

# Cauvaldor

## PLUIH

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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES

DOCUMENT SOUMIS AU DÉBAT.

DOCUMENT SOUMIS AU DEBAT CONSEILS MUNICIPAUX 79 COMMUNES DE CAUVALDOR - Mai/juin 2018



## SOMMAIRE

### **Axe 1 : Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux**

---

Orientation 1 : Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité

Orientation 2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant, en priorité dans les principales centralités du territoire

Orientation 3 : Programmer une offre de logement et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie

### **Axe 2 : Développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles stratégiques du territoire**

---

Orientation 1 : Structurer la couverture économique avec le renforcement des pôles existants et de nouvelles localisations d'activités

Orientation 2 : Accompagner les évolutions du territoire en vue d'accroître son attractivité résidentielle et économique

Orientation 3 : S'appuyer sur les richesses remarquées et remarquables de Cauvaldor pour développer une économie touristique durable

Orientation 4 : Mettre en place un schéma touristique global pour renforcer le développement touristique

### **Axe 3 : Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles**

---

Orientation 1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme ressource naturelle et ressource économique

Orientation 2 : Préserver la qualité de l'eau et la ressource en eau

Orientation 3 : Prendre en compte les risques naturels, pour aménager durablement le territoire

Orientation 4 : Mettre en place une planification énergétique à différentes échelles

### **Axe 4 : Promouvoir un territoire des proximités, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations**

---

Orientation 1 : Engager un véritable plan en faveur des mobilités pour répondre au principe « Tout à moins de 20 mn », dans l'objectif de favoriser une logique de mise en réseau des polarités du territoire

Orientation 2 : Mettre en place un schéma d'aménagement des modes doux pour les déplacements au quotidien

Orientation 3 : Conforter le réseau viaire existant

Orientation 4 : Accompagner les grands projets structurants du territoire et les axes ferroviaires traversant le territoire

Orientation 5 : Faire du numérique une priorité pour tout le territoire

Orientation 6 : Enrayer la désertification médicale des secteurs ruraux en engageant des actions en faveur de la santé

Orientation 7 : Assurer une offre d'équipements publics adaptés

### **Axe 5 : Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire**

---

Orientation 1 : Fonder un urbanisme durable avec des formes urbaines adaptées aux paysages du territoire des Causses et Vallée de la Dordogne

Orientation 2 : Faire du patrimoine le garant de l'attractivité territoriale, créer une OAP Vallée de la Dordogne

Orientation 3 : Mettre en valeur les paysages et le patrimoine dans l'aménagement de l'espace

Orientation 4 : Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire

Orientation 5 : Conserver le cadre de vie comme promotion et image de l'identité territoriale

Orientation 6 : Mettre en valeur les entrées de ville pour une meilleure qualité et intégration de ces secteurs

Orientation 7 : Engager une gestion économe des espaces

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes des Causses et Vallée de la Dordogne s'appuie sur 5 axes thématiques :**

**1- Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux**

**2-Développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles économiques stratégiques du territoire**

**3-Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles**

**4- Promouvoir un territoire des proximités, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations**

**5-Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire**

Les axes ainsi définis, mettent en évidence l'ambition des élus de Cauvaldor de vouloir développer durablement le territoire en fondant l'avenir de celui-ci sur :

- Sa situation géographique Porte d'entrée de l'Occitanie,
- Ses atouts touristiques, son milieu naturel,
- Son patrimoine architectural, urbain, et paysager
- Sa capacité à fédérer le réseau des acteurs économiques pour la mise en place d'une politique ambitieuse marquée par le développement économique et les services à la population,
- Sa volonté de mettre en place une politique de l'habitat garantissant notamment, l'accès au logement pour tous.

- *Le présent document sera communiqué lors de sa présentation pour le débat prévu en Conseil Communautaire ainsi que dans les Conseils Municipaux.*
- *Les cartographies du présent document sont données à titre indicatif.*
- *Les axes du PADD sont numérotés à titre indicatif sans caractère hiérarchique.*

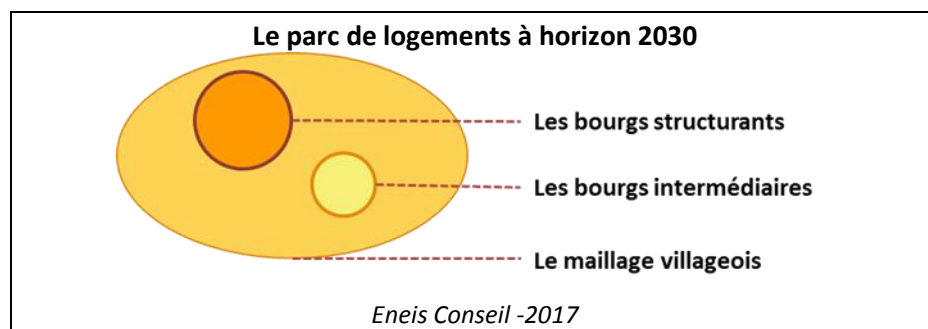
## Rappel sur les perspectives en matière de développement résidentiel à horizon 2030

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Cauvaldor approuvé, a défini les perspectives de développement démographique et résidentiel à horizon 2030 selon les données ci-dessous, (R.P. PLUIH 2017) :



La création de logements répondra essentiellement aux besoins en résidences principales issus :

- De la baisse de la taille des ménages du territoire et du phénomène de décohabitation
- De l'arrivée de nouveaux habitants grâce au maintien de l'attractivité du territoire



	Résidences principales 2030	Résidences secondaires 2030	Résidences vacantes 2030 = celles de 2012	Logements 2030
Volume	25464	7452	2996	35912
Répartition au sein du parc de logements en 2030	71%	21%	8%	100%

Les nouvelles résidences principales créées via la construction neuve ou le réinvestissement du parc existant, représenteront plus de 80% de l'offre de logements.

## La participation attendue des différents pôles au développement résidentiel du territoire

	Population en 2030	Variation absolue de la population entre 2012 et 2030	Résidences principales 2030	Logements 2030	Variation absolue des logements entre 2012 et 2030	soit création par an
Pôle territorial de Gramat - Padirac	8229	887	3994	5499	781	43
Pôle territorial de Martel / Payrac / Souillac / Rocamadour	16900	1890	8405	12462	1763	98
Pôle territorial de Biars-sur-Cère / Bretenoux / Vayrac	16119	1757	7830	10830	1709	95
Pôle territorial de Saint-Céré / Sousceyrac-en-Quercy	10393	1145	5235	7121	955	53
CAUVALDOR	51641	5679	25464	35912	5208	289

# Cauvaldor

PLUI

AXE 1

DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT GARANTISSANT UN  
ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS ET S'INSCRIVANT DANS  
UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL  
HARMONIEUX

*Orientations d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme*



*L'intégration d'un volet habitat au PLUI repose sur un choix volontariste des élus de la Communauté de Communes de Cauvaldor.*

*Les orientations de la politique de l'habitat intercommunale découlent de plusieurs enjeux partagés par les élus :*

- *Une attractivité résidentielle à conforter au regard des tendances récentes et des ambitions de développement affichées dans le SCoT approuvé ;*
- *Un renouvellement de la population qui reposera sur la capacité du territoire à améliorer la réponse aux besoins en logement de tous, habitants installés depuis longtemps sur le territoire, nouveaux habitants, personnes âgées et jeunes, familles, couples et personnes isolées ;*
- *Un recentrage du développement résidentiel vers les principales polarités de Cauvaldor à opérer pour préserver leur dynamisme et le cadre de vie du territoire, un de ses principaux atouts.*

*Pour atteindre les objectifs d'accueil de population et de création de logements définis dans le SCoT, les élus de Cauvaldor souhaitent mobiliser différents leviers :*

- *En premier lieu, la diversification de l'offre de logements, à travers, notamment, le développement du parc locatif en particulier sur les centralités et les secteurs de développement économique (actuels et futurs) ;*
- *Ensuite, la mobilisation et l'amélioration de la qualité du parc existant dans une double perspective : un renforcement des centres-bourgs des villes du territoire et des conditions de logement satisfaisantes pour tous les habitants de Cauvaldor ;*
- *Enfin, la création d'une offre de logements permettant de fluidifier les parcours des ménages aux besoins spécifiques : des saisonniers aux ménages en difficultés économiques et sociales, y compris les personnes âgées.*

***Chaque orientation est déclinée, dessinant ainsi une stratégie habitat globale, véritable feuille de route pour le futur Programme d'Orientations et d'Actions.***

## **Orientation 1 : Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité**

Cette première orientation renvoie à plusieurs priorités :

- Le rééquilibrage de l'offre de logements en faveur du locatif (social et privé)
- Le maintien d'une accession abordable à la propriété, dans le parc neuf et le parc ancien
- La construction de logements neufs qualitatifs et économes en foncier

Ce qui est recherché à travers cette première orientation est une plus grande diversité de l'habitat, tant du point des statuts d'occupation que des typologies de logements (T1, T2, T3, T4, etc.) et des formes urbaines.

**Le défi est ici double : mieux répondre aux besoins peu ou mal satisfaits tout en préservant la vocation résidentielle du territoire.**

### **1. Rééquilibrer l'offre de logements en faveur du locatif (social et privé)**

Cauvaldor est un territoire où la propriété occupante et la maison individuelle dominant, un constat logique compte tenu des caractéristiques du territoire. Pour autant, le parc de logements actuel ne répond pas à l'ensemble des attentes et besoins en logement.

Le parc locatif n'est pas négligeable pour un territoire à dominante rurale (30% des résidences principales, dont 26% en privé et 4% en social). La démarche de diagnostic a mis en avant plusieurs enjeux majeurs sur le

territoire, ce qui invite à poursuivre les efforts en matière de création de logements locatifs, privés comme sociaux :

- Le parc locatif social reste faiblement développé et concentré sur les polarités du territoire, malgré une production ponctuelle dans les pôles d'équilibre et communes rurales. Au-delà de la dimension quantitative, l'offre existante n'est pas toujours adaptée aux besoins et attentes des ménages, d'où le développement de la vacance dans certains secteurs (Souillac notamment). Par ailleurs, compte tenu du phénomène de précarisation de la population, le parc social devrait jouer un rôle croissant dans les années à venir ;
- Le parc locatif privé est relativement conséquent (plus de 5 600 logements à l'échelle de Cauvaldor) et bien représenté dans les centralités (de 23% à Biars-sur-Cère à 36% à Saint-Céré).

Face à ces constats, il est nécessaire de développer l'offre locative quantitativement et qualitativement (typologie, niveau de loyer...), en l'adaptant aux secteurs d'implantation et en l'orientant prioritairement sur les polarités du territoire.

Concernant l'offre locative sociale, deux modalités de création sont à envisager :

- Les opérations, neuves ou en acquisition-amélioration (sous réserve de faisabilité financière), portées par les bailleurs sociaux ;
- Le conventionnement de logement privé. Dans le cadre des projets urbains qui seront déployés dans les villes du territoire (cf. orientation n°2), le réinvestissement du parc de logement existant et la remise sur le marché de logements vacants devront conduire au développement d'un parc locatif abordable. Le développement du logement conventionné dans le parc privé a vocation à



représenter une part croissante de la production de logements sociaux. Cet objectif est pertinent au regard des difficultés de production neuve d'une part, et d'autre part, de la nécessité de réduire la consommation foncière à travers la mobilisation du parc existant.

Les actions relatives au renforcement du parc locatif seront différentes d'un territoire à l'autre. Ainsi sur les polarités, il s'agira :

- Sur le pôle constitué des villes de Biars-sur-Cère et de Bretenoux, premier pôle économique du territoire, de renforcer quantitativement l'offre en vue d'accompagner la dynamique de développement économique. Les logements créés devront être accessibles financièrement (parc social ou privé à prix maîtrisé) et pourront notamment être destinés à des jeunes actifs en début de parcours résidentiel ;
- Sur les centralités attractives mais en proie à un phénomène de vieillissement important (Saint-Céré, Gramat, Vayrac, Martel), le développement (ou a minima le maintien) de l'offre devra permettre de fidéliser des populations jeunes. Le réinvestissement de l'existant (logement vacant notamment) sera privilégié ;
- Sur Souillac, il s'agira, avant tout d'améliorer la qualité du parc existant. Le patrimoine social de cette ville est touché par une vacance importante s'expliquant en grande partie par le manque d'attractivité du secteur mais également par l'obsolescence de certaines résidences. Plus qu'un développement quantitatif, il s'agira d'accompagner la recomposition du parc HLM (démolition / reconstitution...). Compte tenu de la spécificité actuelle de l'occupation du parc social (vieillesse, forte présence de petits

ménages...), l'offre locative sociale pourra être dédiée, en partie, à l'accueil de ménages au profil familial. Le réinvestissement du centre-bourg devra conduire, par ailleurs, au développement d'un parc locatif privé de qualité.

Des opérations locatives (sociales ou communales) pourront être engagées dans les pôles d'équilibre (Sousceyrac, Payrac...) ainsi que, ponctuellement, dans les pôles de proximité ou communes rurales. Ces petits programmes permettant de maintenir certaines populations (jeunes, personnes âgées...), devront être prioritairement localisés dans les centres-bourgs.

Du point de vue des typologies d'habitat :

- En vue d'améliorer la réponse aux besoins, la production de petites surfaces (T2,T3, par exemple) sera accentuée, notamment sur les polarités ;
- Le logement locatif social sera mobilisé comme levier de production de l'habitat intermédiaire sur les pôles d'équilibre, pôles de proximité ou communes rurales ;
- Enfin, la programmation comportera des logements adaptés aux personnes âgées. Des résidences dédiées aux seniors pourront également être créées (cf. orientation n°3).

## **2. Soutenir l'accession abordable à la propriété dans le parc neuf et ancien**

L'accession à la propriété se fait naturellement sur le territoire, en lien avec sa vocation résidentielle. L'attractivité de Cauvaldor (outre la qualité du cadre de vie) repose en grande partie sur sa capacité à proposer une offre accessible financièrement et attractive (terrains à bâtir notamment).

Pour autant, plusieurs problématiques ont émergé sur le territoire, à l'image des tendances nationales :

- Les projets d'accession se font, bien souvent, au profit des communes périurbaines et rurales. En particulier, les primo-accédants privilégient l'offre de terrains à bâtir abordable et offrant une plus grande liberté.
- Eu égard au phénomène de fragilisation de la population (contexte économique plus incertain, développement de l'emploi à temps partiel...), une part croissante de celle-ci se voit bloquée dans son parcours résidentiel.

Si la propriété occupante ne doit pas conduire à la mise en difficulté de ménages aux capacités financières insuffisantes, elle demeure une aspiration pour bon nombre de foyers. C'est un élément essentiel de la stratégie des élus de Cauvaldor qui souhaitent enrayer le vieillissement de la population en fidélisant et en attirant des jeunes ménages à travers un accompagnement et une sécurisation des projets d'accession à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.

Dans les centralités du territoire, un tel dispositif contribuera à assurer un renouvellement naturel de la population. Il s'agira en effet de refaire la ville sur la ville et d'envisager des opérations de renouvellement du tissu urbain existant. La condition est de proposer une offre adaptée aux attentes et besoins des ménages candidats (jardin, luminosité, stationnement...)

### **3. Renforcer la qualité de l'offre neuve développée sur le territoire, dans une logique d'efficacité foncière**

La production neuve fait la part belle à la maison : 85% des nouvelles constructions sont des logements individuels. La tendance est similaire dans les petites villes du territoire, à l'exception de Gramat et Souillac.

S'il ne s'agit pas de remettre en cause la création de maisons individuelles, qui correspond aux aspirations d'une majorité de ménages s'installant sur

un territoire tel que Cauvaldor, les élus souhaitent que les formes d'habitat alternatives se développent :

- Dans les villes, principaux pôles économiques (en particulier Biars-Bretenoux), il s'agira de favoriser le développement de logements collectifs et denses s'insérant dans le tissu urbain existant, offrant des espaces privatifs et collectifs de qualité ;
- Sur l'ensemble du territoire, l'offre de terrains à bâtir devra répondre aux objectifs de réduction de consommation foncière. En parallèle, la promotion de formes urbaines plus compactes et innovantes (habitat intermédiaire, individuel dense) sera faite. Les opérations existantes ou en projet (projet d'habitat social inter-générationnel, éco-barri...) seront, ainsi, valorisées auprès des porteurs de projet ;
- Enfin, dans les villages, la création de formes urbaines, et notamment de maisons individuelles, inspirées des modes de faire anciens (gabarit, implantations, alignement sur la rue, jardin en arrière-cour...) sera privilégiée dans une perspective de respect et de préservation du cadre de vie qui fonde l'identité territoriale de Cauvaldor.

## **Orientation n°2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant, en priorité dans les principales centralités du territoire**

Cauvaldor, à l'image des tendances nationales, est soumis à un double phénomène :

- La désaffectation du parc ancien au profit d'une offre neuve mieux calibrée pour répondre aux attentes des ménages (liberté permise par la construction neuve, mobilisation du foncier familial, projet clé en main...);
- L'étalement urbain qui conduit, à terme, à une dévitalisation des centralités du territoire. Le processus est déjà à l'œuvre, dans les polarités (Souillac, Gramat, Saint-Céré, notamment) et les centres-bourgs.

En parallèle, on observe sur l'ensemble du territoire le développement de la vacance, l'augmentation des situations d'indignité et de précarité énergétique ... Autant de phénomènes qui conduisent à la perte d'attractivité du parc de logements dans une grande majorité des centres des villages ou des hameaux.

Face à cet état de fait, les élus souhaitent renforcer les actions d'amélioration des logements anciens :

- En s'inscrivant dans une perspective plus large de redynamisation des centralités ;
- En agissant en complémentarité des acteurs déjà impliqués dans l'amélioration du parc de logements – l'Etat, le Conseil départemental, les acteurs de terrain (ADIL, Quercy Energie), les opérateurs ... afin de renforcer les impacts des dispositifs existants ;
- En déployant des actions propres aux problématiques rencontrées, la désaffectation des lotissements pavillonnaires anciens notamment.

1. Dans les villes du territoire, engager des démarches de projet de quartiers permettant le traitement de fond de la question sociale, démographique et urbaine dans le cadre d'une politique d'aménagement incluant des actions dans le domaine de l'habitat

Si les villes de Souillac et Saint-Céré voient leur population baisser, l'ensemble des centralités du territoire connaissent :

- La diffusion résidentielle au profit des communes limitrophes ;
- Le développement de la vacance de logements, notamment de la vacance structurelle manifestation d'un marché immobilier moins fluide et plus concurrentiel que par le passé.

Cette dynamique peu porteuse a conduit les élus de Cauvaldor à faire de la redynamisation des marchés immobiliers des centres un des moteurs de la production de logement sur leur territoire dans une double perspective : promouvoir un développement fondé sur la revalorisation du tissu déjà urbanisé et contribuer à l'amélioration de la réponse aux besoins en logements à travers la mobilisation et l'amélioration de la qualité du parc existant.

Le réinvestissement des polarités devra s'inscrire dans un cadre plus large d'intervention et dépassera le seul champ de l'habitat pour traiter des problématiques de vacance commerciale, de stationnement, d'espaces publics, de mobilité, notamment.

Si les villes ont vocation à suivre une telle démarche, l'état d'avancement des réflexions est différent d'une commune à l'autre :

- Souillac s'inscrit d'ores et déjà dans une perspective de projet à travers l'appel à projet Massif central sur l'attractivité des centres-bourgs. Une étude transversale du bourg centre (aménagement urbain, parkings, mobilité, immobilier, habitat) est en cours, elle permettra de définir une stratégie de développement pour Souillac qui fait, à ce titre, figure de laboratoire communautaire.

Une telle démarche pourra, rapidement être essaimée sur les autres polarités dont les études urbaines ont été réalisées comme Vayrac et Sousceyrac.

- Cauvaldor soutiendra les études urbaines de manière progressive et en fonction de l'état de maturité des communes en la matière. Il s'agira en effet d'engager des études relatives au réaménagement des centres (en complément des premières réflexions développées dans le cadre du diagnostic du PLUIH), au renouvellement des quartiers.

Du point de vue de l'habitat, des actions seront définies afin de :

- Lutter contre la vacance structurelle. Les logements vacants représentent un réservoir de logements conséquent sur les centralités. La remise sur le marché de logements vacants nécessitera une action volontariste de la part de Cauvaldor et de ses partenaires.
- Maintenir la mixité sociale. Certaines centralités sont en proie à un phénomène de spécialisation sociale qui se traduit par l'accueil de populations homogènes (personnes isolées, précaires, vieillissantes...). Le déploiement d'interventions lourdes visera la création d'une offre de logements permettant d'accueillir des ménages au profil diversifié, des familles notamment (recomposition d'îlots en vue de faire émerger des programmes d'habitat individuel dense, opérations d'acquisition-amélioration...).
- Valoriser la qualité patrimoniale des centres dans les villes et les villages, et les hameaux.
- Définir l'émergence d'un centre-ville à Biars-sur-Cère et de vrais quartiers de ville avec un urbanisme permettant d'améliorer l'attractivité de la commune en développant des aménagements de qualité.

Cette démarche liée à des interventions globales sur les villes, pourrait s'inscrire dans un cadre particulier, celui de la production in fine de projets de quartiers durables.

Des critères liés à la qualité de vie, l'environnement, l'intégration du quartier, l'économie du projet peuvent d'ores et déjà être retenus tels que : qualité des espaces publics, énergies renouvelables, modes doux, densité, diversité de l'habitat (mixité sociale) et diversité des fonctions (habitat/activités), ...

## **2. Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire**

Les effets du Programme d'intérêt général ont été importants sur les anciennes intercommunalités : Communauté de Communes de Cère-et-Dordogne et du Pays de Sousceyrac.

Il est nécessaire à ce jour, d'engager une réflexion à l'échelle de Cauvaldor en envisageant une étude pré-opérationnelle qui permettra de définir un dispositif adéquat et des objectifs, quantitatifs et qualitatifs, en matière de maintien à domicile, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'indignité des logements et, plus largement, l'amélioration de la qualité de l'habitat. Plus largement, il s'agira de travailler, de manière partenariale et sur l'ensemble des communes présentant des besoins d'intervention sur leur parc, sur les conditions d'un regain d'attractivité et de qualité de l'habitat existant. L'ambition collective repose à la fois sur la volonté d'offrir des conditions de logements décentes aux ménages du territoire et le souhait de valoriser un bâti ancien de grande qualité. Deux notions clés feront l'objet d'une réflexion commune : l'adaptation aux besoins de la population et le caractère habitable des logements existants. Ainsi, les actions déployées devront permettre de traiter conjointement ces deux questions et aboutir à des réponses pour améliorer le confort, thermique mais plus largement d'usage, du parc ancien.

Il ne s'agit pas pour Cauvaldor de porter un dispositif à part entière mais de s'inscrire en complémentarité des dispositifs existants :

- Le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Sur ce point précis, Cauvaldor pourra jouer un rôle d'accompagnement technique auprès des élus communaux dans la mise en œuvre des pouvoirs de police. Par ailleurs, Cauvaldor contribuera à structurer l'action locale en matière de lutte contre l'habitat indigne (repérage et traitement des signalements...) et assurera une coordination à l'échelle de l'intercommunalité.
- Une réflexion sera portée dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions afin de mesurer l'opportunité d'abonder les aides existantes, en particulier les aides distribuées dans le cadre du programme « Habiter Mieux », lancé par l'Etat, soutenu par le Département, et mettant l'accent sur l'amélioration de la performance énergétique du parc.

Il s'agit donc pour la Communauté de communes de Cauvaldor de définir une organisation territoriale efficiente et cohérente pour permettre de renforcer et de mieux relayer sur le terrain les dispositifs existants. L'intercommunalité se positionnera comme chef de file ou guichet unique dont l'une des missions sera la mise en réseaux des acteurs (assistantes sociales, CIAS, opérateurs, acteurs de terrain comme Quercy Energie, l'ADIL ou le CAUE dans son rôle de conseils aux particuliers...). Les pôles territoriaux et communes pourront constituer, à terme, des relais de proximité (guichet « décentralisé »).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions sur le volet parc existant, il semble opportun d'en faire la première pierre de la politique communautaire de l'habitat. Une montée en puissance progressive de Cauvaldor sur l'ensemble des thématiques est souhaitée par les élus. Ainsi, un guichet habitat généraliste (parc existant, logement locatif, logements d'urgence, accession, attributions dans le parc social,...) a vocation à se structurer progressivement.

### **3. Engager une action volontariste de transformation du tissu pavillonnaire (« lotissements ») dévalorisé (vacance, abandon...)**

Enfin, les élus portent une réflexion sur le traitement des secteurs d'habitat pavillonnaire situés en périphérie directe des villes-centres. En effet, une partie de ces communes ont constaté la dévalorisation croissante de ces programmes (construits à partir des années 50 et jusque dans les années 80) occupés par des personnes vieillissantes ou déjà inoccupés. Leur conception et caractéristiques (plusieurs étages, faible performance énergétique, aspect...) ne sont souvent plus adaptées aux besoins et attentes des ménages actuels.

Ces secteurs pourront faire l'objet d'interventions spécifiques, avec par exemple :

- Des opérations de démolition si l'état des constructions le justifie : en amont, cette action nécessite une acquisition foncière par la collectivité ou un opérateur foncier (type EPFR) ;
- Un soutien à l'acquisition et l'amélioration (qualité, confort, performance énergétique) de ces pavillons à travers la mise en œuvre d'une aide financière intercommunale (prime à l'achat, prise en charge d'une partie des travaux...).

Une réflexion sera également engagée pour la mise en place d'une méthodologie de « densification raisonnée » permettant de rentabiliser les infrastructures existantes (équipements publics). Une déclinaison sera trouvée dans le cadre du POA.

## Orientation n°3 : Programmer une offre de logement et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie

Le diagnostic territorial a souligné une difficulté croissante pour certains ménages à s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant. Cet état de fait résulte d'un double mécanisme : l'inadéquation de l'offre avec certains profils de public et la fragilisation croissante de ces publics. Plus précisément, la complexification des parcours résidentiels découle :

- **D'une insuffisante diversité dans les statuts d'occupation et du manque de certaines typologies (T2, T3) ;**
- **Des dynamiques démographiques** : un vieillissement de la population important et qui a vocation à se renforcer dans les années à venir ;
- **De la vulnérabilité croissante des ménages**, particulièrement des jeunes caractérisés par l'instabilité financière et/ou professionnelle de leur situation.

Par ailleurs, le territoire de Cauvaldor se caractérise par la présence de publics dits « spécifiques », les gens du voyage notamment.

Cette orientation doit permettre d'offrir des trajectoires résidentielles et des parcours de vie décents et adaptés aux ménages en difficulté, sociale et économique, et aux publics présentant des besoins spécifiques. **Deux registres d'action seront mobilisés dans cette perspective : la mobilisation du parc locatif social de droit commun et la création de réponses dédiées.**

### 1. Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes

Le diagnostic et la consultation des acteurs du territoire ont permis de définir des solutions à l'amélioration des conditions de logements des jeunes ménages du territoire. Les réponses affichées portent à la fois sur :

- La mobilisation du parc de droit commun, privé comme public, comme levier privilégié de fluidification des trajectoires résidentielles des jeunes
- La création d'une offre permettant de répondre aux besoins temporaires des saisonniers, apprentis et stagiaires.

Concernant, le parc de droit commun, il s'agira, tout d'abord et en concertation avec les bailleurs sociaux, de **sécuriser la programmation de petites typologies (T2) dans la production locative sociale**, les petites surfaces étant particulièrement à même de favoriser l'accès des jeunes au parc social. Ce développement, s'il est essentiel, devra se faire de manière maîtrisée et être localisé avec pertinence. Ainsi, seront privilégiés les principaux pôles d'emplois (Biars et Bretenoux par exemple) où se concentrent l'essentiel des besoins. Dans les autres communes, une telle programmation se fera avec prudence et parcimonie (jeunes ménages repérés...). Dans les pôles d'équilibre et de proximité, ainsi que les communes rurales, ces projets pourront être portés par les municipalités si elles le souhaitent et que des besoins ont été repérés (création de logement communal).

Quant au parc privé, le renforcement de l'information et des relais sur le terrain (cf. orientation n°2) devraient permettre de faciliter son accès aux publics jeunes.

Enfin, la Communauté de Communes de Cauvaldor souhaite mieux répondre aux besoins en logement temporaires des jeunes en insertion professionnelle et en formation : saisonniers, apprentis, stagiaires...

Une action autour du logement des saisonniers sera engagée à court terme sur la base des conclusions de l'étude actuellement en cours menée par le Conseil départemental. Il s'agira alors de mieux répondre aux besoins du logement des saisonniers avec notamment, la création de produits innovants :

- Dans le neuf : avec par exemple l'essaimage du projet de Thégra, dont le portage est assuré par Lot Habitat et la commune ;
- Dans l'ancien : dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (cf. orientation n°2), dans les secteurs pertinents, le réinvestissement du parc existant pourra contribuer au déploiement d'une offre dédiée aux jeunes présentant des besoins temporaires (meublés, colocation, gestion locative adaptée).

Par ailleurs, l'offre existante pourra être mobilisée : les gîtes (hors période estivale pour les apprentis) et l'accueil chez les particuliers.

Cauvaldor souhaite, en outre, qu'un réseau d'acteurs locaux se structure autour du logement des jeunes et du logement temporaire. Des structures en capacité de gérer des besoins temporaires (type association gestionnaire de Foyers de Jeunes Travailleurs) seront sollicitées. Dans le cadre de la structuration d'un guichet habitat généraliste, une information sera diffusée afin de favoriser le développement de dispositifs alternatifs (type colocation intergénérationnelle), la mise en relation de l'offre (les particuliers) et la demande (les jeunes) ...

## **2. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage de passage, accompagner l'ancrage et le projet de vie des ménages du territoire**

La problématique des gens du voyage est à prendre en compte dans le P.O.A., au regard des préconisations énoncées par le Schéma Départemental d'aires d'accueil des gens du voyage.

## **3. Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et / ou en situation de handicap**

Le diagnostic du PLH a permis de cibler les principales problématiques rencontrées par les personnes âgées ou vieillissantes. Outre la forte présence de seniors dans le parc de résidences principales, il existe au sein de ce public des personnes très précaires moins à même d'anticiper l'adaptation de leur logement et plus vulnérables à la précarité énergétique.

Parallèlement, l'offre dédiée aux seniors (parc adapté, résidences spécifiques...) est aujourd'hui insuffisante au regard des besoins existants et à venir.

Face à cette situation, Cauvaldor et ses partenaires ont affirmé un certain nombre de principes.

**Dans le cadre du maintien à domicile des propriétaires occupants et locataires âgés et du déploiement des dispositifs d'amélioration du parc existant**, trois objectifs ont été définis :

- Accompagner les seniors qui souhaiteraient se maintenir dans leur logement (en particulier les seniors modestes et très modestes, isolés...)
- Favoriser l'installation en centre-ville et centre-bourg (villes, pôles d'équilibre et de proximité dotés d'une offre de services) des seniors désireux de le faire. La faisabilité d'une telle ambition repose sur son inscription comme objectif prioritaire des projets urbains à venir compte tenu de la lourdeur des interventions à

envisager (parc peu adapté : absence d'ascenseurs, faible accessibilité de certains secteurs, pentes...)

- Travailler avec les bailleurs sociaux à l'identification des logements adaptés / adaptables dans leur parc en vue de les recenser et les flécher dans le cadre des attributions.

En parallèle, les élus de Cauvaldor souhaitent voir se développer une offre neuve dédiée aux personnes âgées autonomes. La mise en œuvre d'un tel objectif pourra se traduire par :

- L'essaiage du projet de Sousceyrac-en-Quercy porté par Lot Habitat (en fonction de l'opportunité / la faisabilité) ;
- La promotion du logement intergénérationnel (exemple de Thégra) ;
- Le développement, après étude d'opportunité, de résidences services en partenariat avec les bailleurs sociaux pour en garantir l'accessibilité financière.

Le déploiement de telles opérations devra se faire prioritairement dans les communes dotées d'une offre en services, équipements et commerces de proximité.

#### **4. Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logements**

Un certain nombre de principes évoqués précédemment contribueront à améliorer la prise en compte des besoins des ménages fragiles, en particulier la poursuite du développement de l'offre sociale (orientation n°1), la lutte contre l'indignité et la précarité énergétique (orientation n°2). En matière d'hébergement d'urgence, le territoire compte quatre places : deux places à Souillac et deux, à Gramat. Il existe également deux places en ALT (Allocation Logement Temporaire) sur Souillac. Cette offre permet, aujourd'hui, de répondre aux besoins sur le territoire de Cauvaldor.

L'intercommunalité participera à l'élaboration du nouveau Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD) afin d'alimenter la démarche et, si besoin, réajuster cette orientation.

En conformité avec l'article 97 de la loi ALUR, la Communauté de Communes se doit de définir un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), qui assure la gestion partagée de la demande de logement social, l'information et l'accueil des demandeurs, le repérage et le traitement des ménages prioritaires. Ce plan doit être l'occasion d'améliorer l'information, l'orientation et la gestion des demandeurs de logements sociaux. Plusieurs pistes pourront être étudiées dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions :

- La mise en place d'un guichet unique d'information et d'orientation de la demande sur tous les sujets concernant l'habitat et le logement (cf. orientations précédentes) ;
- La définition d'outils partagés d'information et d'orientation du public avec les bailleurs, les collectivités, l'Etat, etc. ;
- Des partenariats et une coordination d'acteurs à organiser dans cette nouvelle configuration (en lien notamment avec le futur PDALHPD).

En parallèle d'un accès au logement de droit commun des publics en difficultés, les élus de Cauvaldor souhaitent qu'une réflexion soit menée sur le développement ponctuel et dans les communes où des besoins ont été recensés de solutions d'hébergement pour répondre à certaines situations : femmes victimes de violences conjugales, publics en rupture et en situation de grande précarité (SDF notamment), jeunes en déshérence...



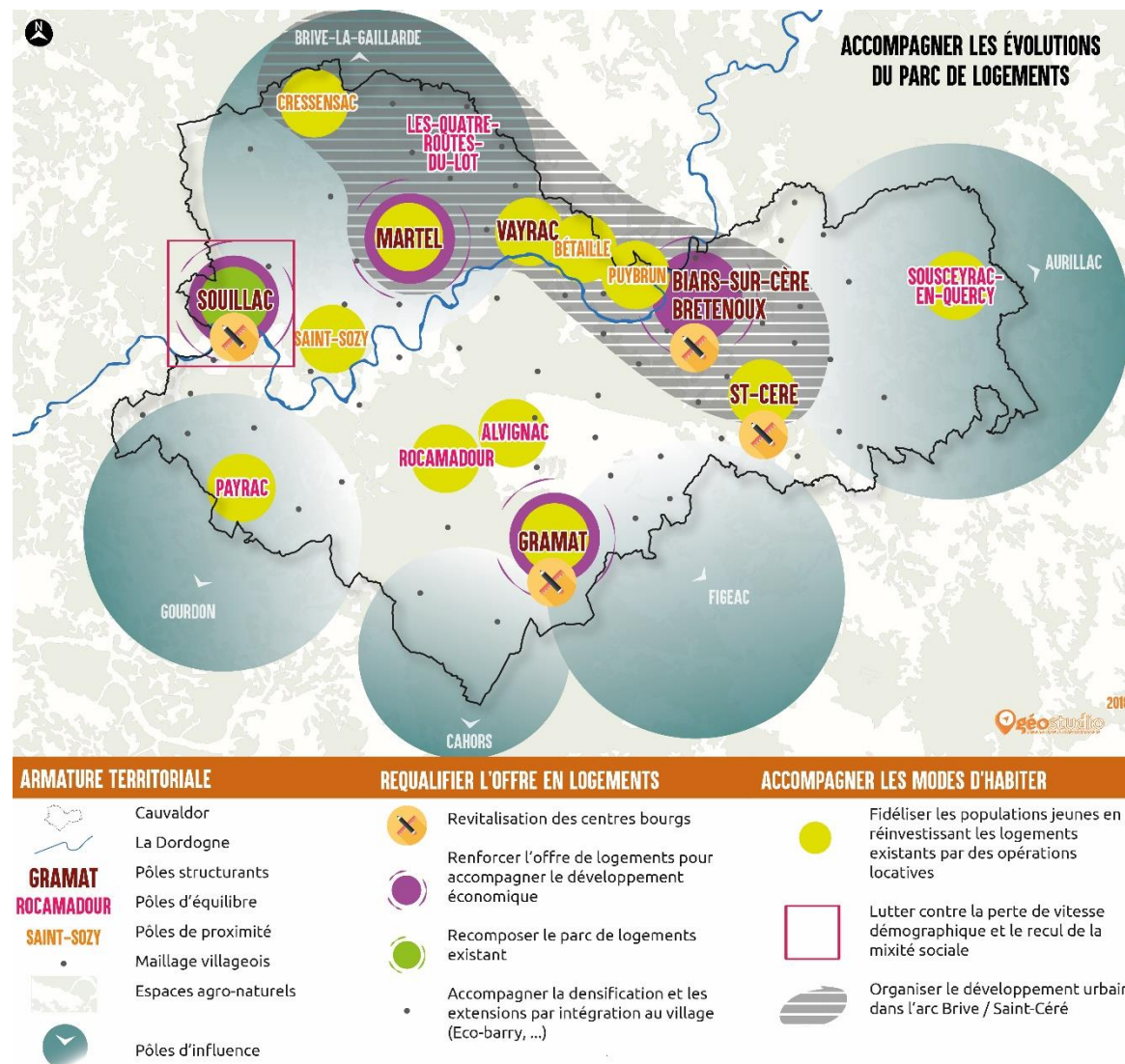


Figure 1-Axe 1-cartographie donnée à titre indicatif

# Cauwaldor

PLUI

AXE 2

DEVELOPPER L'EMPLOI EN MILIEU RURAL ET RENFORCER  
LES POLES ECONOMIQUES STRATEGIQUES DU TERRITOIRE

*Orientations d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme*



*L'économie est un élément majeur du projet de développement territorial dans la mesure où l'emploi et l'entrepreneuriat conditionnent les logiques de déplacements dans le territoire ainsi que les dynamiques résidentielles. Les orientations définies permettent d'engager le territoire de Cauvaldor dans les grandes logiques régionales tout en proposant une offre locale pour la population présente et à venir.*

*Le PLUi-H est l'occasion d'affirmer le besoin de conserver une ouverture sur les territoires extérieurs tout en renforçant la structure économique interne, en s'appuyant sur les caractéristiques locales actuelles, dont :*

- La présence de pôles d'emplois majeurs pour le territoire,*
- Des friches qui peuvent être revalorisées,*
- La possibilité d'entreprendre de façon diversifiée (en centre ancien, en zones mixtes ou zones dédiées),*
- Un potentiel foncier important (104 hectares) dans les zones d'activités existantes,*
- La présence d'une économie commerciale et touristique forte,*
- Des axes de transport structurants (routes, autoroute A20 et voies ferrées).*

*Ces éléments constituent autant de leviers en faveur d'une politique économique souhaitée par les élus du territoire.*

*Cette politique économique résolument tournée vers le développement du Nord du Lot repose sur le diptyque suivant : conforter les espaces d'activités déjà existants, et promouvoir de nouveaux secteurs à la fois stratégiques et de proximité.*

## **Orientation 1 : Structurer la couverture économique du territoire avec le renforcement des pôles existants et de nouvelles localisations d'activités**

Le territoire possède une armature économique constituée de ses cœurs de villages, des communes qui sont devenues des pôles urbains, des zones d'activités qui ont fortement favorisé l'emploi et une offre commerciale sur le reste du territoire.

Cette présence dépend et génère des besoins de proximité avec les zones urbaines résidentielles, des dessertes routières et ferroviaires facilitantes et une couverture numérique généralisée.

### **1. Revitaliser les cœurs de villages avec des commerces de proximité et la mise en valeur des produits locaux**

Le commerce de proximité permet de mettre en réseaux les villages, de réduire les temps de parcours en automobile et de conserver des communes « vivantes ».

- Inciter les usagers du territoire, habitants et touristes, à se déplacer autrement pour les courtes distances. Les cœurs de village ont des capacités de renforcer les mobilités actives par la pratique du vélo et de la marche à pieds.
- Pouvoir organiser la desserte de ces cœurs de village, la circulation intérieure (traversée, livraisons) et le stationnement.

Cauvaldor bénéficie d'un terroir particulier avec une agriculture portée par des appellations d'origine (AOC Noix du Périgord, Rocamadour, Bleu d'Auvergne, Bleu des Causses, ...) et des productions sous le signe de grande qualité, des initiatives de valorisation (chemin de la noix) et l'apport des activités dans la filière et son rayonnement externe. Ce terroir est valorisé par l'agroalimentaire, une relation à la terre agricole qu'il convient de protéger sur ses secteurs les plus stratégiques.

### **2. Conforter les 4 pôles urbains concentrant les emplois du territoire en maintenant les espaces dédiés aux activités et en anticipant les besoins en stationnement**

L'emploi dans le territoire a connu un accroissement grâce au renforcement des pôles structurants et des pôles de services, l'aménagement d'entrées de villes et la constitution de sites dédiés qu'il convient de conforter par l'identification d'un réseau de pôles urbains moteurs en matière économique (Biars-sur-Cère, Souillac, Gramat, Saint-Céré,...).

Ces pôles ont besoin aujourd'hui de faire face à de multiples attentes :

- Intégrer des volumétries de bâtiments importantes et souvent implantées à l'interface entre la ville et les espaces agro-naturels
- Veiller à la création de stationnement adapté aux besoins des nouvelles implantations
- Accompagner le bon développement des moteurs économiques du territoire : le pôle agroalimentaire, le pôle industriel de Biars sur Cère, les grappes d'entreprises de la Mécanique Vallée
- Veiller à l'évolutivité non maîtrisée de sites, de friches, permettre leur reconversion dans le cadre de projets structurants permettant l'accueil de nouvelles entreprises créatrices d'emplois

L'ensemble du dispositif est de valoriser l'ensemble des sites, de trouver des solutions de spécialisation territoriale de certaines zones d'activités et de diversification des activités, pour assurer une offre complète à l'échelle du territoire.

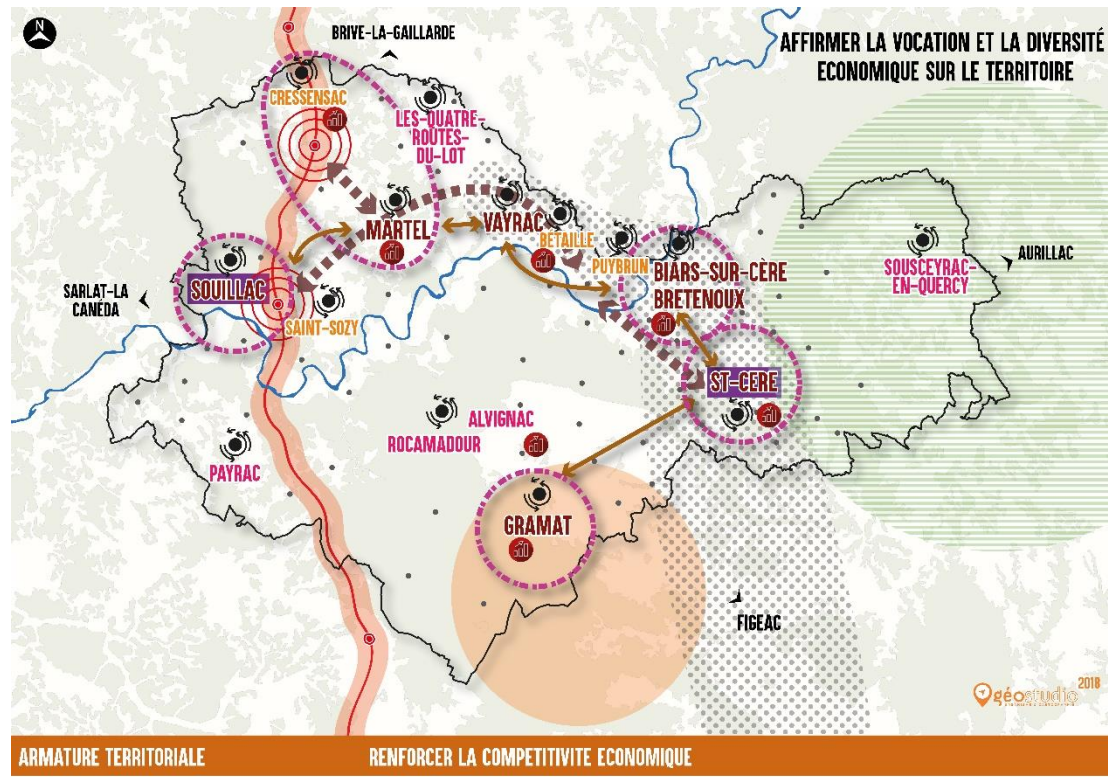
### 3. Développer les zones d'activités économiques sur les secteurs stratégiques et lieux pertinents pour renforcer le rayonnement des entreprises

- **Développer les zones d'activités** en s'appuyant sur :
  - Les pôles prioritaires avec Souillac, Cressensac, Martel, Biars, Gagnac, Bétaille, Saint-Céré et Gramat,
  - La densification des sites existants,
  - La proximité des infrastructures de transport tels que l'autoroute A20 et l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne,
  - La création de secteurs d'habitat à proximité des espaces dédiés à l'activité économique
- **Permettre l'implantation de nouvelles zones ou espaces dédiés à l'activité économique** avec :
  - La mise en place d'une stratégie foncière grâce à la création de Zones d'Aménagement Différé
  - La mise en place d'outils d'urbanisme opérationnel de type Zones d'Aménagement Concerté (multi-sites ou non) permettant d'encadrer le portage foncier et financier des opérations

Les zones d'activités existantes pourront faire l'objet d'un accompagnement par une stratégie adaptée sur le foncier mobilisable et des aménagements respectueux des qualités paysagères. L'intégration des zones dans leur environnement, la cohérence des aménagements et l'accessibilité structurée sont des éléments essentiels pour la mise en valeur d'un territoire recherché et porteur d'emplois.

- **Préconiser pour les sites dédiés à l'activité, une qualité d'aménagement** tenant compte :
  - Des enjeux paysagers avec les silhouettes bâties,
  - De leur situation en entrée de ville induisant une qualité dans l'aménagement des accès et une signalétique organisée,
  - De l'intégration du site ou du secteur dans la zone limitrophe,
  - Des dessertes possibles et des circulations internes à prévoir,
  - De sa desserte en numérique et de ses capacités à promouvoir les énergies « propres » (bioclimatique, énergies renouvelables, etc.).
- **Favoriser et encourager l'implantation d'activités artisanales dans le maillage villageois :**

Dans les communes du maillage villageois et dans les bourgs ruraux, des espaces dédiés à l'activité artisanale permettront d'enrayer la dévitalisation économique et de diversifier le tissu économique.



	Cauvaldor		Soutenir l'activité liée à la Mecanic Vallée et accompagner le développement industriel		Conforter et développer les pôles moteurs du territoire et ses emplois
	La Dordogne		Assurer le développement du pôle agro-alimentaire de Gramat		Conforter les dynamiques des pôles de vie
<b>GRAMAT</b>	Pôles structurants		Appuyer le développement économique sur l'axe autoroutier et ses portes d'entrée		Renforcer les pôles de services
<b>ROCAMADOUR</b>	Pôles d'équilibre		Favoriser l'attractivité de l'Est par la création d'une voie de désenclavement		Polariser autour des centralités commerciales et limiter le développement des grandes surfaces à l'existant
<b>SAINT-SOZY</b>	Pôles de proximité		Appuyer les économies forestières et agricoles		Développer les zones d'activités économiques à rayonnement intercommunal
	Maillage villageois				Favoriser et encourager le commerce de proximité et l'artisanat
	Pôles d'influence				
	Espaces agro-naturels				

Figure 2 –Axe 2-cartographie donnée à titre indicatif

## **Orientation 2 : Accompagner les évolutions du territoire en vue d'accroître son attractivité résidentielle et économique**

- **Inciter les porteurs de projets à investir d'anciens bâtiments pour y implanter des opérations mixtes habitat/activités**

L'accompagnement d'opérations mixtes est une des solutions pour lutter contre l'abandon ou le délabrement de bâtiments. L'accompagnement de ces opérations de reconversion urbaine viendra renforcer la politique des déplacements doux souhaitée pour le territoire puisque la nouvelle politique d'aménagement économique et résidentiel s'accompagne d'une politique de déplacements favorisant les modes doux sur les courtes distances.

- **Accompagner l'émergence de nouvelles formes d'entreprendre dans les bourgs ruraux**

Tous les sites économiques n'ont pas connu la même croissance. Le territoire compte de nombreux bâtiments vacants et des friches dans des lieux stratégiques : entrées de villes, bourgs dynamiques, sites touristiques.

La reconversion de certains sites permettra de d'accueillir de nouvelles possibilités d'entreprendre, promouvoir des espaces mutualisés pour les travailleurs indépendants, répondre aux besoins des actifs en télétravail.

- **S'appuyer sur des concepts innovants en liant les secteurs stratégiques, l'attractivité, la formation et l'emploi**

La revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes apparaît comme une réelle opportunité de réflexions et d'actions pour initier une nouvelle façon de refaire la ville sur la ville et concevoir de nouveaux aménagements urbains. Des actions de préemption, de démolition, la

définition de secteurs de renouvellement urbain constituent, pour Souillac, les bases d'un laboratoire d'expérimentation en vue de sa revitalisation.

### **Orientation 3: S'appuyer sur les richesses remarquées et remarquables de Cauvaldor pour développer une économie touristique durable**

#### **Développer et diversifier l'offre économique liée au tourisme, organiser une mise en réseau touristique stratégique**

Le tourisme représente un atout, une richesse économique et un levier stratégique de développement local. Il contribue au cadre de vie de la population de Cauvaldor : emplois sur place, parcours touristiques diversifiés, pérennité des commerces, solutions d'hébergements pour les familles.

L'objectif est de maintenir cette dynamique et d'intensifier son évolution pour l'ensemble du territoire de Cauvaldor.

L'activité touristique est étroitement liée aux possibilités d'hébergement, à la valeur patrimoniale des lieux de découverte à travers la qualité architecturale, urbaine, paysagère et naturelle. L'ensemble des sites reconnus à travers le label Pays d'Art et d'Histoire doit permettre d'organiser la mise en réseau du reste du territoire communautaire à travers des villages de qualité, des parcours thématiques, des vues emblématiques sur la Dordogne, mais aussi la qualité de vie en milieu rural : déplacements doux, commerces de proximité, programmation culturelle et touristique.

L'offre globale en hébergement touristique doit être améliorée en quantité et en qualité : diversifier pour s'adapter aux différents profils de touristes tout en maintenant la qualité des aménagements et des constructions dans des contextes paysagers qui font la renommée du territoire.

De nouveaux projets pourraient être menés en lien avec les enjeux de réinvestissement du bâti existant et la volonté d'engager une démarche de revitalisation sur les principales villes du territoire.

Il s'agit de pouvoir préparer l'implantation de nouvelles infrastructures touristiques (hôtels pour le tourisme d'affaire, résidences, habitations légères et de loisirs), et de permettre en zone de montagne l'implantation d'Unité Touristique Nouvelle.

La diversification de cette offre d'économie touristique permettra non seulement de répondre aux besoins identifiés aujourd'hui mais aussi de capter un tourisme de niveau international, dans le cadre d'une économie touristique durable, respectueuse des sites et des populations.



## **Orientation 4: Mettre en place un schéma touristique global pour renforcer le développement touristique**

Le déploiement d'une offre touristique structurée s'appuie sur l'identification d'une armature cohérente organisée sur un corridor identifié autour des sites touristiques connus mais aussi l'ensemble des communes présentant un intérêt touristique soit par ses équipements, ses caractéristiques paysagères, son cadre naturel, ou son offre en hébergement.

Le territoire de Cauvaldor dispose en effet de nombreux classements dont les élus souhaitent des retombées pour l'ensemble du territoire : le classement « Geoparc » du Parc Naturel régional des Causses du Quercy, le label Grand site d'Occitanie, Rocamadour/Vallée de la Dordogne.

Cette armature touristique, qui s'organise autour des portes d'entrées touristiques du territoire comme Martel, Souillac, Gramat, Saint-Céré, qui prend appui sur les sites emblématiques reconnus mondialement tels que Rocamadour et Padirac, Lacave, Loubressac, Carennac, Alvignac et Autoire mais aussi, la vallée de la Dordogne et toutes les communes disposant d'un lieu d'accès et de baignade, doit prendre en compte tous les sites disposant d'un élément à mettre en valeur, dans le cadre de la définition d'un schéma touristique global pour le Nord du Lot, porte d'entrée de la région Occitanie.

Ce schéma touristique communautaire intégrera également le projet de Voie Verte, considéré comme nouvel axe de développement touristique et économique, bénéfique pour l'ensemble du territoire.

Ce schéma touristique permettra de :

- Poursuivre la mise en place des boucles pédestres maillant le territoire
- Favoriser l'accès aux points de baignade sur la Dordogne permettant ainsi une réappropriation des berges par les habitants et une vraie découverte pour les touristes
- Valoriser les hameaux à proximité de la voie verte afin de développer de nouveaux circuits touristiques
- Mettre en valeur les communes rurales car elles constituent et participent de l'attractivité du territoire.
- Permettre l'implantation de lieux de restauration sur les berges de la Dordogne, conçus selon des modes de construction s'adaptant au risque inondation.

Plus largement, en matière de développement touristique, il s'agit de mettre en place une stratégie touristique à l'année, permettant ainsi d'allonger la saisonnalité par une offre en hébergement élargie, audacieuse et novatrice.

Une OAP « Vallée de la Dordogne » viendra renforcer le schéma touristique global et aura pour objectif la mise en valeur du site notamment par l'implantation d'activités recevant du public (restaurant, etc.) et la réalisation de lieu de rencontres (aire de pique-nique, accès aux points de baignade sur la Dordogne, etc.)

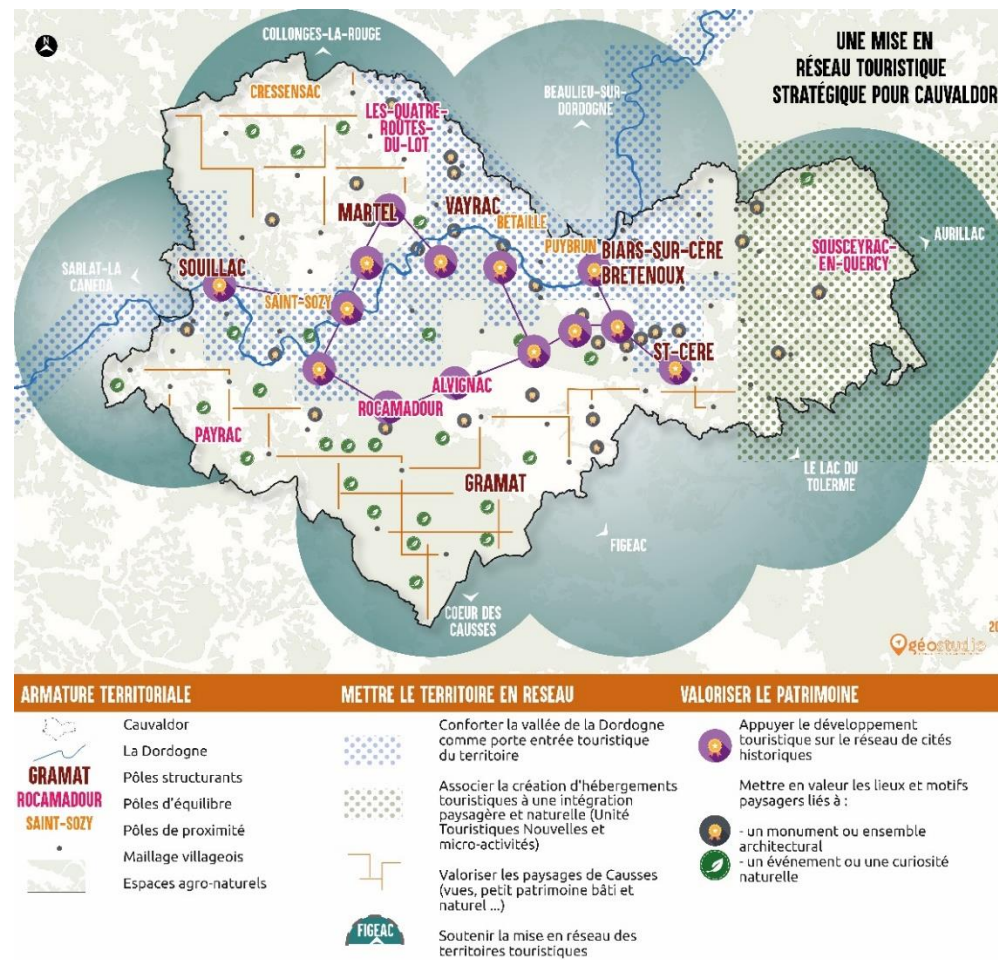


Figure 3 –Axe 2-cartographie donnée à titre indicatif



# Cauvaldor

PLUI

AXE 3

SOUTENIR L'ECONOMIE AGRICOLE ET FORESTIERE,  
PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES



## **Orientation 1: Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme ressource naturelle et ressource économique**

*Le caractère agricole du territoire conditionne fortement la trame verte et donc les connexions écologiques. La diversification des pratiques culturales induit une complexité du paysage devenue un élément clé de la biodiversité dans les espaces agricoles. En particulier, les éléments semi-naturels : bois, landes, friches mais aussi haies, chemins, bandes enherbées, jouent le rôle d'habitat, de refuge et de corridor pour de nombreuses espèces animales et végétales. Leur présence permet le maintien d'espèces qui autrement disparaîtraient des zones d'agriculture intensive. L'ensemble de ces éléments forme un réseau plus ou moins continu dans l'espace cultivé et leur connectivité est un des facteurs qui favorise la biodiversité et la survie des espèces qui utilisent plusieurs habitats au cours de leur cycle de vie. Il contribue à l'existence d'une "trame verte" à l'échelle du paysage.*

*L'hétérogénéité spécifique et constitutive des massifs forestiers du territoire est importante. Les boisements à caractère mono-spécifique induisent généralement un appauvrissement de la diversité biologique du milieu. La valorisation de la ressource forestière apparaît incontournable en tant que ressource énergétique.*

*Ces caractéristiques induisent des orientations spécifiques dont leur réalisation permettra de consacrer le caractère diversifié et riche du milieu naturel de Cauvaldor au service du développement territorial.*

- Pérenniser les exploitations agricoles en interdisant le mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation, en maîtrisant les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles, en incitant à la création d'emplois agricoles, en encourageant la mise en place de productions de diversification à forte valeur ajoutée (ex : ateliers volailles, palmipèdes, ...).
- Préserver et dynamiser l'agriculture dans les secteurs de la vallée de la Dordogne, ainsi que tous les autres espaces agricoles, support d'une économie riche et diversifiée, en fonction des productions et des spécificités de chaque territoire (Landes et parcours du Causse de Gramat, zones de prairies permanentes et temporaires sur le Limargue, les secteurs trufficoles, ...)
- Préserver et valoriser la diversité des entités paysagères pour lutter contre l'uniformisation des paysages et assurer les continuités écologiques. Cette préservation nécessite le maintien des activités humaines (agricoles, sylvicoles, ...) qui ont façonné et entretenu ces paysages.
- Préserver les arbres et les linéaires boisés remarquables représentant un fort intérêt environnement et/ou patrimonial, et/ou social.
- Protéger de toute construction, les terres disposant d'équipements d'irrigation
- Préserver les espaces agricoles permettant d'assurer les continuités écologiques de la trame verte ainsi que les espaces agricoles et naturels à forte valeur paysagère
- Valoriser l'agriculture du territoire en permettant le développement d'activités complémentaires aux activités de production (hébergement, transformation et vente à la ferme
- Préserver le potentiel des terres agricoles et soutenir l'ensemble des productions susceptibles de les valoriser et d'apporter des solutions de diversification quels que soient les canaux commerciaux dont les filières courtes (maraîchage par exemple)
- Promouvoir un système agro-pastoral durable et renforcer les synergies agriculture-forêt
- Promouvoir la mise en place d'une filière bois valorisant les espaces boisés (exploitation forestière durable et filière bois-énergie)
- Prévoir les voies nécessaires au passage des engins d'exploitation
- Prendre en compte les interfaces entre les espaces cultivés (ou autres activités) et les quartiers d'habitations, en protégeant les éléments naturels existants (haies, rivières, bosquets, ...) sans impacter l'activité agricole.

D'une façon générale, l'ensemble de ces orientations permet de garantir au territoire un développement en adéquation avec la qualité de ses paysages et ses aménités : la protection et la préservation mais également la mise en valeur, constituant dans cette nouvelle politique patrimoniale, trois leviers garants de l'identité de Cauvaldor.

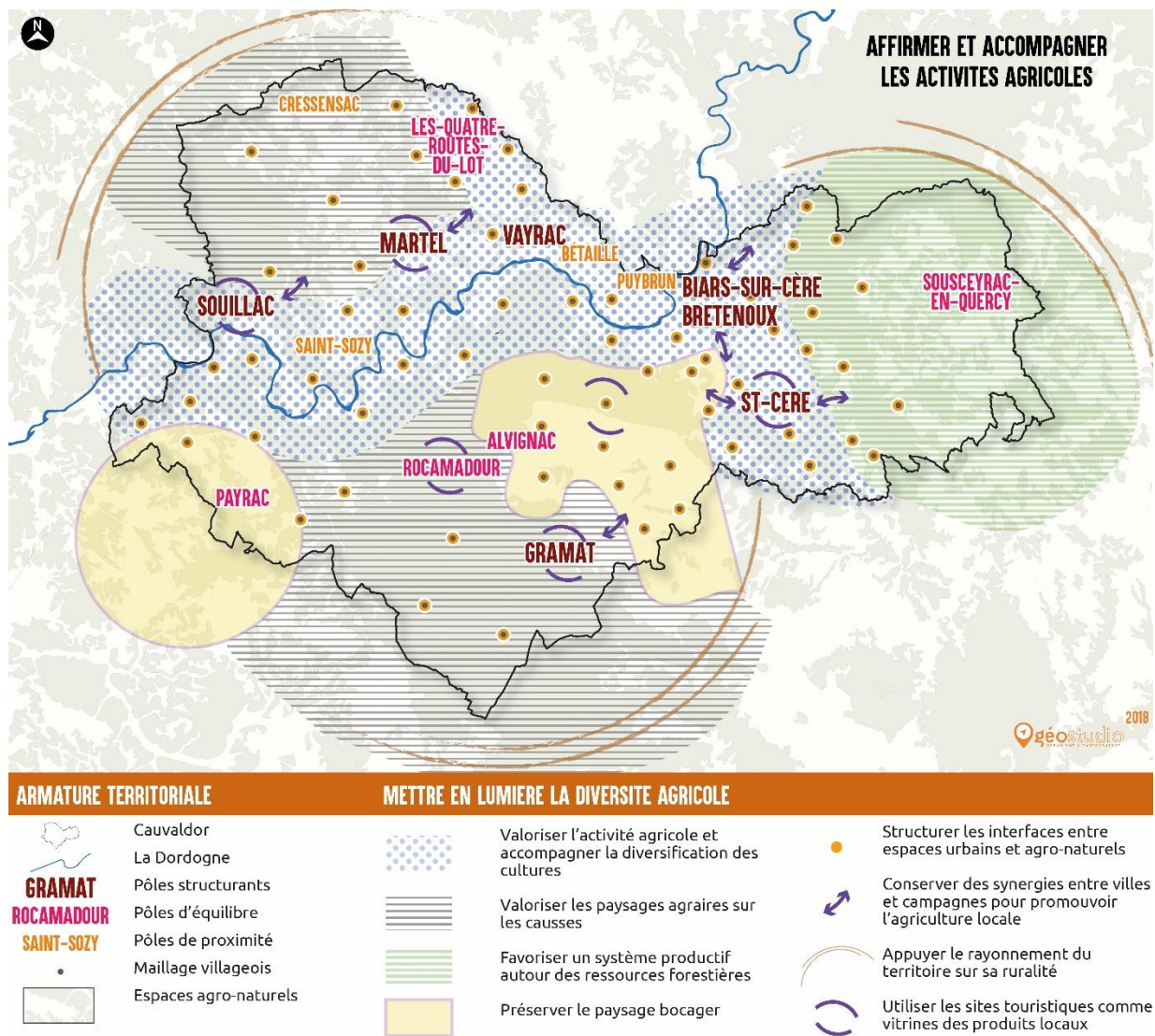


Figure 1- Axe 3-cartographie donnée à titre indicatif

## **Orientation 2 : Préserver la qualité de l'eau et de la ressource en eau**

*Les usages de l'eau représentent un enjeu fort pour le territoire que ce soit pour le partage ou pour la préservation de la ressource. En effet, si elle représente un bien vital à travers l'alimentation en eau potable, elle est aussi l'objet de nombreuses pressions pour d'autres usages comme l'agriculture et l'industrie. Par ailleurs, elle est le support de nombreuses activités touristiques (enjeux économiques). Ces usages entraînent une détérioration de la ressource avec le développement de nombreux rejets. Les orientations déclinées ci-après ont pour objectif d'apporter des solutions aux enjeux identifiés.*

- Préserver ou restaurer la qualité et la fonctionnalité des milieux aquatiques et des ripisylves associées favorisant la régulation des eaux
- Préserver les zones humides remarquables (effet tampon des zones humides : soutien d'étiage et écrêtement des crues, effet de filtre : amélioration de la qualité de l'eau participant directement au maintien de la biodiversité
- Favoriser une gestion solidaire de la ressource eau à l'échelle du territoire grâce à une gestion intégrée de l'eau : associer gestion des inondations et gestion des cours d'eau
- Garantir la préservation de la qualité de la ressource (traitement des eaux pluviales et des eaux usées)
- Sécuriser l'alimentation en eau potable pour l'ensemble du territoire, tout au long de l'année et assurer la protection de la ressource (périmètre de protection des captages et aire d'alimentation des captages)
- Les hameaux devront être desservis par un réseau d'eau public.

- Aménager des accès aux cours d'eau pour les usages de loisirs (baignade, promenades, pêche)
- Dans le cadre des Autorisations Droit des Sols concernant les infrastructures de méthanisation, il conviendra de veiller au bon dimensionnement des plans d'épandage associés aux bâtiments dédiés.
- Les aménagements futurs devront être en lien avec l'ensemble des réseaux du cycle de l'eau (AEP, EU, EP). Les OAP sectorielles devront prévoir la programmation des réseaux techniques.

L'ensemble de ces mesures constitue autant d'éléments nécessaires participant à la prise en compte du cycle de l'eau.

## **Orientation 3 : Prendre en compte les risques naturels pour aménager durablement le territoire**

Dans un contexte de site particulièrement contraint, la politique d'aménagement de Cauvaldor prendra en compte l'ensemble des risques naturels pouvant impacter non seulement les populations résidant sur le territoire mais également celles des territoires limitrophes, grâce à la maîtrise de son urbanisation.

S'agissant du risque inondation, la politique d'aménagement intègrera la préservation des zones d'expansion de crues dans le cadre des nouveaux secteurs à aménager ainsi que la valorisation des espaces inondables.



## Orientation 4: Mettre en place une planification énergétique à différentes échelles

*Face aux changements climatiques à venir, le territoire devrait connaître une accentuation des phénomènes naturels extrêmes et une intensification des risques naturels (retrait-gonflement des argiles, feux de forêts, inondations fluviales). Pour faire face à ces évolutions, le territoire se tourne vers le mix énergétique. Le territoire fournit également de l'énergie hydroélectrique provenant d'installations situées dans l'est du territoire. Les élus souhaitent s'engager résolument vers une action publique d'incitation, d'accompagnement et d'encadrement en faveur d'une politique énergétique pour l'ensemble du territoire.*

### **Accompagner les projets et les actions pour faire de Cauvaldor un territoire à énergie positive**

- Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé permettant ainsi de préserver la qualité des paysages, de protéger le patrimoine et le cadre de vie des habitants.
- Dans le cadre des Orientations générales d'Aménagement du PLUI-H, les aménagements pourront intégrer le recours aux énergies renouvelables ou leur valorisation.
- Encourager l'implantation des projets dans le respect de la préservation des espaces agricoles de production et tendre vers un mix énergétique
- Mettre en œuvre le PCAET
- Préserver le ciel nocturne en maîtrisant l'installation et la gestion de l'éclairage
- Promouvoir l'installation des bornes électriques à l'occasion, notamment, de l'aménagement des espaces publics (espaces de

co-voiturage, aires de stationnement sur les espaces commerciaux, ...).

### **Mettre en œuvre les conditions visant à améliorer les performances énergétiques et le confort climatique des bâtiments**

- Privilégier les implantations les mieux exposées à l'ensoleillement afin d'améliorer les performances énergétiques
- Privilégier des opérations d'aménagement de forme compacte, rechercher l'intensité urbaine permettant ainsi la conjonction de 2 qualités associées : la densité et la mixité, sociale et fonctionnelle.
- Encourager le développement de l'architecture bioclimatique dans le respect des spécificités architecturales locales
- Initier et encourager la réhabilitation énergétique du parc de constructions existantes, respectueuse du patrimoine architectural et des modes et savoir-faire traditionnels.

### **Encourager la mobilisation des énergies locales**

Afin d'atteindre l'objectif de multiplier par trois la production d'énergies renouvelables et de récupération de la chaleur produite par l'incinérateur des déchets, par l'installation de réfrigération, ... la mobilisation des différentes sources locales d'énergie sera privilégiée, à échéance 2030 : solaire thermique et photovoltaïque, bois, éolien, déchets agricoles, bio déchets, hydraulique, géothermie, énergie de récupération.

Pour ce faire, il conviendra de :

- Développer les réseaux de chaleur urbain

- Favoriser l'autoconsommation d'énergie renouvelable individuelle ou groupée
- Promouvoir une production d'énergies locales et renouvelables de préférence sur les bâtiments à vocation d'activités, sur les toitures des constructions, ou espaces artificialisés dans le respect du patrimoine local
- Promouvoir et encadrer l'implantation de tout type de structures liées au développement souhaité des énergies renouvelables sur le territoire : l'éolien, le photovoltaïque, la méthanisation, ...
- Prévoir des emplacements réservés pour l'implantation des unités de production, en particulier en toiture pour l'énergie solaire.
- Développer la valorisation énergétique des déchets résiduels pour économiser des combustibles et des matières premières, pour diminuer le prix de traitement des déchets urbains et contribuer au développement de l'économie circulaire.

# Cauvador

PLUI

AXE 4

PROMOUVOIR UN TERRITOIRE DES PROXIMITES, CONNECTE  
AUX RESEAUX DE COMMUNICATION, FAVORABLE AU BIEN-  
ETRE DES POPULATIONS

*Orientations d'aménagement, d'équipements et d'urbanisme*



## **Orientation 1: Engager un véritable plan en faveur des mobilités pour répondre au principe de « tout à moins de 20 mn » dans l'objectif de favoriser une logique de mise en réseau des polarités du territoire**

*La voiture individuelle est le mode de transport de très loin le plus privilégié par les actifs du territoire. Cela pouvant s'expliquer par une configuration du territoire adaptée à la voiture (faible population, faible densité, éclatement des bourgs, étalement urbain) les distances entre centralités, l'absence de voies dédiées...*

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

*L'ensemble des orientations proposées permet d'engager des actions adaptées aux spécificités et besoins du territoire.*

Il s'agit de :

- Mettre en place des Transports Collectifs adaptés aux besoins notamment en termes d'emplois, et des services liés à la santé
- Conforter le système de transport à la demande (TAD) pour les communes et hameaux ruraux en priorité
- Préserver et soutenir la desserte ferroviaire dans les bourgs secondaires
- Améliorer l'accessibilité aux gares du territoire en favorisant l'intermodalité (bus, vélos, marche à pieds)
- Améliorer la fluidité du réseau routier, faciliter les mobilités, réduire le trafic des véhicules particuliers et permettre l'émergence de nouveaux modes de déplacements

- Mettre en place des aires de covoiturage sur les axes routiers (RD 820, 840, 803) les plus fréquentés afin de faciliter les trajets domicile/travail
- Favoriser l'implantation de bornes de recharge électrique afin de faciliter les déplacements de courte distance

## **Orientation 2: Mettre en place un schéma d'aménagement des modes doux pour les déplacements au quotidien**

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

*L'espace public est largement dominé par une place prépondérante accordée à la voiture, jusque dans le cœur des bourgs. Avec 7000 déplacements quotidiens observés sur le territoire, se réalisant dans les communes de résidence, il existe un véritable enjeu de report modal vers les modes actifs des déplacements courts de proximité, dans les bourgs entre le domicile et le lieu de travail. Le réaménagement de l'espace public pour redonner de la place aux piétons et aux vélos par rapport à la voiture, et ainsi rendre le déplacement plus attractif constitue une piste intéressante en faveur d'un report modal et d'une meilleure prise en compte du piéton dans le tissu urbanisé.*

*Le projet territorial défini accorde une large place aux orientations pour des modes de déplacements adaptés pour les courtes distances.*

- Favoriser les modes doux dans les déplacements de courte distance pour le bien-être des populations
- Créer ou renforcer la place du piéton et du cycliste dans le cadre de l'aménagement des cœurs de village ou cœur de ville
- Inciter, dans le cadre de projet d'aménagement, la création de voies piétonnes et cyclables

## **Orientation 3: Conforter le réseau viaire existant**

L'armature du territoire définie autour de différentes polarités (pôles structurants, pôles intermédiaires, pôles de proximité et maillage villageois) est articulée sur un réseau viaire, qui dans l'attente d'être maillé au projet de désenclavement de l'Est du territoire, constitue un réseau qui pourrait être conforté et sur certains secteurs, sécurisé.

- Ce réseau est composé de l'A20, des RD 820, 840, 803.

## **Orientation 4: Accompagner les grands projets structurants du territoire et les axes ferroviaires traversant le territoire**

- Favoriser le principe d'une liaison permettant le désenclavement de l'Est du territoire de Cauvaldor et facilitant l'accès à l'A20 pour ce secteur
- Accompagner la programmation de tous projets routiers visant la sécurisation des voies existantes et le contournement des bourgs
- Accompagner la réalisation de la voie verte permettant de renforcer l'attractivité du territoire
- Favoriser le développement économique autour et en lien avec l'autoroute A20 et la zone aéroportuaire de Brive
- Soutenir la desserte ferroviaire sur le territoire et le rôle des gares dans le développement de Cauvaldor
- Valoriser les secteurs des gares du territoire en incitant au développement de l'intermodalité

## **Orientation 5 : Faire du numérique une priorité pour tout le territoire**

- Accompagner le déploiement des réseaux haut débit, en l'articulant avec le développement économique et territorial
- Accompagner la couverture numérique dans les espaces ruraux
- Articuler le développement économique avec le développement numérique
- S'assurer de la desserte numérique sur les nouveaux sites ou secteurs à aménager pour faciliter l'installation de nouvelles pratiques (télétravail, espaces partagés, ...) et plus largement tout projet d'entreprise sur le territoire

## **Orientation 6 : Enrayer la désertification médicale des secteurs ruraux en engageant des actions en faveur de la santé**

Dans l'objectif de pouvoir répondre à l'accès aux soins de santé pour l'ensemble de la population du Nord du Lot et dans le cadre d'une politique plus globale sur les équipements de soins et de santé, Cauvaldor souhaite renforcer son action, par les éléments suivants :

- Inciter à la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations de constructions permettant notamment, l'implantation de services médicaux
- Promouvoir dans les opérations de constructions et auprès des opérateurs, des logements pour des stagiaires, des jeunes

professionnels de la santé, des remplaçants de personnel soignant en lien avec la politique de l'habitat mise en place

- Favoriser l'offre médicale en assurant la promotion du territoire autour de ses aménités paysagères et culturelles pour attirer de jeunes praticiens et leur famille
- Prévoir des réserves foncières pour des équipements ou infrastructures liées à la santé, sur la base d'un maillage territorial cohérent, ce qui permettra de conforter notamment le tissu des cabinets médicaux
- Favoriser une stratégie foncière en faveur des équipements liés aux infrastructures médicales en permettant notamment, de faciliter les constructions liées à l'activité médicale, à proximité des structures existantes

## **Orientation 7 : Assurer une offre d'équipements publics adaptés**

En complément de l'offre d'équipements qui est aujourd'hui globalement suffisante (sauf en termes de santé), un travail de définition d'une offre adaptée devra être mis en place afin de répondre aux problématiques d'évolution et d'accueil des populations.

Pour prendre en compte le vieillissement observé de la population, le développement d'une offre à destination des personnes âgées est à intégrer en complément des établissements de santé. Des équipements d'accueil multigénérationnel pourront être imaginés et intégrés dans le cadre d'une offre globale.

Par ailleurs, une offre nouvelle d'équipements de formation sera développée pour rendre le territoire plus attractif.

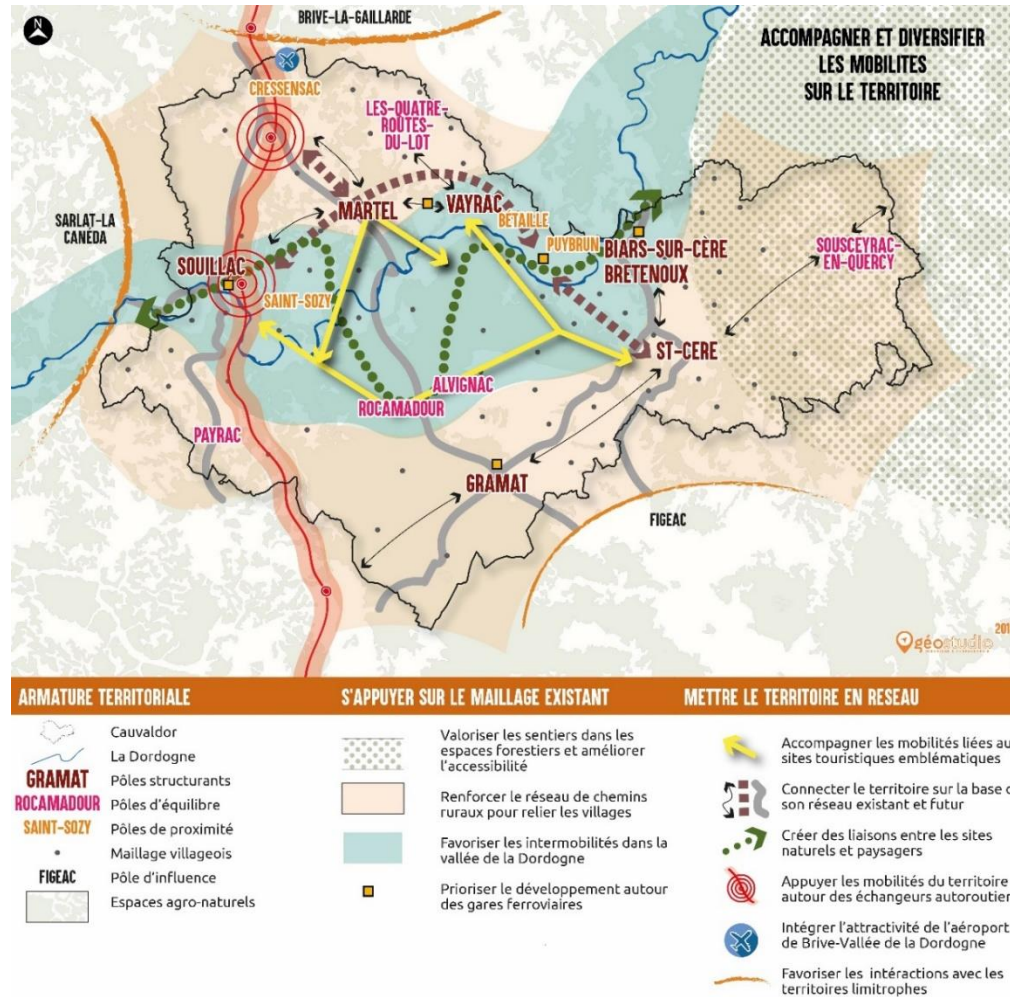


Figure 1 -Axe 4-cartographie donnée à titre indicatif





# Cauvador

PLUI

AXE 5

VALORISER LA QUALITE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE  
POUR AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE



*Orientations pour les loisirs, le patrimoine, les paysages*

## Orientation 1 : Fonder un urbanisme durable avec des formes urbaines adaptées aux paysages du territoire des Causses et Vallée de la Dordogne

### Les formes urbaines à promouvoir permettront d'intervenir à 3 niveaux :

- **Conserver** les formes urbaines héritées du passé,
- **Renouveler** le cadre bâti,
- **Accompagner** la mutation de certains tissus selon les secteurs,

Les formes urbaines préconisées seront en lien avec les paysages, le milieu naturel, la géographie du territoire.

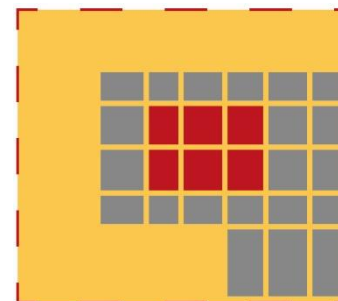
Leur traitement et leur définition morphologique se feront en lien avec les entités suivantes : Bouriane, Causses (Martel, Quercy), Ségala, Limargue, Vallée de la Dordogne et ses affluents. Pour ce faire, la diversité des registres devra être recherchée : tissus et tracés, tissus et paysages, tissus et biodiversité.

Seront proscrites les formes urbaines conduisant à la dilatation ou fragmentation du tissu urbain, caractérisée par l'éclatement des îlots, l'absence d'interface entre la rue et le bâti, l'absence d'espaces publics.

Sera proscrit le processus de densification conduisant à une forme urbaine déstructurée et peu qualitative.

### Les formes urbaines à promouvoir devront permettre de répondre à 5 exigences :

- 1- Assurer la permanence de compositions urbaines héritées du passé pour favoriser une logique de continuité dans les bourgs centres ou hameaux : permanence des tracés, des gabarits, notamment.
  - Privilégier une logique de continuité de l'urbanisation dans les villages et les hameaux
  - Concevoir les extensions urbaines avec prolongement des tracés (trame viaire) anciens (Bastides de Bretenoux et Puybrun, castrum de Floirac, Creysse, Montvalent, Teys sieu, Cavagnac, Prudhomat, Gagnac-sur-Cère, Saint-Laurent-les-tours).

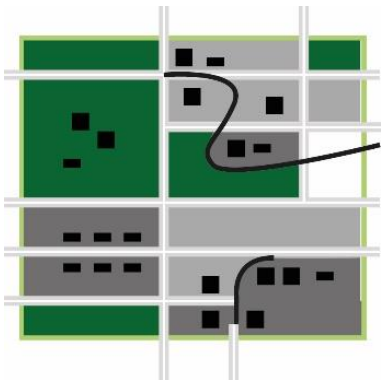


Registre de continuité « Tracé ancien » -Schéma 1

2- **Gérer les interfaces dans les secteurs bâtis sans cohérence, tel que le secteur périurbain : utiliser le maillage d'éléments paysagers et naturels, notamment.**

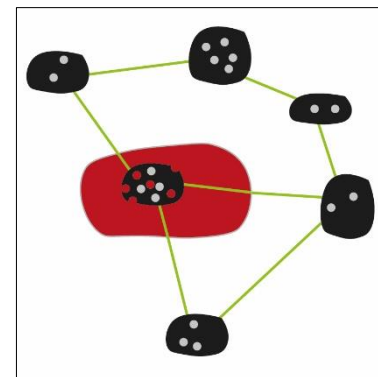
- Encourager le maintien des espaces naturels de « respiration » ou de transition dans la conception des secteurs à aménager
- Mettre en valeur les éléments particuliers à l'échelle du territoire présentant une forte valeur écologique et patrimoniale (pelouses sèches, prairies humides, etc.).

3- **Garantir les greffes urbaines (prévues dans le SCoT) dans les secteurs péricentraux (cas des premières couronnes des polarités urbaines de Cauvaldor), dans les secteurs de faubourgs, et les écobarri, pour créer de nouveaux quartiers : assurer des liaisons par un nouveau maillage de voies, d'espaces publics, rechercher la densification raisonnée.**



*Maillage et connexion des secteurs de faubourgs-Schéma 2*

4- **Permettre la constitution de nouvelles centralités** dans les secteurs d'habitat situés en périphérie des pôles urbains, en renforçant notamment l'armature viaire : l'objectif étant de recentrer et non d'étaler l'urbanisation.



*Recomposition des secteurs d'habitat -Schéma 3*

5- **Inscrire le développement urbain de nouveaux secteurs, dans la conception de projets de quartiers durables** tels que définis dans l'axe 1 du PADD, dans les villes de Cauvaldor et dans les « écobarri » ou éco-hameaux, localisés dans les communes rurales.

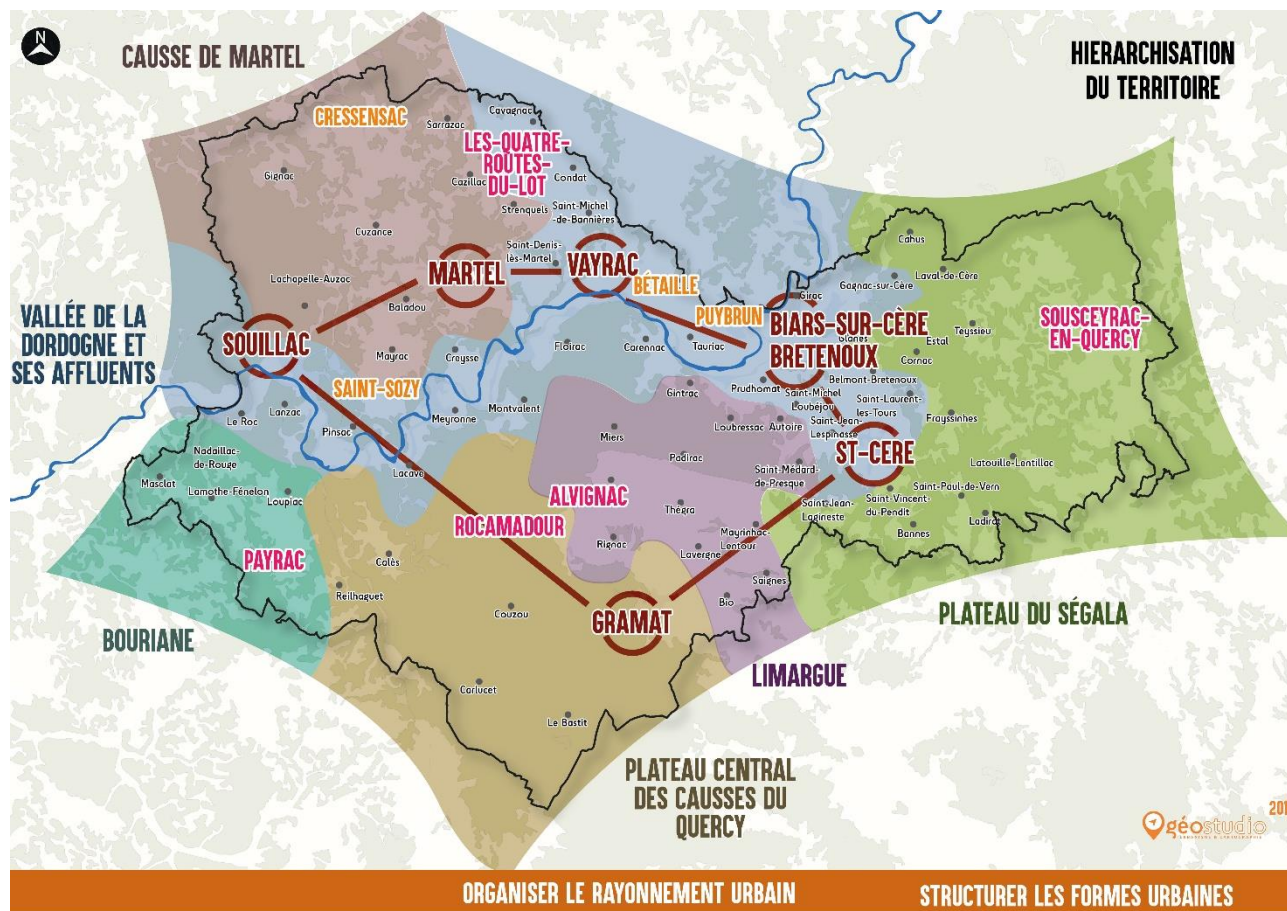


Figure 1-Axe 5-cartographie donnée à titre indicatif

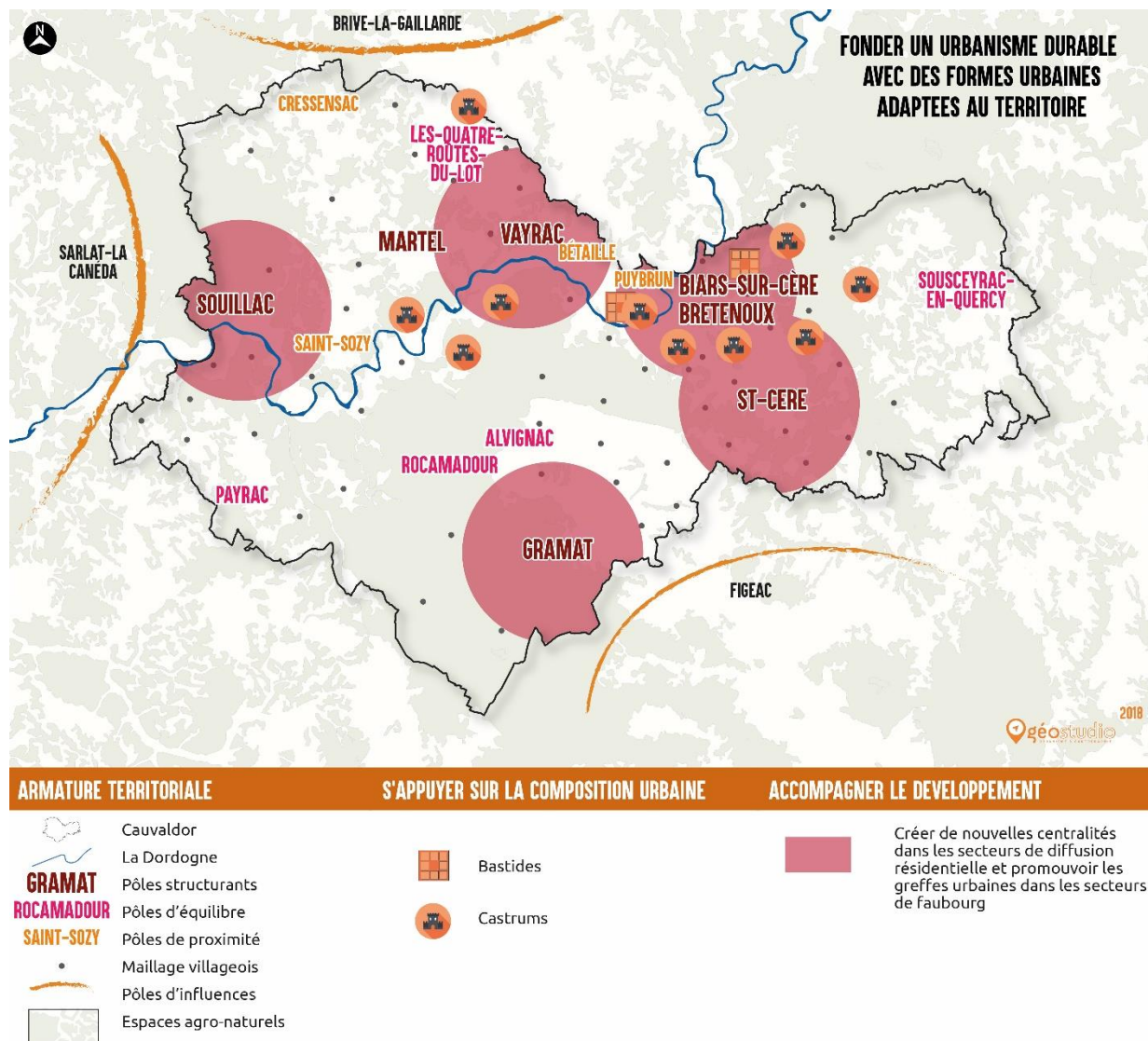


Figure 2- Axe 5-cartographie donnée à titre indicatif

## **Orientation 2: Faire du patrimoine le garant de l'attractivité territoriale, créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Vallée de la Dordogne »**

- Protéger les sites emblématiques et les sites d'intérêt paysager et patrimonial reconnus
- Poursuivre tous les projets engagés de classement et de labellisation
- Valoriser les patrimoines exceptionnels associés à la spécificité karstique notamment les grottes
- Préserver les silhouettes bâties et la diversité des paysages
- Valoriser les monuments, les motifs et paysages emblématiques (panoramas, routes balcons, ...)
- Protéger les espaces de co-visibilité, les cônes de vues pour la mise en valeur des bourgs et hameaux ruraux, en favorisant les coupures d'urbanisation
- Protéger et mettre en valeur le petit patrimoine ainsi que « l'architecture paysanne »
- Faire de la Dordogne un axe majeur de développement touristique avec le projet de voie verte comme porte d'entrée vers les différents sites touristiques du territoire
- Créer une OAP « Vallée de la Dordogne » qui constituera à terme, un véritable schéma d'aménagement des berges et de ses abords tant pour des utilisations sportives et ludiques que pour la mise en valeur de son cadre paysager.

## **Orientation 3: Mettre en valeur les paysages et le patrimoine dans l'aménagement de l'espace**

- Poursuivre les actions d'étude, de sauvegarde et de mise en valeur des patrimoines bâtis et non bâtis
- Utiliser les composantes paysagères et naturelles (pelouses sèches, prairies, haies, cours d'eau...) pour composer les limites des différents espaces (urbains, agricoles, naturels)
- Favoriser l'organisation des jardins partagés à proximité des centres-bourgs du maillage villageois dont la configuration parcellaire ne permet pas, aux constructions, de disposer d'un jardin privé
- Favoriser la mise en place de linéaires arborés afin de créer de nouvelles limites ou des aménagements de qualité en cohérence avec le contexte urbain et territorial
- Améliorer l'image des zones d'activités en évitant la banalisation de leur aménagement.

Ces orientations permettront de donner un cadre cohérent aux aménagements futurs, en lien avec les identités patrimoniales et paysagères du territoire. L'OAP « Vallée de la Dordogne » constituera le fil conducteur de la nouvelle politique patrimoniale de Cauvaldor.

## **Orientation 4 : Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire**

- Identifier et préserver les éléments identitaires (murets en pierre sèches, patrimoine bâti, le maillage bocager, etc.) spécifiques des entités paysagères connues (Bouriane, Causses, Ségala, Vallées, Limargue) afin de renforcer la diversité des paysages support d'attractivité
- Maintenir un maillage de corridors écologiques denses entre les nombreux réservoirs de biodiversité existants (trame verte et bleue)
- Préserver les pelouses sèches et landes calcicoles
- Préserver les sites naturels majeurs du PNR
- Prendre en compte la biodiversité remarquable et ordinaire à toutes les échelles
- Assurer la restauration de la biodiversité par des projets intégrateurs des actions et mesures en faveur du développement durable
- Assurer la préservation des zones humides
- Inciter l'implantation de haies champêtres, comme autant d'espaces de contact entre milieux ouverts et milieux fermés, en raison notamment de leurs effets de lisière et de corridor

## **Orientation 5 : Conserver le cadre de vie comme promotion et image de l'identité territoriale**

- Encourager dans les nouvelles opérations d'aménagement, des formes urbaines issues du patrimoine local
- Favoriser la recomposition du cadre bâti par la densification, la reconversion des friches, le réinvestissement des bâtiments désaffectés
- Permettre l'architecture contemporaine en respectant le contexte dans lequel se font les implantations
- Permettre les constructions favorisant l'habitat intergénérationnel notamment dans les hameaux ruraux
- Protéger les linéaires commerciaux dans les centres et éviter les implantations commerciales en périphérie des pôles urbains ou des centres-bourgs
- Protéger la trame paysagère des quartiers ou ensembles bourgeois de qualité
- Éviter la banalisation du paysage notamment à proximité de la Dordogne
- Préserver les ensembles patrimoniaux, associant qualité architecturale et cadre naturel, en incitant à leur réhabilitation et rénovation
- Adapter les règles architecturales des projets de rénovation, réhabilitation ou construction neuve, au contexte paysager, patrimonial, et au site, dans lequel ils se trouvent.

## **Orientation 6 : Mettre en valeur les entrées de ville pour une meilleure qualité et intégration de ces secteurs**

La qualité des paysages et du patrimoine architectural et urbain de Cauvaldor amène à prendre en compte certains secteurs des communes dont la qualité des aménagements pourrait être reconsidérée. Certaines entrées de villes nécessitent en effet que des actions soient menées pour :

- Favoriser des implantations de constructions permettant une bonne intégration dans le site.
- Organiser et concevoir les implantations ou les aménagements, en séquences, permettant ainsi une bonne structuration des espaces bâtis et non bâtis.

## **Orientation 7: Engager une gestion économe des espaces**

Le PADD doit fixer « *les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ». Ces objectifs sont justifiés par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés sur le territoire de Cauvaldor dans les 10 dernières années.

En 10 ans, il a été observé que 561,22 hectares ont été consommés sur le territoire, ce qui représente une moyenne de 56,12 hectares par an. Entre 2006 et 2016, la consommation foncière liée à l'habitat est estimée à 510,22 hectares.

Dans l'objectif de réduire d'un tiers la consommation d'espaces agricoles et naturels, Cauvaldor aurait un rythme de consommation de 37,04

hectares urbanisables par an pour des constructions à vocation habitat et économie. La localisation de ce foncier devra prendre en compte les secteurs à enjeux agricoles et naturels des espaces.

Le potentiel foncier du PLUI-H, prenant en compte la réduction de consommation foncière d'un tiers prévue dans le SCoT, est établi à : 373,77 ha dont 339,80 ha dédiés à l'habitat et 33,96 ha à l'activité économique.

Avec une consommation annuelle de 56 ha/an (soit au rythme actuel), cela correspond à une capacité d'urbanisation sur une durée de 6 ans.

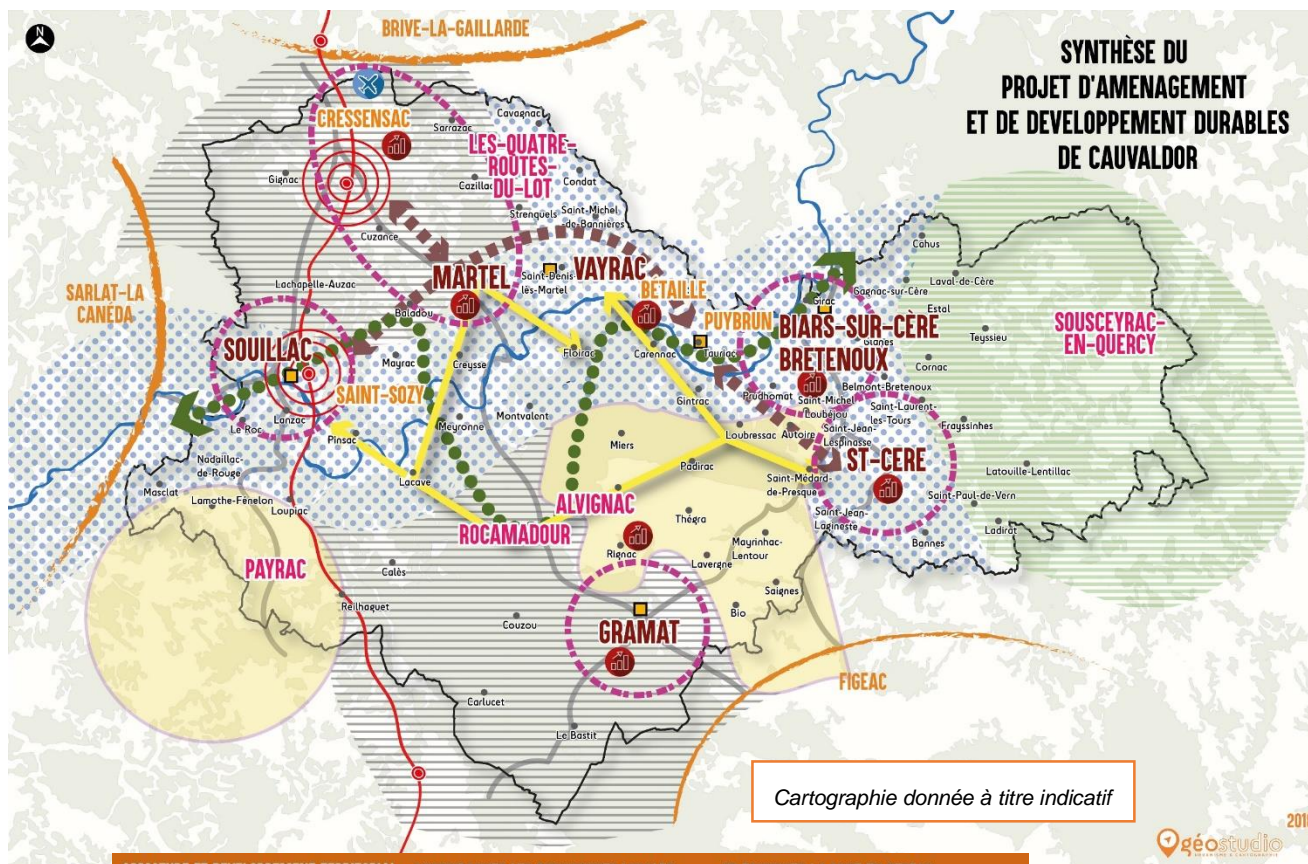
Cette économie de foncier engage Cauvaldor à travailler sur les formes urbaines, la densité, et une localisation du développement urbain, en priorité dans les enveloppes urbaines existantes définies dans le SCoT approuvé.

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

- **Dans les communes rurales, les cœurs de village et les hameaux devront être réinvestis en priorité.**
- **La densification des centres-villes, des centres-bourgs, des « faubourgs » dans le cas des petites villes du territoire, ainsi que l'urbanisation des secteurs situés à proximité des réseaux publics seront recherchées.**
- **Les secteurs constructibles de taille et de capacité limitée en zone naturelle, seront limités.**
- **La localisation des secteurs à vocation économique devra favoriser un développement de proximité et inciter à la mixité des fonctions.**







ARMATURE ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES LOCALES	ET FAVORISER LA MISE EN RESEAU
Cauvaldor La Dordogne Pôles voisins d'influence Espaces agro-naturels	Conforter et développer les pôles moteurs du territoire et ses emplois Développer les zones d'activités au rayonnement intercommunal Valoriser l'activité agricole et accompagner la diversification des cultures en composant avec la présence de l'eau Valoriser les paysages agraires sur les causses Favoriser un système économique et productif autour des ressources forestières Préserver le paysage bocager	Accompagner les mobilités autour des sites touristiques emblématiques Créer des liaisons pour faciliter l'intermodalité entre les sites naturels et paysagers Prioriser le développement autour des gares ferroviaires Connecter le territoire d'Ouest en Est Appuyer le développement autour de l'axe autoroutier Intégrer les dynamiques liées à l'aéroport Brive-Vallée de la Dordogne Soutenir les interactions avec les territoires limitrophes
<b>Adapter le développement des communes selon leur rayonnement à l'échelle communautaire :</b> <b>GRAMAT</b> Pôles structurants <b>ROCAMADOUR</b> Pôles d'équilibre <b>SAINT-SOZY</b> Pôles de proximité Maillage villageois		



***Groupement : CEFUAM mandataire - ECTARE - ENEIS - GEOSTUDIO - CAPLA-***