



VALLÉE DU LOT ET DU VIGNOBLE  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Pièce 2 | **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Version approuvée – 15 mai 2024





## Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme en un seul article (L.151-5) :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



## Le PADD est l'expression de la volonté des élus pour le territoire :

Le PADD est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Vallée du Lot et du Vignoble :

Il expose le projet d'intérêt général choisi par les élus et répondant aux besoins et aux enjeux du territoire (identifiés dans le diagnostic)

Il détaille les orientations générales de ce projet et en fixe les objectifs ainsi que les outils mobilisables (déclinés dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP))

Il est partagé dans le cadre d'un débat au sein de la communauté de communes et de tous les conseils municipaux et lors d'une concertation publique

# SOMMAIRE

**INTRODUCTION : PORTRAIT ET ENJEUX DU TERRITOIRE ..... 5**

**AXE 1 : EXPLOITONS NOS ATOUTS POUR DEVELOPPER LE TERRITOIRE ..... 7**

**1 | TRADUIRE LE POTENTIEL DE NOS ATOUTS EN LEVIERS D'ATTRACTIVITE ET DE DEVELOPPEMENT ..... 8**

A - PRESERVER L'OUTIL DE PRODUCTION ET LA DIVERSITE AGRICOLE..... 8

B - CONFORTER LA STRATEGIE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EN VALORISANT ET ORGANISANT LES ATOUTS ..... 8

C - FAVORISER L'EMERGENCE D'UNE STRATEGIE TOURISTIQUE A PARTIR DU PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE ..... 9

DANS L'ESPRIT DU SCOT ET EN TOTALE COMPATIBILITE AVEC LUI, LE PLUI FAVORISERA LES PROJETS TOURISTIQUES DE TOUS ORDRES ET ACCOMPAGNERA PLUS PRECISEMENT CEUX QUI VALORISENT LES ENJEUX PAYSAGERS, ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES..... 9

**2 | CONCEVOIR NOTRE DEVELOPPEMENT AVEC LE SOUCI DE PRESERVER NOS RESSOURCES ET DE VALORISER NOTRE PATRIMOINE ..... 11**

A - INTEGRER LE PAYSAGE DANS NOTRE PROJET DE TERRITOIRE..... 11

B - ADAPTER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE AU FONCTIONNEMENT DE NOTRE TERRITOIRE ..... 11

C - DEFINIR UNE STRATEGIE DE TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE ADAPTEE A NOS ENJEUX AGRICOLES ET PAYSAGERS ..... 12

**AXE 2 : CULTIVONS LA MULTIPOLARITE AU SERVICE DE NOS POPULATIONS ..... 14**

**1 | FAIRE RAYONNER NOTRE VITALITE MULTIPOLAIRE AU PROFIT DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ..... 15**

A - PROPOSER UN PROJET URBAIN ADAPTE A LA DIVERSITE DU TERRITOIRE ..... 15

B - RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE ET DIFFUSER L'ECONOMIE PRESENTIELLE SUR TOUT LE TERRITOIRE..... 17

**2 | DEVELOPPER UN MODELE TERRITORIAL ADAPTE A NOTRE RURALITE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN ..... 19**

A - ORGANISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES EN TENANT COMPTE DES DYNAMIQUES D'ACCUEILS..... 19

B - INTEGRER LES EVOLUTIONS DU FONCTIONNEMENT RURAL POUR REpondre AUX BESOINS DE NOS POPULATIONS ..... 19

# Introduction :

## Portrait et enjeux du territoire

La communauté de communes Vallée du Lot et du Vignobles (CCVLV) est un territoire rural ayant beaucoup de points positifs et possédant de nombreux atouts. Composé de 27 communes sur 370 km<sup>2</sup>, il s'identifie, par sa progression démographique (de 14 000 hab. en 2000, à 14 700 en 2017), comme un territoire d'accueil. Sa vitalité agricole et économique, son patrimoine naturel, historique et architectural, son cadre de vie et son niveau d'équipements, sont des moteurs de cette attractivité. C'est également un territoire multipolaire fort de ses cinq communes de pôles et fonctionnant de manière autonome, mais également en liaison avec des bassins de vie extérieurs (Cahors et Fumel notamment).

Sur ce territoire à la géographie variée et tourmentée, le tissu agricole est important (16% du nombre d'emplois sur la CCVLV, soit un pourcentage plus de deux fois supérieur à celui observé pour l'ensemble du département), diversifié et qualitatif (nombreuses filières et 21 labels de qualité...). La viticulture est largement représentée (70% des exploitations agricoles sont totalement ou partiellement viticoles). Malgré la diminution historique du nombre d'exploitations, aggravée aujourd'hui par de nombreux départs à la retraite, l'économie agricole bénéficie d'une dynamique de développement observée dans toutes les filières. **La plupart des exploitants actuels souhaitent se développer, étendre leurs vignes, construire des bâtiments d'élevage, diversifier leurs activités (vente directe, tourisme...).**

Le monde de l'entreprise est surtout représenté par des PME et le secteur des services, du commerce et autres activités tertiaires représente 75% de l'activité totale en 2017. Malgré une baisse récente du nombre de créations d'entreprises, la CCVLV compte 1270 établissements de l'économie tertiaire et secondaire, soit 10% du total du département du Lot. **Articulé à partir de 6 zones principales d'activités ayant encore des potentiels d'accueil, mais**

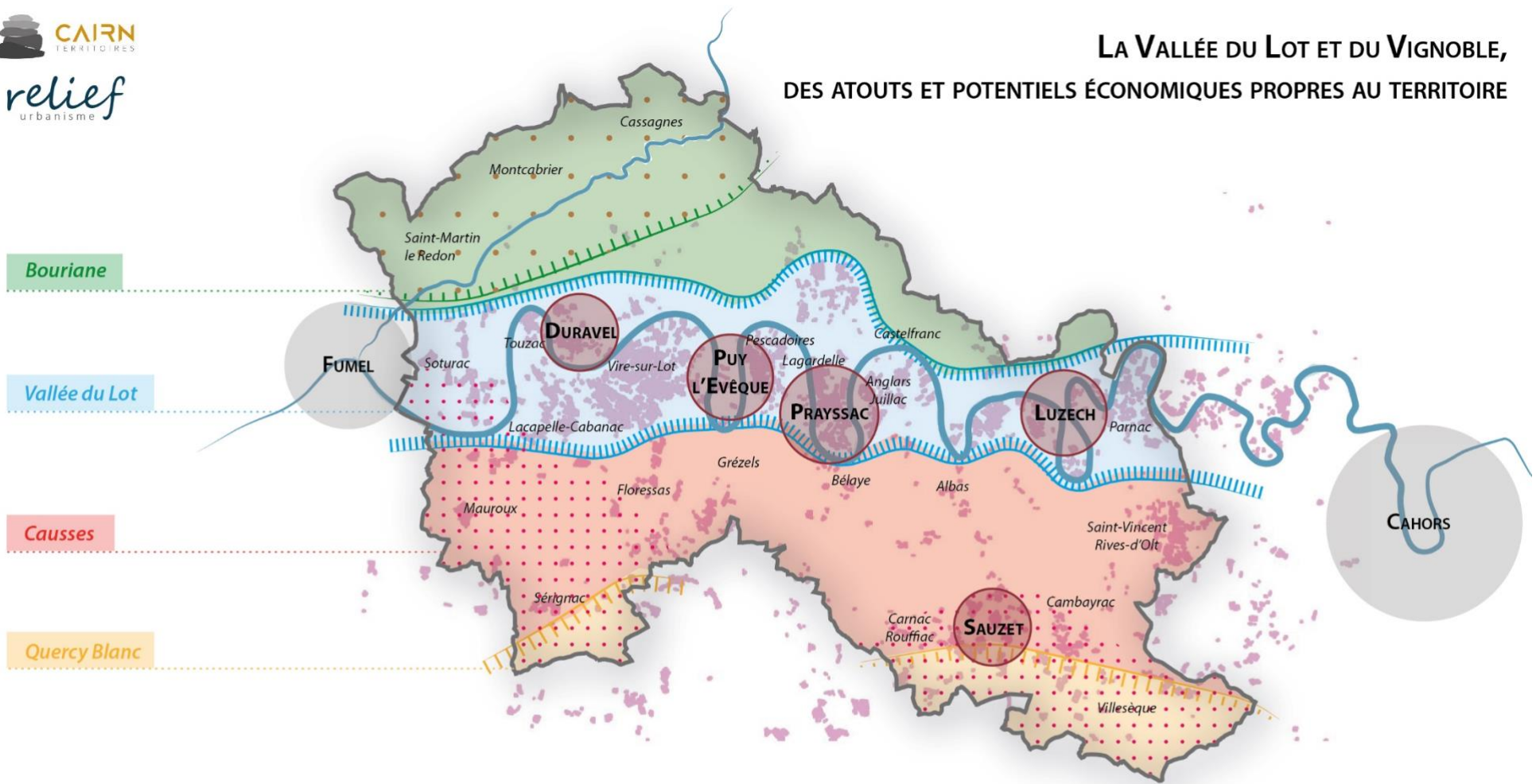
**également présent sur l'ensemble du territoire, le tissu économique doit être renforcé au titre de sa dimension commerciale et artisanale. Il ne faut pas négliger la contribution qu'il apporte au maintien de la vitalité de nos espaces les plus ruraux.**

Le tourisme est une économie dynamique qui compte des atouts variés : un patrimoine naturel et bâti remarquable, un cadre de vie de qualité, une agriculture de terroir diversifiée. Avec environ 630 000 nuitées (2018) et 416 établissements marchands recensés (2019), **le secteur touristique est majeur pour le territoire et les potentiels de développement sont importants, notamment en renforçant le lien avec le patrimoine et l'agriculture. Chaque secteur du territoire possède des atouts à valoriser et à mettre en réseau pour développer la filière.**

Le fonctionnement territorial s'articule autour de pôles proposant de bons niveaux de services et équipements (mais dont la vitalité démographique est aujourd'hui fragilisée), et des communes rurales gagnant en population lorsqu'elles sont en périphérie immédiate des pôles (internes ou externes). Les populations du territoire sont mobiles au gré de leurs parcours de vie et elles recherchent des logements divers sur l'ensemble du territoire (locatif de centre bourg, locatif pavillonnaire, parcelles de tailles différentes, rénovation d'ancien...). L'ensemble de la CCVLV est concerné par le renforcement de la capacité d'accueil et le maintien d'un bon niveau d'équipement, d'une part sur les pôles pour contrer le manque de vigueur démographique, et d'autre part sur les communes rurales, pour conserver la qualité du modèle rural actuel.

**Par rapport à d'autres territoires ruraux voisins, la CCVLV dispose à la fois d'une vocation économique et d'une vocation résidentielle. Cet atout doit être conforté en accueillant des populations qui travaillent sur place et qui font fonctionner l'économie présente. Il faut proposer une offre de logements diversifiée et faire rayonner la vitalité économique multipolaire sur l'ensemble du territoire**

## LA VALLÉE DU LOT ET DU VIGNOBLE, DES ATOUTS ET POTENTIELS ÉCONOMIQUES PROPRES AU TERRITOIRE



### PAYSAGES



Collines et vallée verdoyante de la Thèze



Coteaux et falaises de la vallée monumentale du Lot, une sensibilité paysagère forte



Etendues et panoramas du Causse pierreux et du Quercy Blanc

Des franges paysagères de qualité mais sensibles à prendre en compte

### AGRICULTURE



Empreinte du vignoble



Terres labourables et prés



Elevages et forêts

Une agriculture à diversifier et renforcer pour s'adapter aux grandes mutations des territoires ruraux

### ECONOMIE



Des polarités à renforcer



Cassagnes Un tissu rural à soutenir



Le Lot et le vignoble, vecteurs du tourisme

Une dynamique multipolaire à poursuivre, et un tissu économique à faire rayonner sur l'ensemble du territoire

## **Axe 1 : Exploisons nos atouts pour développer le territoire**



Source : site internet CCVLV

# 1 | Traduire le potentiel de nos atouts en leviers d'attractivité et de développement

## A - Préserver l'outil de production et la diversité agricole

La CCVLV bénéficie d'une économie agricole dynamique et diversifiée, stimulée par la filière viticole et l'AOP « Cahors ». Afin de protéger au mieux les espaces agricoles tout en conservant une souplesse d'évolution et d'adaptation, la vocation agricole des sols sera prioritaire dans la détermination des espaces du PLUi.

Hormis certains secteurs à enjeux très forts ou couplant des enjeux paysagers, environnementaux ou urbains, le PLUi proposera un zonage agricole laissant la possibilité aux exploitants de se développer.

Pour préserver les outils de productions et les sièges d'exploitation, le PLUi définira des reculs de protections des bâtiments agricoles d'élevage et des chais, tenant compte des contextes. La déclinaison réglementaire visera à une réciprocité pour éviter les conflits de voisinage.

Le développement et la diversification de l'activité agricole est au cœur du projet territorial de la communauté de communes ; aussi le PLUi proposera les outils et accompagnements favorisant cette diversification et notamment :

- L'adaptation du zonage et des changements de destination favorisant la transmission et la reprise des exploitations. Par exemple en identifiant des changements de destination de bâtiments pour de l'habitat agricole, afin de permettre l'installation du successeur.
- La possibilité de changement de destination pour permettre des locaux de transformation et de conditionnement, de vente, d'accueil de publics,

d'hébergement « à la ferme », de promotion commerciale ou touristique, etc...

La possibilité de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) bien délimités pour les mêmes objectifs que les deux alinéas précédents.

## B - Conforter la stratégie économique du territoire en valorisant et organisant les atouts

**S'agissant des entreprises, le CCVLV dispose d'atouts, actuels et potentiels, substantiels qu'il convient de mettre en valeur afin d'attirer sur notre territoire de nouvelles installations et d'accompagner les projets de croissance interne des établissements déjà présents.**

Le territoire sera intégralement équipé en haut et très haut débit d'ici à l'approbation du PLUi, offrant aux acteurs économiques une couverture numérique rarement atteinte à ce niveau-là en milieu rural.

En ce qui concerne les ZAE, le SCoT identifie un potentiel important. Le PLUi cherchera à les rendre plus attractives en proposant des outils de qualification (zonages d'extensions adaptées, règles et principes d'aménagement, emplacements réservés pour équipements ...) et en travaillant sur leur intégration paysagère et l'impact de voisinage.

Le PLUi favorisera les couplages de filières offrant des opportunités de diversification dans certains secteurs d'activité (agricole et forestier) ou répondant à des stratégies d'intégration (production bois-énergie, production-transformation...). Ces synergies seront à rechercher aussi bien pour les créations que pour les activités existantes, étant précisé qu'elles devront se concilier avec les enjeux agricoles, environnementaux et urbains.

Ces orientations ne feront pas obstacle à l'implantation, à une échelle généralement plus modeste, d'activités commerciales ou artisanales sur l'ensemble de la CCVLV.

## C - Favoriser l'émergence d'une stratégie touristique à partir du patrimoine naturel et agricole

**La CCVLV possède des atouts touristiques à fort rayonnement comme la viticulture et la promotion internationale du malbec, ou la rivière Lot et sa navigation de plaisance future. Le patrimoine naturel, paysager et historique est aussi un vecteur d'attractivité touristique. Le PLUI veut favoriser le développement du tourisme à partir de la promotion de ces atouts.**

Dans l'esprit du SCoT et en totale compatibilité avec lui, le PLUI favorisera les projets touristiques de tous ordres et accompagnera plus précisément ceux qui valorisent les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.

Les outils du PLUI permettront d'encadrer les projets par un zonage et des règles adaptées. Les règles en zone N et A devront permettre l'agritourisme, qui participe directement à la valorisation de l'outil agricole. Un encadrement réglementaire ciblé permettra l'initiative et la diversification d'un tourisme novateur (tourisme d'affaires ou de séminaires, de séjours à thèmes et alternatif, de ressourcement en habitat écologique ...).

Pour valoriser le patrimoine bâti, les villages et les sites emblématiques, et pour renforcer les capacités d'hébergements touristiques, y compris sur le plateau, l'accueil touristiques sera facilité par des outils du PLUi, comme des changements de destination ciblés ou des STECAL appropriés.

Le patrimoine bâti et naturel varié du territoire, valorisant les chemins d'itinérance et les villages et hameaux, pourra localement faire l'objet d'une protection adaptée pour le préserver et le mettre en valeur, notamment en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les sites emblématiques du territoire à forte valeur ajoutée touristique comme la vallée du Lot, la voie verte, le vignoble, les panoramas, etc... feront l'objet de principes et de règles de valorisation adaptés et respectueux de leur

préservation. Il s'agit notamment de permettre une amélioration paysagère ou l'implantation d'équipements facilitant leur mise en valeur.

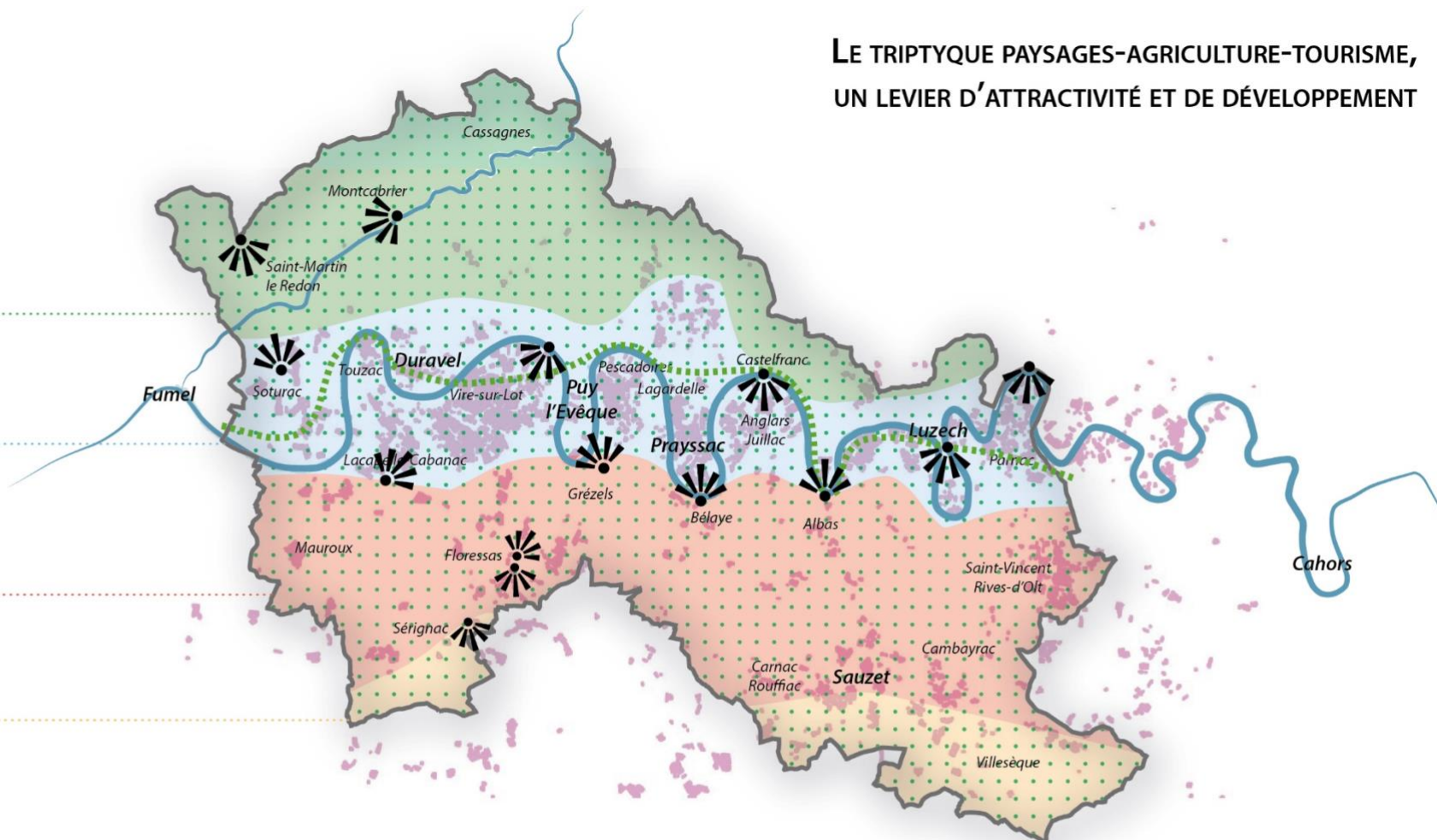
## LE TRIPTYQUE PAYSAGES-AGRICULTURE-TOURISME, UN LEVIER D'ATTRACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT

Bouriane

Vallée du Lot

Causses

Quercy Blanc



### PAYSAGES ET PATRIMOINE BÂTI



Mettre en valeur les panoramas remarquables



Préserver le patrimoine bâti et naturel dans les bourgs, les villages et leurs hameaux

Bouriane

Valoriser les caractéristiques propres à chaque entité paysagère

### AGRICULTURE



Valoriser la filière viticole qui stimule les activités agricole et touristique



Permettre le développement des exploitations et la diversification des activités agricoles, tout en maîtrisant l'émergence de conflits de voisinage

### TOURISME



Préserver le Lot et le vignoble, vecteurs du tourisme (navigation, véloroute, oenotourisme, ...)



Faire du projet de voie verte le moteur du tourisme itinérant



Accompagner la diversification du tourisme (affaire, alternatif, écologique, ...) et faciliter le développement de l'accueil et de l'hébergement touristiques

## 2 | Concevoir notre développement avec le souci de préserver nos ressources et de valoriser notre patrimoine

### A - Intégrer le paysage dans notre projet de territoire

**Le paysage de la communauté est un atout d'attractivité et de cadre de vie incomparable. Par leur richesse intrinsèque et leurs interrelations, les valeurs paysagères identifiées sont à préserver.**

Pour cela les critères paysagers définis seront utilisés dans tous les outils du PLUI, et dans l'instruction de tous les projets à venir. Mais cet engagement ne signifie pas un blocage des initiatives par la règle ou le zonage, il est important de concilier les enjeux et arbitrer raisonnablement. L'esprit est d'accompagner les projets en les rendant compatibles avec les enjeux paysagers qu'ils peuvent impacter. Le PLUI envisage notamment de :

- Définir des règles et des principes d'intégration paysagère (implantation, recul, orientation, accompagnement végétal, limitation des terrassements...) des constructions dans les outils du PLUI.
- Maîtriser l'urbanisation en plaines et terrasses agricoles, et autour des villages, pour lutter contre le mitage et préserver les silhouettes villageoises.
- Intégrer des critères paysagers dans la sélection des changements de destination ou de STECAL.
- Protéger de toute urbanisation certains secteurs à très forte valeur paysagère, en zone A et N.
- Préserver de la construction les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT et contribuant au maintien des paysages agricoles et forestiers.

- Conserver un contrôle de l'évolution de certains patrimoines ruraux localisés, sur proposition des communes et en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

### B - Adapter la trame verte et bleue et la préservation de la biodiversité au fonctionnement de notre territoire

**Le territoire de la CCVLV conjugue harmonieusement qualité des paysages agricole, bâti et naturel. La trame verte et bleue du SCoT est le support de ces paysages naturels avec notamment le ruban du Lot et ses Cévennes, les forêts du secteur bourian, les pelouses sèches des causses et du Quercy blanc...**

Cette TVB sera traduite et cartographiée à l'échelle du PLUi, en précisant ses contours en fonction des enjeux effectivement constatés dans le diagnostic. Les pièces règlementaires du PLUI acteront du caractère protégé de la TVB.

Compte tenu des éléments relevés dans le diagnostic, certains espaces à enjeux environnementaux très forts participant à cette TVB viendront la renforcer. Il s'agit notamment des ripisylves de cours d'eau, de certaines zones humides et pelouses sèches qui n'ont pas été notées dans le SCoT.

Ce confortement, issu d'un recueil et d'une expertise de terrain reflétant la réalité des espaces, se substitue utilement à l'application arbitraire des zones de mobilité de 100m.

Pour celles-ci le PLUI proposera de respecter la vocation des zones et les enjeux qu'elles couvrent, en détournant ou adaptant ces zones de mobilité.

## C - Définir une stratégie de transition énergétique et climatique adaptée à nos enjeux agricoles et paysagers

La CCVLV possède des atouts pour aborder les défis de la transition énergétique grâce à des ressources naturelles variées : les plateaux du Causse et le photovoltaïque, la rivière Lot et l'hydroélectricité, la forêt du secteur Bourian et son potentiel en bois d'œuvre et bois-énergie, les terrasses alluviales et la géothermie, les potentiels d'extraction de matériaux. Le PLUI doit encadrer cette transition dans le respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles identifiés, et qui sont aussi des ressources du territoire à valoriser.

Le PLUI déclinera des règles d'implantation des projets d'unités d'énergie renouvelable (EnR) dans le respect des principes suivants :

- Privilégier l'implantation sur le bâti et sur les secteurs artificialisés ou dégradés.
- Encadrer les installations au sol en fonction des enjeux agricoles, naturels, paysagers et forestiers.
- Privilégier des unités de production plutôt modestes et limitées en superficie.
- Tenir compte des évolutions technologiques permettant de nouvelles configurations.

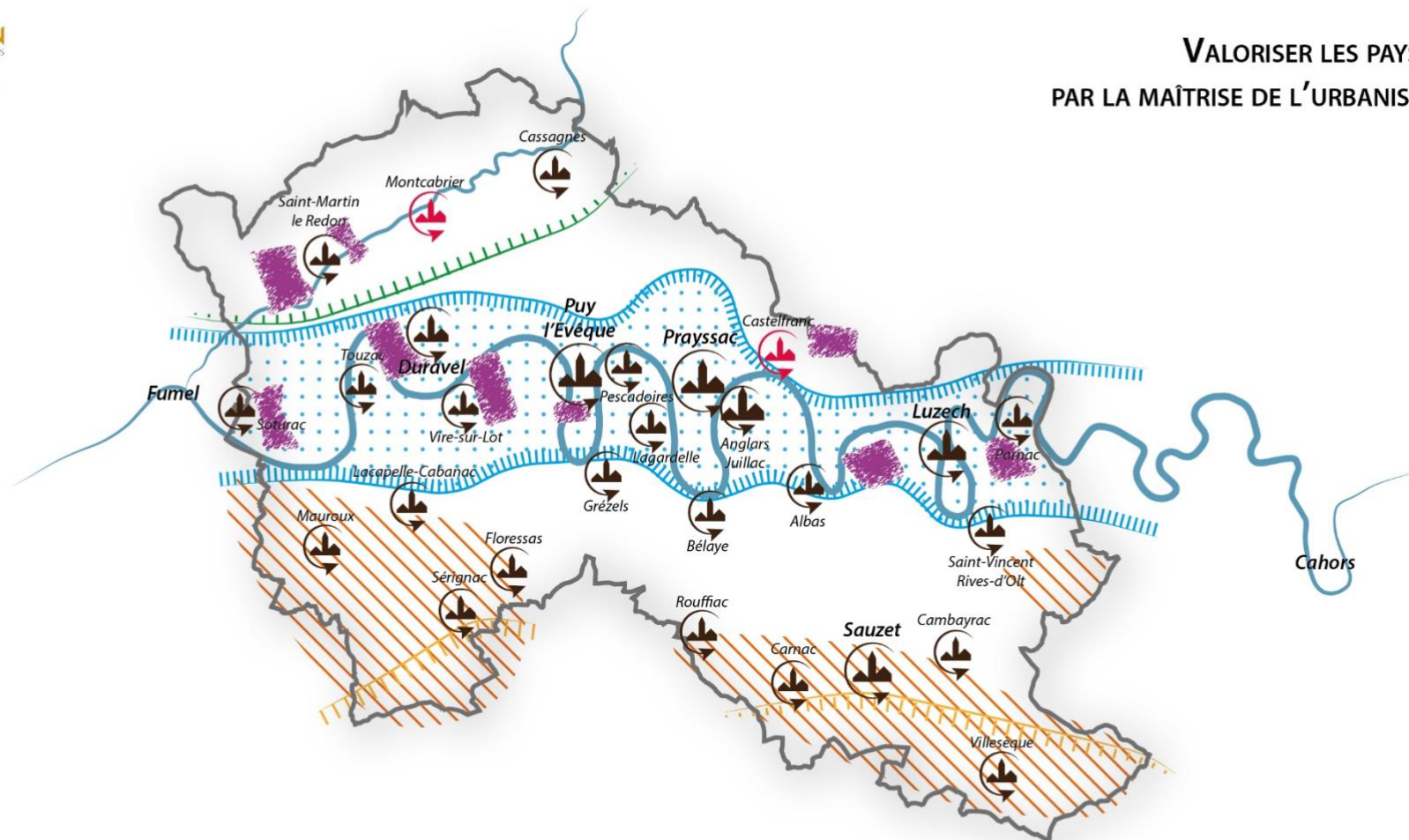
Le PLUI accompagnera également dans les mêmes principes les projets de valorisation des ressources naturelles actuels ou à venir ( carrières, sources...), pour développer les circuits courts et la consommation locale (baisse des émissions des gaz à effet de serre (GES)).

Afin de préserver la qualité paysagère et patrimoniale de la CCVLV, le territoire n'a aujourd'hui pas vocation à recevoir des projets ENR de type éolien.

En complément de ces mesures, le PLUI proposera la prise en compte des principes de bioclimatisme dans les constructions (orientation des maisons et

bâtiments agricoles, éléments constructifs d'amélioration des performances énergétiques...), par le biais de règles ou d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées.

L'esprit du PLUI sera également, et comme décliné par ailleurs, de préserver les potentiels agricoles et naturels du territoire, fonctionnant comme des viviers de ressources et des pièges à chaleur et à carbone.



MAÎTRISE DE L'URBANISATION



Préserver les silhouettes villageoises



Respecter la trame des bastides et éviter la trop grande densification des coeurs d'îlots



Maintenir les coupures d'urbanisation



Maîtriser la pression urbaine sur les plaines et les terrasses agricoles du Lot



Contenir le phénomène de mitage

GESTION DES FRANGES PAYSAGÈRES

Maîtriser les franges et les sensibilités paysagères liées au relief :



entre plateaux et vallée de la Thèze



entre vallée du Lot, et les falaises et coteaux qui la surplombent



entre plateaux et étendues pierreuses du Quercy Blanc

## **Axe 2 : Cultivons la multipolarité au service de nos populations**



Source : site internet CCVLV

# 1 | Faire rayonner notre vitalité multipolaire au profit de l'ensemble du territoire

## A - Proposer un projet urbain adapté à la diversité du territoire

**Le projet urbain ambitieux de la CCVLV s'inscrit pleinement dans les attendus du SCoT, avec un potentiel d'accueil de population qui s'appuie sur les atouts d'attractivité du territoire. Avec 651 habitants en plus entre 1999 et 2015, la CCVLV est une terre d'accueil pour toutes les populations (actives, retraités, touristes...) qui viennent y chercher un cadre de vie de qualité, couplé à un niveau de services intéressant en milieu rural.**

LA CCVLV vise ainsi d'ici 2034 un objectif démographique ambitieux d'environ 1000 habitants supplémentaires, possible au travers du projet territorial proposé. Ainsi le PLUI s'attachera à décliner une offre de logements diversifiée sur l'ensemble de son territoire, pour faire face à la diversité des profils de population, et en tenant compte des disparités internes. Le PLUI favorisera l'accueil de jeunes sur les pôles. Les attendus du SCoT seront adaptés à cette exigence d'équité dans les équilibres internes, garante de la vitalité du territoire, en ne négligeant pas les secteurs en perte démographique.

Le projet tient compte de l'évolution des besoins et des profils nouveaux des populations. La décohabitation et le desserrement des ménages seront pris en compte, ainsi que les résidences secondaires qui s'ajoutent au potentiel d'accueil des populations permanentes. Le PLUI favorisera une offre diversifiée intégrant de petits logements.

Cette offre de logements intégrera les potentiels de sortie de vacance avec prudence, car la rétention immobilière est importante et la capacité de ces logements vacants à répondre aux besoins actuels des ménages est faible.

Le PLUI identifiera les changements de destination à partir de critères communs à tout le territoire, pour cibler les potentiels les plus viables et optimiser leur concrétisation dans le temps du projet.

Les besoins fonciers liés à ce potentiel de logements seront optimisés, et une réduction de consommation d'espaces et d'étalement urbain est prévue. Cela est dû en premier lieu à un potentiel de densification remobilisé (secteurs en dents creuses ou aux abords immédiats de zones urbanisées), et aux densités de constructions par hectare prévues par le SCoT en fonction du rythme de construction.

En intégrant tous ces paramètres le projet urbain de la CCVLV ambitionne de dynamiser l'accueil de population tout en réduisant la consommation d'espace et l'étalement urbain, et en maintenant les équilibres entre pôles et communes rurales.

Le SCOT estime entre 1 100 et 1 300 résidences principales supplémentaires entre 2016 et 2034, soit entre +61 et +72 résidences principales par an.

Le PLUi projette la production d'environ 1 500 logements à produire à horizon 15 ans (soit environ +100 logements par an), dont environ 1 100 résidences principales (soit environ +74 résidences principales par an).

Le territoire a urbanisé environ 205 ha au profit de l'habitat entre 2009 et 2018, soit environ 23 ha par an.

Le SCOT estime entre 175 et 200 ha l'enveloppe foncière nécessaire pour la production de logements entre 2016 et 2034.

Le PLUi projette les besoins en foncier à mobiliser au profit du développement résidentiel à environ 200 hectares (hors aménagement).  
Le PLUi projette de limiter la consommation d'espace en mobilisant mieux les surfaces urbanisables et en limitant l'impact sur les espaces agricoles et naturels par l'application des principes suivants :

Le PLUi projette de diminuer d'environ -40% l'urbanisation à usage d'habitat, en passant d'environ 23 ha par an entre 2009 et 2018 à environ 13,5 ha par an à horizon 15 ans.



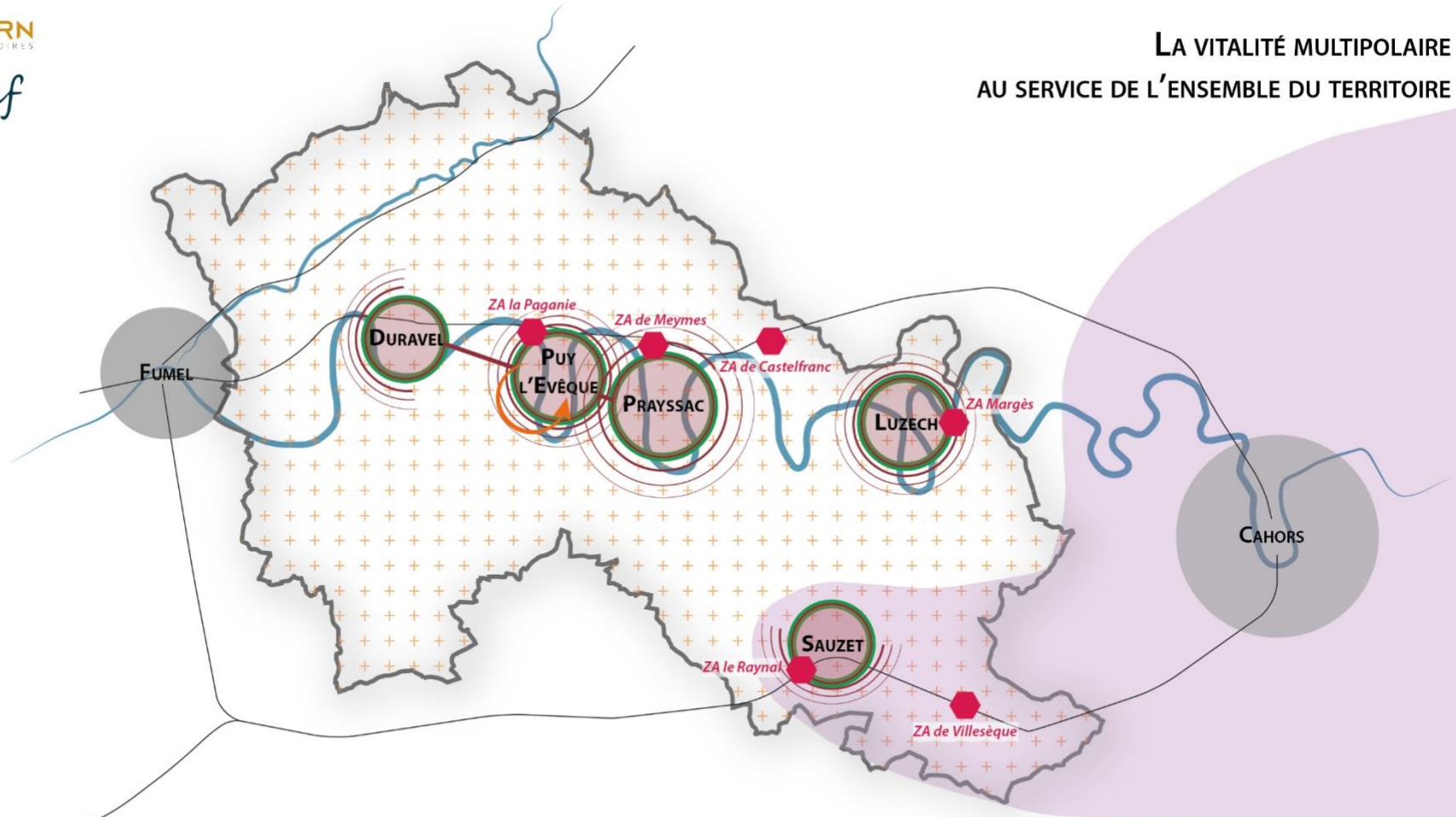
## B - Renforcer le tissu économique et diffuser l'économie présente sur tout le territoire

**Le projet urbain, qui ambitionne et décline l'accueil de population pour les dix prochaines années, n'est rien sans le moteur d'attractivité qu'est la vitalité économique, créatrice d'emplois et de richesses pour le territoire. La CCVLV bénéficie d'atouts majeurs dont notamment un taux de concentration d'emplois correct à maintenir (86%), ou un nombre important de ZAE (6) réparties sur le territoire, et aux potentiels d'accueil intéressants.**

Au-delà des attendus du SCoT, qui dimensionnent le projet économique en termes de potentiels et de localisation de développement, et en compatibilité avec lui, le PLUi s'attachera à décliner tous les outils favorisant les orientations économiques suivantes :

- Pour adapter la projection économique du SCoT en tenant compte de la réalité de chaque ZAE, le PLUi recherchera l'optimisation et l'amélioration qualitative de celles-ci. Les principes d'aménagement (équipements internes, modalités d'urbanisation...) et de développement (extension, amélioration...) seront actés dans des OAP.
- Pour développer l'économie présente et anticiper son évolution, le PLUi favorisera l'implantation des projets liés au commerce et à l'artisanat sur l'ensemble du territoire, sous réserve du respect des enjeux agricoles, environnementaux et de voisinage. Ainsi les zones U et AU permettront ces projets, et le PLUi repèrera les changements de destination et les STECAL pour maintenir l'artisanat.
- Le maintien et le développement du commerce au plus près des populations seront concrétisés par la définition, à l'initiative des pôles et en tenant compte des contextes et dynamiques de chacun de ceux-ci, de centralités commerciales, de périmètres d'implantations commerciales et

de linéaires commerciaux, proportionnés et adaptés. Ces outils pourront être éventuellement déclinés au-delà des centres anciens des pôles.



RENFORCER LE TISSU MULTIPOLAIRE ET RURAL



Conforter les pôles du territoire et leur rayonnement en termes d'emplois, de commerces et de services



Inverser le processus de déclin démographique de Puy-l'Évêque



Conforter la démographie de l'ensemble des villages



Diversifier en priorité l'offre de logements dans les pôles : locatif, social, à destination des jeunes, des personnes âgées, ...



Accompagner la dynamique résidentielle du secteur sud-est qui profite du desserrement de l'agglomération de Cahors



Conforter les zones d'activités économiques existantes



Maintenir ou permettre le développement du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'ensemble du territoire

## 2 | Développer un modèle territorial adapté à notre ruralité d'aujourd'hui et de demain

### A - Organiser l'offre d'équipements et de services en tenant compte des dynamiques d'accueils

**Le projet urbain de la CCVLV vise à maintenir un modèle rural permettant de répondre aux besoins des populations présentes et futures, tout en accompagnant les projets économiques vitalisant l'ensemble du territoire. Ce projet peut reposer sur une offre d'équipements et de services étoffée, mais fragile, comme dans beaucoup de territoires ruraux.**

Avec quatre communes constituées en pôles d'équilibre et une commune en pôle de service, identifiés par le SCoT, l'accès aux équipements et services est assuré pour une grande partie du territoire. Pour maintenir cet accès, Le PLUI localisera et favorisera les projets d'équipements et de services au sein ou à proximité de ces pôles.

Le PLUI souhaite anticiper l'accueil des nouvelles populations, mais aussi le vieillissement et la perte d'autonomie, et ce sur l'ensemble du territoire. Il prévoira dans ses outils le foncier nécessaire aux équipements et services dans les zones AU.

Dans cette même dynamique, et pour répondre aux évolutions sociétales et environnementales, les équipements et services de proximité viendront compléter une économie présente en développement. Les secteurs associatifs, de la santé, du social, des loisirs, du tourisme... auront besoin d'équipements et services adaptés et proches (maisons des associations, espaces publics, plateformes multimodales, espaces culturels et de loisirs ...).

Le PLUI recensera et localisera les besoins et proposera des outils adaptés à leur aménagement (OAP, zonage, emplacement réservé...).

### B - Intégrer les évolutions du fonctionnement rural pour répondre aux besoins de nos populations

Dans une logique de développement durable du territoire, le projet de la CCVLV doit répondre à une double logique de respect du modèle rural dispersé, et d'économie dans les mobilités et flux. Constatant les défis dans l'évolution du modèle rural, le PLUI propose d'intégrer les enjeux du vieillissement, de la perte d'autonomie, de la solidarité intergénérationnelle, du changement climatique et de la transition énergétique à son projet. Tout cela sans oublier que la voiture individuelle reste le moyen de déplacement difficilement contournable.

Le PLUI privilégiera dans un premier temps les zones AU des communes rurales près de villages et hameaux pour ne pas aggraver la perte d'autonomie de certaines populations et entretenir le lien social et intergénérationnel. Dans la vallée, la présence d'une ligne de bus efficace peut permettre d'orienter certains développements d'urbanisation.

Le PLUI devra envisager les zones AU des communes rurales en fonction des enjeux de mobilité qui peuvent être de différentes natures :

- Déplacements collaboratifs et multimodaux,
- Proximité des pôles internes et externes au territoire,
- Modération des nuisances et impacts liées au trafic supplémentaire ...

Le PLUI devra faciliter les conditions de reprise du bâti, et la construction proportionnée, dans les hameaux et villages en fragilité démographique (baisse importante d'une population vieillissante, remettant en cause l'existence même du lieu dans les prochaines années).

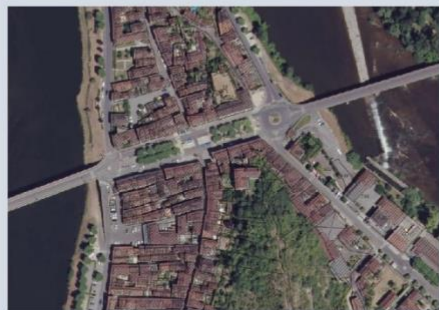
Les OAP des zones AU le permettant devront faciliter la mise en œuvre de mobilités douces vers les villages et lieux de services et équipements. La voie verte est une mobilité douce existante que le PLUI devra valoriser.

Des changements de destination ou d'éventuels STECAL à vocation d'habitat pourront être identifiés et justifiés, sur la base du maintien en autonomie et de la solidarité intergénérationnelle dans des hameaux agricoles ou en zone naturelle. Cela sous réserve du respect des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

Des changements de destination ou d'éventuels STECAL pourront être identifiés et justifiés, sur la base de la lutte contre le changement climatique ou ses impacts et de la participation active à la transition énergétique (projets d'habitat en lien avec la valorisation forestière ou agricole (bois-énergie, cultures vivrières...)). Cela sous réserve du respect des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

# LE MODÈLE RURAL DE LA CCVLV, DU PÔLE AU HAMEAU, DU VILLAGE À LA FERME

## LES PÔLES



Tous les outils du PLUi seront déployés pour renforcer et développer l'économie, les commerces, l'habitat, les services, les équipements, les espaces publics, ... en particulier dans les centres-bourgs.

## LES VILLAGES



OAP, emplacements réservés, zones constructibles viendront permettre au village un accueil de population et d'activités compatibles avec la vie villageoise.

## LES HAMEAUX



Les hameaux pourront être densifiés et ponctuellement renforcés, notamment pour y intégrer des activités présentes.

Le PLUi accompagne l'installation des activités, services et équipements sur l'ensemble du territoire, au plus près des besoins des populations, tout en conciliant enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et urbains.

## LES ZONES NATURELLES



Ponctuellement, STECAL et changements de destination pourront être mobilisés en zone naturelle pour permettre notamment le développement touristique, ou des activités en lien avec le changement climatique et la production d'énergies renouvelables.

## LES ZONES AGRICOLES



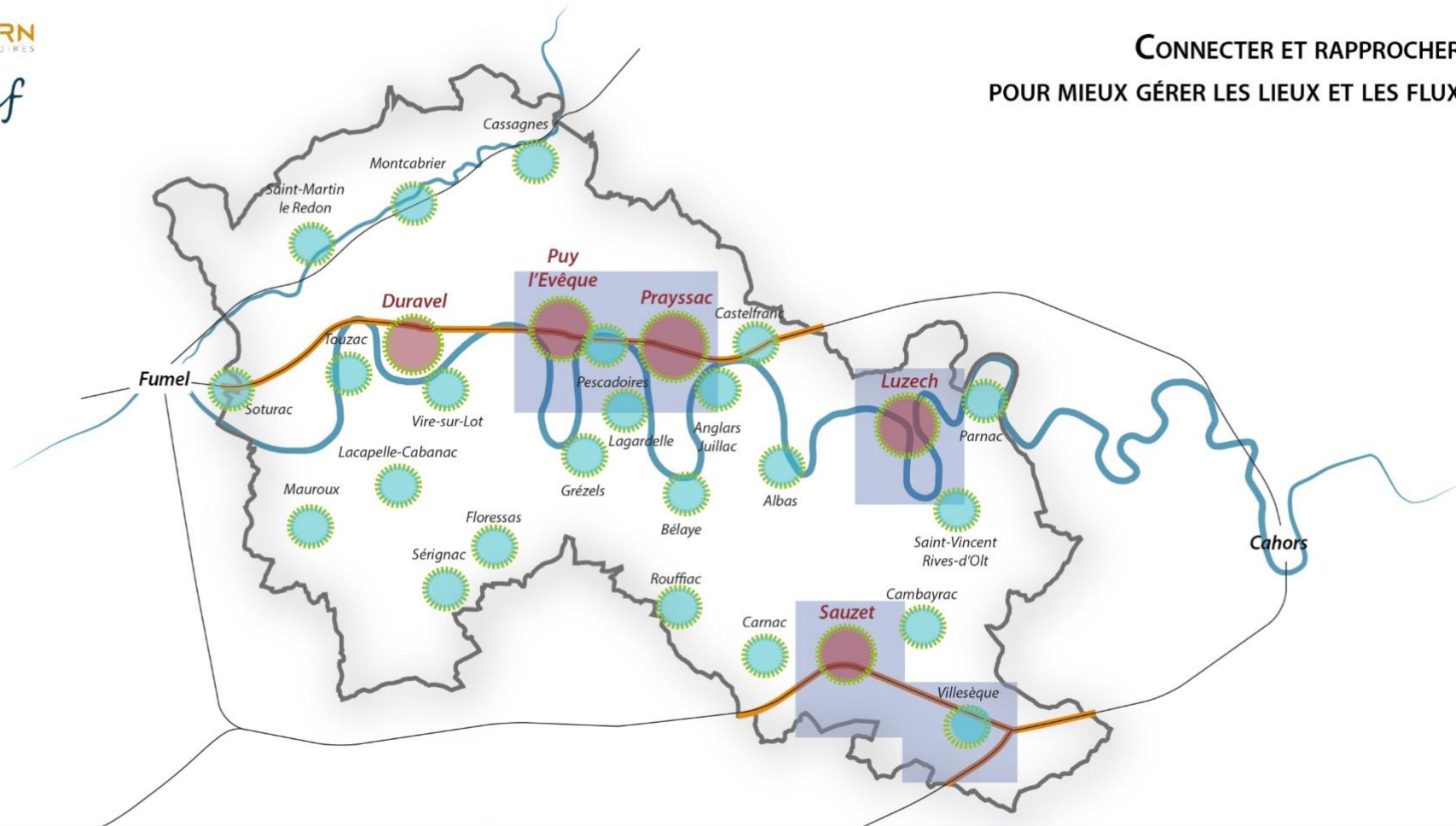
STECAL et changements de destination seront mobilisés pour permettre la diversification des activités, la transformation de bâtiments agricoles en habitation ou autre activité, le renforcement des liens intergénérationnels essentiels à l'activité agricole.






CAIRN  
TERRITOIRES

relief  
urbanisme

2019



**AMÉLIORER LES CONNEXIONS ET LES FLUX**

-  Favoriser les mobilités douces dans et entre les tissus urbanisés
-  Favoriser le développement d'aires de covoiturage et d'interfaces multimodales (voiture, transport collectif, modes doux)
-  Eviter les conflits d'usage entre la circulation, créatrice de nuisances, et l'habitat, sur les routes principales

**RAPPROCHER LES HABITANTS**

-  Aménager des espaces publics de qualité qui facilitent la rencontre, avec une gestion de la place du piéton et de la voiture
-  Privilégier le développement des hameaux et des villages à proximité des lieux de vie
-  Privilégier le développement urbain à proximité des lieux d'emplois et de services pour diminuer les flux
-  Favoriser l'implantation des projets d'équipements et de services dans ou à proximité des pôles



guillaume.arlande@pyrcarto.fr



rural.concept@adasea.net



contact@cairnterritoire.com



relief.urbanisme@gmail.com



guillaume.laize@gmail.com