sur les bourgs structurants et intermédiaires est marqué par des pics et par **un ralentissement global à partir de 2008** pour l'ensemble des communes et à partir de 2012 pour Saint-Céré. On observe des disparités importantes entre les différentes communes.

Sur la période 2011-2020, **Saint-Céré et Gramat ont connu une production de logements nettement supérieure** à celle des autres communes : respectivement 79 et 74 logements construits contre 47 pour Martel et pour Biars, 41 pour Vayrac, 40 pour Bretenoux et 24 pour Souillac.

Concernant les typologies de logements, **la construction de maisons individuelles est largement dominante et presque exclusive à Biars, Bretenoux et Martel** alors que les logements collectifs représentent une part plus importante de la construction à Gramat, Saint-Céré et Souillac.

- **La typologie des logements construits dans les centralités conforte la structure du parc existant**

Les acteurs du territoire s'accordent sur **l'attractivité de la construction neuve de maisons individuelles auprès des ménages**, notamment des jeunes ménages et des retraités. Selon eux, **la qualité du cadre de vie et la recherche d'espace** sont des facteurs importants pour les ménages qui s'installent en maison individuelle. Ils estiment que la plupart des ménages souhaitent bénéficier d'une superficie de terrain importante, de l'ordre de 1 000 – 1 500 m². Cependant, les entretiens avec les représentants des agences immobilières ont également fait apparaître une attractivité de terrains à bâtir de taille plus limitée (800m²) sur certains secteurs, notamment à Bretenoux et à Saint-Céré.

Plusieurs acteurs soulignent les difficultés à équilibrer le budget du fait de prix des terrains à bâtir jugés élevés dans certains secteurs, des nouvelles réglementations thermiques (impact de la RT 2012), des coûts représentés par les taxes foncières et d'aménagement.

Ces deux derniers éléments invitent à mener une réflexion partenariale autour de l'offre de terrains à bâtir : le renchérissement des coûts du foncier (limité sur le territoire mais amené à se renforcer avec la réduction des potentiels fonciers), les enjeux de préservation de l'environnement, la recherche d'économies d'énergie... sont autant de facteurs qui doivent conduire à réduire la taille des terrains proposés à la construction tout en veillant au confort et à la prise en compte des attentes des ménages s'y installant. Si des échanges doivent être conduits avec les constructeurs de maisons individuelles, principaux producteurs de logements sur le territoire (en dehors des bailleurs sociaux), un rapprochement avec des opérateurs extérieurs semble nécessaire en vue de développer une offre plus innovante.

Zoom sur le profil des acheteurs de terrains à bâtir (source : PERVAL)



84% des acheteurs sont originaires du territoire, dont 44% de la même commune (PERVAL 2015, volume statistique sur un volume total de 98 terrains à bâtir)



Un quart des acheteurs sont des personnes âgées de plus de 60 ans et des personnes retraitées



Une part importante d'actifs et jeunes (16% de moins de 30 ans et 28% de 30-39 ans) et une répartition égale (environ 15%) entre artisans commerçants/ cadres supérieurs/ professions intermédiaires

b. La dynamique sur le marché de l'ancien

La construction neuve n'alimente pas seule le marché immobilier local. La vente de logements anciens contribue également à la réponse aux besoins en logements des habitants du territoire ou souhaitant s'y installer. Selon les données PERVAL, en 2015, **329 maisons anciennes ont été vendues** (volume total). Nous ne disposons pas du nombre d'appartements vendus.

On observe une forte augmentation du nombre de maisons vendues : 241 en 2012 contre 329 en 2015 alors que le prix médian de vente a baissé (122 000€ en 2012 contre 117 000€ en 2014).

Les acteurs de l'immobilier soulignent que l'achat de maisons anciennes constitue une alternative pour les ménages, primo-accédants, qui souhaitent construire leur propre maison mais n'en ont pas les moyens.

Prix médian de vente des maisons anciennes en 2015

(Source : PERVAL)



Au sein du marché de l'ancien, il existe des segments de marché différents :

- Des bâtis anciens de caractère et présentant un réel intérêt patrimonial, plus coûteux et supposant des travaux de rafraîchissement...
- Des pavillons des années 60 et 70, très accessibles mais d'une moins bonne qualité généralement (performance thermique...)

| Communes | Prix au m ² appartement | Prix au m ² maison |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Biars-sur-Cère | - | 1 323 € |
| Bretenoux | - | 1 610 € |
| Gramat | 1 215 € | 1 124 € |
| Saint-Céré | 1 070 € | 1 407 € |
| Souillac | 1 095 € | 1 319 € |
| Martel | - | 1 515 € |
| Vayrac | - | 1 041 € |
| Lot | 1 222 € | 1 384 € |

Source : meilleursagents.com (sur les biens neufs et anciens)

A l'échelle des bourgs structurants et intermédiaires, on constate que les prix des appartements sont plus bas à Saint-Céré et Souillac par rapport à Gramat et au département et que les prix des maisons sont plus élevés que le département à Saint-Céré, Martel et Bretenoux. Le caractère très accessible des logements collectifs à Saint-Céré et Souillac peut s'expliquer par la présence d'une offre plus abondante par rapport aux autres bourgs. Concernant les prix des maisons, les prix élevés à Martel et Bretenoux peuvent s'expliquer par la présence d'une offre plus rare et d'une certaine qualité patrimoniale.

Le nombre important de maisons anciennes vendues conduit à s'interroger plus généralement sur l'attractivité des centre-bourgs qui abritent un grand nombre de maisons anciennes.

Selon les différents acteurs du territoire, les centres-bourgs possèdent une attractivité auprès des ménages qui souhaitent avoir un accès facilité aux services ou ne possèdent pas de moyen de mobilité (ex : couples sans enfants, jeunes ménages, personnes âgées, ...).

Cependant, les acteurs soulignent l'inadaptation d'un certain nombre de centres urbains et de leurs logements, globalement anciens, aux souhaits des ménages. Certains sont évoqués pour leur aménagement aéré (ex : Carennac : présence de jardins en arrière-cour) qui répond au besoin d'espace des ménages alors que d'autres sont beaucoup plus denses (ex : Saint-Céré), et ne possèdent pas les qualités recherchées par de potentiels acheteurs.

Les acteurs évoquent **l'ancienneté des logements et les besoins en termes de rénovation** qu'ils mettent en parallèle avec le manque de moyens financiers des communes.

Zoom sur le profil des acheteurs de maisons anciennes

Des profils d'acheteurs diversifiés qui révèlent :

- **L'attractivité des maisons anciennes auprès des jeunes** : 29% de 30 à 39 ans, 24% de 40 à 49 ans, 25% de 50 à 59 ans et 18% de 60 à 69 ans
- **La part importante de populations extérieures au territoire** : 11% des acheteurs viennent de l'Île-de-France et 24% du reste de la France (23% des acheteurs viennent de la même commune, 24% de Cauvaldor)
- **La diversité des classes sociales** : 24% de professions intermédiaires et 15% environ chacun pour employés/ ouvriers/ retraités

3. ...mais un manque prégnant d'offre locative

a. Le parc locatif privé

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.

La demande locative porte, à l'image de l'accession, sur des maisons avec jardins. Il est constaté que la demande est supérieure à l'offre sur ce segment de marché.

De manière générale, **le parc locatif est plus développé à l'échelle des bourgs structurants et intermédiaires** (30% des résidences principales pour Gramat, 34% pour Souillac et 36% pour Saint-Céré).

Les loyers mensuels sont globalement plus abordables qu'à l'échelle du département.

| | Loyer mensuel au m ² |
|----------------|---------------------------------|
| Biars-sur-Cère | 7,35 € |
| Bretenoux | 7,35 € |
| Gramat | 7,01 € |
| Saint-Céré | 7,85 € |
| Souillac | 7,26 € |
| Martel | 7,35 € |
| Vayrac | 7,35 € |
| Lot | 9 € |

Source : Données DDT 2022 et SeLoger.com, La Cote Immo, meilleursagents.com

→ Le paradoxe d'une tension sur le marché locatif privé et d'une forte vacance de logements, notamment dans les centres-bourgs qui soulève l'enjeu de l'amélioration de la qualité des logements vacants

b. Le parc social

Les caractéristiques du parc social et son occupation

L'offre sociale est principalement portée par deux bailleurs sur le territoire de Cauvaldor : 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 ». L'offre de logements locatifs est nettement insuffisante au regard de la demande sur Cauvaldor. On pourrait parler de marché tendu, toutefois il existe sur le marché des logements à louer qui ne trouvent pas preneur du fait de leur « mauvaise » qualité (passoires énergétiques), de leur superficie, inadaptée à la taille du ménage des demandeurs de logements, ou de leur situation géographique (logement éloignés des centres bourgs). Or il existe plusieurs catégories de population qui ne trouvent pas à se loger (jeunes saisonniers ou en CDD, familles monoparentales, retraités). Les communes qui concentrent

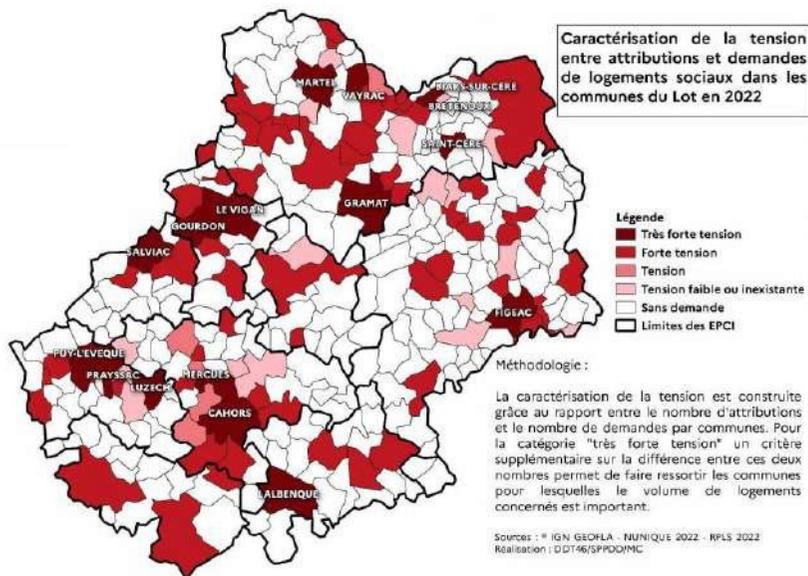
le plus de logements sociaux sont **Souillac (16%), Biars-sur-Cère (12%), Saint-Céré (9%) et Gramat (8%)**. La moitié des logements sociaux est située dans les communes périurbaines et rurales.

| | Nombre de logements sociaux | % de logements sociaux rapportés au nombre de résidences principales de la commune | Part de logements sociaux de la commune sur l'ensemble des logements sociaux du territoire |
|------------------------|-----------------------------|--|--|
| Biars-sur-Cère | 132 | 13% | 12% |
| Bretenoux | 28 | 4% | 2,5% |
| Gramat | 91 | 6% | 8% |
| Martel | 23 | 3% | 2% |
| Saint-Céré | 100 | 6% | 9% |
| Souillac | 174 | 10% | 16% |
| Vayrac | 21 | 3% | 2% |
| Autres communes | 525 | | 48% |
| Total Cauvaldor | 1094 | | 100% |

Source : Données INSEE 2019

L'offre sociale proposée sur le territoire du Lot se compose aux 2/3 de logements financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Le PLUS correspond au logement social dit « classique », répondant à l'essentiel des besoins. Une grande partie des logements PLUS correspondent au financement HLM-O qui se caractérise par des loyers abordables.

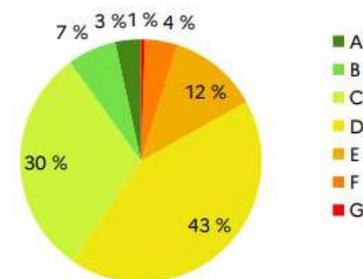
Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) destiné aux ménages les plus modestes garde une place significative dans les programmations. L'analyse du profil de la demande de logement social met en lumière un phénomène de précarité important. **Ce constat doit inciter à un développement logements très sociaux (mesuré au regard de la faible pression de la demande) sur le territoire de Cauvaldor, en particulier sur les principales communes.**



Le parc de logements sociaux est relativement récent, tout comme le parc à l'échelle du département 30% du parc a été construit entre 1949 et 1974, 11% entre 1975 et 1990, 37% entre 1990 et 1999 et 26% après 1999. Cependant, on note des disparités fortes : **Biars-sur-Cère, Saint-Céré et Souillac concentrent un parc de logements plus ancien, pour moitié construit avant 1974**, soit avant la première réglementation thermique, ce qui implique une priorisation des enjeux de rénovation énergétique et d'amélioration du confort des logements de classe D et E.

Répartition des logements du parc locatif social du Lot par étiquettes énergétiques

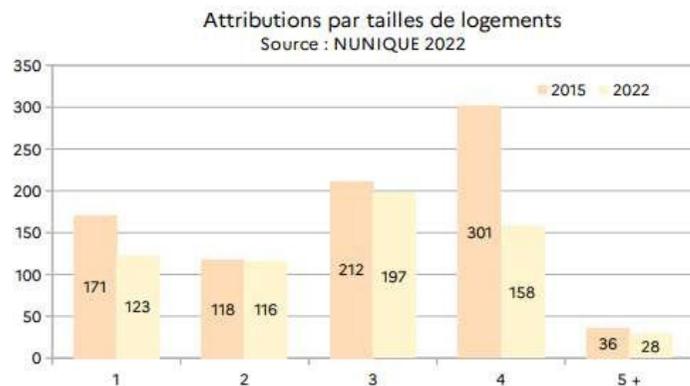
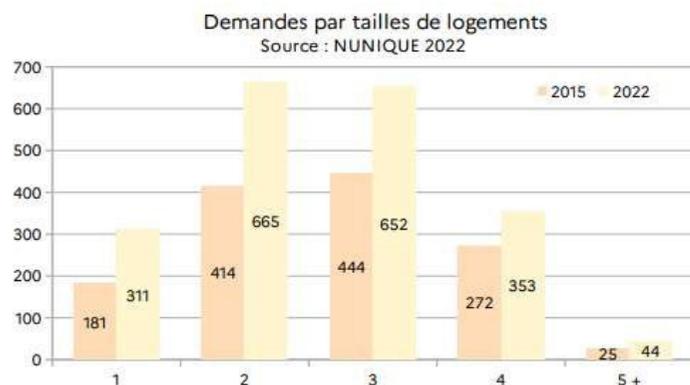
Source : RPLS 2022
Logements avec DPE renseigné



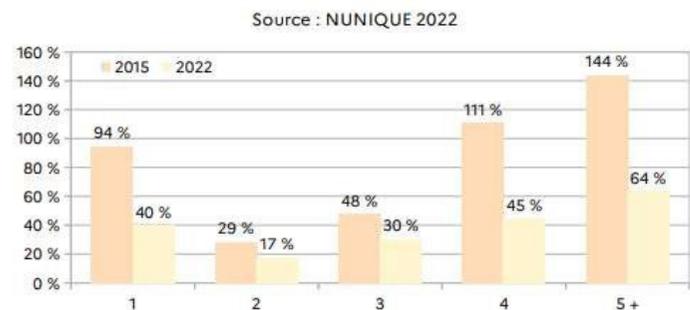
Le parc est principalement composé de grands logements, tout comme au niveau du Département : 71% de T3 et T4 et 22% de T1 et T2. **Ce parc de grands logements semble peu adapté à une demande de plus en plus portée sur les logements de petite taille** étant donnée la part importante de personnes isolées et de petits ménages (ex : familles monoparentales).

Les loyers du parc social à l'échelle départementale : 5,38€/m² pour un PLUS, contre 4,77€/m² pour un PLAI.

A noter que l'offre locative sociale portée par les bailleurs sociaux est complétée par un parc communal. A l'échelle de Cauvaldor, on recense près de 153 logements conventionnés communaux.



Part de demandes satisfaites (attributions/demandes)
par tailles de logements



| | Parc locatif collectivités territoriales | % Parc collectivités | Parc total |
|--|--|----------------------|--------------|
| Pôle Biars sur Cère - Bretenoux - Vayrac | 145 | 2,1% | 6757 |
| Pôle Gramat - Padirac | 41 | 1,2% | 3396 |
| Pôle Martel - Payrac - Souillac - Rocamadour | 73 | 1,0% | 7169 |
| Pôle Saint-Céré - Sousceyrac En Quercy | 135 | 3,1% | 4318 |
| Cauvaldor | 394 | 1,8% | 21640 |

Source : FILOCOM 2013

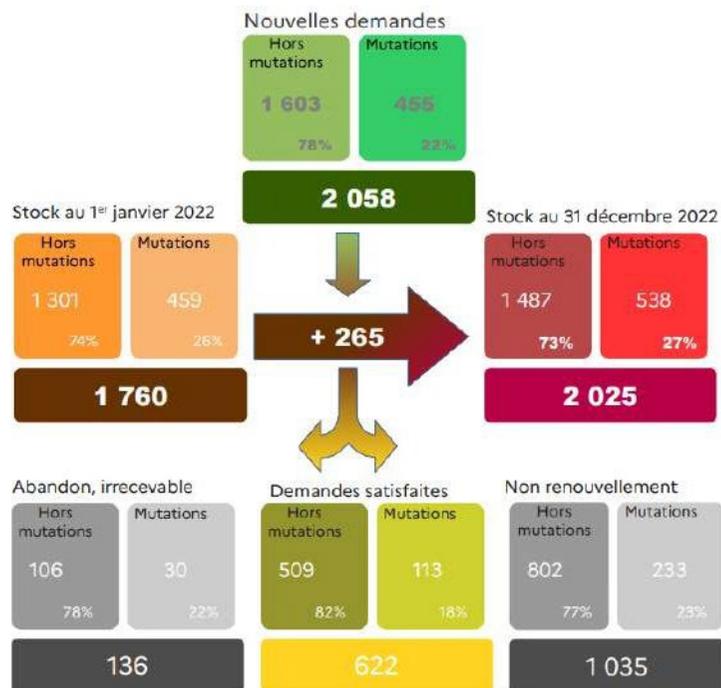
NB : l'importante secrétisation des données relatives au parc communal ne permet pas d'avoir une analyse plus fine. Cependant, ces éléments seront approfondis à travers l'exploitation des questionnaires envoyés aux communes.

| Communes PVD | Nombre de logements communaux |
|----------------|-------------------------------|
| Biars-sur-Cère | 8 |
| Bretenoux | 20 |
| Gramat | 1 |
| Martel | 9 |
| Saint-Céré | 3 |
| Souillac | 3 |
| Vayrac | 5 |

Source : Données INSEE 2019

La demande en logement social

L'analyse du parc de logement social (volume, financements mobilisés, typologies) est à mettre en perspective avec la demande exprimée, afin d'étudier l'adéquation entre l'offre actuelle et les besoins des demandeurs.



65 % des demandeurs recherchent des logements de 2 ou 3 pièces et 56 % des demandeurs sont des ménages d'une personne. Il en résulte que près de 40 % des demandes concernent des ménages d'une personne cherchant un logement de 2 ou 3 pièces. L'évolution des demandes par taille de logement montre une forte augmentation des demandes pour chaque taille et plus particulièrement des T2 et T3, qui sont également les plus demandés. Par ailleurs les ménages d'une personne sont les plus demandeurs d'HLM et c'est sur cette catégorie de ménage que l'augmentation est la plus importante.

| EPCI | Nombre de logements | Nombre de demandes | Nombre d'attributions | Part de demandes satisfaites |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|
| CA du Grand Cahors | 2 703 | 959 | 345 | 36 % |
| CC Grand-Figeac | 988 | 345 | 177 | 51 % |
| CC Causses et Vallée de la Dordogne | 977 | 404 | 97 | 24 % |
| CC de la Vallée du Lot et du Vignoble | 261 | 114 | 22 | 19 % |
| CC Quercy – Bouriane | 207 | 114 | 13 | 11 % |
| CC du Quercy Blanc | 91 | 23 | 5 | 22 % |
| CC du Causse de Labastide Murat | 62 | 17 | 8 | 47 % |
| CC Cazals-Salviac | 37 | 18 | 3 | 17 % |
| CC du Pays de Lalbenque-Limogne | 37 | 31 | 2 | 6 % |

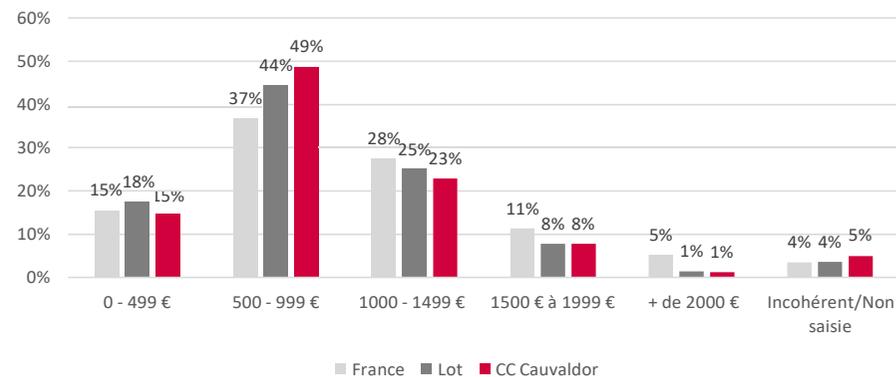
Les données relatives à la demande, consolidées par le Système National d'Enregistrement (SNE), font apparaître plusieurs enjeux saillants et permettent de dresser plusieurs profils de demandeurs :

- **Une demande très précaire**, dans des proportions similaires à ce qui est observé à l'échelle du Lot : plus des deux tiers des ménages ont des revenus inférieurs à 1000€ et principalement compris entre 500 et 1000€ pour la moitié.

Au niveau local, les ex-EPCI où s'expriment les demandes les plus précaires sont ceux de Cère et Dordogne, du Canton de Martel, du Pays de Souillac et du Pays du Haut-Quercy.

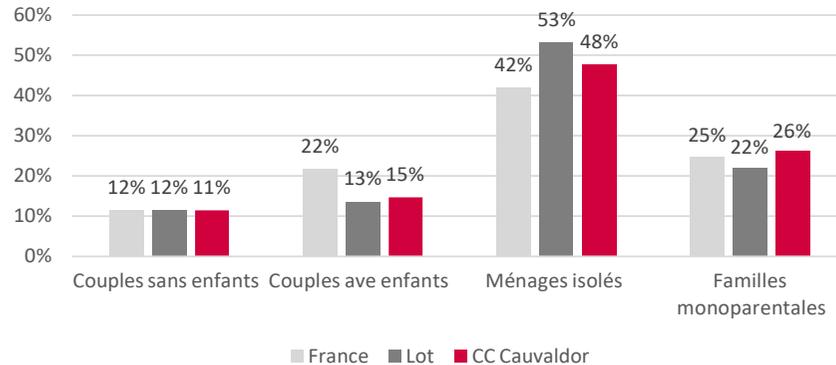
Les ménages ayant obtenu satisfaction pour leurs demandes ont des revenus plus élevés et le motif de demande est le mal logement.

Répartition des demandeurs en fonction de leur revenu par UC (demandes en cours)
(Source : SNE 2016)



- **41% des demandes concernent des familles, dont une part importante de familles monoparentales**
- **Les personnes isolées et les petits ménages sont surreprésentés, à l'image du département du Lot.**

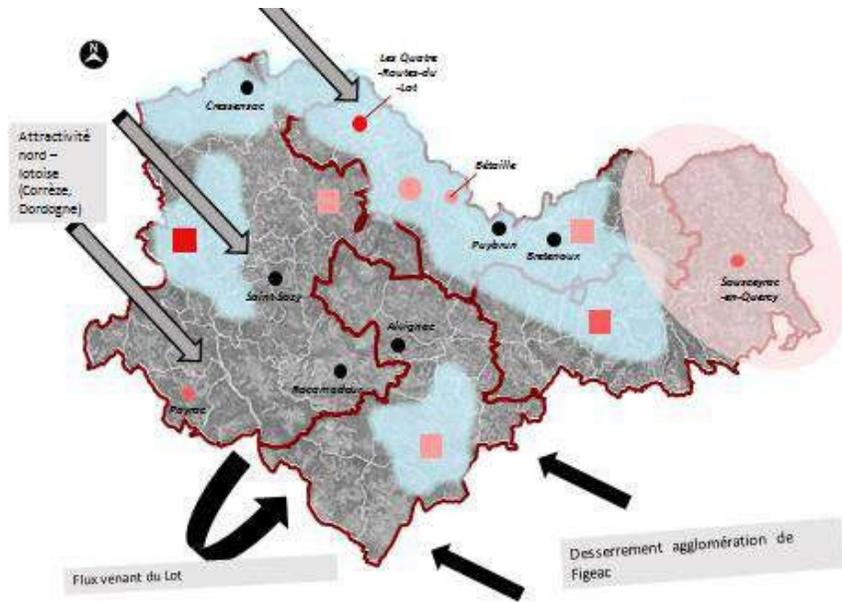
Répartition des demandeurs en fonction de la composition familiale des ménages (demandes en cours)
(Source : SNE 2016)



Synthèse des enjeux :

- Renforcer les actions d'amélioration de la qualité du parc de logements occupés, privé comme social
- Engager des actions en faveur de la lutte contre la vacance, en mettant l'accent sur les bourgs structurants et intermédiaires, dans une logique de développement résidentiel maîtrisé. Une action à mener de front avec une intervention sur la qualité urbaine des centralités (configuration des îlots, des espaces publics, développement des stationnements, des commerces...)
- Développer une offre locative abordable pour répondre aux besoins des ménages aux ressources limitées.

Synthèse des enjeux Habitat



Légende

- ▲ Enjeux très forts : perte d'attractivité résidentielle importante, parc vieillissant
Pour la centralité : mixité fonctionnelle en question car perte progressive de la vocation habitat (malgré maintien des services et équipements de proximité au profit des communes de la couronne
 - ▲ Enjeux forts : attractivité résidentielle qui tend à diminuer, spécialisation résidentielle (vieillesse de la population importante), parc vieillissant, vacance...
Pour les centralités : besoin de conforter / préserver le pôle de vie dans sa dimension habitat compte tenu du rayonnement et de l'attractivité de cette centralité du point de son offre d'équipements, de commerces, de services...
 - ▲ Enjeux moyens : vigilance à avoir sur le phénomène d'étalement urbain et la consommation foncière importante au sein et autour des centralités → il s'agit de ne pas obérer les capacités de développement à venir
 - Enjeu de maîtrise du développement urbain et notamment résidentiel, en vue de préserver le cadre de vie, la qualité paysagère notamment
 - Cumul d'enjeux : regain démographique (maintien des populations en place, jeunes notamment), réinvestissement du parc existant (amélioration des conditions de logement des habitants, précarité + vieillissement importants)
- Centralités
 Bourgs intermédiaires
 Pôles territoriaux

IV. Une approche prospective du développement résidentiel

1. Les perspectives en matière de développement résidentiel à horizon 2030

Le Schéma de Cohérence Territoriale a défini des perspectives de développement démographique et résidentiel à horizon 2030.



Le PADD débattu en juillet 2022 a revu ces chiffres à la baisse compte tenu du contexte démographique récent, mais portent une forte ambition qui doit répondre à l'enjeu majeur du vieillissement de la population et du renouvellement des emplois sur le secteur.

La création de logement répondra essentiellement aux besoins en résidences principales issus :

- De la baisse de la taille des ménages du territoire et du phénomène de décohabitation
- De l'arrivée de nouveaux habitants grâce au maintien de l'attractivité du territoire

En parallèle, il s'agira de répondre aux besoins liés au développement touristique du territoire à travers le développement du parc de résidences secondaires.

Si la volonté est bien d'accompagner le développement touristique, le choix a été fait, dans le cadre du SCoT de mettre l'accent sur le développement résidentiel du territoire. Ainsi alors qu'entre 1999 et 2010, 3 977 logements ont été créés pour l'accueil de 3 526 habitants de plus, soit 0,82 habitants supplémentaires par logement neuf réalisé, ce rapport a vocation à dépasser le 1 pour 1 à l'avenir.

Le parc de logements à horizon 2030

Les nouvelles résidences principales créées via la construction neuve ou le réinvestissement du parc existant représenteront plus de 80% du l'offre de logements nouvelle.

La contribution attendue des différents pôles au développement résidentiel du territoire

Au sein des quatre pôles territoriaux, il a été défini des objectifs par commune ou type de communes. Ainsi, il est attendu des principales communes de se maintenir pour inverser, notamment, le phénomène d'étalement urbain et préserver l'armature et la cohérence territoriales de Cauvaldor du point de vue de l'habitat bien sûr mais également du développement économique, de l'offre de services et d'équipements de proximité...

2. Les dynamiques récentes, en matière de construction neuve notamment, au regard des ambitions

Si la création de logements ne repose pas seulement sur la construction neuve, celle-ci y contribue fortement. C'est, sur le territoire de Cauvaldor, la principale source de développement résidentiel.

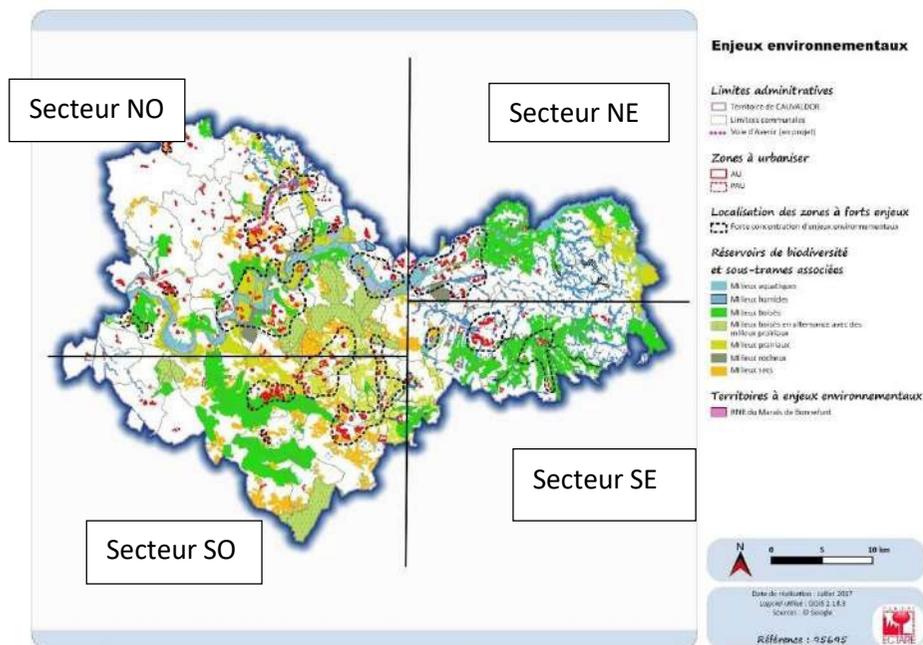
La mise en perspective des ambitions en matière de création de logements posées dans le SCoT et les tendances récentes tendent à démontrer que la construction neuve ne suffit pas. Pour atteindre les objectifs définis, il s'agirait de créer, par an, 290 logements environ. Aujourd'hui, 171 logements sont construits, soit un delta de 120 logements.

Le bilan est différent d'un pôle territorial à l'autre. Cependant, une tendance globale est observable : le développement de l'habitat se fait toujours au profit des communes rurales, sauf sur le pôle de Biars-sur-Cère où le nombre

de logements construits est équivalent voire supérieur au nombre de logements à créer selon le SCoT.

Ces premières tendances soulèvent plusieurs enjeux pour la politique Habitat et, plus globalement, d'aménagement du territoire :

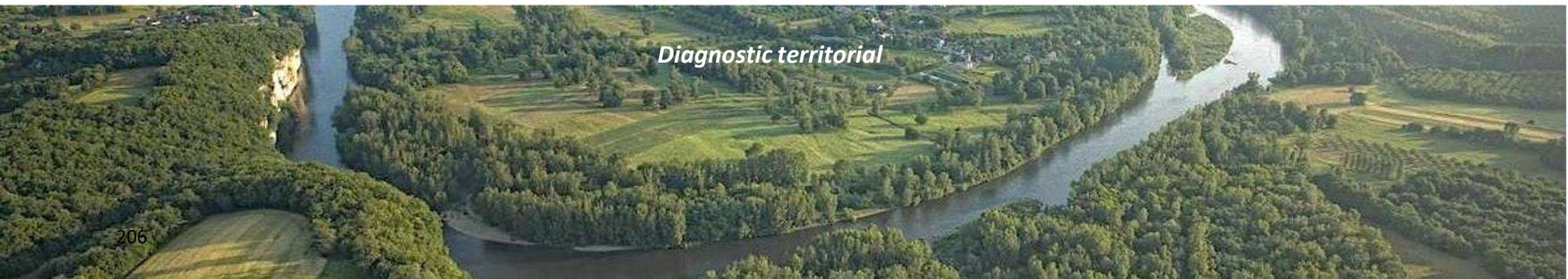
- Soutenir la construction neuve, en particulier sur les pôles territoriaux de Souillac et Saint-Céré, à travers la mobilisation de nouveaux opérateurs sur le territoire ;
- Faire du réinvestissement du tissu résidentiel existant un réel levier de développement résidentiel. Si le SCoT pose l'objectif de maintien de la vacance, il s'agit aujourd'hui de définir des outils pour accompagner la remise sur le marché de logements vacants ;
- Cibler prioritairement les bourgs structurants pour accueillir les projets de logements, à travers notamment un accès facilité au foncier, le soutien à des opérations innovantes et ambitieuses sur ces communes ;



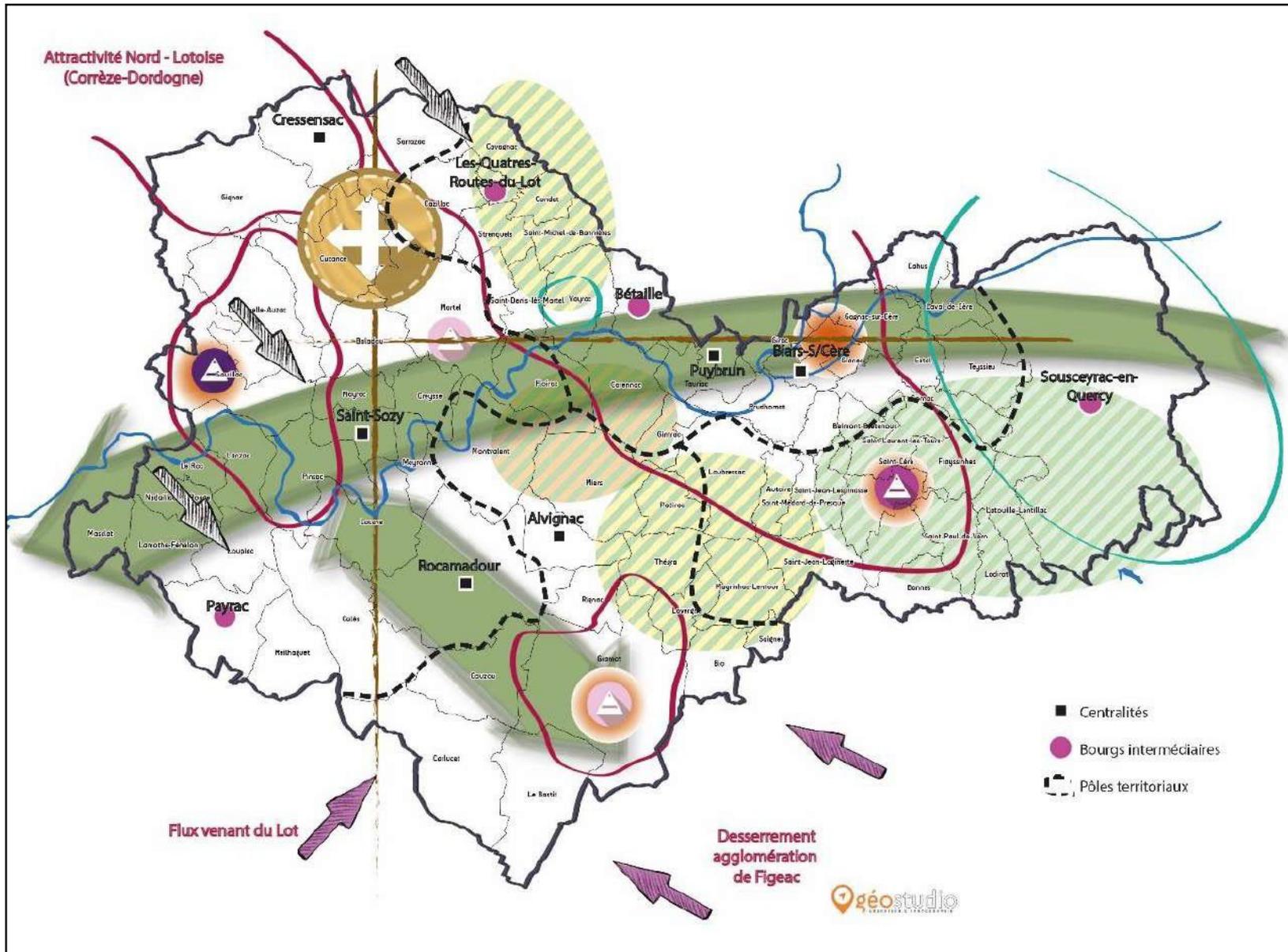
- Les enjeux en termes d'habitat :**
- **Préserver l'attractivité de la Communauté de communes de Cauvaldor**
 - Afin d'assurer le renouvellement de la population (via l'arrivée de nouvelles populations)
 - En s'inscrivant dans une logique de développement territorial maîtrisé et équilibré : renforcement de l'est du territoire et des centralités le composant
 - **Développer une offre de logements diversifiée et adaptée (formes urbaines, gammes de prix, statut d'occupation) à la demande de logements exogène ET endogène**
 - En répondant aux besoins des ménages que le territoire est en capacité d'attirer (familles avec enfants, seniors, jeunes actifs...)
 - En favorisant le développement d'une offre de logements abordables, en location comme en accession
 - En offrant des parcours résidentiels ascendants aux ménages du territoire et en prenant en compte les besoins spécifiques :
 - Les jeunes en début de parcours résidentiel
 - Les publics aux besoins temporaires : les saisonniers, apprentis, stagiaires.
 - Les personnes âgées, en situation d'isolement et aux faibles ressources notamment
 - Les gens du voyage
 - Les ménages en difficultés (toutes tranches d'âge confondues)
 - **Renforcer les interventions sur le parc existant, selon deux logiques :**
 - Le réinvestissement urbain et la redynamisation des principaux bourgs, dont le rayonnement et la fonction de pôle de vie sont essentiels au fonctionnement du territoire
 - A l'échelle de Cauvaldor, l'amélioration des conditions de logements des ménages, notamment les ménages fragiles habitant un logement dégradé ou peu performant d'un point de vue énergétique

Cauwaldor | | PLUIH

CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX TERRITORIAUX



Diagnostic territorial



Hiérarchisation des enjeux

Dynamiques socio-économiques

- 

Enjeux très forts : perte d'attractivité résidentielle importante, parc vieillissant
 Pour la centralité : mixité fonctionnelle en question car perte progressive de la vocation habitat (malgré maintien des services et équipements de proximité au profit des communes de la couronne
- 

Enjeux forts : attractivité résidentielle qui tend à diminuer, spécialisation résidentielle (vieillesse de la population important), parc vieillissant, vacance...
 Pour les centralités : besoin de conforter / préserver le pôle de vie dans sa dimension habitat compte tenu du rayonnement et de l'attractivité de cette centralité du point de son offre d'équipements, de commerces, de services...
- 

Enjeux moyens : vigilance à avoir sur le phénomène d'étalement urbain et la consommation foncière importante au sein et autour des centralités où il s'agit de ne pas obérer les capacités de développement à venir
- 

Enjeu de maîtrise du développement urbain et notamment résidentiel, en vue de préserver le cadre de vie, la qualité paysagère notamment
- 

Cumul d'enjeux : regain démographique (maintien des populations en place, jeunes notamment), réinvestissement du parc existant (amélioration des conditions de logement des habitants, précarité + vieillissement importants)

 Organiser les liaisons Ouest-Est en relation avec l'A20, axe Nord Sud

 Conforter les pôles économiques du territoire

Dynamiques environnementales et paysagères

- 

Enjeu majeur : préservation des milieux ouverts typiques du territoire (combes, dolines, ...) et constitutifs de l'identité paysagère locale
- 

Enjeu majeur : préservation des milieux karstiques pour le maintien de la qualité de la ressource en eau (AEP). Prise en compte des zones d'infiltration préférentielle liée à la maîtrise des flux de pollution.
- 

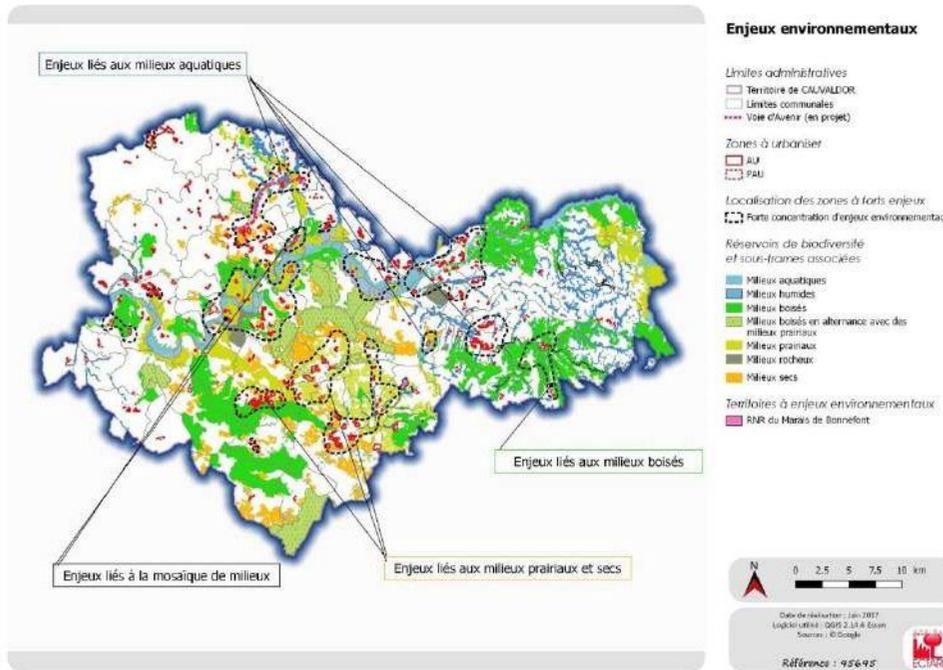
Enjeu majeur : Préservation des milieux forestiers en tant que réservoirs de biodiversité participant au maintien de la ressource boisée et de leur variabilité
- 

Enjeu majeur : Maintien du maillage bocager et des vieux arbres particulièrement remarquables de manière à limiter la fragmentation des milieux et les conséquences de l'étalement urbain
- 

Enjeu transversal : Maintien d'un maillage de corridors écologiques denses reliant les nombreux réservoirs de biodiversité existants

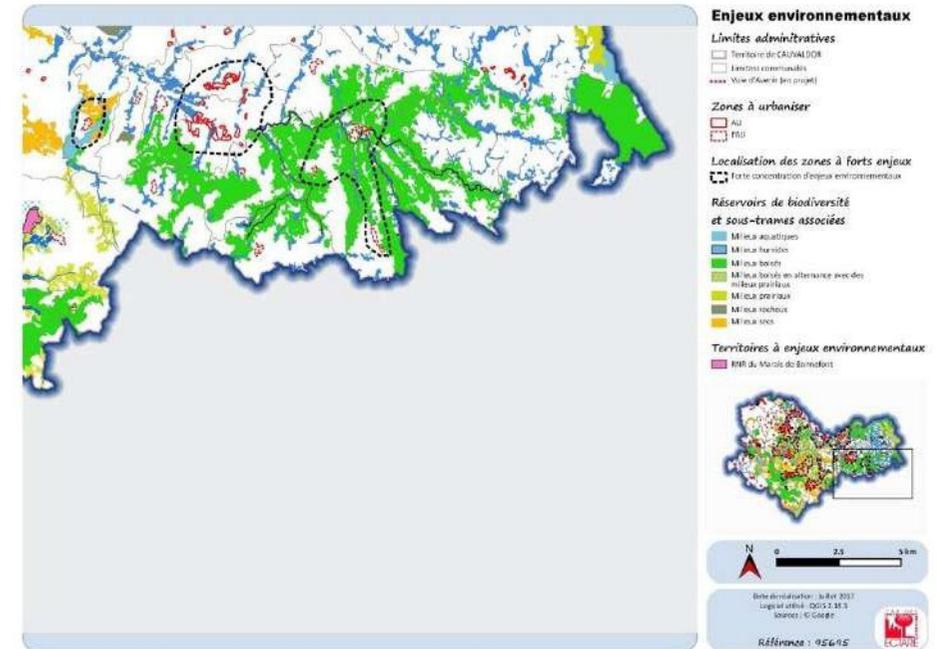


I. Synthèse croisée des enjeux environnementaux et des zones à urbaniser



La cartographie ci-dessus met en évidence les 12 secteurs à enjeux environnementaux et écologiques du territoire. Tous les pôles urbains sont concernés par ces enjeux qui pour autant, ne sont pas de même importance et ne présentent pas le même niveau d'incidences. Ils sont détaillés dans les pages suivantes.

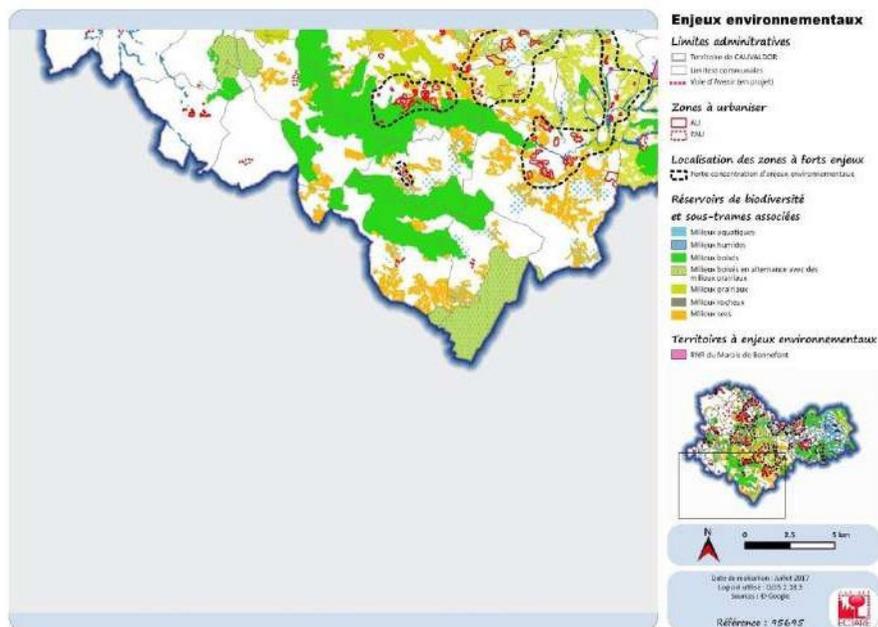
SECTEUR SE



Trois zones à forts enjeux environnementaux sont localisées sur la partie sud-est du territoire (principales communes de Saint-Paul-de-Vern, Ladirat, Saint-Ceré et Autoire). Plusieurs zones à urbaniser (ZAU), se retrouvent implantées au sein même d'un réservoir associé à la ZNIEFF de type II « **Bassin de la Bave Z1PZ2111** ». Les boisements de ligneux constituent la trame dominante de ce site naturel.

Par ailleurs, une part importante des ZAU se concentrent notamment sur et à proximité immédiate de zones humides constitutives d'une trame bleue en lien avec la présence du cours de la Bave. Une dernière zone à urbaniser est envisagée sur un secteur dont les enjeux sont liés à l'association des milieux prairiaux. Globalement, sur cette partie du territoire, les principaux enjeux portent sur le maintien des continuums écologiques longitudinaux, associés au cours de la Bave ainsi qu'aux habitats rivulaires auxiliaires.

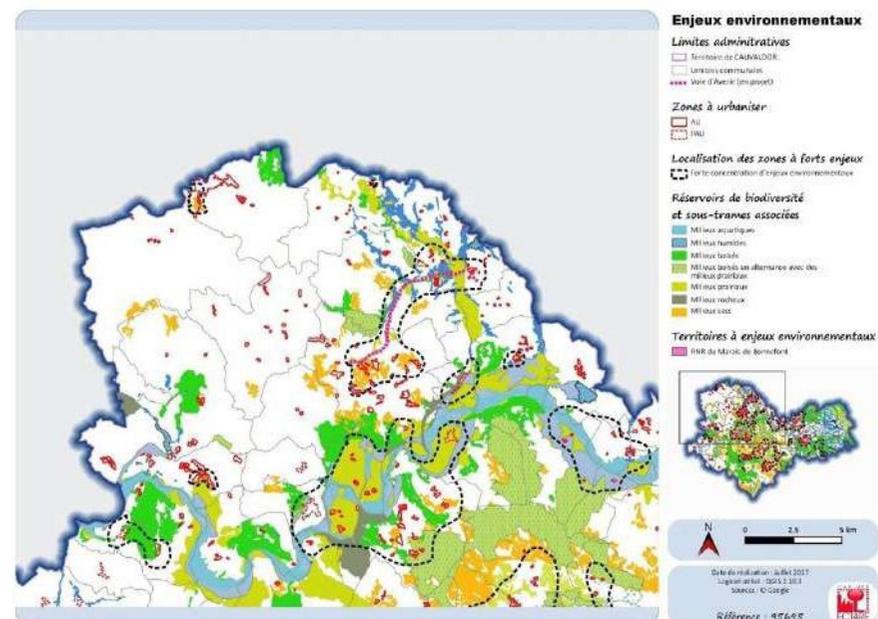
SECTEUR SO



Dans la partie sud-ouest (principales communes d'Alvignac, Lavergne, Gramat et Rocamadour), les zones à urbaniser se retrouvent principalement localisées en milieux ouverts, notamment sur des prairies. Le principal enjeu de ce secteur est relatif au maintien d'un paysage ouvert et riche en biodiversité, entretenu par la mise en œuvre de pratiques pastorales anciennes. Ces zones se retrouvent également installées sur des secteurs relevant d'un caractère karstique et dont l'urbanisation pourrait être à l'origine de perturbations écologiques néfastes, c'est notamment le cas de la ZNIEFF de type II « **Plateau et bassin d'alimentation du système karstique de la Bave** ». Plusieurs autres ZAU se concentrent en bordure immédiate des « **Vallées de l'Ouyse et de l'Alzou** », qui constituent également une ZNIEFF de type I. Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du même nom, sont également identifiés sur le secteur dont les principaux enjeux peuvent être rattachés à la présence de pelouses sèches en alternance avec une végétation ligneuse.

L'ensemble de ces milieux constituent un important et dense réseau de réservoirs de biodiversité au sein desquels la biodiversité s'exprime.

SECTEUR NO



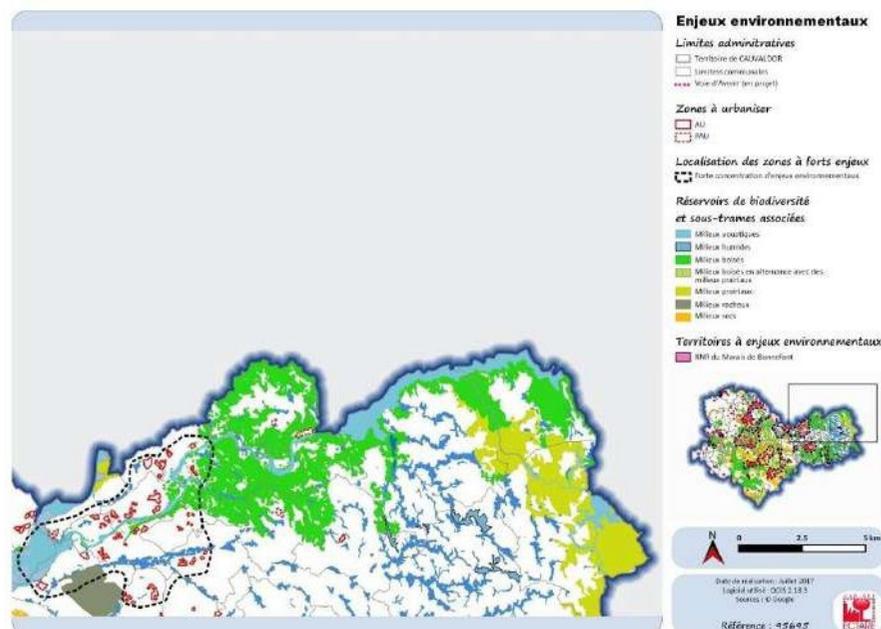
En ce qui concerne la partie nord-ouest, elle apparaît caractérisée par la présence de la Dordogne, principal cours d'eau structurant le territoire et formant la trame bleue. Un nombre important de ZAU se retrouvent installées au sein d'une mosaïque paysagère, elle-même attenante au continuum de la Dordogne (ZNIEFF de type II « **Vallée de la Dordogne quercynoise** »). La diversité des milieux présents en bordure du cours d'eau favorise le bon fonctionnement des dynamiques liées à l'eau. De nombreuses autres ZAU sont disséminées de part et d'autre des principaux éléments naturels d'intérêts telles que la ZNIEFF de type II « **Basse vallée de la**

Tourmente ». Ces zones à urbaniser sont proposées sur le Causse de Martel, qui présente un nombre important de milieux secs d'intérêt.

L'enjeu global de cette partie du territoire est associé au maintien du maillage de corridors écologiques denses qui relient les nombreux réservoirs de biodiversité alentours.

d'importance : la ZSC Natura 2000 « **Vallée de la Cère et tributaires** » ainsi que la ZNIEFF de type II « **Vallée et gorges de la Cère** ». Les chênaies et forêts riveraines présentes le long de la Cère devront être maintenues en tant que corridors écologiques.

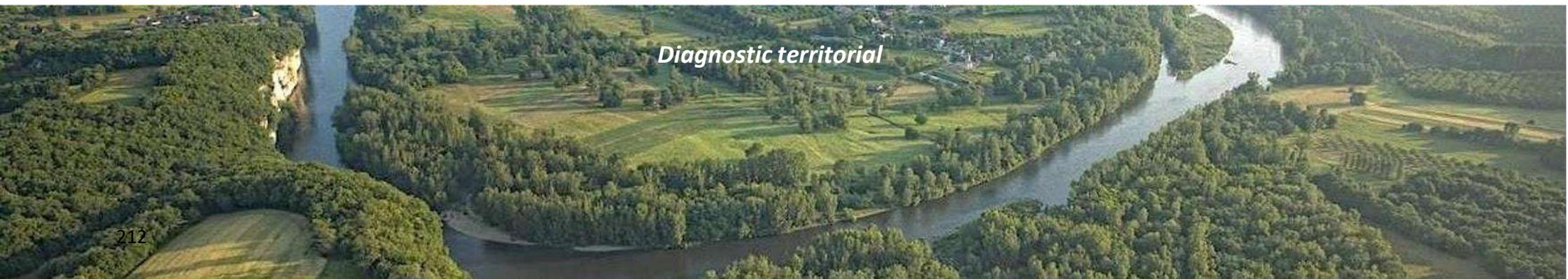
SECTEUR NE



La partie nord-est du territoire se retrouve caractérisée par un maillage hydrographique dense, et des habitats rivulaires associés. Les principaux enjeux seront donc liés à l'urbanisation en bordure de cours d'eau, notamment celui de la Cère, et dans les milieux boisés (forêts de ravins). Ce type de milieux participe au bon fonctionnement écologique des systèmes aquatiques et riverains. De nombreuses ZAU sont prévues à la construction de manière concentrique en zone limitrophe de deux zones naturelles

Cauwaldor | | PLUIH

ANNEXES



Diagnostic territorial

La classification du patrimoine dans le SCoT

Classe 1 : Le patrimoine bâti

| Catégorie | Exemple général | Exemple du territoire (liste non exhaustive) | Enjeu à l'échelle nationale | Protections et labels |
|---|---|---|--|---------------------------------|
| | | | | Protection existante localement |
| Architecture civile/domestique | château, manoir, grande demeure, maison de bourg... | château de Mirandol (Martel/Saint-Denis-les-Martel) | | RAS site inscrit |
| | | maison des consuls à St-Céré | | classé MH |
| Architecture castrale et militaire | château, vestiges de château, manoir, tour, enceinte, repaire... | ruines du château de Taillefer (Gintrac) | | RAS |
| | | roque d'Autoire | | inscrit MH |
| | | tour de Floirac | | inscrit MH |
| | | tour de Teyssieu | | classé MH |
| | | tour de Laval (Reilhaguet) | | RAS |
| Architecture religieuse | église, chapelle, prieuré... | prieuré de Carennac | | classé MH |
| | | ancien cloître des Mirepoises (Martel) | | inscrit MH |
| | | église de Saint-Vincent-du-Pendit | | RAS |
| Architecture funéraire, commémorative et votive | tombeau, mausolée, cimetière, monument aux morts, monument de la résistance... | tombeau du XV dans le cimetière de Thégra | | classé MH |
| | | monument aux morts de Floirac | | RAS (abords) |
| | | monument aux morts de Bretenoux | | ZPR |
| Architecture rurale | pigeonnier, croix, grange, ferme avec ses dépendances, source, lavoir, puits, fontaine, muret, "lacs de St-Namphaise", four à pain, séchoir, cazelle... | puits à balancier de Candes (Comiac) | plus qu'une vingtaine à l'échelle nationale! | RAS |

| | | | |
|---|---|--|---------------------|
| | | Pigeonnier de Lavergne | Inscrit MH |
| | | Pigeonnier de de Bonnefont (Mayrinhac-Lentour) | RAS |
| | | Fontaine de Bonnefont (Mayrinhac-Lentour) | RAS |
| | | maison à deux tours pigeonniers (Rignac) | inscrit MH |
| | | ferme de Pissebas (Gramat) | RAS |
| | | moulin du Saut (Gramat) | RAS |
| Architecture publique, communautaire et judiciaire | cimetière, mairie, fontaine de bourg, halle... | halle de Martel | inscription MH |
| | | fontaine d'Autoire | RAS (abords) ZPR |
| | | halle de Creysse | RAS (abords) |
| | | halle de Montvalent | RAS (abords) |
| | | fontaine de la place du Mercadial (Saint-Céré) | RAS (abords) |
| | | lycée de Saint-Céré | RAS (abords) |
| | | cimetière de Gluges | RAS (abords) |
| Architecture scolaire | | | |
| Architecture hospitalière | hôpitaux... | école de Cavagnac | RAS (abords) |
| Architecture industrielle, artisanale et commerciale | coopérative, gare, entrepôt, navigation fluviale, moulin... | gare de Saint-Denis-les-Martel | RAS |
| | | moulin de Cougnaguet (Calès) | inscrit MH |
| | | usine Vauzou (Quatre-Route-du-Lot) | RAS |
| | | devantures de boutique (Gramat) | RAS |
| | | maisons ouvrières de Biars-sur-Cère | RAS |
| | | abbatoirs de Vayrac | RAS |
| | | vestiges de bacs sur la Dordogne | RAS |
| Ouvrages d'art | pont, voie ferrée... | pont suspendu de Miret (Floirac) | RAS |
| | | pont de Maday (Autoire) | Inscrit MH |
| | | viaduc du Boulet (Souillac) | RAS (abords?) |
| | | pont Vicat (Souillac) | RAS (abords?) |
| Architecture de culture, tourisme et loisirs | architecture thermale, théâtre, cinéma... | Source Salmière (Miers-Alvignac) | RAS |
| | | le théâtre de l'usine (Saint-Céré) | RAS (abords) |

Classe 2 : Le patrimoine mobilier

| Catégorie | Exemple général | Exemple du territoire (liste non exhaustive) | Enjeu à l'échelle du territoire | Protections et labels |
|--|------------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | | Protection existante localement |
| Peinture murale | | peinture murale de l'église de Carluçet | | RAS |
| | | peinture murale de l'église de Tauriac | | classement MH |
| Mobilier d'église | | | | |
| Peinture | | | | |
| Tapiserie | | œuvres du musée Jean Lurçat | | Musée de France |
| Sculpture | | | | |
| Mobilier urbain | | | | |
| Sculpture publique | | sculpture de Charles Bouseul (Saint-Céré) | | RAS (abords) |
| | | sculpture de Michel Zachariou (Souillac) | | RAS (abords) |
| | | Buste de Fénelon (Carennac) | | RAS (abords) |
| Patrimoine Commémoratif | stèle... | | | |
| Patrimoine archivistique et documentaire | cadastre napoléonien, manuscrit... | | | RAS |

Classe 3 : Le patrimoine naturel et paysager

| Catégorie | Exemple général | Exemple du territoire (liste non exhaustive) | Enjeu à l'échelle du territoire | Protections et labels |
|-------------------------------|---|--|---------------------------------|--|
| | | | | Protection existante localement |
| Sites naturels et géologiques | butte-témoin, pech, terrefort, doline, coteaux du Causse, corniche du Causse, horizon du plateau caussenard, gouffre, puy, reculée, combe, falaise, belvédère, cascade, lac | Corniche de Loubressac à Autoire | | RAS (en partie dans les abords) |
| | | cirque de Floirac-Montvalent | | RAS (en partie dans les abords) |
| | | 3 reculées autour de Saint-Céré | | RAS (en partie dans les abords) |
| | | vallées en V du Ségala | | RAS |
| | | vallée de l'Ouyse et de l'Alzou | | Site inscrit ENS |
| | | belvédère de Gluges-Copeyre | | Site inscrit (falaises et château de Mirandol) |
| | | falaise de Mirandol | | Site inscrit |

| | | | | |
|---------------------------|--|--|--|---------------------------------|
| | | ensemble d'Autoire | | ZPR Site inscrit |
| Paysages agricoles | pelouse sèche, paysage parcouru de réseaux de murets, bocage... | coteaux de Carennac | | RAS (en partie dans les abords) |
| Jardins et parcs | | jardin de l'ancien couvent de Meyronne | | jardin remarquable |
| | | jardin de La Treyne (Lacave) | | RAS (abords) |
| | | jardin du château de Montal | | classé MH (avec le château) |

Classe 4 : le patrimoine archéologique

| Catégorie | Exemple général | Exemple du territoire (liste non exhaustive) | Enjeu à l'échelle du territoire | Protections et labels |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------|---|
| | | | | Protection existante localement |
| Préhistoire | dolmen, mobilier, fresque murale, sépultures... | dolmen de Pech de Gramont (Gramat) | | inscrit MH |
| Protohistoire et Antiquité | fondations de bâtiment, sépultures, tegulae, fragment de céramique... | vestiges archéologiques de Carennac | | RAS (abords) zone archéologique protégée |

Classe 5 : les formes urbaines et villageoises

| Catégorie | Exemple général | Exemple du territoire (liste non exhaustive) | Enjeu à l'échelle du territoire | Protections et labels |
|--|---|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| | | | | Protection existante localement |
| Forme paysagère | village-doline, village perché (flanqué, de pech, d'éperon et de promontoire, d'échine), village de pente, village de ruisseau... | village d'éperon/crête de Carluçet | | site inscrit |
| | | village de falaise de Rocamadour | | site classé label Unesco |
| | | village de pente de Gramat | | RAS |
| Empreinte historique /parcellaire | bourg castral, bourg ecclésial, bastide... | bastide de Bretenoux | | ZPR |
| | | bourg ecclésial de Carennac | | prieuré classé MH site inscrit |
| | | bourg ecclésial deThégra | | RAS (abords) |
| | | le fort villageois de Comiac | | RAS |
| Empreinte "rurale" | couderc, village-rue... | village-rue de Couzou | | RAS |
| | | hameau de Blanat (Rocamadour) avec ses 2 coudercs | | |
| Espace public | Mercadial, promenade XIX, tour de ville....etc | Fontanelle à Martel | | RAS (abords) |
| | | Condamines à Sousceyrac | | ZPR |
| | | place du Mercadial à Saint-Céré | | RAS (abords) |
| | | boulevard Carnot à Saint-Céré | | site inscrit |
| | | place de Bretenoux | | ZPR |