

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAUSSE DE LABASTIDE-MURAT PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

URBADOC

Tony PERRONE
28, impasse Jean-André Rixens
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement

Marion RIGAUD
60, Rue des Fossés
82 800 NEGREPELISSE
Tél : 05 63 02 10 47
Fax : 05 63 67 71 56
environnement@eten-midi-pyrenees.com

ADASEA du Lot

Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors Cedex 9
Tél : 05 65 20 39 25
Fax : 05 65 20 39 39
stephane.delbos@adasea.net

Tampon de la CCCLM	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	9 décembre 2013
-------------------------------	-----------------

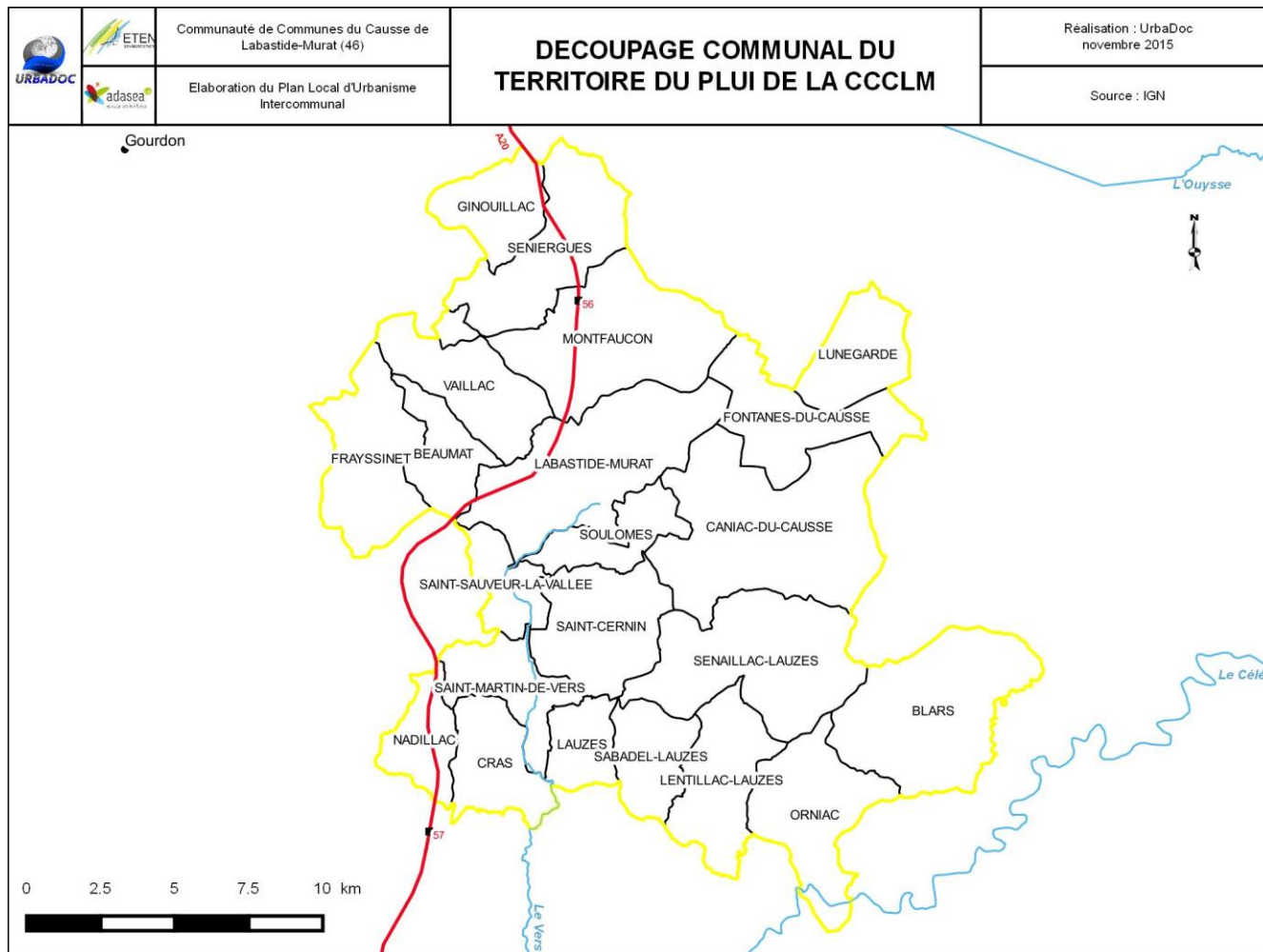
DEBAT SUR LE PADD	22 juin 2017
-------------------	--------------

ARRET DU PROJET	6 août 2019
-----------------	-------------

ENQUETE PUBLIQUE	Du 3 février au 7 mars 2020
------------------	-----------------------------

APPROBATION	16 décembre 2021
-------------	------------------

Carte 1 : Découpage communal du territoire de la Communauté de Communes du Causse de Labastide-Murat ; UrbaDoc 2015



SOMMAIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
CCCLM 2015	11
CCCLM 2025	15
AXE 1 : INTEGRER LE PROJET URBAIN A L'ENVIRONNEMENT	21
AXE 2 : VALORISER L'ECONOMIE LOCALE	31
AXE 3 : AFFIRMER LE MAILLAGE TERRITORIAL	39

PREAMBULE

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Les principales lois d'urbanisme depuis 2000 ; UrbaDoc 2016

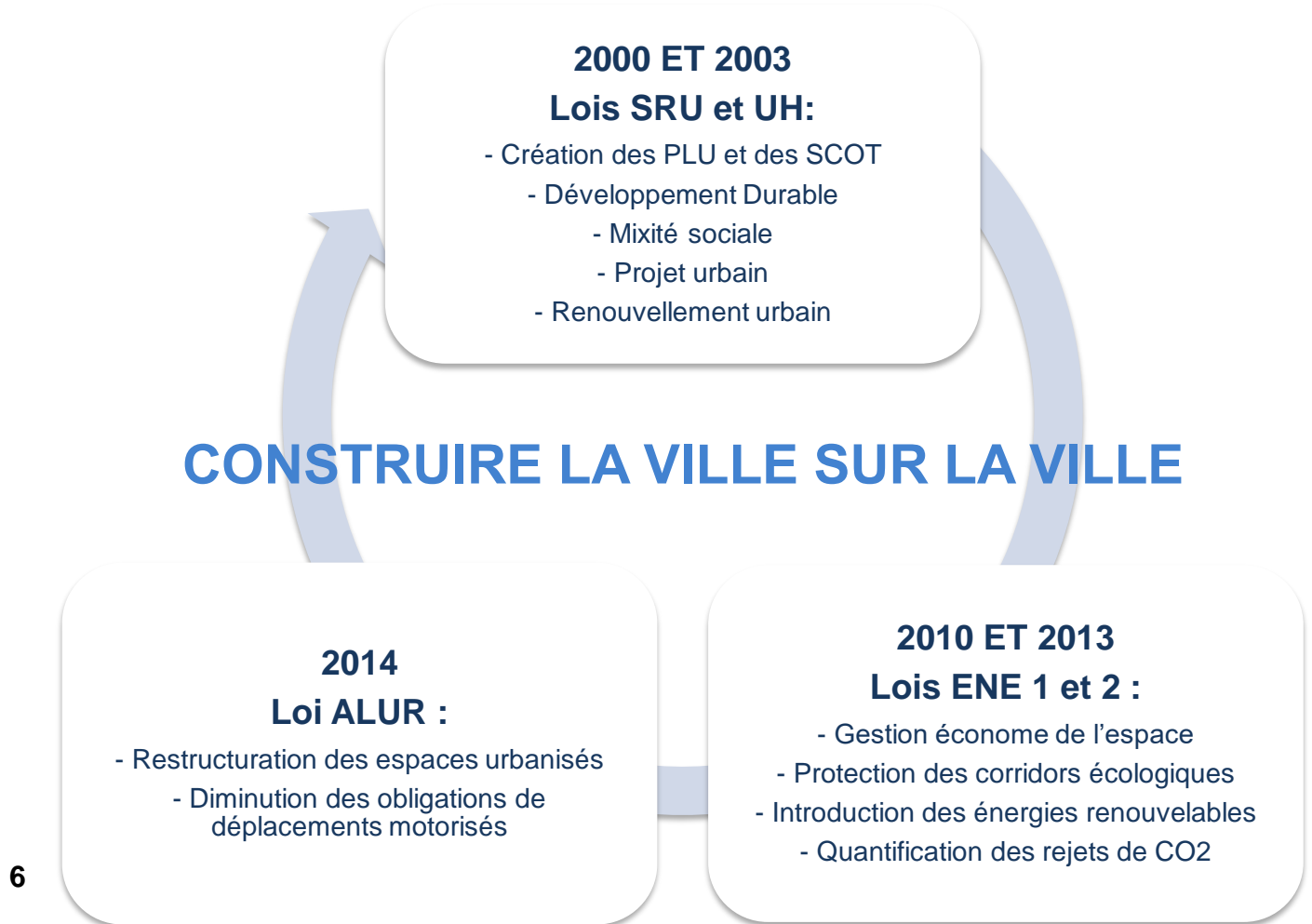


Figure 2 : La traduction des lois dans le code de l'urbanisme, Article L151-5, Légifrance ; novembre 2016

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Figure 3 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc 2016



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Les objectifs du PADD

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme mis à jour par la loi ALUR¹, le PADD d'un PLU définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement ;
- d'équipement ;
- d'urbanisme ;
- de paysage ;
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD définit également les orientations générales concernant :

- l'habitat ;
- les transports et les déplacements ;
- les réseaux d'énergie ;
- le développement des communications numériques ;
- l'équipement ;
- le développement économique ;
- les loisirs.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

2. Le rôle du PADD

Document pivot du PLUi, le PADD définit de manière simple et précise les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus pour satisfaire aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation et aux objectifs des lois retranscrits dans le code de l'urbanisme. Ce document est fondamental pour plusieurs raisons :

- Il est la réponse politique aux constats effectués dans le diagnostic ;
- Il est une vision du territoire à long terme et constitue une feuille de route pour acter le développement du territoire. Il est la philosophie du projet PLUi.

Son rôle cadre conditionne les conditions de révision du PLUi. En effet, en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLUi sera révisé lorsque la CCCLM envisagera des changements portant sur les orientations dans le PADD.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PADD du PLUi est élaboré par la commission aménagement de l'espace mise en place par la communauté de communes. Ce comité de pilotage est composé des maires et d'élus représentant l'ensemble du territoire. En tout, elle s'est réunie à huit reprises pour définir et proposer un projet en débat au Conseil Communautaire, l'organe délibérant. Le comité de pilotage a d'abord guidé le travail lors d'ateliers de travail thématiques :

- Habitat – logement – gestion économe de l'espace
- Activités économiques (dont économie agricole)
- Eau – environnement

Ce travail préalable a ensuite été poursuivi sur site lors de 22 réunions de terrain – une dans chaque commune membre – avec les Conseils Municipaux de chaque commune et des membres de la Commission Aménagement.

Par ailleurs, le Plan de Paysage réalisé par la communauté de communes, en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy est un document cadre qui est venu enrichir le projet.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le Code de l'Urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- Une première partie explique l'état initial du territoire en 2015 et la philosophie du projet « CCCLM 2025 » en quelques pages.
- Les parties suivantes exposent le projet et l'ensemble des orientations définies.

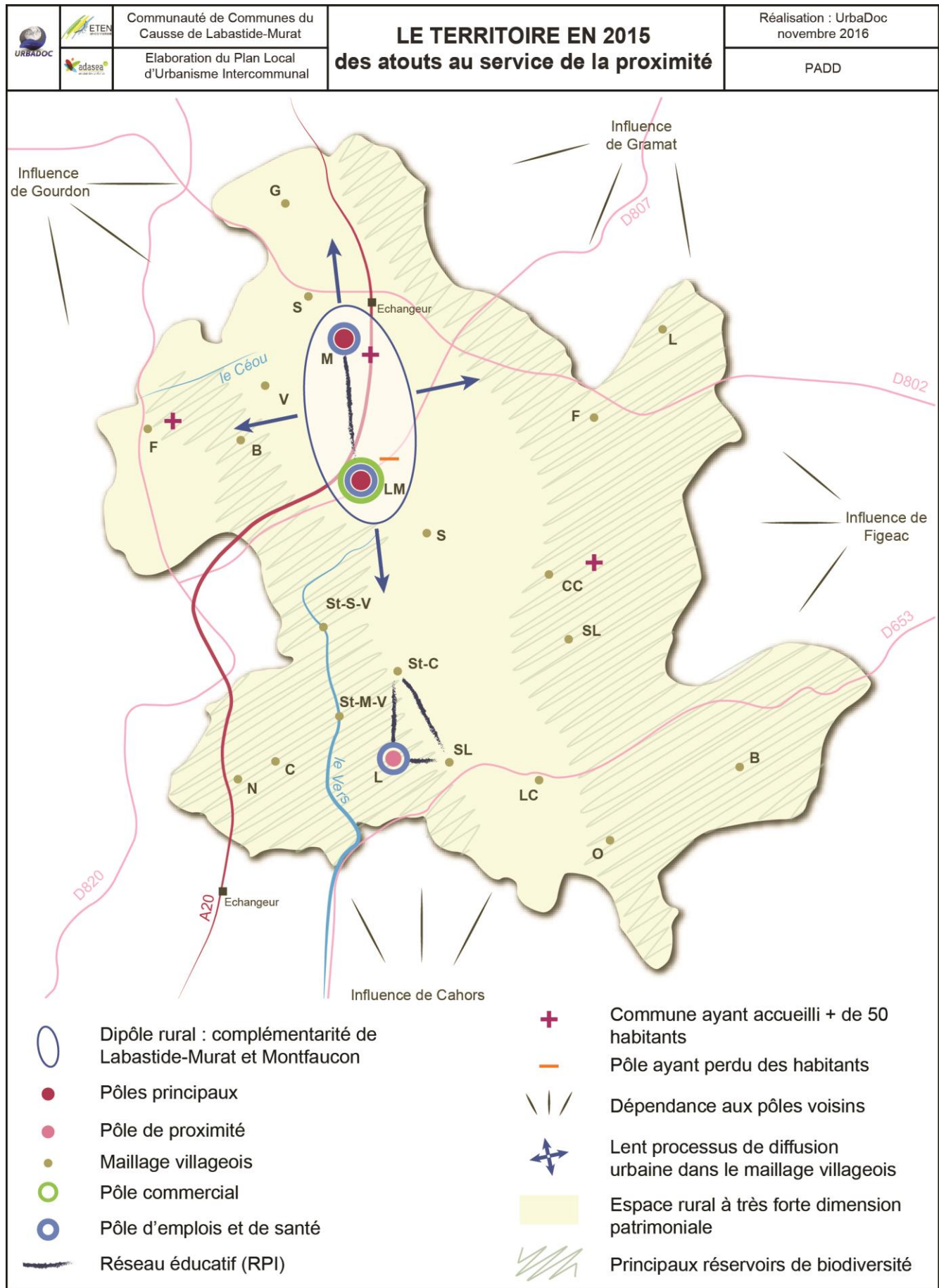
4.2 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est recommandé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

**DU TERRITOIRE DE 2015 A LA PHILOSOPHIE DU
PROJET CCCLM 2025**

TABLEAU DE BORD

Figure 4 : Le territoire en 2015 ; UrbaDoc 2016



CCCLM 2015

1. Vocation résidentielle et touristique, une double dynamique à l'œuvre

1.1 Une vocation résidentielle qui s'affirme au sein du maillage villageois

Depuis les années 1990, la population de la CCCLM a augmenté. Alors que le territoire comptait 3370 habitants en 1990, il en compte 3870 en 2012. Cette croissance est régulière depuis plus de 20 ans et est notable pour un territoire au fort caractère rural. Le développement démographique est le fait d'un solde migratoire ² positif, synonyme d'attractivité, et non du solde naturel³. Les effectifs ne parviennent pas à se renouveler par eux-mêmes et la population est vieillissante ce qui interroge le devenir du territoire.

Le développement résidentiel est plus marqué au Nord et à l'Ouest, notamment dans le maillage villageois. Si Montfaucon a su attirer de nouvelles populations, Labastide-Murat a vu sa population stagner depuis 1999, voire diminuer.

De multiples facteurs expliquent l'attractivité des villages :

- possibilité d'accéder à la propriété et à la maison individuelle ;
- un cadre de vie qualitatif : richesse écologique, qualité paysagère, formes urbaines et façades patrimoniales héritées, identité villageoise préservée ;
- la présence d'un dipôle rural présentant une gamme de services et de commerces intermédiaire et de proximité à moins de 15 mn ;
- au Nord et à l'Ouest, un réseau viaire qui facilite l'accès aux pôles d'emplois extérieurs.

1.2 Labastide-Murat et Montfaucon, un dipôle polarisant à l'échelle locale

La CCCLM, en tant que territoire rural à faible densité, ne fonctionne pas en vase clos et s'inscrit dans un réseau interterritorial de pôles d'emplois et de services, notamment Cahors, Gramat, Gourdon et Figeac. La dépendance envers les territoires extérieurs est indiscutable, notamment pour accéder à l'emploi et aux équipements de gamme supérieure, ce qui a pour conséquence d'augmenter les besoins en déplacements des populations. Le temps moyen pour accéder aux pôles extérieurs – 25 minutes – témoigne du caractère isolé du territoire. En son cœur, le dipôle Labastide-Murat/Montfaucon, au carrefour des pôles voisins, tient un rôle polarisant pour l'ensemble du maillage villageois. Si Labastide-Murat concentre à elle

seule la plupart des services et commerces du territoire, les équipements de Montfaucon permettent de créer un véritable dipôle complémentaire. La concentration des équipements, commerces et services de gamme intermédiaire et de proximité permet de rapprocher la population de la CCCLM de l'emploi et répond à une large partie de ses besoins quotidiens. Avec un temps d'accès moyen de 14 minutes, la présence du dipôle permet à toutes les communes de la CCCLM de réduire considérablement leur temps moyen de trajet pour se rendre sur un pôle de services. Son poids a connu une légère augmentation depuis 1990, portée surtout par l'augmentation du poids de Montfaucon. Malgré ces dynamiques encourageantes, le risque de vacance ⁴ résidentielle et commerciale existe dans les centres-bourgs du dipôle et sont des enjeux d'avenir pour le territoire et son équilibre.

A noter que parmi le maillage villageois, le territoire dispose d'un pôle de proximité à Lauzès, fort de son école, ses quelques commerces et sa MARPA ^a. Ce pôle de proximité souffre de la dévitalisation commerciale malgré la présence d'équipements structurants.

1.3 Des dynamiques touristiques avérées

L'Est et le Sud du territoire représentent un écrin pour les populations saisonnières souhaitant s'installer dans un cadre de vie rural et préservé. De plus, le territoire est inscrit dans un réseau touristique interterritorial et joue un rôle une destination de transit auprès des populations visitant les grands sites touristiques voisins : Saint-Cirq-Lapopie, Sarlat-la-Canéda, Rocamadour, Padirac, vallées de la Dordogne et du Lot... L'attractivité touristique est un fait avéré sur le territoire, le nombre de résidences secondaires ne cessant de croître depuis les années 1960 et atteignant aujourd'hui plus du tiers du parc de logement. Un double besoin émane des dynamiques à l'œuvre : permettre aux populations saisonnières d'installer leur résidence secondaire – souvent de la réhabilitation du bâti traditionnel et rural – et offrir aux touristes de passage les structures d'accueil nécessaire : hébergement touristique, lieux d'information, activités de loisirs...

2. Le site, support de l'attractivité du territoire

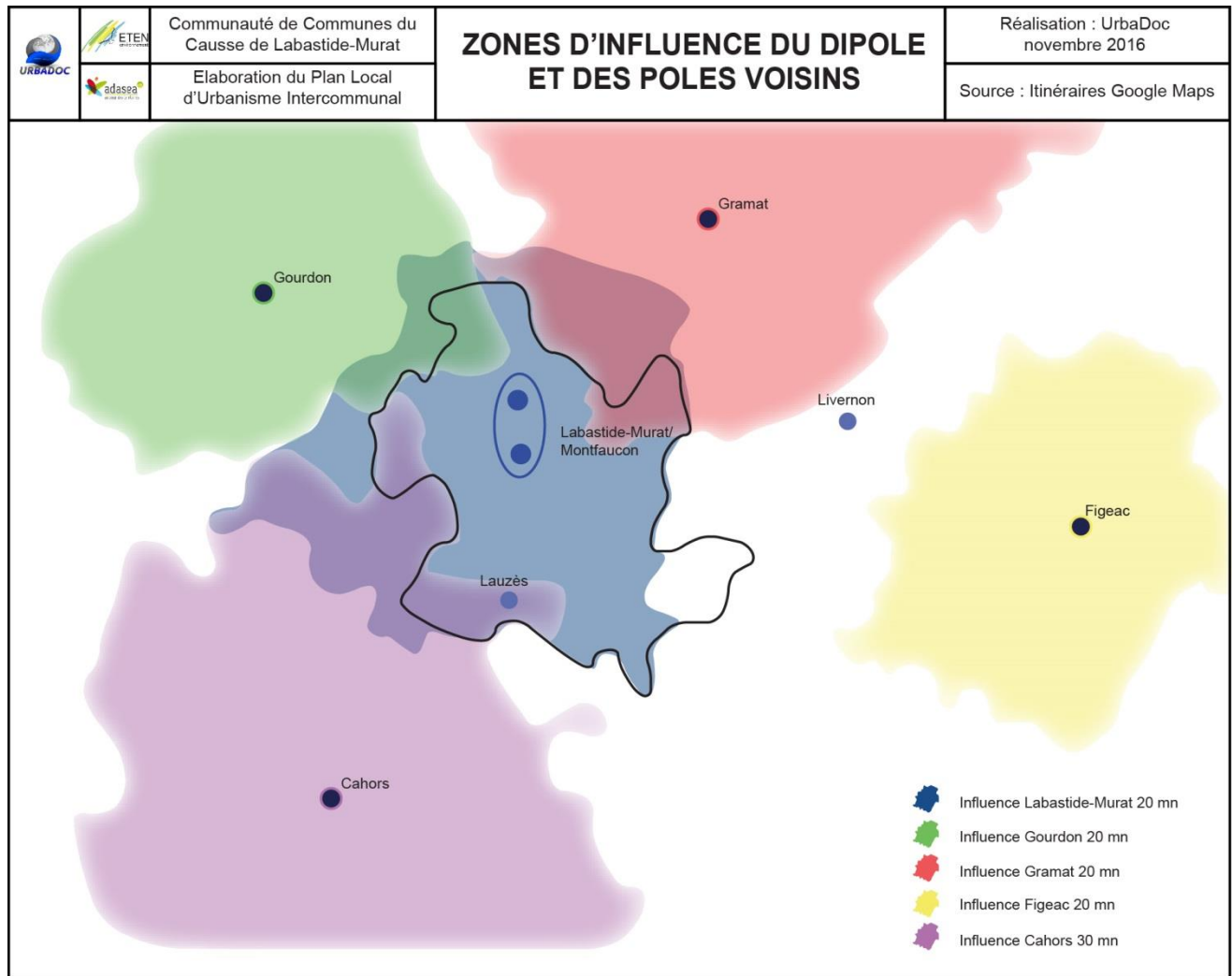
2.1 L'agriculture, structure des paysages et de l'économie locale

70% du territoire est utilisé par l'agriculture. Le potentiel agronomique des sols présents est

^a Maison d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie

TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Zones d'influence du dipôle et des pôles voisins ; UrbaDoc 2016



12



globalement faible et les terroirs les plus fertiles se concentrent dans les dépressions (dolines ou combes sèches) et sur les poches de dépôts d'altérites. De fait, l'élevage extensif est l'activité agricole principale, sur des terres de landes et de prairies. La pratique pastorale marque le paysage et donc l'identité du territoire, par le patrimoine bâti – 460 bâtiments d'élevage répartis sur tout le territoire – et les motifs agricoles qui ponctuent le paysage – murets en pierre sèche, bocages, caselles – ... Mais l'agriculture sur le territoire n'est pas que le vestige des activités passées, c'est une ressource économique riche et dynamique pour le territoire. En effet, de nombreux projets de développement sont prévus ainsi que des installations à venir. Cependant, le monde agricole connaît aussi des difficultés, notamment ceux de la reprise des activités puisqu'une part importante des agriculteurs partant à la retraite se trouve sans successeur.

2.1 L'environnement, vecteur d'attractivité, d'identité et ressource fragile

La qualité de l'environnement du territoire en fait le principal trait de son identité, son marqueur commun, tant dans sa dimension écologique que dans la capacité du site à offrir un cadre de vie et de bien-être à ses habitants permanents ou de passage.

Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis, représentent un patrimoine exceptionnel qui constitue un facteur majeur d'attractivité, tant pour l'habitant que pour le touriste. Ces paysages sont la conjonction d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole encore pérenne qui permet l'alternance entre paysages de cause ouverts et bocagers et vallées entaillées, villages de pech et villages de fonds de vallée, centres-bourgs anciens et hameaux agricoles remarquables. Ce paysage bâti et naturel confère une haute portée patrimoniale au territoire et constitue une ressource pour l'économie présente et touristique.

Pourtant, ce moteur de développement et d'identité présente aussi un équilibre fragile. D'une part, la ressource en eau présente un niveau de vulnérabilité important, notamment sur la moitié Est du territoire correspondant au cause. La fragilité de la ressource est liée au type de sol et aux pollutions domestiques. D'autre part, le développement urbain récent non maîtrisé déstabilise les équilibres dans ce cadre de vie rural préservé.

3. Une urbanisation récente peu intégrée

3.1 Le processus d'étalement urbain à l'œuvre dans le maillage villageois

La consommation foncière récente est principalement le fait du développement de l'habitat. Cette consommation a eu tendance à étirer les enveloppes urbaines du maillage villageois, pour deux raisons principales :

- des densités très faibles avec des densités moyennes de 3 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions de la dernière décennie ;
- une urbanisation non maîtrisée, au coup par coup, sans logique d'aménagement.

La consommation foncière a été mieux maîtrisée dans le dipôle avec une moyenne de 8 logements à l'hectare. Le développement urbain, limité certes, mais lâche dans les villages^a interroge l'intégration des nouvelles formes urbaines et la capacité du territoire à produire le patrimoine de demain.

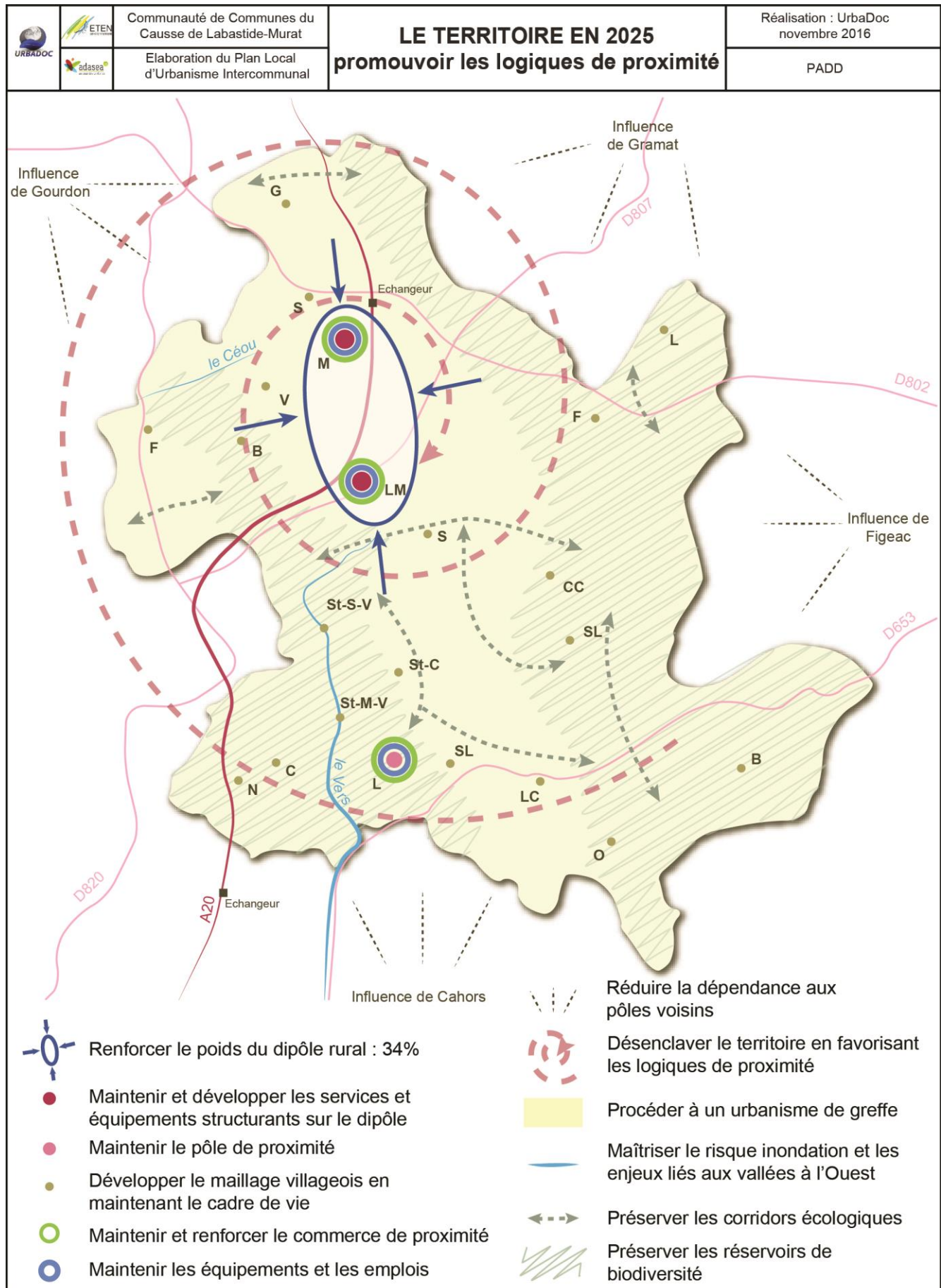
3.2 Des formes urbaines récentes non intégrées aux formes anciennes

Les exigences actuelles en termes de logement ont privilégié l'habitat pavillonnaire, c'est-à-dire l'implantation d'un pavillon au milieu d'une parcelle. Les formes urbaines récentes diffèrent des formes héritées et nécessitent un effort d'intégration supplémentaire pour répondre aux besoins des habitants tout en s'intégrant aux paysages et aux trames bâties existantes. Il en va du maintien du cadre de vie, principale ressource du territoire et grand générateur d'économie locale. La logique d'urbanisation au coup par coup qui a eu lieu sur le territoire, notamment dans le maillage villageois, n'est pas viable sur le long terme du fait de la forte consommation d'espace qu'elle engendre et l'absence de logique d'ensemble. Les logiques d'aménagement et d'intégration paysagère devront prévaloir, dans le souci d'une meilleure intégration et d'un meilleur fonctionnement en termes de réseaux, de déplacements et d'espaces publics.

^a En moyenne 3 logements/ha dans le maillage villageois pour 8 logements/ha dans le dipôle

TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Le territoire en 2026 ; UrbaDoc 2016



CCCLM 2025

1. Inverser le regard : l'environnement comme précurseur d'un projet urbain intégré

Forte de son site exceptionnel et de sa situation au carrefour de deux grandes vallées, la CCCLM se positionne comme réceptacle d'une population saisonnière et d'actifs dépendants des pôles d'emplois voisins. Le territoire est attractif auprès de personnes en âge de travailler et qui viennent ralentir quelque peu le vieillissement de la population locale. Au regard du rythme de vieillissement de la population locale, l'apport migratoire est indispensable pour renouveler les effectifs communaux et impulser un souffle nouveau. L'attractivité résidentielle du territoire est donc un fait avéré, tout comme son attractivité touristique. Le cadre de vie exceptionnel, à la fois rural, préservé et pittoresque attire donc à la fois des actifs en quête de posséder une maison individuelle et du terrain foncier et des populations saisonnières. Le renforcement de l'attractivité auprès de nouveaux ménages, notamment les jeunes actifs en âge de faire des enfants, est *de facto* nécessaire et interroge différents leviers d'action permettant de fixer une nouvelle population en mettant à leur disposition un cadre de vie ainsi qu'une offre résidentielle, de commerces et de services adaptée à leurs besoins. Il s'agit ici d'inverser le regard et de considérer l'environnement, au sens de cadre de vie, comme précurseur d'un projet urbain intégré.

2. Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti

Le patrimoine, dans sa dimension naturelle, paysagère et bâtie, est le socle de l'identité et de la promotion du territoire. Le projet CCCLM 2025 consiste à faire de la sauvegarde et de la prise en compte du patrimoine le précurseur du projet urbain. Il s'agit de préserver ce qui est essentiel au territoire – richesse écologique, paysages, formes bâties – tout en produisant un cadre de vie actuel, fonctionnel, et tout aussi attractif. Le schéma de production territorial est inversé puisque la richesse patrimoniale guide le projet urbain, dans un souci d'aménagement durable et intégré. Le projet de territoire porte sur une vision à long terme, qui fait de ses atouts majeurs sa ressource principale.

3. Maintenir l'outil agricole

Dans la même logique d'inversion du regard, le projet 2025 affirme l'outil agricole en tant que vecteur d'économie et d'identité locale. En effet, l'agriculture, notamment le pastoralisme

extensif, noue un rapport étroit avec la qualité des paysages et de la biodiversité du territoire. Pour permettre l'épanouissement des pratiques agro-pastorales, le PLUi doit assurer la pérennité de l'agriculture en tant que producteur de paysages, d'économie et de qualité de vie. Pour cela, il s'agit d'accompagner et de faciliter la pratique, développer l'outil de travail et d'éviter les conflits entre agriculteurs et riverains. Si l'objectif est d'éviter la déprise et la fermeture des milieux, l'évolution de l'outil agricole est à envisager de façon transversale, notamment en termes de sauvegarde et de protection du cadre de vie.

4. Développer l'économie touristique

Avec plus du tiers du parc de logement dédié aux résidences secondaires, la qualité patrimoniale des sites et son corollaire, le tourisme, constituent une ressource économique essentielle. Si d'abord les touristes sont attirés par le cadre de vie, leur accueil entraîne une dynamique vertueuse qui profite au territoire : réhabilitation et entretien du bâti ancien, résorption de la vacance, renforcement de l'économie présente... Le système touristique met en place une logique qui participe au maintien du cadre de vie, si toutefois elle est maîtrisée et réalisée dans le respect de la capacité d'accueil du site. En plus, le territoire pourra être davantage intégré dans le réseau touristique interterritorial en se dotant de la capacité de capter les touristes venus visiter les grands sites alentours. Ce projet d'économie touristique est indissociable de la nécessité de préserver le patrimoine et les qualités intrinsèques du territoire.

5. Affirmer le maillage territorial et l'existence du bassin de vie⁵

Pour répondre au besoin d'intégrer le projet à ses ressources naturelles et patrimoniales, le territoire doit affirmer sa structure territoriale entre un dipôle rural, un pôle de proximité et le maillage villageois. Structurée sur un modèle d'économie agricole et résidentielle, la santé économique du territoire dépend en partie de la dynamique économique des pôles d'emplois voisins. Cependant, cette dépendance est loin d'être totale puisque le dipôle Montfaucon/Labastide-Murat propose une offre d'équipements et de services qui sert de base économique importante pour le territoire. Ces services de proximité permettent de créer un véritable bassin de vie qui répond aux besoins quotidiens des habitants. En effet, la présence d'une gamme d'équipements intermédiaires relativise nettement la dépendance du territoire vis-à-vis de l'extérieur. De plus, la spécialisation vers l'économie de la santé à

partir des équipements médicaux installés sur les pôles du territoire – à Montfaucon, Labastide-Murat et Lauzès – peut à la fois répondre aux besoins des personnes âgées locales mais aussi attirer de nouveaux actifs susceptibles de travailler dans ces établissements. Ainsi, structuré autour du dipôle et du maillage villageois, le territoire fonctionne en complémentarité et interdépendance avec les pôles d'emplois et d'équipements voisins. Le renforcement des pôles du territoire – tant dans leur dimension résidentielle, d'équipements et de services – doit permettre d'affirmer l'équilibre territorial entre un dipôle économique, commercial et de services, un pôle de proximité qui répond à des besoins quotidiens et le maillage villageois. Le rapprochement des lieux de vie et d'activités permettra à la fois de dynamiser les espaces centraux tout en limitant la diffusion urbaine et les besoins en déplacements sur l'ensemble du territoire.

6. Privilégier une urbanisation de greffe

16 La gestion économe de l'espace consiste à limiter l'artificialisation des sols, mais aussi à promouvoir un modèle de développement urbain peu consommateur d'espace et économe quant à son impact environnemental, agricole, paysager et patrimonial, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. Dans la philosophie du projet CCCLM 2025, la gestion économe de l'espace induit une politique de développement tendancielle qui rétablira, dans un temps long, des équilibres fragilisés.

Le projet urbain s'établit donc selon deux principes :

- la planification d'un processus de densification urbaine ;
- la gestion qualitative et intégrée du développement urbain : la logique de greffe urbaine.

En effet, trop souvent l'urbanisme s'est opéré sur des logiques d'opportunités parfois déconnectées d'un plan d'aménagement d'ensemble ou d'une recherche d'intégration au site ou au bâti existant. Et alors que le territoire puise sa ressource dans la valeur de son paysage, notamment bâti, les nombreuses extensions des bourgs et hameaux anciens se sont opérées sans véritable logique de greffe à l'existant. C'est sur ce point précis que souhaite agir le projet CCCLM 2025. Car il n'y a pas de sens à prélever moins d'espace si les aménagements réalisés ne sont pas effectués dans le respect des sites existants. L'urbanisation et la création du patrimoine de demain ne peut s'opérer sans véritable logique d'intégration.

**AXE 1 : INTEGRER LE PROJET URBAIN A
L'ENVIRONNEMENT**

FICHE ACTION N°1

CCCLM 2025 : FAIRE DU PATRIMOINE LE SUPPORT DU PROJET D'URBANISME

Considérer les paysages comme une ressource patrimoniale

Créer les conditions de la création du patrimoine de demain

Tirer profit de la valorisation touristique du patrimoine agricole

Valoriser et mettre en scène le grand paysage

Préserver les motifs paysagers caractéristiques

Adapter le projet urbain au patrimoine paysager

Recentrer l'urbanisation autour de l'existant

S'inscrire dans la continuité des projets urbains anciens

Concevoir un urbanisme de greffe

Protéger et conforter le ciel noir

Valoriser les paysages agricoles

Valoriser le petit patrimoine agricole

Encadrer la construction de bâtiments agricoles dans les secteurs paysagers les plus sensibles

20

Figure 7 : Lunegarde, village de pech ; CAUE 46

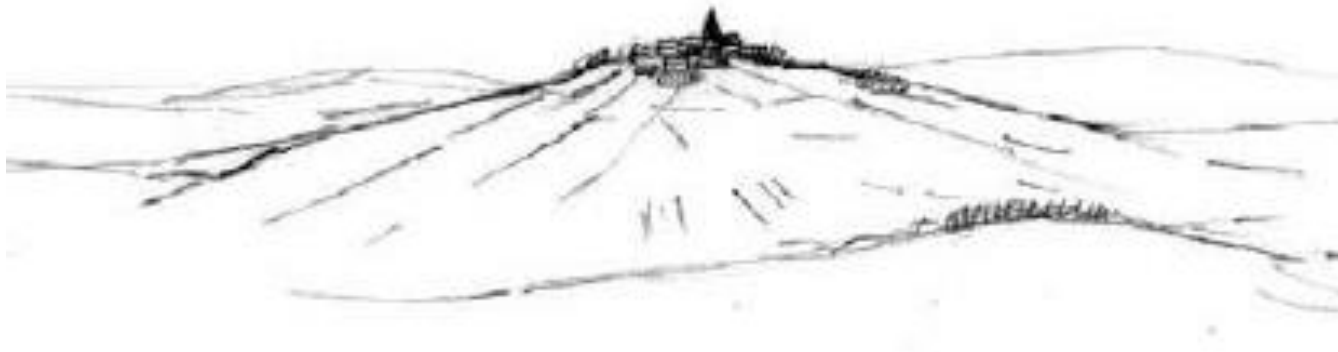


Figure 8 : Murets, patus et perspective paysagère dans un lotissement à Lunegarde ; UrbaDoc 2016



AXE 1 : INTEGRER LE PROJET URBAIN A L'ENVIRONNEMENT

1. Faire du patrimoine le support du projet d'urbanisme

La qualité des paysages est au cœur de l'attractivité du territoire, tant auprès des populations permanentes que saisonnières. Le territoire a une réalité paysagère, résidentielle et touristique qu'il convient de conjuguer afin de proposer un développement équilibré et harmonieux. L'environnement, en ce qu'il représente le cadre de vie dans sa dimension écologique, paysagère et patrimoniale, est à considérer comme une ressource essentielle du territoire. En effet, l'environnement produit un cadre de vie qui est le meilleur outil de promotion territoriale pour la CCCLM. Sauvegarder le cadre de vie, le valoriser dans toutes ses dimensions et y intégrer le projet urbain permet d'assurer la pérennité des atouts du territoire, d'inscrire le projet dans la continuité des aménités existantes.

1.1 Considérer les paysages comme une ressource patrimoniale

La dimension patrimoniale des paysages de la CCCLM constitue un levier d'attractivité et de développement résidentiel et touristique. L'organisation paysagère, mais aussi les motifs paysagers plus ordinaires, constituent des éléments forts de l'identité du territoire. Le PLUi vise donc à les préserver et les valoriser par la réalisation d'un projet de territoire soucieux de s'intégrer et d'intégrer le paysage.

1.1.1 Valoriser et mettre en scène le grand paysage

La CCCLM est constituée d'un patrimoine paysager qui n'est ni reconnu ni protégé. En effet, le seul site inscrit se trouve à l'extrême Sud, à la pointe d'Orniac, et est constitué par la vallée du Célé, largement en dehors du territoire. Pourtant, le patrimoine paysager de la communauté de communes, alternant entre plateaux du causse et vallées entaillées offre un cadre de vie de grande qualité. Afin de préserver ce cadre de vie, tributaire de la qualité des paysages, le PLUi vise à maintenir les grands ensembles paysagers mais aussi à les valoriser par des aménagements mettant en scène les paysages et les points de vue emblématiques. Le patrimoine bâti qui ponctue le grand paysage et offre à voir des façades patrimoniales préservées est à considérer comme un outil essentiel du développement urbain et paysager à venir.

1.1.2 Protéger les motifs paysagers caractéristiques

Les grands ensembles paysagers ainsi que les tissus urbains sont composés de nombreux motifs paysagers, éléments de composition et de détail typiques de l'identité quercynoise et caussenarde. Ces motifs, qui peuvent être bâtis ou non, forment le patrimoine génétique du territoire : réseaux de murets en pierre sèche, haies bocagères, mares, coudercs, pigeonniers, caselles, puits, lavoirs, travaux, fours... Le projet CCCLM 2025 vise à protéger les motifs paysagers caractéristiques du territoire et à inscrire le projet urbain en appui des motifs existants.

1.1.3 Adapter le projet urbain au patrimoine

Le projet d'aménagement est un outil qui peut être utilisé pour mettre en scène le patrimoine. Il s'agit par exemple d'aménager des points de vue au cœur des projets, ou encore de préserver et valoriser les motifs paysagers ou éléments de petit patrimoine existants : maintien ou création de murets, conserver un puits, une mare ou un pigeonnier, création de fenêtres paysagères sur des motifs bâtis (clocher, village, pigeonnier...) ou non bâtis (grand paysage...). Le projet CCCLM 2025 vise d'une part à préserver les paysages mais aussi à les intégrer à l'aménagement.

1.2 Créer les conditions de la création du patrimoine de demain 21

Intégrer le patrimoine à l'aménagement moderne c'est aussi produire de la valeur symbolique, revaloriser l'espace, tant dans sa dimension héritée que contemporaine. Ce mode d'urbanisation, précautionneux de l'héritage passé et adapté aux besoins et aux exigences actuelles, est garant du maintien de la qualité des sites dans lesquels l'aménagement s'inscrit.

1.2.1 S'appuyer sur l'existant

Le projet 2025 vise à réinvestir les centres villageois, notamment par le processus de densification urbaine. Dans un souci de gestion économe de l'espace, la priorité est donnée à la mobilisation des espaces libres au cœur des enveloppes déjà urbanisées avant toute extension.

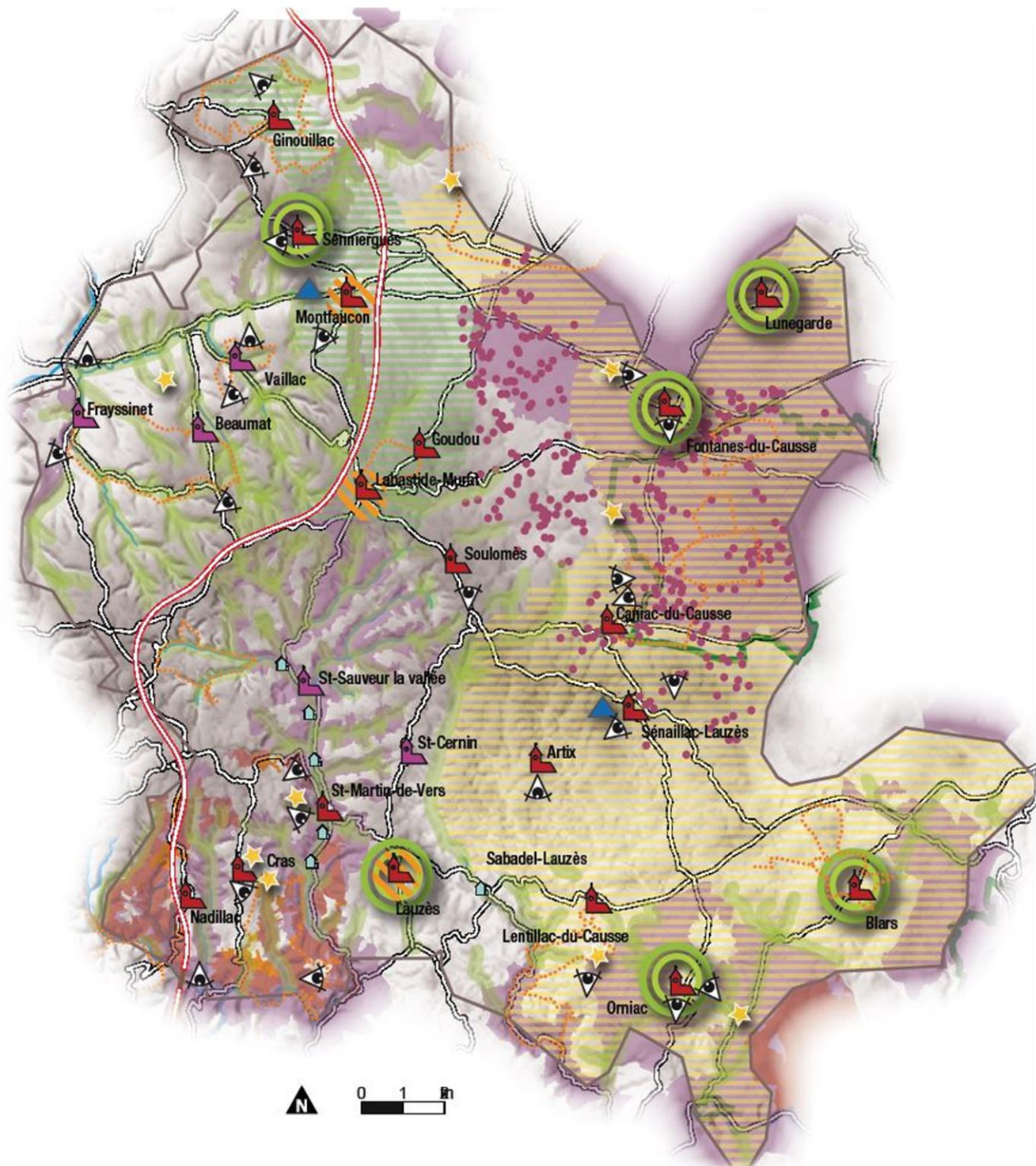
Le PLUi définit des secteurs qui pourront être densifiés :

- centres-bourgs
- hameaux importants

L'aspect patrimonial de ces secteurs est à identifier afin d'accorder de la cohérence urbaine et paysagère entre les tissus anciens et récents. Il peut également être décidé de ne pas urbaniser – ni extension ni densification – certains hameaux ou secteurs remarquables.

TABLEAU DE BORD

Figure 9 : Carte de localisation des actions ; Plan Paysage de la CCCLM ; PNRCQ ; CCCLM



22

- | | | | | | |
|---|--|---|---|--|---|
|  | Secteur prioritaire d'intervention sur le bocage |  | Secteur bénéficiant de projet de gestion de l'espace via des AFP |  | Perception de silhouette urbaine ou de front villageois majeur à maintenir |
|  | Secteur prioritaire d'intervention pour la restauration et le maintien des pelouses sèches |  | Site naturel majeur du Parc |  | Perception de silhouette urbaine ou de front villageois à maintenir |
|  | Réseau de vallées et de combes : maintien des fonds de vallée ouverts (milieux prairiaux) |  | Site labellisé Espaces Naturelle Sensible (ENS) du Lot |  | Hameaux remarquables à préserver et à restaurer dans les règles de l'art (sélection non exhaustive) |
|  | Secteur prioritaire d'intervention pour le maintien du motif des dollines cultivées |  | Auréoles jardinées à maintenir autour des villages |  | Evaluer le potentiel de production électrique des moulins dans le strict respect du patrimoine |
|  | Bourg centre du territoire à conforter |  | Lieux et bâtiments identifiés pour des chantiers écoles de restauration patrimoniale du bâti traditionnel |  | GR 46 |
|  | Points de vues repérés par les communes et à valoriser |  | | | boucle de randonnées de la CCCLM à valoriser |

En cas de fortes contraintes sur les enveloppes urbanisées existantes, leur urbanisation peut être considérée comme inadéquate (risques, contraintes topographiques du site, forts enjeux patrimoniaux et/ou environnementaux...). Dans ce cas, le développement pourrait porter sur des secteurs de moindre envergure qu'il conviendrait de structurer.

1.2.2 Préserver les projets urbains anciens : façades patrimoniales et silhouettes villageoises

Le territoire est marqué d'une succession de bourgs, villages et hameaux marqués par leur empreinte urbaine historique et rurale. Le plus souvent, les villages ont su préserver la totalité de leur façade patrimoniale, offrant à voir des silhouettes villageoises qui ponctuent le paysage. La préservation stricte de ces façades, à l'échelle des hameaux et des centres-bourgs est le fer de lance du projet urbain. En ce sens, les entrées de village et de hameau sont des secteurs stratégiques et le choix de les développer ou non découle de la capacité de l'aménagement à s'intégrer et à ne pas les dévaloriser. Le souci de préservation du bâti et des formes urbaines héritées est un préalable au projet moderne. De fait, les principes suivants sont à suivre :

- pour les villages à couderc, à boucle ou à doline : ne pas artificialiser le couderc, le cœur de boucle ou la doline et définir une organisation spécifique pour les éventuelles urbanisations en bordure ;
- pour les villages en bastide, aligner les nouvelles constructions en respectant la trame constitutive de la bastide et éviter la trop grande densité des cœurs d'îlots ;
- pour les bourgs castraux, garder la lisibilité des empreintes castrales ;
- pour les villages linéaires de terrasse, compléter les dents creuses en respectant les limites de l'extension linéaire actuelle ;
- pour les villages perchés, rendre inconstructible les espaces de glacis et maintenir leur vocation agricole et naturelle.

1.2.3 Concevoir un urbanisme de greffe

L'enjeu du PLUi n'est pas de considérer le territoire comme un produit fini. L'accueil de population est un enjeu majeur et la construction de nouveaux logements une nécessité. Le lien entre la préservation du paysage et la politique d'habitat est essentiel. L'objectif consiste alors à mener une politique d'insertion du bâti dans le paysage en rompant avec les pratiques courantes de juxtaposition des entités urbaines les unes aux autres sans lien entre les formes urbaines et les caractéristiques architecturales. Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les espaces à urbaniser

répondront à des principes qui permettent de trouver une logique d'insertion paysagère dans le site, dans le système viaire et dans les formes urbaines existantes.

1.2.4 Protéger et conforter le ciel noir

La CCCLM fait partie du « triangle noir », soit l'un des ciels les plus noirs de France. La faiblesse de la pollution visuelle nocturne est un atout pour les écosystèmes mais aussi pour les amateurs et experts en astronomie. L'éclairage public au sein des futures zones d'aménagement va augmenter les sources de pollution lumineuse. Pour éviter d'altérer le ciel noir, la mise en place de systèmes d'éclairage plus adaptés à sa préservation permettrait de réduire l'impact des nouveaux aménagements sur le paysage nocturne.

1.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole

Les paysages portent la marque des activités agricoles qui participent à les transformer et les entretenir. L'activité agro-pastorale a contribué à former un patrimoine rural emblématique et pittoresque : caselles, puits, murets, haies bocagères, granges, corps de ferme, coudercs... En générant ce patrimoine, l'agriculture contribue à la valorisation touristique du territoire et diffuse son identité à travers l'espace et le temps. Le patrimoine est donc le socle de l'activité écotouristique. Pour répondre à ces enjeux, le PLUi applique les actions déterminées dans le Plan Paysage de la CCCLM :

- maintenir et favoriser les pratiques agricoles propices aux pelouses sèches et les prairies naturelles de fond de combe ;
- préserver et restaurer les maillages de murets emblématiques structurant fortement le paysage, notamment sur la frange Est ;
- préserver et valoriser les « néo-bocages » et les motifs arborés agricoles et domestiques, notamment sur la frange Ouest ;
- préserver et valoriser les dolines ;
- accompagner l'exploitation de la ressource bois garante des caractéristiques paysagères du territoire ;
- protéger, restaurer et valoriser le patrimoine lié à l'histoire rurale et agraire.

Le maintien et la pérennité de l'agriculture est donc un objectif incontournable afin d'attirer habitants et touristes. Mais l'agriculture est une activité vivante et dynamique sur le territoire et a des besoins de développement qu'il convient d'accompagner. De même que pour l'habitat, la construction à usage agricole doit être encadrée dans les secteurs paysagers les plus sensibles, notamment aux abords des villages.

FICHE ACTION N°2

CCCLM 2025 : CONJUGUER BIODIVERSITE ET PROJET URBAIN

Cadrer l'aménagement par la trame verte et bleue

Préserver la ressource en eau

Encourager l'autonomie du territoire

Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques

Limiter la fragmentation de l'espace

Prôner la conduite économe et qualitative des projets urbains

Limiter les atteintes du projet au milieu naturel

Valoriser et garantir une meilleure gestion des eaux pluviales

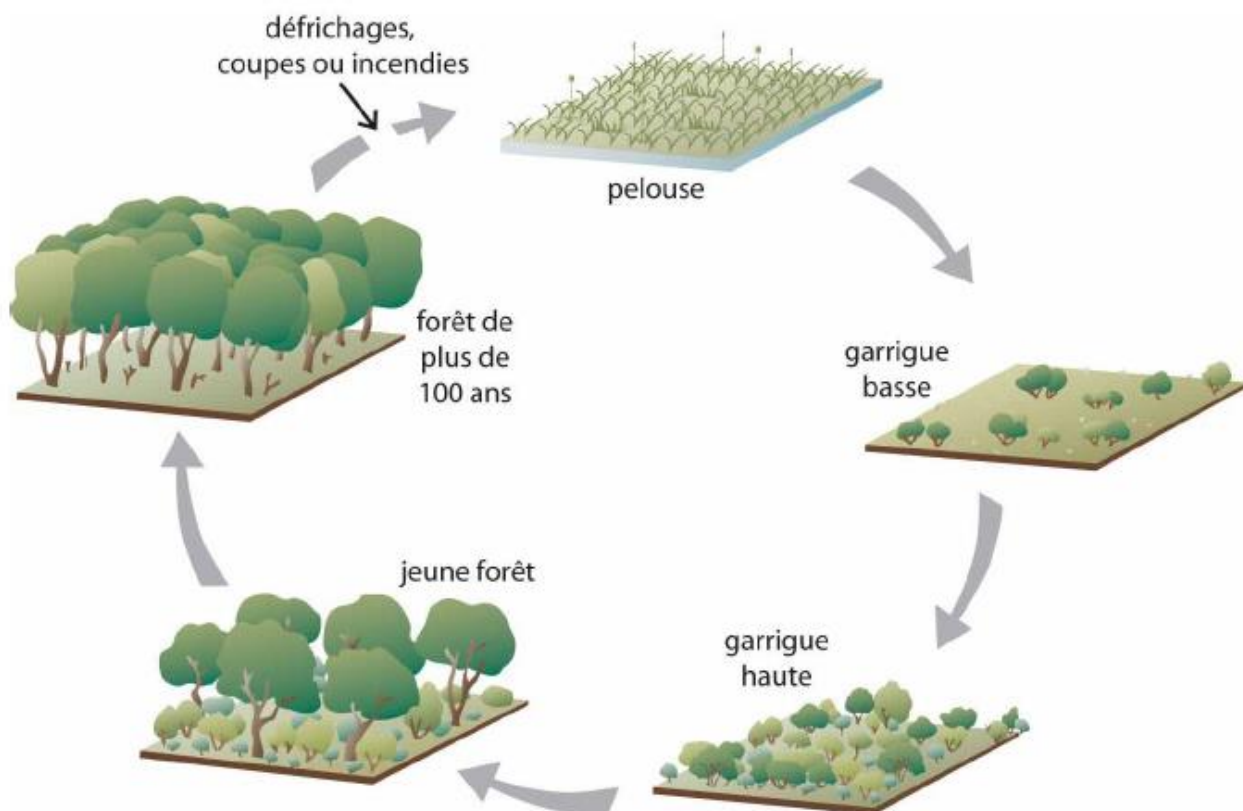
Anticiper le risque inondation

Valoriser les circuits courts

Soutenir la production d'énergies et locales renouvelables

24

Figure 10 : Schéma des stades de fermeture des pelouses ; Wikigarrigue



2. Conjuguer biodiversité et projet urbain

Le projet du PLUi repose sur la capacité du territoire à se développer tout en préservant ce qui fait sa richesse première et son attractivité : son environnement. Si la dimension paysagère et patrimoniale est à intégrer, la dimension écologique est quant à elle essentielle pour maintenir les équilibres écosystémiques. Le projet urbain, dans un souci de développement durable, doit s'intégrer au contexte écologique du territoire afin d'éviter la fragilisation des écosystèmes et la dévalorisation du patrimoine naturel.

2.1 Cadrer l'aménagement par la trame verte et bleue⁶

Le territoire de la CCCLM est dominé par des milieux naturels et agricoles qui forgent des paysages particulièrement attractifs. Ces milieux sont à l'origine d'une richesse écologique remarquable, comme en témoigne la présence de périmètres réglementaires ou d'inventaire (sites Natura 2000⁷, ZNIEFF⁸, ENS, etc...). Pourtant, ces espaces reconnus ne sont pas les seuls à former la richesse et les réseaux écosystémiques. La densité du patrimoine naturel et sa richesse écologique sont des atouts à préserver. La trame verte et bleue, en représentant les réservoirs de biodiversité⁹, les zones relais et les corridors écologiques terrestres et aquatiques, est un outil que le PLUi doit intégrer pour cadrer l'aménagement.

2.1.1 Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques

Le PLUi a pour objectif de gérer qualitativement le patrimoine naturel en adaptant le projet d'urbanisme aux enjeux environnementaux, du grand territoire à la parcelle, au travers de la trame verte et bleue. La préservation des continuités écologiques qui permettent la circulation des espèces entre les divers réservoirs de biodiversité considère tant les éléments de nature ordinaire et remarquable. La constitution d'un réseau cohérent à toutes les échelles participe à l'enrichissement de la biodiversité locale.

Afin d'assurer la continuité de la trame bleue, le PLUi veille à :

- préserver les zones humides, créer des bandes végétalisées sylvaines et maintenir les ripisylves¹⁰ pour leur rôle de filtre et de tampon ;
- limiter l'érosion des sols par la mise en place de plans de gestion de la forêt et la préservation des haies ;
- garantir durablement l'alimentation de la population actuelle et projetée en adaptant le projet urbain à la préservation de la ressource en eau ;

- concevoir une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents.

Le PLUi se mobilise en faveur de la biodiversité du territoire et pour la protection des Sites Naturels Majeurs :

- tenir compte de l'intérêt environnemental comme préalable à la définition des projets urbains ;
- limiter la fragmentation de l'espace et maintenir des espaces perméables pour la flore
- maintenir les milieux thermophiles et prairiaux ;
- préserver les massifs forestiers et les principaux boisements en mettant en place des plans de gestion des surfaces boisées ;
- assurer une mise en réseaux des éléments de nature extraordinaire et ordinaire : définir les conditions de création d'un véritable réseau écologique en conférant un sens commun aux sites remarquables et aux éléments de nature ordinaire (arbres, alignements d'arbres, murets...).

2.1.2 Limiter la fragmentation de l'espace

Peu de barrières bâties importantes se posent en obstacle aux continuités écologiques, si ce n'est le passage de l'autoroute A20 à l'Ouest qui est quasiment infranchissable pour les espèces. Afin d'éviter la dégradation des écosystèmes, le PLUi porte une politique à plusieurs échelles permettant de :

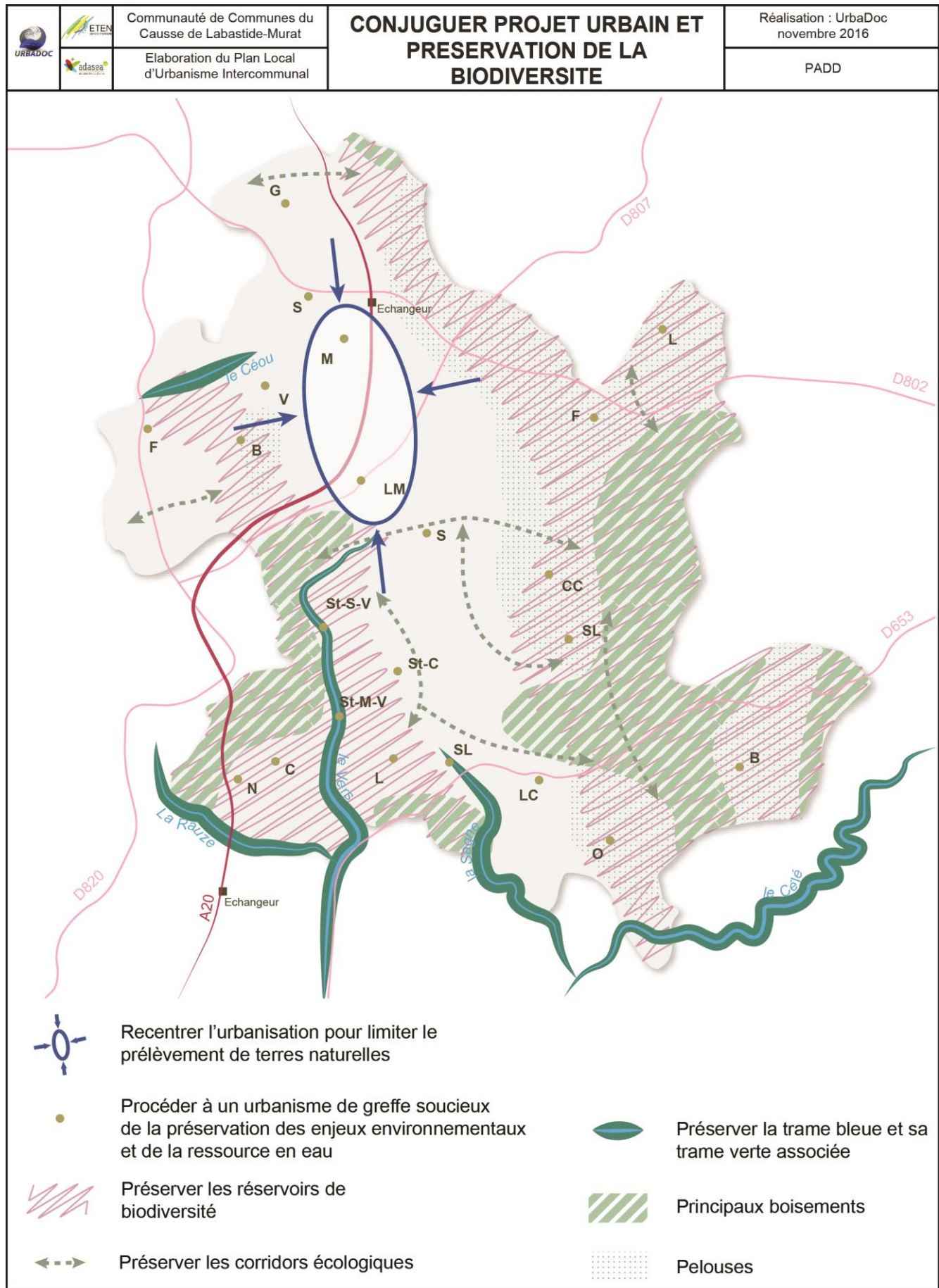
- limiter la fragmentation de l'espace par une meilleure gestion de la répartition de l'habitat : concevoir des projets urbains davantage structurants et agrégateurs mais ayant le souci de ménager des espaces de respiration et de perméabilité pour la faune ;
- limiter la fragmentation de l'espace par la promotion de modèles urbains moins linéaires ;
- tenir compte des circulations d'espèces au sein de la TVB lors de la localisation et de la conception des projets urbains.

2.1.3 Prôner la conduite qualitative des projets urbains

Construire le territoire de demain, c'est donc faire dans une logique de gestion qualitative de l'espace qui ne consiste pas simplement à limiter les prélèvements pour les besoins de l'urbanisation, mais qui introduit une dimension qualitative dans les choix de projets. Ainsi, à l'intérieur des enveloppes urbanisées, la densification sera aussi effectuée au cas par cas et en fonction des habitats naturels qui y sont recensés.

TABLEAU DE BORD

Figure 11 : CCCLM 2025, conjuguer projet urbain et biodiversité ; UrbaDoc 2016



2.2 Préserver la ressource en eau

L'eau est une ressource fragile sur le territoire. Pour répondre à cette problématique, le PLUi doit proposer une logique de gestion qualitative et économe de la ressource par la maîtrise des prélèvements et des rejets. Cet enjeu, placé au cœur du projet urbain, répond à un besoin de développement durable et de préservation d'une ressource vitale et vulnérable.

2.2.1 Limiter les atteintes du projet au milieu naturel

Le PLUi a pour objectif d'adapter le projet et les densités aux infrastructures d'assainissement pour mieux préserver les milieux et la ressource en eau. La concentration de l'habitat est nécessaire pour atteindre les objectifs de gestion économe de l'espace : préservation du milieu agricole, de la biodiversité, réduction des besoins en déplacements, etc... mais la densification n'est pas souhaitable – car non adaptée – sur l'ensemble du territoire. En effet, le PLUi prône une gestion équilibrée du développement urbain au regard de la capacité de chacun des milieux récepteurs à recevoir et filtrer les effluents. Dans cette optique, le PLUi acte une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents :

- adapter les projets et les densités selon le type et la capacité des réseaux d'assainissement ;
- promouvoir et prioriser des projets denses sur les secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement efficace, afin d'optimiser les rendements des réseaux de desserte. Une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare en moyenne sera appliquée sur ces secteurs ;
- limiter la concentration de l'habitat – et donc la concentration des rejets dans le milieu naturel – dans les secteurs non ou insuffisamment équipés. Une densité maximale de l'ordre de 6 logements à l'hectare sera appliquée sur ces secteurs.

2.2.2 Valoriser et garantir une meilleure gestion des eaux pluviales

Le projet urbain entrainera inévitablement une plus grande imperméabilisation du sol. Dans un souci de gestion durable et économe de la ressource en eau, le PLUi encourage une meilleure gestion et la valorisation des eaux de pluie, notamment à l'échelle de la parcelle et des opérations d'aménagement. L'objectif de ces mesures est de limiter l'impact des futurs aménagements en termes de ruissellement, d'érosion et de dégradation des eaux de surface. Pour ce faire, le PLUi recommande de

mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou d'une opération d'urbanisme, en fonction de la taille et de la sensibilité des sites.

2.2.3 Anticiper le risque inondation

En garantissant une meilleure gestion des eaux pluviales, le PLUi anticipe le dérèglement climatique et prévient le risque inondation par ruissellement pluvial.

Par ailleurs, les bassins du Céou et du Célé sont soumis à des Plans de Prévention des Risques Inondation avec lesquels le PLUi doit être conforme. Par ailleurs, la vallée du Vers est concernée par un risque inondation mais aucun PPRI n'est mis en place sur le secteur. Le PLUi prend le parti d'assumer ce risque inondation empirique malgré l'absence de réglementation. Ainsi, en l'absence de PPRI, les secteurs soumis à un aléa inondation dans la carte informative des zones inondables sont rendus inconstructibles par le PLUi.

2.3 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire

Afin d'anticiper le dérèglement climatique et d'accompagner la transition énergétique, le territoire peut mettre en œuvre diverses actions pour réduire son empreinte écologique. En plus d'une politique globale de structuration territoriale et de gestion économe de l'espace, la CCCLM souhaite rendre possible l'implantation de projets visant à une meilleure autonomie énergétique.

2.3.1 Valoriser les circuits courts

La valorisation des circuits courts permet de réduire les besoins en mobilité, de rapprocher les producteurs des consommateurs et de recréer des lieux de sociabilité à l'échelle locale. Pour cela, le PLUi vise à :

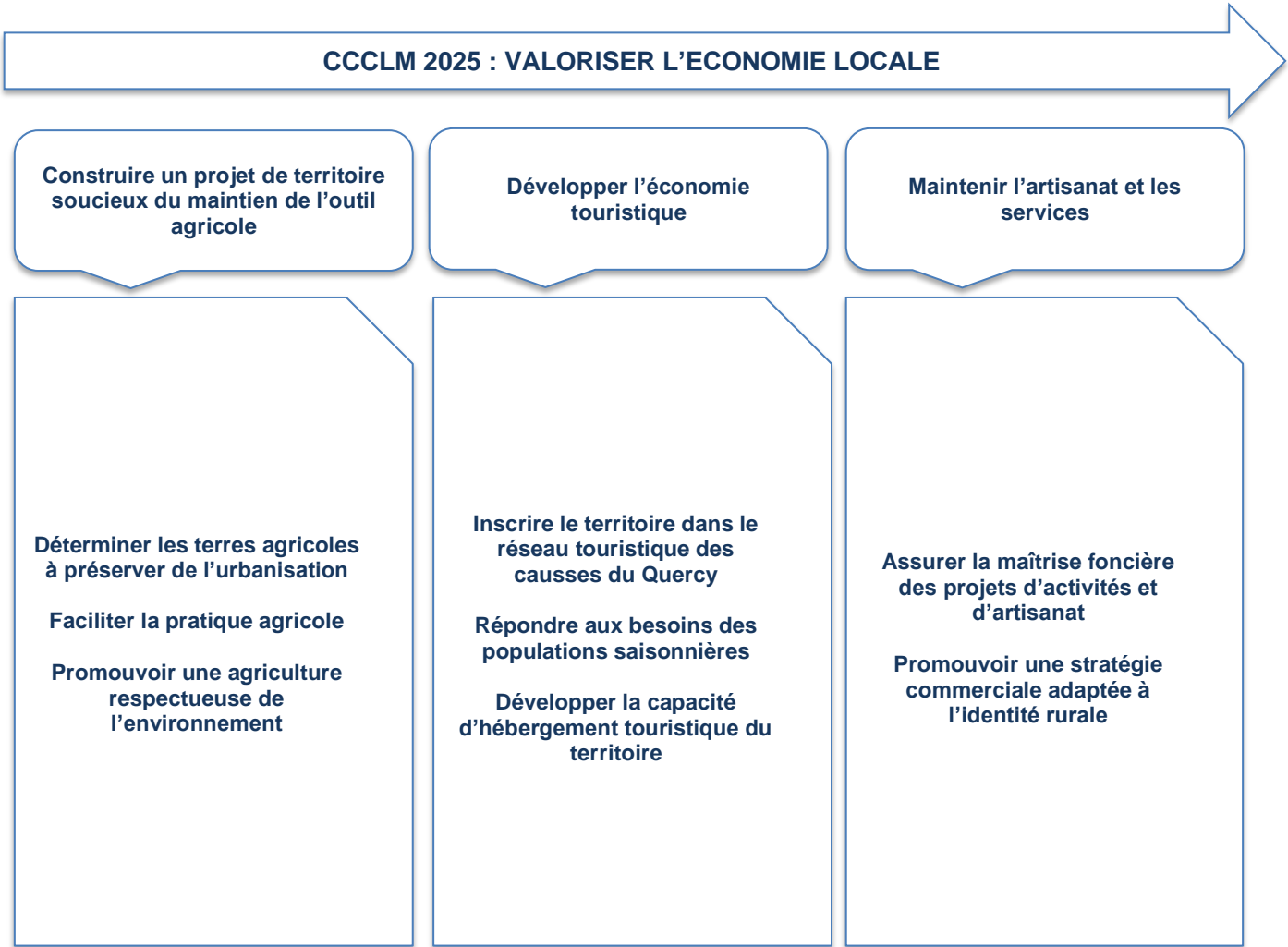
- diversifier l'activité agricole, notamment par les systèmes de vente directe à la ferme ;
- maintenir et développer les jardins potagers et les vergers.

2.3.2 Soutenir la production d'énergies locales et renouvelables

Le projet CCCLM 2025 souhaite rendre possible l'installation de projets d'exploitation et de production d'énergies locales et renouvelables dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à l'environnement ou à la qualité des paysages. Ces projets peuvent concerner notamment l'énergie solaire mais aussi la revalorisation des eaux pluviales.

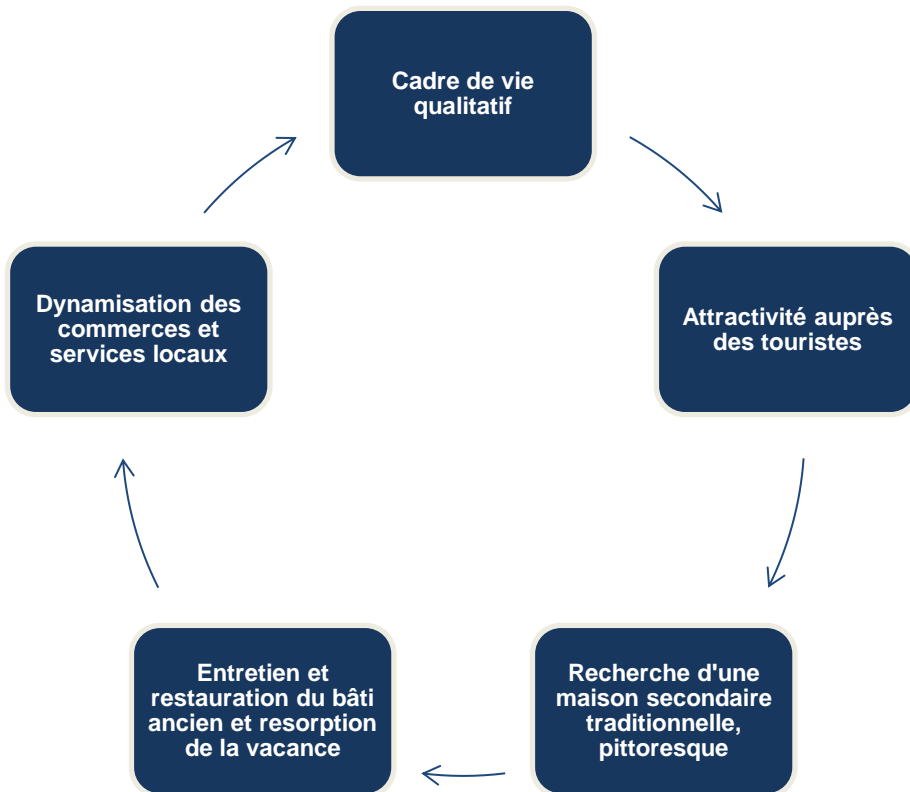
AXE 2 : VALORISER L'ECONOMIE LOCALE

FICHE ACTION N°3



30

Figure 12 : Schéma de développement touristique ; UrbaDoc 2016



AXE 2 : VALORISER L'ÉCONOMIE LOCALE

Le territoire est caractérisé en premier lieu par sa vocation résidentielle et agricole. En tant que territoire carrefour aux confins de l'influence de divers bassins d'emplois, la CCCLM a su développer une économie présente, sur son pôle principal, à Labastide-Murat. Le PLUi a pour ambition de valoriser les atouts économiques du territoire, fortement liés les uns aux autres :

- une agriculture dynamique, créatrice de paysages, d'identité et d'un cadre de vie ;
- une économie résidentielle et touristique qui émane de la qualité du cadre de vie ;
- une économie présente liée à la présence de populations sur le territoire.

La valorisation des atouts économiques du territoire est un outil de préservation des aménités que la CCCLM a à offrir à ses populations résidentes et saisonnières.

1. Construire un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole

Le chapitre précédent a mis l'accent sur le rôle de l'agriculture dans la qualité des paysages. Le PLUi affirme d'abord l'agriculture comme une activité économique qui doit être pérennisée et donc promue. La valorisation des pratiques agricoles permettra en conséquence le maintien d'un tissu économique profondément ancré sur le territoire ainsi que le maintien de l'identité rurale, des paysages et du patrimoine.

1.1 Déterminer les terres agricoles à préserver de l'urbanisation

Le projet urbain a pour enjeu de ne pas contrarier l'activité agricole, force vive de l'économie territoriale. Pour éviter les conflits d'usage et la dévalorisation des terres agricoles, le PLUi doit tenir compte des fonctionnements agricoles et des enjeux de l'activité :

- préserver les quelques terroirs les plus fertiles (cloups, combes, fonds de vallée, zones de dépôts et d'alluvions) ;
- préserver les vastes espaces agricoles ;
- préserver en priorité les secteurs remembrés ou réaménagés ;
- ne pas remettre en cause les pratiques d'épandage en évitant le développement urbain à proximité des surfaces épandables.

1.2 Faciliter la pratique agricole

Le PLUi a pour objectif de soutenir une agriculture vivante aux pratiques diversifiées et de répondre à ses besoins en termes de développement et de fonctionnement. Il s'agit en premier lieu d'assurer la pérennité des exploitations et de favoriser les nouvelles installations. Ensuite, le projet entend éviter les conflits d'usage entre agriculteurs et riverains en prenant en compte les besoins de la pratique agricole préalablement à tout projet urbain. En outre, le PLUi soutient le développement de nouvelles productions et de nouvelles formes de valorisation locales (circuits courts) pour conforter la viabilité économique des exploitations. Afin de faciliter la pratique, le PLUi veille à :

- permettre et accompagner le développement des bâtiments agricoles sur les sites d'exploitation mais aussi dans les zones de parcours ;
- classer en zone agricole l'ensemble des surfaces incluses dans les périmètres de protection et de vigilance des bâtiments d'élevages existants ou en projets. Occasionnellement, des secteurs inclus dans des périmètres de vigilance pourront être rendus urbanisables lorsque l'extension de l'exploitation ne peut entraîner un rapprochement entre le bâtiment d'élevage et la (future) zone habitée et ne générant aucun conflit d'usage ;
- permettre et accompagner le développement des bâtiments agricoles en zone agricole dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement, les paysages ou l'urbanisation ;
- prendre en compte les constructions nécessaires à l'activité et/ou à la diversification agricole.

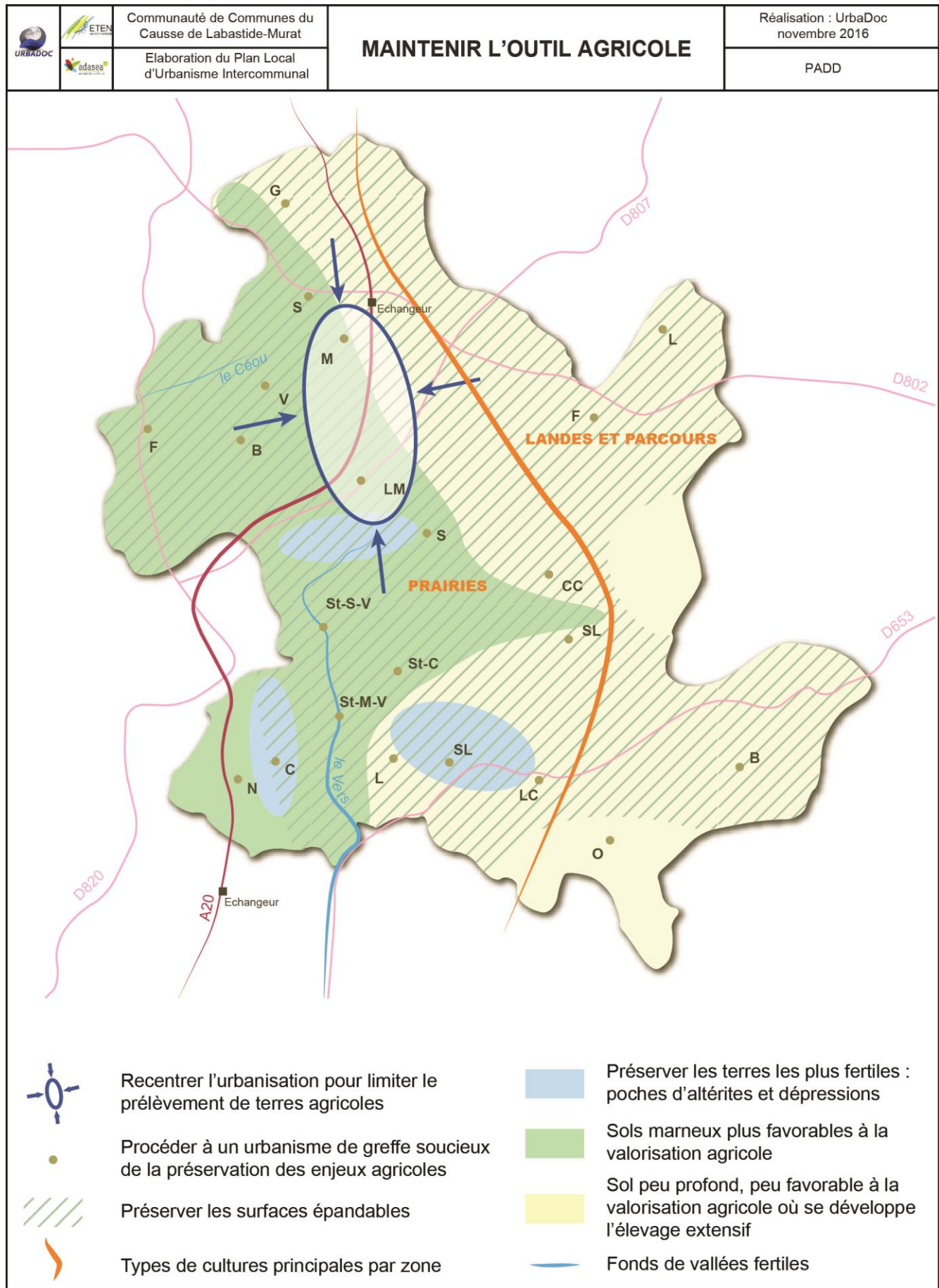
1.3 Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement

Sur les 11 400 hectares de surfaces zonées dans un périmètre d'inventaire ou de protection de l'environnement (sites Natura 2000, Sites Naturels Majeurs du PNR, etc...), plus de 65% sont des espaces exploités par l'agriculture. Le PLUi veille à reconnaître et valoriser le rôle de l'agriculture dans la gestion des milieux naturels. Le document d'urbanisme :

- classe en zone agricole l'ensemble des surfaces identifiées comme exploitées ou potentiellement exploitables ;
- détermine les secteurs en zone agricoles rendus inconstructibles pour des raisons d'intérêt paysager ;
- pérennise les surfaces engagées dans des mesures agro-environnementales.

TABLEAU DE BORD

Figure 13 : CCCLM 2025, maintenir l'outil agricole ; UrbaDoc 2016



2. Développer l'économie touristique

La CCCLM s'inscrit dans un réseau touristique à l'échelle du grand territoire, au carrefour de plusieurs grands sites : Rocamadour, Padirac, Sarlat-la-Canéda, vallée du Lot et du Célé, vallée de la Dordogne.... Sa vocation touristique est à affirmer du fait de sa situation et de son cadre de vie exceptionnel. Le territoire fait l'objet d'une double dynamique touristique :

- attractivité auprès des populations désireuses d'y implanter leur résidence secondaire ;
- captage de touristes en visite sur la région et les grands sites voisins.

Pour conforter cette double dynamique, le PLUi doit répondre par le développement de l'offre de résidences secondaires mais aussi par le développement et la montée en gamme de l'offre d'hébergement touristique.

2.1 Inscrire le territoire dans le réseau touristique des causses du Quercy

Située à la confluence de grands sites touristiques, la CCCLM a pour ambition de s'inscrire et d'apporter ses atouts à ce réseau, forte de sa localisation et de son cadre de vie. Plusieurs actions peuvent participer à ancrer le territoire dans le réseau touristique des causses du Quercy et des vallées du Lot et de la Dordogne :

- le renforcement et l'affinage de l'offre d'hébergement diffus ;
- le développement des activités en lien avec le patrimoine identitaire du causse ;
- le maintien et le développement des chemins de grandes et petites randonnées ;
- le renforcement du pôle d'accueil et d'information touristique de Labastide-Murat en lien avec les grands sites voisins.

2.2 Répondre aux besoins des populations saisonnières

Avec plus du tiers du parc de logement, le marché des résidences secondaires représente un levier de développement économique et de revitalisation urbaine important. La présence de populations saisonnières qui s'implantent durablement sur le territoire est un atout à plusieurs égards :

- actions de réhabilitation du patrimoine bâti local ;
- résorption de la vacance ;
- accroissement des besoins présents sur le territoire ;
- dynamisation des commerces et services ;
- amélioration du cadre de vie.

Le PLUi doit donc assumer sa vocation touristique en termes de résidences secondaires et continuer à répondre aux besoins des populations touristiques par une politique globale d'habitat qui tienne compte de cette problématique^a.

2.3 Renforcer l'accueil touristique du territoire

Le renforcement des structures d'accueil et leur adaptation aux besoins actuels devront être mis en œuvre. Pour cela, le PLUi acte de :

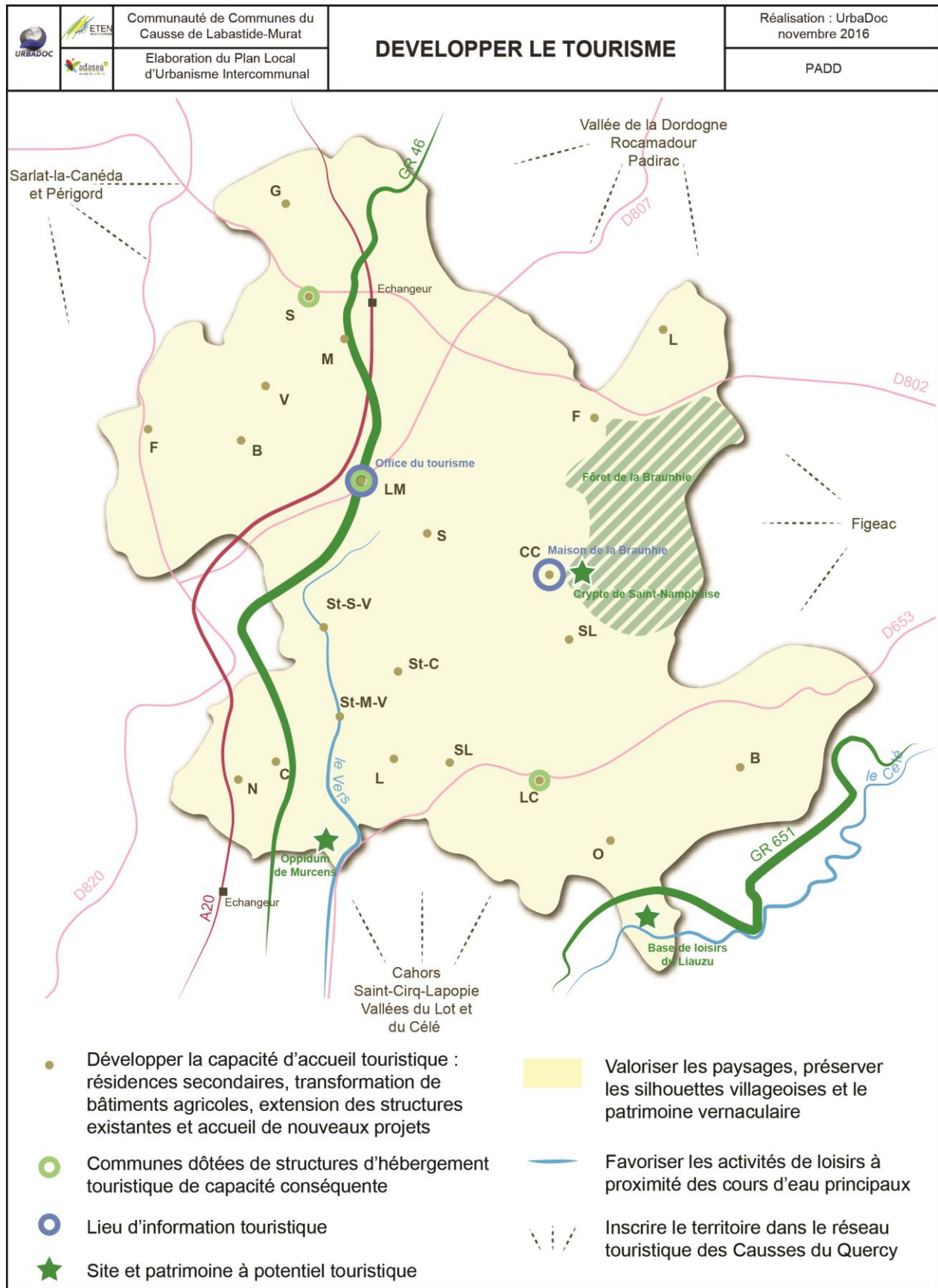
- maintenir les sites existants et permettre, lorsque cela est possible, leur extension ;
- privilégier la réhabilitation et la création de nouvelles structures de loisirs et d'hébergement touristique ;
- développer l'offre d'hébergement diffus (chambres d'hôtes, gîtes d'étape, gîtes ruraux, etc...)
- profiter de l'extraordinaire potentiel que représente le bâti agricole ;
- favoriser la montée en gamme de l'accueil touristique ;
- soutenir des projets innovants, s'ils répondent notamment à des exigences de qualité.

Le PLUi encourage le développement de projets visant à augmenter la capacité d'hébergement touristique du territoire et/ou les activités touristiques et de loisirs, dès lors que cela ne porte pas atteinte à l'environnement, aux pratiques agricoles et aux paysages.

^a Cf Axe 3 du PADD

TABLEAU DE BORD

Figure 14 : CCCLM 2025, développer le tourisme ; UrbaDoc 2016



3. Conforter l'artisanat et les services de proximité

Le système économique du territoire repose sur l'activité présente et agricole. L'économie de services, concentrée à Labastide-Murat, ainsi que l'artisanat local sont des atouts qui forment le socle du fonctionnement et des logiques de proximité en place sur le territoire. Conforter les pôles commerciaux, permettre le maintien d'un artisanat local et l'accueil mesuré d'activités sont des objectifs au service des logiques de proximité et de la restructuration du territoire.

3.1 Assurer la maîtrise foncière des projets d'activités et d'artisanat

3.1.1 Maîtriser la répartition des activités et de l'artisanat

Outre sa réalité agricole et résidentielle, la CCCLM a une réalité et des besoins en matière d'artisanat. La zone d'activités Causs'Energie, située aux abords de l'échangeur autoroutier, dispose de capacités d'accueil mobilisables dans le projet. Le PLUi veille donc à ce que le développement des activités et de l'artisanat repose essentiellement sur les zones et activités déjà existantes.

Le PLUi acte une répartition des activités et de l'artisanat de façon à maîtriser leur implantation:

- la zone d'activités existante « Causs'Energie » permettra l'implantation d'entreprises extérieures et locales ;
- des micro-zones artisanales – limitées en nombre et en surface – pourront être aménagées afin de permettre l'implantation d'artisans ou d'activités locales. Ces zones-relais permettront de mailler le territoire, notamment à proximité des voies stratégiques ;
- l'extension des activités existantes est autorisée afin de conforter les entreprises locales ;
- les constructions à usage artisanal seront autorisées dans les zones urbaines dans la mesure où elles sont compatibles avec la vie urbaine et ne représentent pas une nuisance pour les riverains.

Cette répartition raisonnée des activités et de l'artisanat permet à la fois de limiter la consommation d'espace et de répondre aux besoins des entreprises locales et extérieures.

3.1.2 Veiller à l'insertion paysagère des bâtiments d'activités

Le PLUi veille à promouvoir l'intégration paysagère des zones et des bâtiments d'activités. Cette intégration est d'autant plus importante dans les secteurs conférant de la visibilité à ces activités : proximité des villages

et hameaux, abords des voies routières stratégiques... Ainsi, plusieurs aspects pourront être appréhendés par le PLUi pour gérer l'insertion paysagère : implantation, formes urbaines, stationnement, publicité, effet vitrine...

3.2 Promouvoir une stratégie commerciale adaptée à l'identité rurale

Labastide-Murat, et dans une moindre mesure Lauzès, forment les centralités commerçantes du territoire. Ces deux pôles sont caractérisés par l'implantation centrale du commerce et des services. Lauzès dispose d'une gamme de proximité assez restreinte tandis que Labastide-Murat dispose de nombreux commerces et services de proximité et de gamme secondaire. La vitalité commerciale des espaces centraux est un atout pour attirer les habitants vers les centres-bourgs, dans une logique de restructuration et de densification de l'urbanisation. Le commerce est un moyen privilégié de revitalisation de la vie urbaine. Le PLUi a pour ambition de renforcer l'offre commerciale et de services de Labastide-Murat et maintenir le rôle de petit pôle commercial de Lauzès. Le projet de territoire veille à :

- privilégier l'implantation des commerces et des services en cœur ou à proximité immédiate du centre-bourg, en particulier à Labastide-Murat ;
- maintenir les rez-de-chaussée commerciaux existants, notamment à Lauzès et Labastide-Murat ;
- ne pas faire le choix d'une implantation de commerces de proximité ou de services accueillant du public aux abords des supermarchés de manière à éviter le mouvement centrifuge des activités commerciales et de services et la dévitalisation des espaces centraux, dès lors que le centre-bourg dispose encore de capacités réelles d'accueil de ces activités et que celles-ci sont pleinement compatibles avec la vie urbaine.

L'action sur le commerce et les services doit reposer sur une logique de revitalisation du commerce central et de promotion des logiques de proximité afin de conforter les espaces centraux et affirmer le rôle de cœur de bassin de vie de Labastide-Murat. Cette logique de proximité est un préalable au développement de la vie rurale et villageoise.

AXE 3 : AFFIRMER LE MAILLAGE TERRITORIAL

FICHE ACTION N°4

CCCLM 2025 : AFFIRMER LE MAILLAGE TERRITORIAL

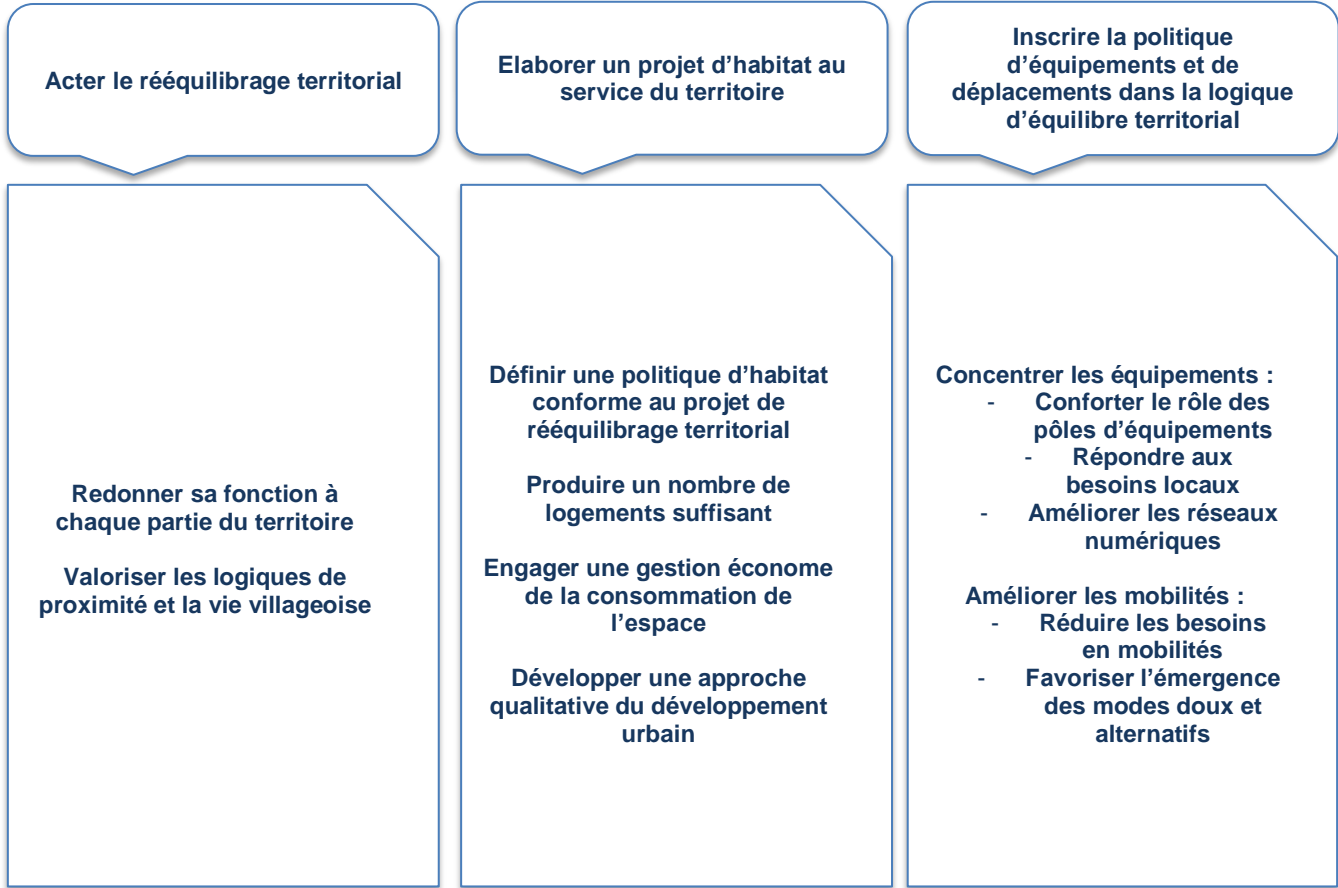
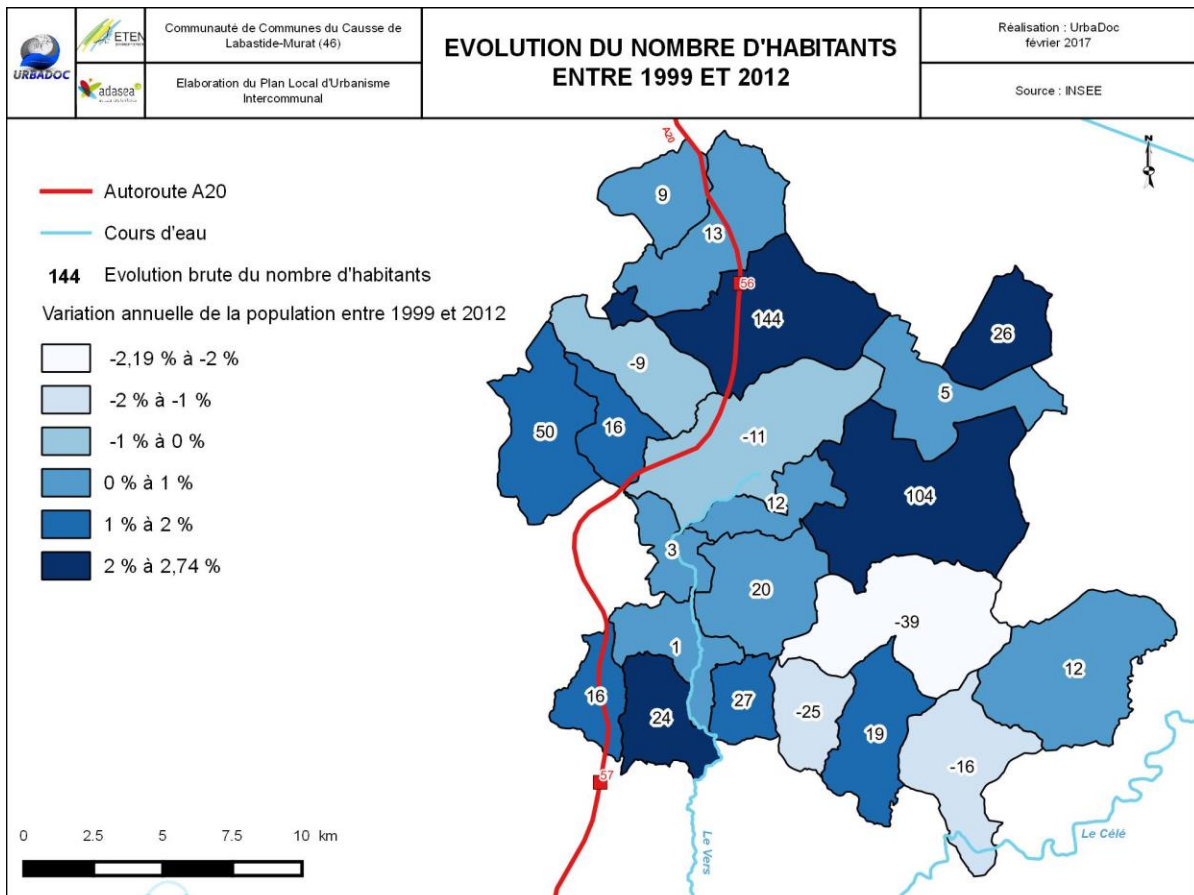


Figure 15 : Evolution du nombre d'habitants entre 1999 et 2012 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



AXE 3 : AFFIRMER LE MAILLAGE TERRITORIAL

1. Acter le rééquilibrage territorial

Le projet CCCLM 2025 repose sur l'équilibre entre développement résidentiel et préservation de l'environnement. En effet, de nombreux pans de l'économie locale reposent sur cet équilibre : agriculture, tourisme, économie présenteielle... Si le développement est nécessaire au territoire, il est aussi, si mal maîtrisé, la première cause de bouleversement des équilibres et du site. En ce sens, la diffusion de l'habitat et des populations sur le territoire, en plus de représenter un risque pour l'économie agricole, l'économie touristique et l'environnement – dans ses dimensions paysagères, écologique, etc... –, engendre une perte de lisibilité de la fonction de chaque partie du territoire. Pour répondre à cette problématique, le PLUi engage un processus de recentrage de l'urbanisation vers le dipôle rural Labastide-Murat/Montfaucon où se concentrent les commerces, les emplois, les équipements et les services.

1.1 Redonner sa fonction à chaque partie du territoire

Le poids du dipôle rural a tendance à stagner, porté uniquement par Montfaucon. Quant à Labastide-Murat, la ville-centre perd des habitants et voit son poids démographique se réduire au profit de certaines communes du maillage villageois. Cette diffusion des habitants et de l'habitat vers les villages n'est ni viable économiquement ni durablement. En effet, l'éloignement des habitants des pôles d'emplois et de services dévitalise et fragilise ces pôles, augmente les besoins en déplacements et est coûteux en termes de réseaux et de structures. Le PLUi a pour ambition de rétablir les équilibres territoriaux en limitant le processus de diffusion au sein du maillage villageois et en orientant le développement urbain vers le dipôle rural. Ce dernier doit jouer son rôle de centre du bassin de vie, de pierre angulaire de la vie territoriale dans le but de limiter la dépendance aux pôles d'emplois et de services voisins. Ainsi, le PLUi se fixe pour objectif d'engager le renforcement du poids du dipôle rural en y concentrant 34%, soit plus du tiers, du développement à venir. Le projet s'oriente donc vers une convergence des dynamiques urbaines et économiques vers le dipôle.

1.2 Valoriser les logiques de proximité et la vie villageoise

Le renforcement du dipôle est une orientation indispensable à l'attractivité du maillage villageois. D'une part, maintenir ses commerces et ses emplois permet aux villages de s'inscrire dans des fonctionnements et des usages de proximité en bénéficiant des aménités urbaines dont disposent les pôles. D'autre part, maîtriser le développement urbain des villages permet de limiter la dévalorisation de l'environnement et de leur caractère pittoresque. Ces caractéristiques villageoises sont des arguments d'attractivité privilégiés auprès des populations résidentes et saisonnières. Ainsi, ce rééquilibrage territorial est en faveur de l'ensemble des communes puisqu'il renforce les deux communes centres tout en permettant un développement maîtrisé au sein des villages. En outre, afin de rapprocher les habitants des lieux de vie, le PLUi priorise le développement des communes du maillage villageois disposant d'équipements structurants et de services : commerces, écoles, etc...

2. Elaborer un projet d'habitat au service du territoire

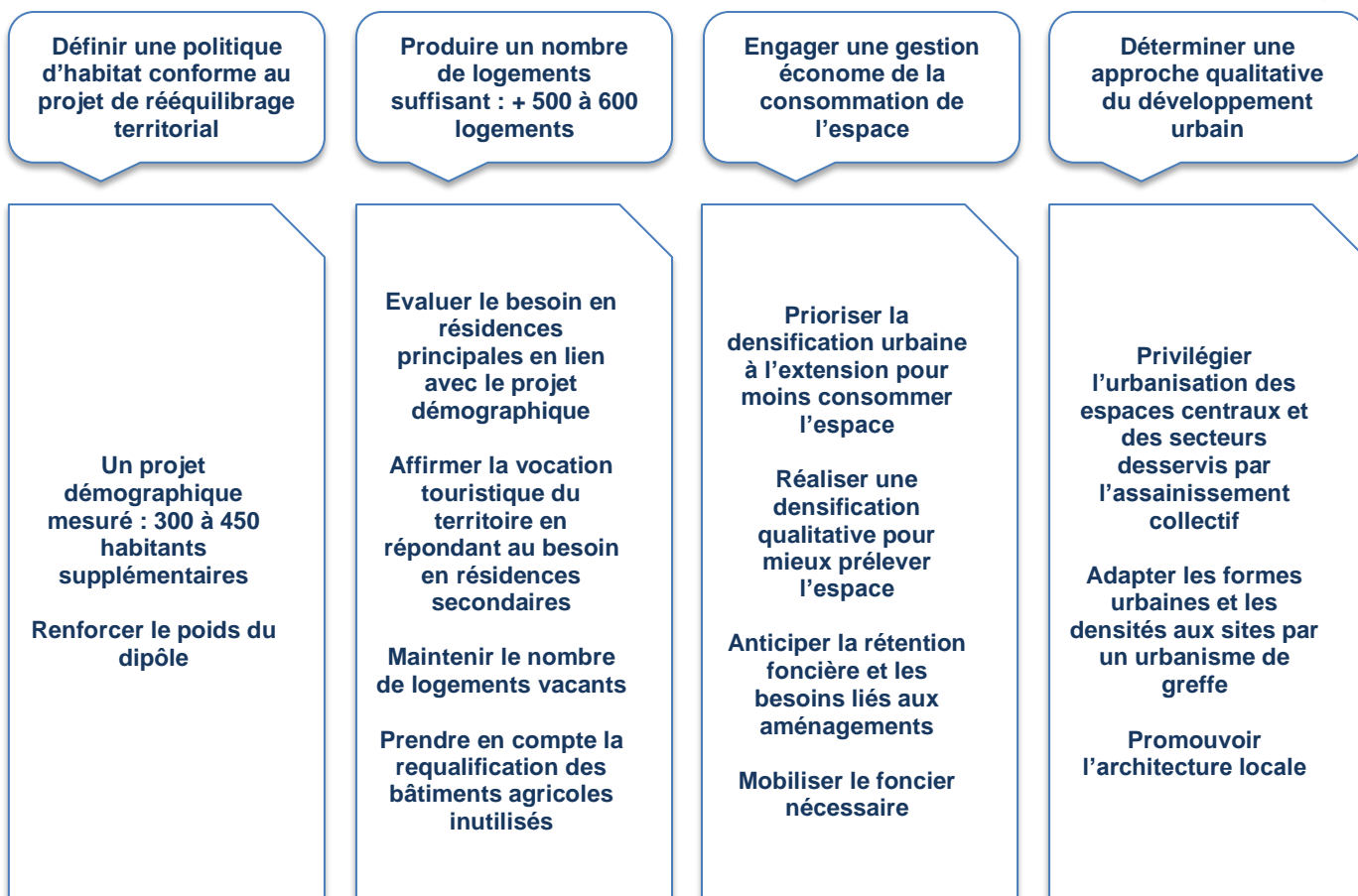
Le projet CCCLM 2025 met en œuvre une politique permettant de poursuivre l'installation de nouvelles populations par la promotion d'une situation et d'un site favorable. Mieux défini et mieux réparti à l'échelle du territoire, le projet d'habitat doit permettre à terme de restaurer les équilibres fragiles et d'envisager un développement cohérent et durable. C'est à la fois une conséquence et le moyen d'une meilleure structuration du territoire. Mais pour que cette structuration soit efficace et bénéfique, le projet doit réinterroger la notion d'habiter. Il ne s'agit pas uniquement de répartir quantitativement l'offre d'habitat sur les communes selon leur fonction dans l'armature territoriale. L'ambition première du PLUi est de créer les conditions d'une amélioration qualitative de l'habitat, en lien avec les besoins des habitants et les formes urbaines existantes.

2.1 Définir une politique d'habitat conforme au projet de rééquilibrage territorial

Le projet de territoire entend donc rétablir les équilibres territoriaux entre le dipôle rural et le maillage villageois et la politique d'habitat est un levier essentiel de ce rééquilibrage. Elle se traduit d'abord par l'établissement d'une distinction du projet d'habitat selon la fonction de la commune dans le maillage territorial, tant du point de vue de la gestion quantitative que qualitative de l'espace en termes de surfaces à urbaniser, de densités, de l'offre d'habitat...

FICHE ACTION N°5

CCCLM 2025 : ELABORER UN PROJET D'HABITAT AU SERVICE DU TERRITOIRE



40

Figure 16 : Bilan récapitulatif du projet d'habitat ; UrbaDoc 2016

	2025	2030
Population projetée (+0,63%/an)	4187	4309
Nombre de logements à produire	+500	+600
Logements à produire sur le dipôle (34% - 10 log/ha)	+170	+204
Logements à produire dans les villages (6 log/ha)	+330	+396
Foncier à libérer sur le dipôle	17 ha	20 ha
Foncier à libérer dans les villages	55 ha	66 ha
Foncier à libérer total	72 ha	86 ha

2.1.1 Un projet démographique mesuré : 300 à 450 habitants supplémentaires

Le projet démographique de la CCCLM repose sur une estimation qui prend en compte la moyenne des périodes fastes et creuses qu'a connu le territoire depuis le début des années 1990. Le projet démographique est donc mesuré et correspond à une évolution raisonnée. Ainsi, dans le prolongement des dynamiques passées, le territoire devrait accueillir 300 à 450 habitants supplémentaires à l'horizon 2025-2030 pour atteindre une population totale d'environ 4150 à 4300 habitants.

2.1.2 Renforcer le poids du dipôle

Le projet CCCLM 2025 vise à rapprocher les habitants des pôles d'emplois et de services, soit Labastide-Murat et Montfaucon, afin de leur redonner leur rôle de cœur du bassin de vie. Le projet d'habitat doit permettre à terme de restaurer les équilibres entre pôles du territoire et maillage villageois. Pour ce faire, le PLUi acte qu'environ un logement sur trois sera construit sur le dipôle.

2.2 Produire un nombre de logements suffisant : 500 à 600 logements supplémentaires

455 logements ont été produits sur le territoire entre 1999 et 2012 pour accueillir 401 habitants supplémentaires. Le fait touristique, le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, tout concourt à un besoin en logements avant même que les nouveaux logements réalisés ne participent à augmenter les effectifs démographiques. Par ailleurs, seul 6,9% de logements vacants étaient recensés en 2012. Une telle faiblesse de la vacance ne permet pas au projet de mobiliser une partie des logements vacants. Dans une logique de gestion économe de l'espace, le besoin en nouveaux logements est à quantifier au regard des dynamiques passées et des évolutions démographiques estimées. L'évaluation du nombre de logements nécessaires a été établie selon les orientations suivantes :

- 4150 à 4300 habitants à l'horizon 2025-2030, suivant les dynamiques passées lors de la période 1990-2012 (+ 0,63%/an) ;
- une taille des ménages qui continue de baisser jusqu'à atteindre 2,0 occupants par ménage en 2025-2030 ;
- une part de 36% de résidences secondaires à maintenir en 2025-2030 ;
- un nombre de logements vacants à maintenir.

Selon ces critères, la production de 500 à 600 logements est nécessaire à l'horizon 2025-2030 pour répondre aux besoins du territoire dans sa dimension résidentielle et touristique.

2.2.1 Evaluer le besoin en résidences principales en lien avec le projet démographique

Pour une population totale de 4150 à 4300 à l'horizon 2025-2030 et avec une taille des ménages projetée de 2 occupants par ménage, la CCCLM doit produire de 310 à 370 résidences principales afin d'accueillir les nouvelles populations mais aussi répondre à la décohabitation à l'œuvre au sein de la population actuelle. Le parc de résidences principal projeté atteindrait 2090 à 2150 unités.

2.2.2 Affirmer la vocation touristique du territoire en répondant au besoin en résidences secondaires

La réalité touristique du territoire se transcrit dans la part des résidences secondaires au sein du parc de logements. En effet, ces dernières représentent plus du tiers du parc de logements. Afin de maintenir cet équilibre et de conforter le fait touristique, générateur d'économie et levier d'amélioration du cadre de vie, la production de 170 à 200 résidences secondaires est nécessaire à l'horizon 2025-2030. Le parc de résidences secondaires atteindrait 1300 à 1330 logements en 2025-2030.

2.2.3 Maintenir le nombre de logements vacants

La CCCLM est caractérisée par la faiblesse de la vacance. Il existe bien une vacance sur le territoire mais qui est naturelle, notamment du fait de la rotation des logements. Pour cette raison, les logements vacants ne peuvent pas être mobilisés dans le projet d'habitat. Le PLUi acte un maintien du nombre de logements vacants à l'horizon 2025-2030 afin de réduire la part de la vacance dans l'ensemble du parc de logements.

2.2.4 Prendre en compte la requalification des bâtiments agricoles inutilisés

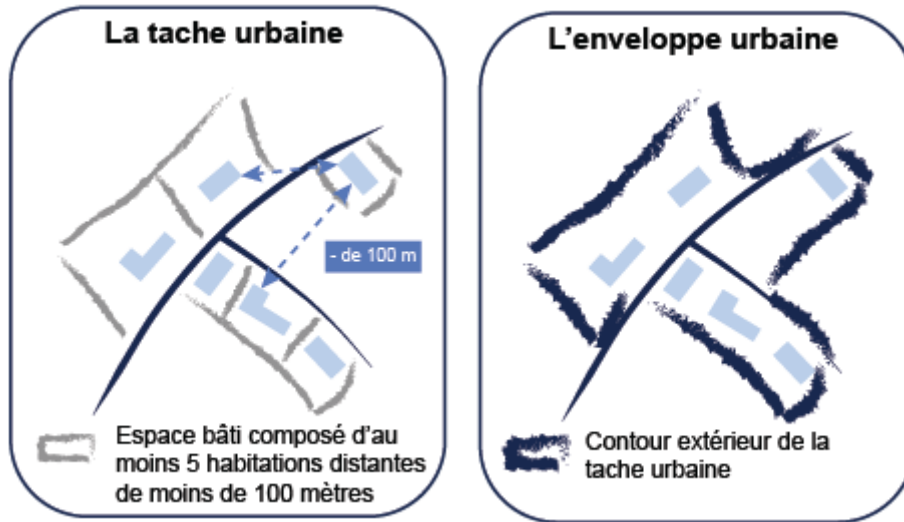
Les bâtiments agricoles inutilisés pourront être mobilisés dans le projet d'habitat dans la mesure où ils sont desservis par les réseaux et que leur changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou à l'environnement.

2.3 Engager une gestion économe de la consommation de l'espace

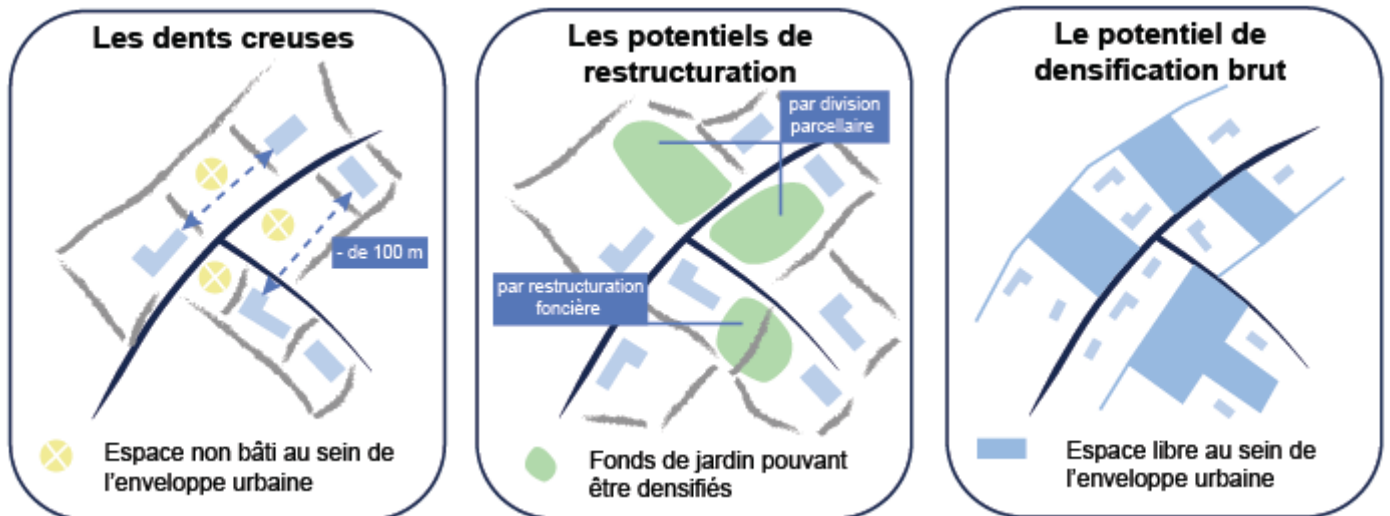
La consommation récente de l'espace, souvent le fruit d'opportunités foncières plus que de véritables logiques d'aménagement, a eu pour conséquence de déliter les trames bâties. Cet étalement, cette dé-densification a engendré une dévalorisation et une standardisation de certains sites, notamment du fait de l'absence d'intégration paysagère et urbaine. Des lignes de crête, des entrées de bourg ou de hameaux

TABLEAU DE BORD

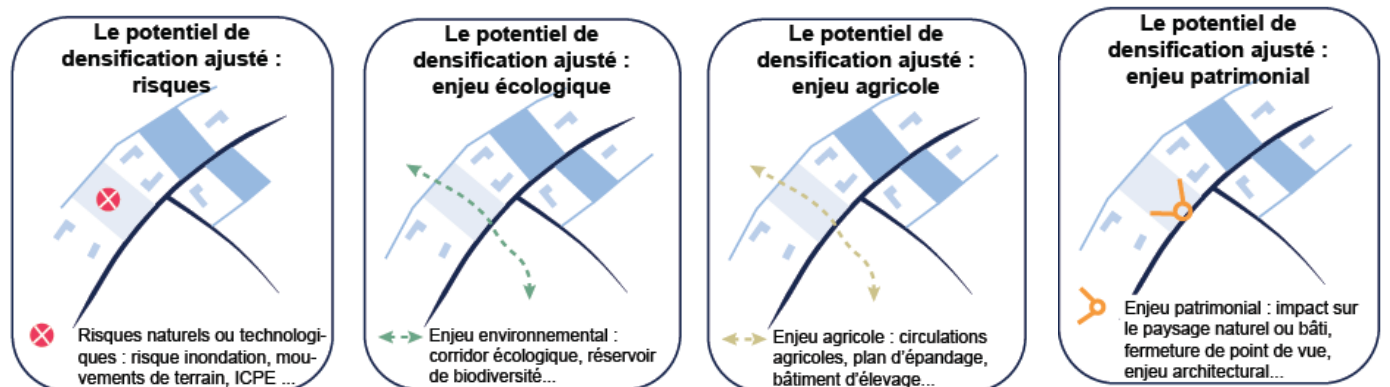
Figure 17 : Déterminer les potentiels de densification bruts et ajustés ; UrbaDoc 2016



DENTS CREUSES + POTENTIELS DE RESTRUCTURATION = POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUT



POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUT – TERRAINS SOUMIS A ENJEUX = POTENTIEL DE DENSIFICATION AJUSTE



SURFACE NETTE CONSTRUCTIBLE = (POTENTIEL DE DENSIFICATION AJUSTE + POTENTIEL BRUT DES ZONES A URBANISER) – RETENTION FONCIERE – BESOINS LIES A L'AMENAGEMENT

ont fait l'objet d'une urbanisation impactante d'un point de vue paysager et patrimonial. Le PLUi définit une politique d'habitat qui inverse le mode d'urbanisation qu'a connu le territoire : la priorité est donnée au réinvestissement des espaces libres au sein des enveloppes urbanisées et à la gestion qualitative des secteurs à urbaniser.

2.3.1 Prioriser la densification urbaine à l'extension pour moins consommer l'espace

Le PLUi, dans la lignée des actions portées par le Plan Paysage de la CCCLM, ambitionne de réinvestir les centres villageois en s'appuyant sur l'existant pour recréer une urbanisation villageoise cohérente et harmonieuse. Ainsi, 53 hectares de potentiels de densification bruts ont été identifiés. Ils peuvent prendre deux formes :

- les dents creuses : espaces non bâtis enchâssés dans l'espace bâti ;
- les potentiels de restructuration : possibilités de division parcellaire sur de vastes terrains bâtis.

L'urbanisation par la densification permet de construire des terrains déjà intégrés à la trame urbaine et n'entraîne donc pas d'étalement urbain. Leur prise en compte est un préalable à la mobilisation de nouveaux espaces en extension.

2.3.2 Réaliser une densification qualitative pour mieux prélever l'espace

Si la CCCLM comptabilise 53 hectares de potentiels de densification bruts, cela ne signifie pas que tous ont vocation à être urbanisés. De même que pour les terrains en extension urbaine, les potentiels de densification doivent être étudiés au regard de divers enjeux afin de déterminer le potentiel de densification ajusté, réellement mobilisable dans le projet. Les principaux enjeux à prendre en compte sont les suivants :

- risques, servitudes, contraintes ;
- capacité des réseaux ;
- enjeux environnementaux ;
- enjeux agricoles ;
- enjeux paysagers et patrimoniaux ;
- configuration et accessibilité du site.

L'extension urbaine est envisageable après que les potentiels de densification ajustés ont été comptabilisés et mobilisés. Si les potentiels de densification ajustés présents au sein de l'enveloppe urbaine existante – après application des taux de rétention foncière et des besoins liés aux aménagements – permettent de répondre aux besoins fonciers du projet, le développement par extension urbaine ne sera pas nécessaire.

2.3.3 Anticiper la rétention foncière et des besoins liés aux aménagements

Le projet prévoit dans ses calculs une marge correspondant à la rétention foncière. Les taux à appliquer diffèrent selon la nature du terrain et la difficulté à le mobiliser dans le projet :

- dent creuse : 50%
- potentiel de restructuration : 75%
- secteurs en extension urbaine : 25%
- bâtiments agricoles pouvant changer de destination vers de l'habitat : 80%

De plus, afin de ne pas restreindre la qualité des aménagements sur les futures surfaces à aménager, les besoins fonciers nécessaires ne sont pas comptabilisés dans les objectifs de densité initiaux. Ainsi, lorsque le PLUi évoque 10 logements à l'hectare, il s'agit de la densité après aménagement. Environ 20% de la surface des opérations d'aménagement correspond aux besoins liés aux aménagements.

2.3.4 Mobiliser le foncier nécessaire

Le foncier à mobiliser est déterminé par le projet d'habitat et les densités moyennes fixées. Ainsi, les densités moyennes projetées sont distinctes par type de commune :

- 10 logements à l'hectare en moyenne sur le dipôle ;
- 6 logements à l'hectare en moyenne dans le maillage villageois.

Le foncier à mobiliser tient compte des surfaces de potentiels de densification ajustés identifiés, de l'extension urbaine, de la rétention foncière et des besoins liés aux aménagements.

Le projet d'habitat nécessite la production de 500 à 600 logements à l'horizon 2025-2030 dont 34% sur le dipôle, soit environ un logement sur trois. Au regard des densités projetées, le projet CCCLM 2025 mobilise 72 à 86 hectares à l'horizon 2025-2030 :

- 17 à 20 ha sur le dipôle ;
- 55 à 66 ha répartis dans le maillage villageois.

La répartition au sein du maillage villageois peut s'équilibrer entre les communes selon les besoins et les capacités d'accueil de chacune.

2.4 Déterminer une approche qualitative du développement urbain

Les enjeux paysagers et patrimoniaux sont tels sur le territoire qu'une approche qualitative par l'aménagement est indispensable au développement. L'urbanisation future veillera à préserver et ne pas impacter les éléments de paysage et de patrimoine emblématiques. Pour ce faire, la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est une priorité afin d'inscrire les opérations d'aménagement dans le paysage et les trames héritées.

TABLEAU DE BORD

Figure 18 : Paysages du Lot ; CAUE 46



Figure 19 : Greffe urbaine village de pente ; C. David - PNRCQ



Figure 20 : Construire un écobarri ; PNRCQ

Figure 21 : Construire un écobarri ; PNRCQ

44

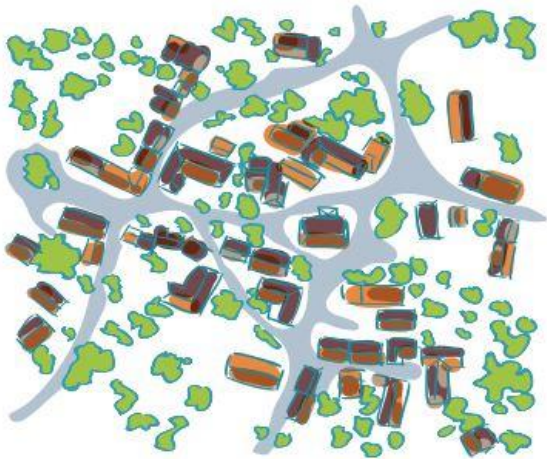


Figure 22 : Greffe urbaine autour d'un couderc ; C. David - PNRCQ



2.4.1 Privilégier l'urbanisation des espaces centraux et des secteurs desservis par l'assainissement collectif

La priorité du PLUi est de réinvestir les centres villageois pour recréer une vie de village dynamique. La proximité du bourg est notamment à privilégier sur les pôles de vie et de services du territoire : Labastide-Murat, Montfaucon et Lauzès. L'urbanisation de ces bourgs est à organiser en lien avec le développement commercial et artisanal en privilégiant la proximité au bourg et la mixité fonctionnelle.

Par ailleurs, le PLUi identifie les secteurs d'urbanisation pouvant être densifiés et épaissis pour créer des ensembles villageois cohérents. Il veille à mettre en place des stratégies de densification progressive pour redonner une cohérence urbaine et paysagère aux secteurs d'habitat peu denses en répondant aux exigences d'optimisation des réseaux et des équipements existants et de limitation de la consommation du foncier.

En outre, les secteurs desservis par des systèmes d'assainissement collectif sont prioritaires puisqu'ils permettent de mieux rentabiliser le foncier prélevé sans nuire à l'environnement.

2.4.2 Adapter les formes urbaines et les densités au site par un urbanisme de greffe

Le recentrage de l'urbanisation sur le dipôle, conjugué à un objectif de rentabilité des systèmes d'assainissement collectif, permettra de projeter des densités supérieures et de minimiser les besoins en prélèvement foncier. Le projet visera d'ailleurs prioritairement les espaces permettant de supporter de meilleures densités. Le dipôle sera prioritaire aux communes du maillage villageois, de même que sur chaque commune, seront valorisés prioritairement les secteurs dont la capacité épuratoire permet de rentabiliser la consommation foncière.

Sur les pôles, la densité moyenne projetée devra être de 10 logements à l'hectare. Cette même densité moyenne sera projetée dans les zones d'assainissement collectif.

Enfin, en dehors de ces espaces, la densité moyenne projetée sera de 6 logements à l'hectare.

Outre la localisation préférentielle des secteurs à urbaniser, les OAP¹¹ permettront d'adapter chaque opération d'aménagement aux sites dans lesquels elles s'inscrivent. Les points suivants seront à étudier et préciser au sein des OAP pour déterminer la meilleure composition urbaine possible, notamment aux abords des sites sensibles :

- mise en œuvre de projets d'ensemble permettant de gérer l'intégralité du

devenir d'un espace. Le parcellaire à créer, les connexions viaires à réaliser, les espaces partagés créateurs de sociabilité et de lieux de vie, ou encore les limites avec l'espace agricole à composer ou recomposer, sont autant de critères d'urbanisation qui souvent nécessitent un aménagement d'ensemble ;

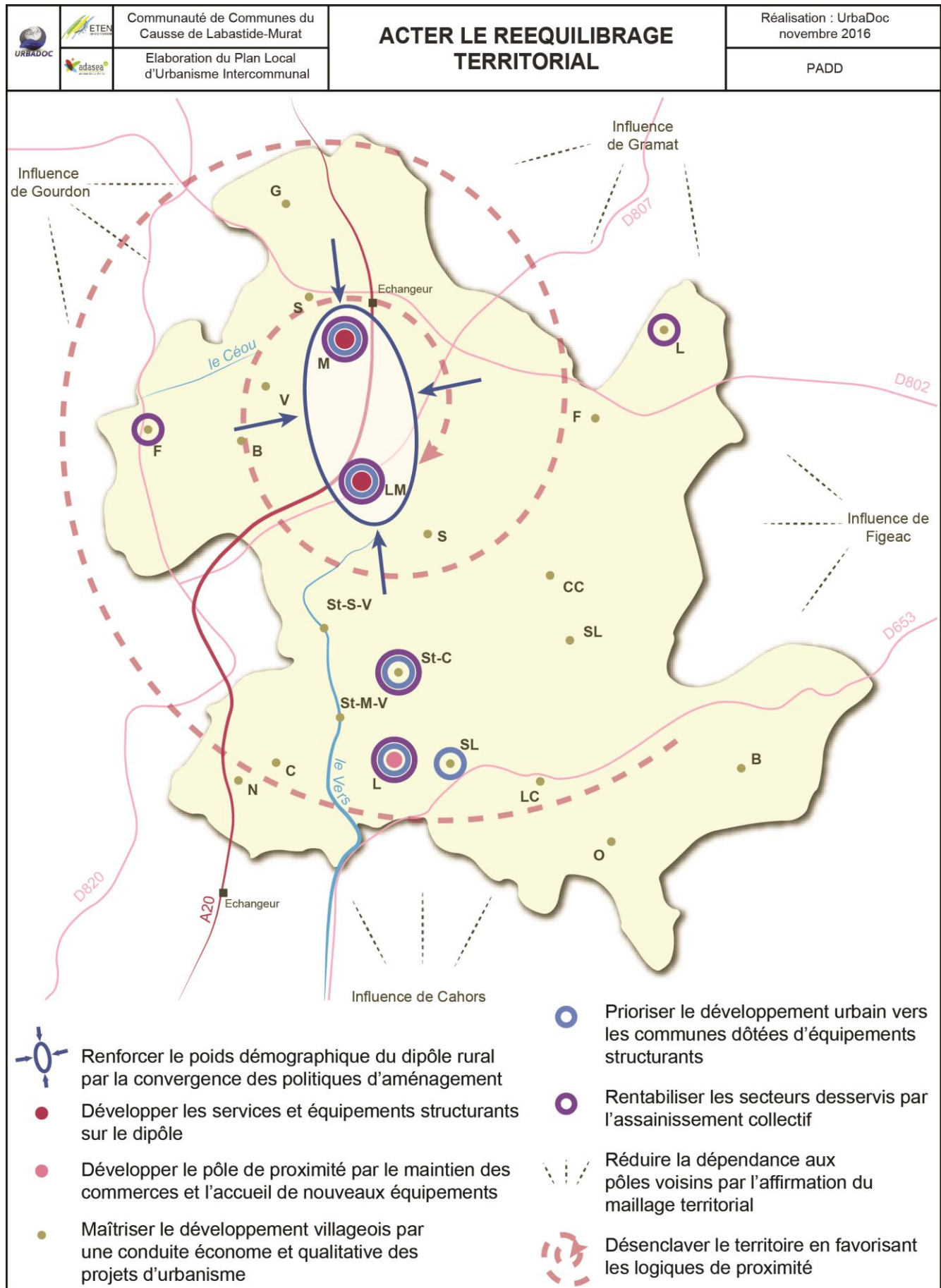
- organisation parcellaire en lien avec l'existant en évitant les formes loties trop stéréotypées mais plutôt composées en lien avec les caractéristiques du site (pente, végétation existante, organisation autour d'un élément vernaculaire...) ;
- urbanisme favorisant le rapport entre l'espace privé et public, lien qui tend à se rompre par les logiques urbaines actuelles ;
- continuité des formes urbaines et architecturales ;
- meilleur agencement du bâti à l'intérieur de chaque parcelle où la dispersion du bâti est souvent en rupture totale avec les formes urbaines anciennes ;
- maintien de coupures vertes entre les secteurs urbanisés pour donner à voir les silhouettes villageoises mais aussi préserver les auréoles jardinées ou agricoles « péri-villageoises ».

2.4.3 Promouvoir l'architecture locale et innovante

Si les règles de composition permettent d'envisager un urbanisme intégré, l'architecture mise en œuvre est aussi vectrice de continuités urbaines et paysagères. L'implantation dans la pente est essentielle dans ce territoire chahuté pour limiter les impacts visuels. De même, la volumétrie des constructions, les pentes de toits, les types de couverture, la réalisation des clôtures, etc... sont essentiels à la promotion d'un urbanisme en « continuité ». Les choix architecturaux doivent être guidés par la logique d'intégration du bâti. Il peut s'agir de réactualiser les caractéristiques de l'habitat quercynois ou encore de proposer des formes architecturales innovantes qui s'inscrivent dans le site de façon à préserver les continuités urbaines.

TABLEAU DE BORD

Figure 23 : CCCLM 2025, acter le rééquilibrage territorial ; UrbaDoc 2016



3. Inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique d'équilibre territorial

Les politiques d'équipements et de déplacements, tout comme la politique commerciale, participent à affirmer l'armature territoriale. Les équipements et les déplacements devront être orientés, selon la même logique que le développement urbain, vers le dipôle rural et les communes prioritaires du maillage villageois. Cette politique a pour objectif de conforter le rôle du dipôle, le faire jouer son rôle de cœur du bassin de vie et ainsi réduire la dépendance aux pôles voisins. La structuration autour du dipôle valorise les relations de proximité qui bénéficient à l'ensemble du territoire.

3.1 Concentrer les équipements

Malgré son caractère isolé et rural, le territoire bénéficie de nombreux équipements, principalement concentrés à Labastide-Murat. En outre, le territoire dispose de quelques équipements de santé structurants à Labastide-Murat, Montfaucon et Lauzès qui répondent aux besoins quotidiens des populations résidentes tout en générant des emplois. Les pôles d'équipements, notamment des équipements de santé sont donc à conforter par une convergence des politiques d'équipement mais aussi d'habitat vers eux. Par ailleurs, l'urbanisation des communes disposant d'une école est prioritaire pour conforter l'armature territoriale : Labastide-Murat et Montfaucon pour le dipôle, et au sein du maillage villageois Lauzès, Saint-Cernin et Sabadel-Lauzès.

3.1.1 Conforter le rôle des pôles d'équipements

Le PLUi favorise le développement des équipements d'envergure intercommunale sur le dipôle rural afin de concentrer les politiques d'aménagement vers le cœur du bassin de vie. Les équipements de gamme intermédiaire et supérieure seront prioritairement orientés vers le dipôle ou, dans une logique de complémentarité avec le dipôle, vers le pôle de proximité de Lauzès.

3.1.2 Répondre aux besoins locaux

Le développement futur devra également répondre aux besoins des communes du maillage villageois afin que ces dernières puissent développer des équipements propres au fonctionnement communal, soit par extension soit par création. Elles pourront également accueillir des équipements de proximité complémentaires à ceux du dipôle et du pôle de proximité.

3.1.3 Améliorer les réseaux numériques

Le PLUi veille à mettre en place le schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Lot pour favoriser le développement de réseaux haut à très haut débit sur le territoire afin répondre aux besoins des habitants et des entreprises. Pour faciliter l'accès au numérique :

- les OAP devront prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique ;
- les travaux, installations et aménagements pourront prévoir l'implantation de points de mutualisation.

3.2 Améliorer les mobilités

Le territoire est constitué d'une succession de villages et hameaux dont les liaisons sont réalisables uniquement en automobile. De fait, la voiture et les déplacements motorisés sont devenus quasiment obligatoires pour les trajets, quotidiens ou ponctuels. Cependant, le PLUi porte pour ambition d'améliorer les mobilités par la réduction des besoins mais aussi le développement de mobilités alternatives.

3.2.1 Réduire les besoins en mobilités

Le PLUi porte un projet de restructuration territoriale dont un des objectifs est de réduire les besoins en mobilités et donc réduire l'empreinte énergétique des habitants du territoire. Pour cela, la moindre diffusion de l'habitat est une première réponse. Celle-ci s'accompagnera d'autres mesures qui permettront d'atteindre un objectif précis : améliorer et diminuer les temps de trajet d'une part, et porter un projet où l'augmentation de la population ne s'accompagnera pas d'une augmentation des déplacements motorisés. Ainsi, il s'agit de :

- repenser le développement de l'habitat au plus près des pôles de travail et de services ;
- proposer des modes de déplacements alternatifs entre bourgs et villages ;
- repenser les déplacements intra-muros.

3.2.2 Favoriser l'émergence des modes doux et alternatifs

Le maillage du territoire est aujourd'hui peu adapté aux déplacements cyclables ou piétons sur les trajets domicile-travail. L'éclatement des zones d'habitat, les discontinuités urbaines et l'insuffisance de voies dédiées n'en favorisent pas la pratique. Le PLUi souhaite favoriser les déplacements en modes doux et alternatifs, notamment sur les pôles du territoire et dans les cœurs de bourg. Pour cela, il veille à :

- encourager l'aménagement et la valorisation de liaisons piétonnes dans

les centres anciens dans le respect des organisations villageoises héritées ;

- valoriser les espaces publics caractéristiques des tissus anciens : bandes enherbées (frontage public¹²), coudercs, tertres, places et placettes, etc...
- réaliser des liens piétons par l'espace public entre les opérations d'aménagement et les centres anciens lorsque cela est possible en termes de site et de sécurité;
- favoriser la création d'espaces partagés au sein des opérations d'aménagement ;
- réaménager les carrefours dangereux ou autres points de danger ;
- adapter les espaces de stationnement, notamment à proximité des lieux d'équipements, de services et d'emplois ;
- intensifier l'urbanisation à proximité des espaces centraux pour rapprocher et mêler lieux de vie et d'emplois ;
- favoriser la création d'aires de covoiturage sur les pôles et de bornes de rechargement électrique ;
- entretenir et valoriser les sentiers de promenade et de découverte.

L'appropriation de l'espace public par le piéton est un facteur déterminant de la vie villageoise. En effet, la valorisation des espaces publics adaptés aux pratiques piétonnes permet de développer les liens entre les quartiers anciens et contemporains ainsi que les liens sociaux entre les habitants.

ANNEXES

ANNEXE – METHODE : CALCULER LA SURFACE NETTE A MOBILISER POUR LE PROJET HABITAT

ETAPE 1 : DEFINIR LES BESOINS DU TERRITOIRE

- **Mesurer la projection démographique 2025-2030** : Pour un renforcement du poids du dipôle et un développement raisonné du maillage villageois
- **Estimer le nombre de logements à produire à l'horizon 2030**

(TL2030) = résidences principales (RP) + résidences secondaires (RS) + résidences vacantes (RV)

RP = Démographie 2030/Taille des ménages 2030 (TM 2030)

TM 2030 = 2,0 occupants par ménage

RS 2030 = %RS 2012 appliqué à L2030, soit 36%

RV = RV 2012

Total des Logements A Produire (TLAP2030) = TL2030 – TL2012 – 20% des bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination

- **Déterminer les besoins fonciers** = TLAP2030 / densité minimale moyenne projetée

52

Type de commune	Densité minimale moyenne projetée
Dipôle rural	10 log/ha
Maillage villageois	6 log/ha

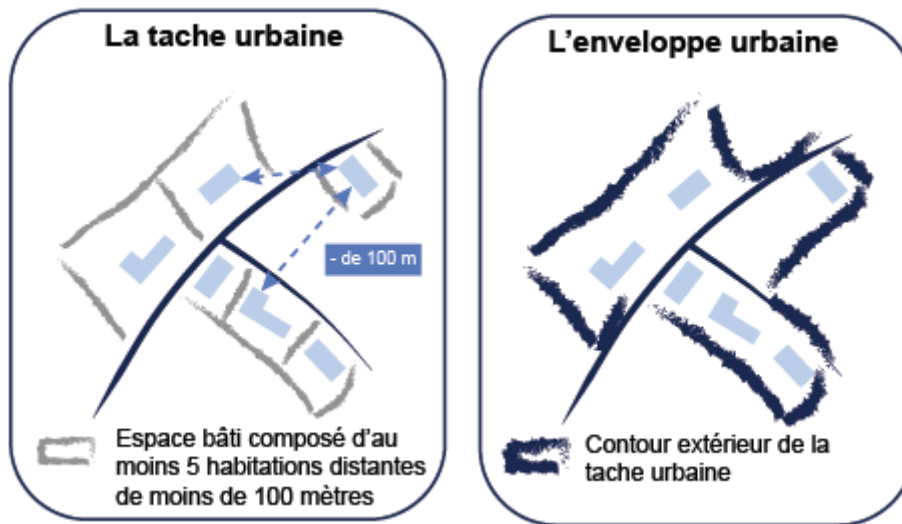
ETAPE 2 : DEFINIR LE POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUT

- **Délimiter la tache urbaine** : Une tache urbaine est constituée lorsque l'on compte au moins 5 habitations distantes de moins de 100 mètres. La tache urbaine identifie les zones urbanisées à la parcelle.

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

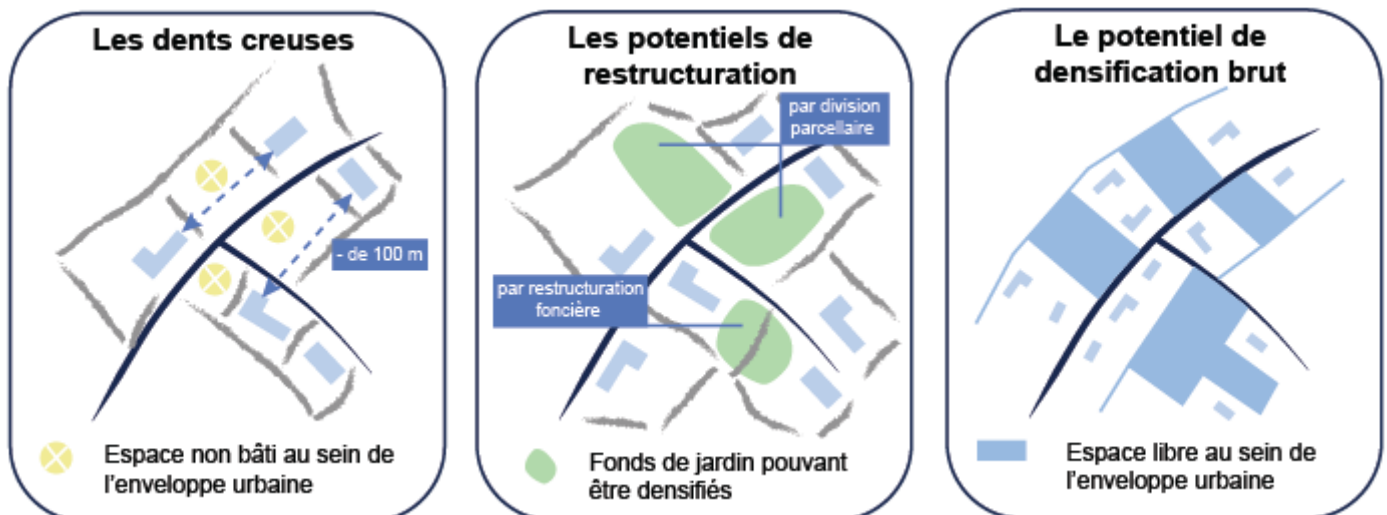
- **Repérer les potentiels de densification** : espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine

- Les dents creuses : Espaces vierges de toute construction enchâssés entre des secteurs bâtis (espace libre entre 2 habitations distantes de moins de 100 mètres).
- Les potentiels de restructuration : Principalement des fonds de jardin de grandes propriétés. La densification est permise par la division parcellaire d'un terrain déjà bâti ou la restructuration foncière de terrains déjà bâtis qui peuvent être mis en commun. Optimiser les potentiels de restructuration n'est possible que lorsque l'implantation de la ou des résidence(s) première(s) laisse des possibilités d'accès ou bien à l'avant, à l'arrière, sur une limite latérale avec mutualisation d'un accès ou possibilité de création d'un nouvel accès.



53

DENTS CREUSES + POTENTIELS DE RESTRUCTURATION = POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUT

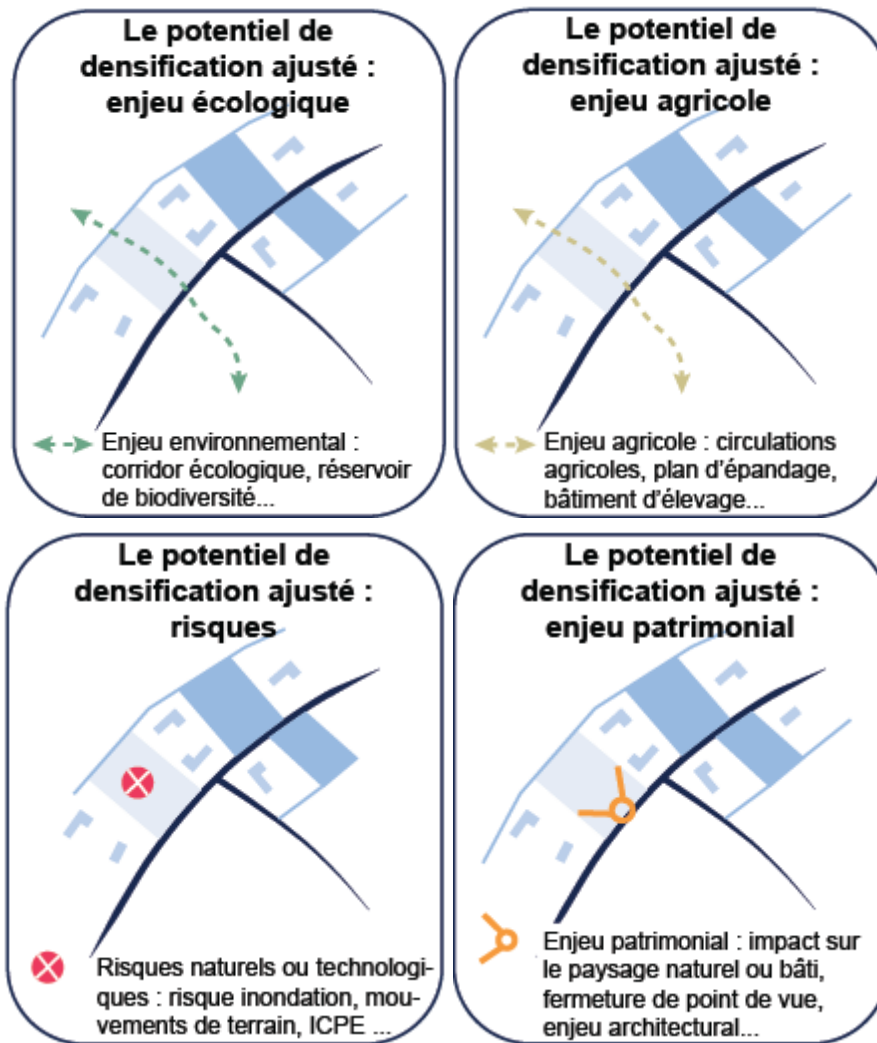


ETAPE 3 : DETERMINER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION AJUSTE

- Analyser qualitativement les potentiels de densification repérés :

- La parcelle libre est-elle soumise à un risque qui pourraient la rendre inconstructible (risque naturel, risque technologique...) ?
- La parcelle libre est-elle située dans une zone où les réseaux structurants sont suffisants, notamment la défense incendie ?
- La poursuite de l'urbanisation du secteur ne risque-t-elle pas d'aggraver la pollution par une augmentation de la concentration des rejets dans le milieu naturel (notamment en cas d'assainissement autonome) ?
- L'urbanisation de la parcelle libre a-t-elle un impact sur l'environnement (continuité écologique, réservoir de biodiversité¹³...) ?
- L'urbanisation de la parcelle libre a-t-elle un impact sur l'agriculture (accès au champ et circulation agricole, plan d'épandage, appartenance à une entité agricole importante...) ?
- L'urbanisation de la parcelle libre impacte-elle la façade patrimoniale et l'intérêt architectural d'un secteur, d'un village ou d'un hameau (entrée de bourg, hameau traditionnel, secteur ancien...) ?
- L'urbanisation de la parcelle libre impacte-elle le paysage, ferme-t-elle un point de vue sur le paysage ?
- La configuration du terrain permet-elle de rendre constructible la parcelle libre (pente, cuvette, talus, taille de la parcelle...)?

- **Déterminer le potentiel de densification ajusté** = Potentiel de densification brut – terrains soumis à des risques ou des enjeux



54

ETAPE 4 : DETERMINER LE POTENTIEL BRUT DES ZONES A URBANISER

- **Mesurer les besoins fonciers hors enveloppe urbaine** = Besoins fonciers – Potentiel de densification ajusté

NB : Si le potentiel de densification ajusté > besoins fonciers → pas de développement hors enveloppe urbaine à prévoir

ETAPE 5 : ANTICIPER LA RETENTION FONCIERE

- **Déduire la rétention foncière projetée** = (Potentiel de densification ajusté + Potentiel brut des zones à urbaniser) – Rétention foncière projetée

TAUX DE RETENTION FONCIERE	
Dents creuses des enveloppes urbaines (U)	50%
Potentiels de restructuration des enveloppes urbaines (U)	75%
Changement de destination des bâtiments agricole (A ou N)	80%
Espaces hors enveloppes urbaines (AU)	25%

ETAPE 6 : CALCULER LA SURFACE NETTE CONSTRUCTIBLE

- **Déduire les besoins liés aux aménagements** = (Potentiel de densification ajusté + Potentiel brut des zones à urbaniser) – Rétention foncière projetée – 20% liés aux aménagements

SURFACE NETTE CONSTRUCTIBLE = (POTENTIEL DE DENSIFICATION AJUSTE + POTENTIEL BRUT DES ZONES A URBANISER) – RETENTION FONCIERE – BESOINS LIES A L'AMENAGEMENT

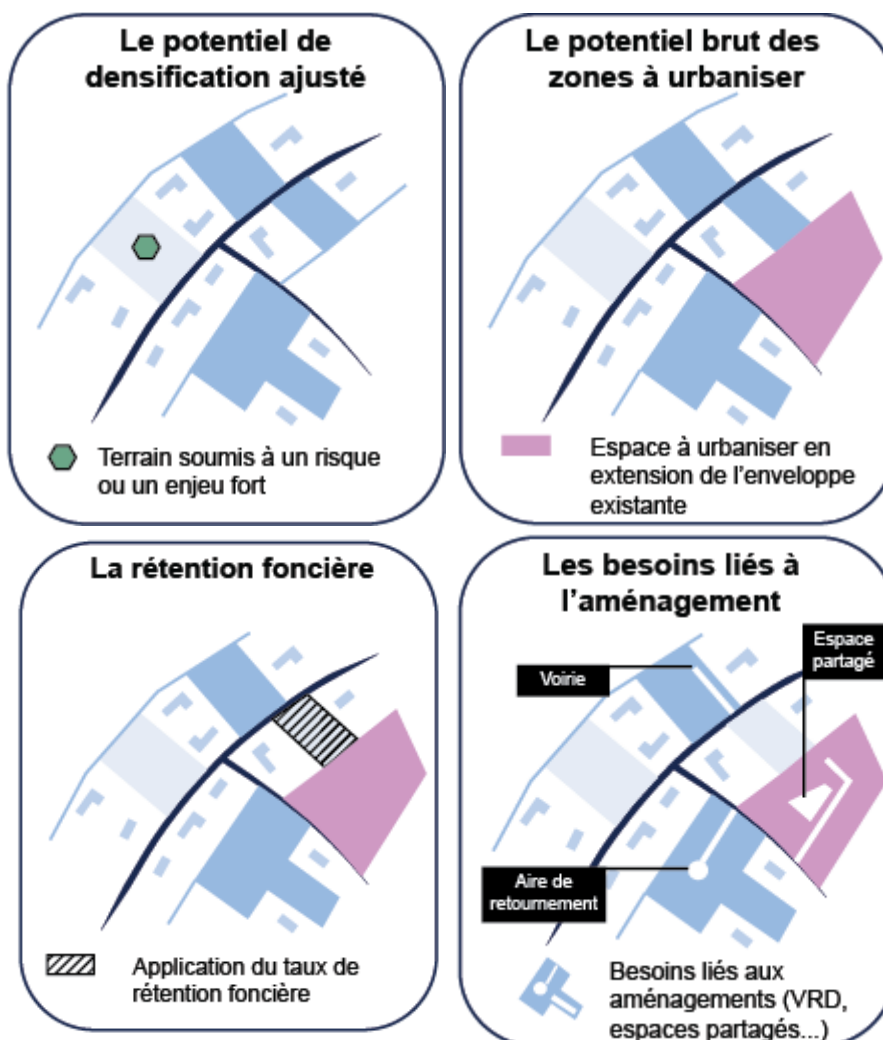


TABLE DES MATIERES

<i>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</i>	7
1. Les objectifs du PADD	7
2. Le rôle du PADD	7
3. Le processus de réalisation et de décision	7
4. Avertissement	7
4.1 Forme et lecture du document	7
4.2 Recommandation	7
<i>CCCLM 2015</i>	11
1. Vocation résidentielle et touristique, une double dynamique à l'œuvre	11
1.1 Une vocation résidentielle qui s'affirme au sein du maillage villageois	11
1.2 Labastide-Murat et Montfaucon, un dipôle polarisant à l'échelle locale	11
1.3 Des dynamiques touristiques avérées	11
2. Le site, support de l'attractivité du territoire	11
2.1 L'agriculture, structure des paysages et de l'économie locale	11
2.1 L'environnement, vecteur d'attractivité, d'identité et ressource fragile	13
3. Une urbanisation récente peu intégrée	13
3.1 Le processus d'étalement urbain à l'œuvre dans le maillage villageois	13
3.2 Des formes urbaines récentes non intégrées aux formes anciennes	13
<i>CCCLM 2025</i>	15
1. Inverser le regard : l'environnement comme précurseur d'un projet urbain intégré	15
2. Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti	15
3. Maintenir l'outil agricole	15
4. Développer l'économie touristique	15
5. Affirmer le maillage territorial et l'existence du bassin de vie	15
6. Privilégier une urbanisation de greffe	16
<i>AXE 1 : INTEGRER LE PROJET URBAIN A L'ENVIRONNEMENT</i>	21
1. Faire du patrimoine le support du projet d'urbanisme	21
1.1 Considérer les paysages comme une ressource patrimoniale	21
1.2 Créer les conditions de la création du patrimoine de demain	21
1.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole	23
2. Conjuguer biodiversité et projet urbain	25
2.1 Cadrer l'aménagement par la trame verte et bleue	25
2.2 Préserver la ressource en eau	27
2.3 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire	27
<i>AXE 2 : VALORISER L'ECONOMIE LOCALE</i>	31
1. Construire un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole	31
1.1 Déterminer les terres agricoles à préserver de l'urbanisation	31
1.2 Faciliter la pratique agricole	31
1.3 Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement	31
2. Développer l'économie touristique	33
2.1 Inscrire le territoire dans le réseau touristique des causses du Quercy	33
2.2 Répondre aux besoins des populations saisonnières	33
2.3 Renforcer l'accueil touristique du territoire	33
3. Conforter l'artisanat et les services de proximité	35
3.1 Assurer la maîtrise foncière des projets d'activités et d'artisanat	35
3.2 Promouvoir une stratégie commerciale adaptée à l'identité rurale	35
<i>AXE 3 : AFFIRMER LE MAILLAGE TERRITORIAL</i>	39
1. Acter le rééquilibrage territorial	39
1.1 Redonner sa fonction à chaque partie du territoire	39
1.2 Valoriser les logiques de proximité et la vie villageoise	39
2. Elaborer un projet d'habitat au service du territoire	39
2.1 Définir une politique d'habitat conforme au projet de rééquilibrage territorial	39
2.2 Produire un nombre de logements suffisant : 500 à 600 logements supplémentaires	41
2.3 Engager une gestion économe de la consommation de l'espace	41
2.4 Déterminer une approche qualitative du développement urbain	43
3. Inscrire la politique d'équipements et de déplacements dans la logique d'équilibre territorial	47
3.1 Concentrer les équipements	47
3.2 Améliorer les mobilités	47

LEXIQUE

¹ **Loi ALUR** : La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ou loi Duflo II, est une loi française relative au logement.

Elle vise notamment à instaurer un encadrement des loyers et une « garantie universelle des loyers », elle modifie de nombreuses dispositions législatives sur la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de construction, change des principes importants en urbanisme, en particulier la suppression des coefficients limitant la densité des constructions (COS), le dessaisissement des communes au profit des intercommunalités en matière de conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) (qui deviennent des PLUi).

² **Solde migratoire** : La variation annuelle de la population due au solde migratoire se calcule par la différence entre le nombre de personnes venant s'installer sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours de l'année.

³ **Solde naturel** : Le solde naturel quant à lui est la différence entre le nombre de naissances et de décès enregistrés au cours d'une période. Le nombre de naissances est généralement, dans les grandes villes et au niveau national supérieur au nombre de décès, on parle alors d'excédent naturel, mais dans de nombreux territoires ruraux, l'inverse se produit, on parle alors d'un solde naturel négatif.

⁴ **Logements vacants** : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

⁵ **Bassin de vie** : En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. **59**

⁶ **Trame Verte et Bleue (TVB)** : En France, la Trame verte et bleue désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Cette mesure a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est donc représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

⁷ **Zone Natura 2000** : Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

⁸ **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- celles de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- celles de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. En 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national sur 3 régions (Limousin, Normandie, Champagne-Ardenne).

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière....).

⁹ **Réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

60 ¹⁰ **Ripisylve** : Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

¹¹ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Les OAP constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

¹² **Frontage** : Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Il peut être composé de deux frontages. D'abord le frontage privé qui est formé par le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue. Ensuite le frontage public qui est formé par la surface du domaine public de voirie comprise entre le caniveau de la chaussée et la limite du trottoir côté riverains. L'étude des frontages est aujourd'hui essentielle, car ils participent fortement à la qualité de vie des habitants d'une ville.

¹³ **Réservoir biologique** : Les réservoirs biologiques sont définis par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA, art. L214-17 du Code de l'Environnement). Le SDAGE 2010 - 2015 identifie ces cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant.