



PREFET DU LOT

# Commune de Figeac

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

*Le point de vue de l'État*

*Novembre 2017*



# ***SOMMAIRE***

<b>Avant-propos.....</b>	<b>4</b>
<b>Figeac, à l'échelle inter-départementale, au sein du Grand Figeac et de son projet de territoire.....</b>	<b>6</b>
Une localisation à l'échelle inter-départementale dont elle tire avantage.....	6
Figeac à travers le SCoT et la charte paysagère.....	6
Ce que dit le SCoT du Pays de Figeac :.....	6
Eléments présents dans la charte paysagère du pays de Figeac :.....	8
Zone d'influence et conséquences.....	9
La ville de Figeac, urbanisation et population.....	10
Le site.....	10
La ville centre, son patrimoine architectural.....	11
Etalement urbain.....	11
Sa population.....	12
<b>La démarche de projet alternative à l'étalement urbain.....</b>	<b>13</b>
Un parc de logements vacants à reconquérir.....	13
Investir les potentiels constructibles en zone urbaine.....	14
Revoir l'importance des zones AU.....	15
Cultiver une démarche de projet.....	17
<b>Allier paysage, développement, et ruralité.....</b>	<b>19</b>
Espaces naturels de qualité.....	19
Développement industriel et commercial.....	20
Conserver une agriculture périurbaine.....	21
Paysage et image d'un territoire.....	22
<b>Les enjeux portés par l'État.....</b>	<b>23</b>

# Avant-propos

La commune de Figeac a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2016. Suite au transfert de compétence urbanisme à la communauté des communes du Grand Figeac le 1er janvier 2017, cette dernière a décidé la poursuite de ce document d'urbanisme par délibération communautaire du 26 juin 2017.

Les objectifs poursuivis par la révision sont ainsi énoncés dans la délibération du conseil municipal :

- *la prise en compte des nouvelles dispositions législatives et réglementaires en vigueur depuis la dernière version du PLU ;*
- *la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du pays de Figeac ;*
- *la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural ;*
- *la protection des personnes et des biens dans les zones à risque ;*
- *la préservation des espaces agricoles et naturels ;*
- *la planification d'un développement urbain raisonné garant de la qualité de vie des habitants ;*
- *le renforcement de la mixité fonctionnelle sociale et intergénérationnelle ;*
- *le développement harmonieux de l'activité économique ;*
- *le développement du tourisme ;*
- *l'accompagnement de l'évolution des quartiers tout en protégeant leurs identités ;*
- *la réhabilitation de l'habitat ancien ;*
- *l'intégration des circulations douces dans les projets urbains ;*
- *le renforcement de la centralité de la ville.*

**L'élaboration du PLU représente une opportunité de créer un projet territorial ambitieux porté par la commune de Figeac et la communauté des communes du Grand Figeac, partagé avec les acteurs locaux et la population et traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.**

***L'expression des principes de la loi et des politiques prioritaires de l'Etat***

Selon l'article L132-1 du Code de l'Urbanisme, « l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L101-2... ». Pour cela, l'autorité administrative compétente de l'Etat porte à la connaissance de la collectivité le cadre législatif et réglementaire à respecter ; c'est principalement l'objet du porter à connaissance. En deuxième lieu, l'Etat fait partie des personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7. Selon les modalités prévues à l'article L132-10, le préfet demande à la collectivité que ses services soient associés à l'élaboration du PLU. En complément du porter à connaissance réglementaire, le point de vue de l'Etat est conçu comme le document de référence de cette association. Il est l'expression des principes de la loi et des politiques prioritaires de l'Etat appliqués au territoire du projet.

***Pour favoriser l'émergence d'une démarche de projet concerté***

Outre la dimension régaliennne de ce document et de l'association de l'Etat, l'objectif recherché est avant tout de favoriser l'émergence d'une démarche de projet concerté. La loi solidarité et renouvellement urbains a profondément réformé le contenu des documents d'urbanisme. Ainsi, les nouveaux documents d'urbanisme (SCoT et PLU) ont acquis une dimension transversale qui faisait défaut à leur prédécesseur. Pensés comme des boîtes à outils pour les collectivités, ils doivent leur permettre de concevoir un aménagement du territoire plus harmonieux et des lieux de vie de meilleure qualité, en phase avec les attentes de la population. Ainsi, un projet réussi est aussi le résultat d'une concertation fructueuse.

***Des enjeux territorialisés et hiérarchisés***

Cette note expose les enjeux du territoire du projet tels qu'ils sont appréhendés par l'Etat. Comme énoncé précédemment, ces enjeux sont tout d'abord une émanation du cadre législatif et réglementaire ainsi que des politiques de l'Etat. Les textes fixent le cadre à respecter (notamment articles L101-1, et L101-2 du Code de l'Urbanisme, article L110-1 du Code de l'Environnement). L'objectif de la note d'enjeux est d'éviter de paraphraser ces principes généraux et d'écarter les propos trop incantatoires. Les enjeux sont fondés sur la connaissance et l'expertise territoriale des services de l'Etat. Il s'agit, dans la mesure du possible, d'exprimer des enjeux propres au territoire en les hiérarchisant en fonction du contexte local.

***Une base pour les avis de l'Etat***

La portée de cette note n'est pas anodine. Clairement, sont exprimés ici, les enjeux dont l'Etat considère la prise en compte nécessaire par le document d'urbanisme. Il en va de sa compatibilité juridique avec les textes en vigueur. Cette note servira donc de base à l'expression des avis émis par l'Etat au cours de la procédure. Il pourra s'agir d'avis informels lors de réunions de personnes publiques associées, d'avis formels intermédiaires et de l'avis du préfet sur le document arrêté. In fine, le document approuvé sera soumis au contrôle de légalité du préfet. Les avis émis par l'Etat au cours de la procédure en référence à cette note seront des éléments participant à l'analyse du contrôle de légalité.

***et pour nourrir le débat avec la collectivité***

En proposant sa vision du territoire, l'Etat souhaite aussi interpellier les élus. Une association trop restrictive risque de cantonner l'Etat dans une posture purement défensive des principes législatifs et réglementaires, souvent vécue en opposition de la volonté des élus. Au contraire d'un tel scénario, il s'agit d'initier au travers de cette note un débat constructif avec la collectivité. Comme la concertation publique, l'association des personnes publiques associées, dont l'Etat, doit être pensée au bénéfice du projet.

***Un document communicant***

Enfin, ce document se veut utile, accessible et convaincant. Il est donc synthétique, argumenté et illustré. Compte tenu des propos qui précèdent, il est évident qu'il n'est pas une fin en soi. Les services de l'Etat sont à la disposition de la collectivité pour leur présenter, pour répondre à leurs questions, pour expliciter, compléter et illustrer les propos...

# Figeac, à l'échelle inter-départementale, au sein du Grand Figeac et de son projet de territoire

## Une localisation à l'échelle inter-départementale dont elle tire avantage

Figeac, sous préfecture et deuxième ville la plus peuplée du Lot se situe à l'Est du département aux portes de l'Aveyron et proche du département du Cantal.

Les villes de Brive, Rodez, Cahors et Aurillac sont à quasi équidistance de Figeac, il faut compter entre une heure et une heure 20 minutes pour s'y rendre.

C'est une ville d'arts et d'histoire, connue pour son patrimoine exceptionnel dont la découverte est incontournable dans la visite touristique du département.

L'économie de la ville et du secteur, repose en grande partie sur l'implantation de deux sous-traitants aéronautiques de rang international, mais également, sur le domaine de l'agro-alimentaire.

Ce **pôle de service et d'attractivité** (emplois et commerce), occupe donc un positionnement idéal au sein de cet espace qui la met loin des influences de villes de plus grandes importances.

## Figeac à travers le SCoT et la charte paysagère

Figeac est bien sûr un nom d'appel sur le plan touristique, il est à associer à Champollion, architecture de qualité, Vallée du Célé... Son nom est également associé très positivement à l'activité industrie aéronautique, créatrice régulière d'emplois, avec les entreprises Ratier et Figeac Aéro. Lié à ce tissu industriel le développement d'un enseignement secondaire avec l'implantation d'un IUT possédant un pôle génie mécanique et productique.

Il est logique que le projet de territoire du Pays de Figeac, décliné dans son SCoT, s'appuie sur cette ville « locomotive » et son influence sur le bassin de vie.

### Ce que dit le SCoT du Pays de Figeac :

Le SCoT approuvé le 23 décembre 2016 et opposable depuis le 23 février 2017 est un document à « deux étages ». C'est, d'une part, un document intégrateur de textes de niveaux supérieurs tel que :

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE),
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour Garonne
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Rance-Célé.

D'autre part, ce document apporte des orientations à moyen terme, sur un périmètre élargi, (Pays de Figeac), tout en précisant les orientations pour la commune au sein de ce territoire.

Le PLU, pour assurer sa compatibilité avec le SCoT, devra tenir compte du document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui traduit le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), en prescriptions et recommandations applicables.

La ville de Figeac est identifiée comme **polarité supérieure** au sein du SCOT. L'ambition est de renforcer chaque pôle dans le but qu'il exerce un rayonnement sur le bassin de vie concerné.

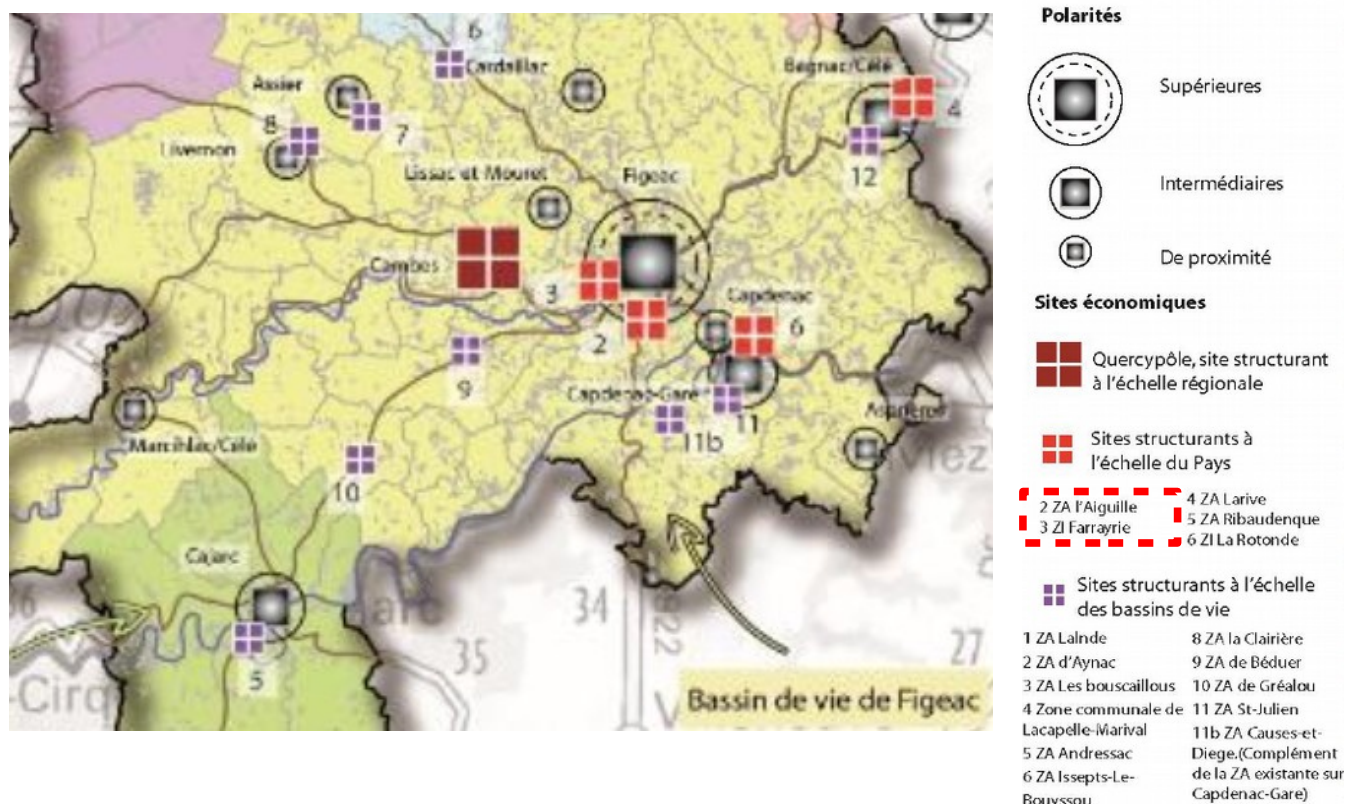
Les principales orientations du SCoT sont :

- Axe 1 du PADD : Conforter un aménagement équilibré et solidaire du pays.

A ce titre, le DOO fixe des objectifs d'accueil de population (45 à 55 % du développement résidentiel sur le pôle urbain dont 66 à 75 % sur Figeac), réinvestir les centres-villes par la reconquête du parc de logements vacants pour atteindre 7 % (13,2 % pour Figeac en 2014), incite à diversifier l'offre en logements (prescriptions 4 et 6), à conforter les pôles commerciaux majeurs d'envergure intercommunale et à favoriser le développement des commerces de proximité (prescriptions 7 à 14), améliorer les déplacements au profit des habitants et de l'environnement (prescriptions 19 à 26).

- Axe 2 du PADD : Maintenir et renforcer la capacité d'attractivité économique.

Prescription 29 du DOO : Implantation des zones économiques sur l'ensemble du territoire du SCoT :



La commune de Figeac est reconnue comme site structurant à l'échelle du Pays avec les zones de L'Aiguille et de La Farroyrie. La zone de L'Aiguille continue sa croissance importante avec les aménagements à venir sur Herbemols.

Selon un article de l'Usine Nouvelle, l'emploi industriel dans le domaine de l'aéronautique sur le bassin de vie de Figeac a progressé de 23 % entre 2010 et 2014 et cette progression devrait se poursuivre. (<https://www.usinenouvelle.com/article/figeac-la-mecanic-vallee-joue-les-reseaux.N376880>)

La carte fait bien apparaître le rayonnement des sites économiques autour de Figeac avec les secteurs de « Quercypôles » (Cambes/Lissac), « La Rotonde » à Capdenac...

Dans ce domaine, les prescriptions 30 à 32 du SCOT prévoient respectivement, la densification des zones d'activités existantes, avant d'envisager toute extension, et d'intégrer les principes de la charte départementale de qualité des ZAE et de la charte paysagère du Pays de Figeac.

Une des ambitions du SCoT est de répondre aux besoins actuels et futurs de l'agriculture. Pour y parvenir il explore deux pistes, conforter les filières agricoles traditionnelles et encourager les projets de diversification pour créer les conditions d'émergence de nouvelles filières (prescriptions 34 à 40). En ce sens, la réalisation d'un diagnostic agricole précis en concertation avec les acteurs de la profession est

capital. Une attention particulière sera à apporter aux espaces interstitiels pour y définir la place de l'agriculture. En s'appuyant sur ce diagnostic le PLU pourra fixer des limites claires à l'urbanisation, et identifier un zonage approprié.

Tourisme : Figeac et ses environs constituent une destination touristique forte et identifiée sur la base de spécificités remarquables (architecture, paysage, loisir de pleine nature...) à promouvoir, valoriser, en assurant une mixité opérationnelle (habitat et activité touristique) et sans porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité.

- Axe 3 du PADD : Ménager et sauvegarder les patrimoines et ressources naturelles.

Les enjeux plus spécifiques à Figeac portent sur :

- protéger et valoriser les espaces naturels remarquables présents sur la commune (ZNIEFF : prescription 62), préserver les espaces naturels relictuels d'intérêt écologique dans les secteurs d'urbanisation dense (Prescription 67), sans oublier les autres espaces naturels et agricoles (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, espaces de productions agricoles...), qui pourraient être menacés par l'étalement résidentiel, protéger les continuités écologiques liées à la trame bleue (Célé, Drauzou...) et assurer une meilleure gestion de la ressource en eau ;
  - s'engager sur la voie de la transition énergétique en maîtrisant la demande énergie dans le bâti : être attentif aux formes urbaines produites et à l'orientation des constructions pour favoriser les performances énergétiques et diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain grâce aux espaces verts (prescription 80), promouvoir la création et le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables (prescription 86) ;
  - agir pour limiter les pollutions des cours d'eau, maintenir la continuité des écoulements et des ruissellements et renforcer la gestion des crues et des inondations : anticiper la gestion des eaux pluviales à l'échelle des futures zones d'extensions urbaines et commerciales et non au coup par coup en fonction de chaque tranche d'investissement (prescription 89), protéger les éléments naturels permettant de limiter l'érosion des sols et de retenir l'eau (prescription 91), s'assurer d'une gestion globale des inondations (prescription 97).
- Axe 4 du PADD : Préserver, transmettre l'héritage paysager et construire le territoire de demain.

Quatre objectifs majeurs sont à retenir :

- réduire la consommation de l'espace par l'urbanisation pavillonnaire (prescription 100 : le développement urbain privilégiera les processus de densification et de réhabilitation urbaine, avant de proposer l'ouverture à l'urbanisation. La mobilisation des logements vacants sera privilégiée avant toute ouverture à l'urbanisation),
- préservation des terres agricoles : prescription 105 à 110,
- concilier développement économique et insertion paysagère : prescriptions 112 à 115,
- préserver la qualité et les spécificités architecturales, environnementales et paysagères du territoire.

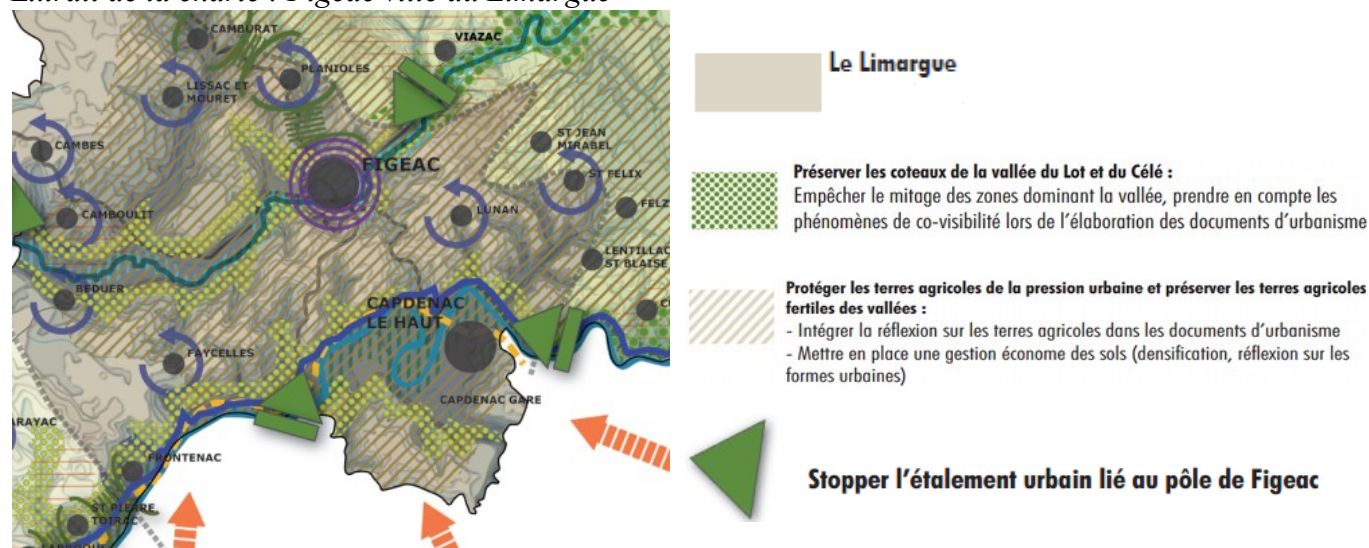
**Il est attendu que le projet de territoire porté au travers du PLU s'inscrive en parfaite cohérence de positionnement avec les orientations et objectifs du SCoT.**

### **Eléments présents dans la charte paysagère du pays de Figeac :**

La charte classe Figeac comme ville médiévale, dont le développement s'est constitué, à proximité d'une implantation religieuse, ville dense et organisée, avec des limites marquées. Ses formes urbaines, son architecture mémorielle témoignent des époques traversées depuis sa création.



## Extrait de la charte : Figeac ville du Limargue



La charte soulève les enjeux de préservation des terres agricoles fertiles, des corridors écologiques que constitue le réseau de haies et des systèmes hydrologiques particuliers (zones humides, résurgences, pertes...) et **engage à conserver voir développer une agriculture périurbaine.**

Elle souligne la problématique de l'étalement de l'urbain : « Figeac constitue le pôle économique dynamique et crée une attractivité qui se traduit par la mise en place de paysages péri-urbains avec un recul net de l'agriculture et un phénomène de nappe urbanisée ».

Ce phénomène touche les communes périphériques de Figeac, mais également Figeac lui-même, la charte propose de **changer le modèle d'urbanisation en favorisant l'approche paysagère et environnementale des projets.**

Touchant le domaine des zones d'activités, la charte préconise, comme le SCOT, de requalifier celles existantes et d'éviter la dispersion de nouvelles sur le territoire.

Pour le thème de l'eau, les enjeux identifiés sont, d'une part, la gestion de la ressource (quantité, qualité...) et d'autre part, la mise en valeur qui participe au patrimoine paysager, architectural et urbain du territoire.

Cette charte paysagère n'a pas de portée réglementaire, cependant elle s'inscrit pleinement dans les politiques du ministère de la Transition Énergétique et Solidaire **il est attendu que cet outil soit valorisé lors de l'élaboration du PLU.**

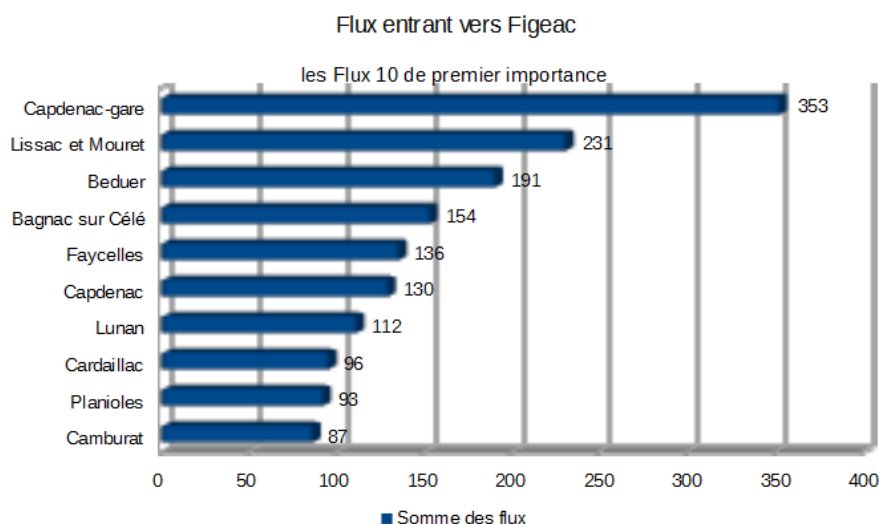
## Zone d'influence et conséquences

L'analyse des données mobilités met en évidence des liens bien connus entre les villes de Figeac et Capdenac-Gare. Les échanges domicile travail entre les deux pôles, représentent à eux seuls 9,3 % des flux entrant ou sortant sur la ville de Figeac (tous les jours 353 résidents de Capdenac-Gare vont travailler sur Figeac pendant que 129 Figeacois font le chemin en sens inverse).

C'est dans ce contexte favorable, à mi-chemin de ce bipôle que se sont implantées les zones commerciales et industrielles du Couquet et de l'Aiguille ; la déviation de Figeac favorisant les liaisons depuis sa mise en service.

La pression foncière qui s'exerce le long de ces axes de communication et les nœuds d'échange RD840, RD802 et RD822 est inéluctable. **Il est indispensable de préserver la fonction première de transit de ces voies et dans le même temps assurer des coupures d'urbanisation essentielles à la conservation de l'identité de chacune des cités et des espaces agricoles interstitiels.**

Les données mobilité montrent également l'influence de la ville de Figeac sur les communes périphériques de taille plus modeste et en particulier sur celles de « la petite couronne Figeacoise ».



Sur les 10 flux domicile-travail de première importance, 7 concernent des **communes limitrophes de Figeac** et représentent **22,6 % du total des déplacements entrant**. Ces villages proches de Figeac occupent une fonction résidentielle de première importance.

On retrouve également Bagnac sur Célé et Capdenac-le-Haut (6,5 % à eux deux), deux communes aux statuts différents des villages de la première couronne.

En parallèle le développement périphérique de zones spécialisées (zones d'activités, zones commerciales, zones pour la culture et les loisirs), inféodé aux axes de transit pour capter les flux (déviation de Figeac), accentue les échanges entre ces secteurs, échanges basés sur les déplacements en voiture.

**Ce constat sur l'importance croissante et envahissante des déplacements, ses origines, ses conséquences** sur la qualité de vie, sur l'environnement, sur le rejet de gaz à effet de serre, sur la sécurité, sur le budget des ménages et des collectivités **interpelle sur l'échelle à laquelle traiter ces problèmes imbriqués.**

Ce mode de vie est peu favorable, à la fois au renforcement d'une centralité rayonnante comme Figeac, mais également à celle des bourgs des communes environnantes qui sont réduits à une urbanisation sur leur périphérie, le mieux connecté aux infrastructures. Cette situation est dommageable pour tous.

**Figeac ne doit pas subir son statut de première ville du Grand Figeac et pôle majeur de services, d'activité et d'emploi, son projet de territoire doit revêtir une dimension supérieure par la prise en compte d'enjeux dépassant la limite communale.**

**La cohérence du projet communal et l'intégration de cette étude avec le futur PLUi qui sera réalisé à l'échelle de la communauté des communes n'en seront que plus pertinents.**

A une échelle plus resserrée, quartier, liaison inter-quartier et pourquoi pas zone urbaine, la réalisation d'OAP mobilité peut permettre de mettre en évidence des points de blocage aux cheminements doux et déboucher sur la programmation d'actions hiérarchisées et planifiées à mener. Intégrer à la réflexion des associations locales, (la Roue fédère), peut faciliter la compréhension des blocages et la promotion ultérieure : favoriser ce type de déplacement décarbonés en dehors des liaisons domicile travail est capital.

## La ville de Figeac, urbanisation et population

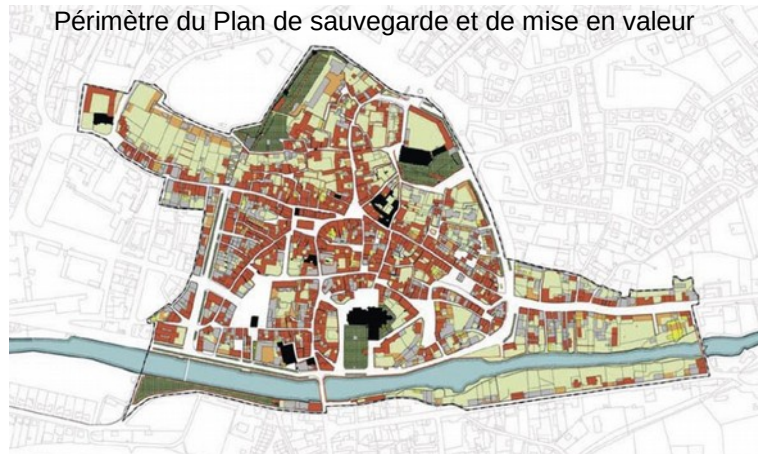
### Le site

Le territoire de Figeac est fortement contraint par sa géographie : un relief accidenté, la présence du ruisseau du Drauzou et du de la rivière du Célé qui apportent des contraintes (secteurs inondables jusque dans le centre-ville). L'urbanisation en plaine (avant mise en place du Plan de Prévention des Risques Inondation) a atteint aujourd'hui ses limites. A cela s'ajoute la contrainte supplémentaire du risque minier, principalement risque d'effondrement lié à l'exploitation historique de gisements souterrains de plomb et de zinc. Dans ce contexte trouver des secteurs propices à l'urbanisation n'est pas chose aisée.

## La ville centre, son patrimoine architectural

Le centre-ville de Figeac fait l'objet de protection à la hauteur de la qualité de son patrimoine architecturale avec :

- la mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé en 1999 ;
- le classement d'édifices au titre des monuments historiques (classés ou inscrits) ;
- l'inscription de secteurs au titre des sites inscrits.



Le PSMV ne représente pas une servitude d'utilité publique. Il reste indépendant du PLU, les documents ne se superposent pas. Cependant, il doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Il conviendra donc de veiller, tout au long de l'étude, à assurer la cohérence entre les deux documents (Cf. porter à connaissance page 13).

Les servitudes d'utilité publique liées au patrimoine architectural et paysager de la commune quant à elles, seront retranscrites dans le dossier de PLU. Pour les mêmes raisons de conservation du bâti ancien, il est fortement souhaitable d'instaurer le permis de démolir obligatoire sur l'ensemble de la commune.

Ces protections participent à la préservation et la valorisation du centre ancien qui fait aujourd'hui la renommée de Figeac comme ville d'art et d'histoire.

En complément, la politique urbaine de reconquête de ce centre, (valorisation des espaces publics, installation de services et commerces, création de logements dont du logement social...), ont permis à Figeac de rester une ville vivante où la qualité de vie est réelle pour ses habitants, ses touristes ou le visiteur d'un jour.

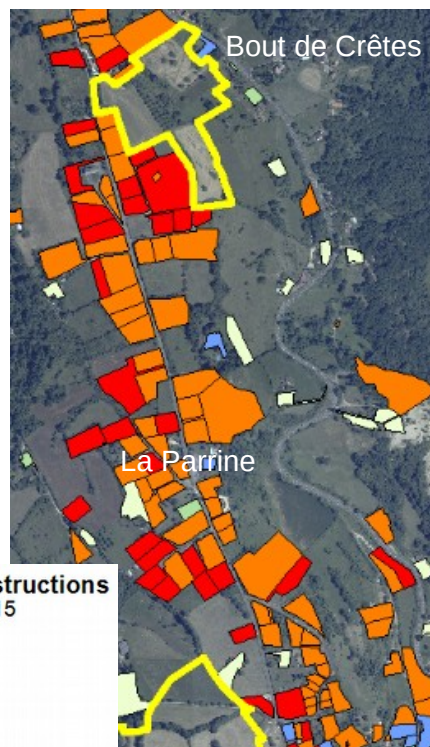
## Étalement urbain

Malgré les efforts portés sur le centre-ville, la commune de Figeac n'échappe pas à la diffusion résidentielle. Cette péri-urbanisation initiée par les POS et ses zones NB très étendues s'est poursuivie jusqu'à l'approbation du PLU en novembre 2011. En **l'absence de culture d'urbanisme de projet**, les constructions se sont développées en fonction d'**opportunités foncières** au détriment d'une véritable réflexion sur l'évolution du paysage habité.

Ci-contre, un exemple d'urbanisation longitudinal à la voie, en crête au nord de la ville de Figeac.

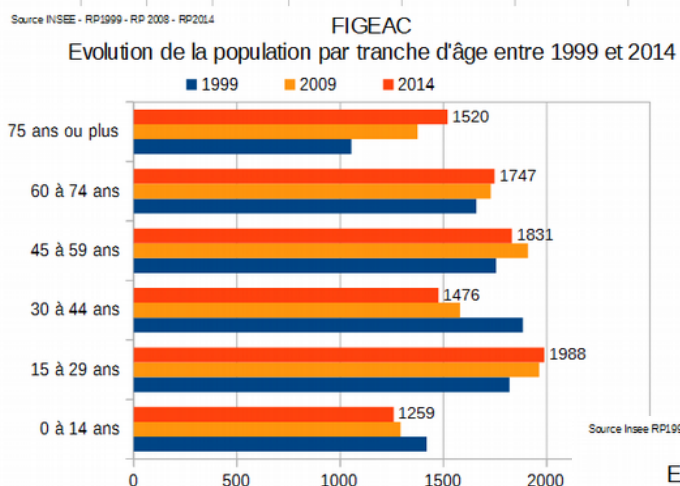
Le bilan du PLU depuis son approbation, devra montrer si les stratégies engagées sont cohérentes avec la volonté de « renforcer la centralité urbaine de Figeac » énoncé dans son PADD.

Il devra également s'interroger sur sa participation à la réduction du mitage et la qualité de l'urbanisation produite.



## Sa population

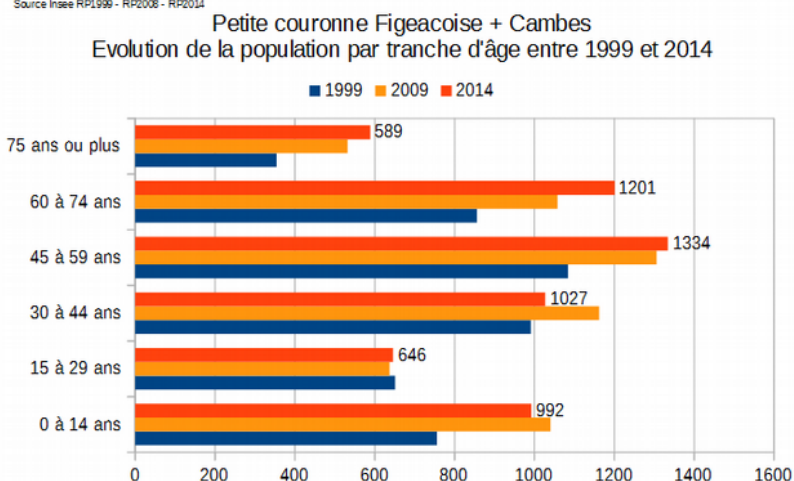
La commune de Figeac comptait 9820 habitants selon INSEE en 2014 (une faible augmentation depuis l'année 1999 environ 2,2 %). Son faible essor démographique, imputable à l'excédent migratoire depuis les années 1990, marque un frein sur la période 2009 à 2014, la variation annuelle moyenne de la population est négative (-0,1%).



Le graphique ci-contre montre une forte augmentation de la tranche d'âge 75 ans et plus (supérieur à 30 % entre 1999 et 2014) et dans le même temps une forte diminution des tranches d'âge liées 30 à 44 ans et 0 à 14 ans.

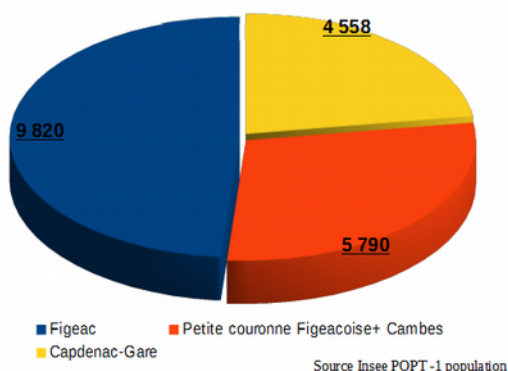
A noter, la présence de nombreuses structures d'accueil de personnes âgées sur la commune : maison de retraite/EHPAD totalisant environ 242 lits.

En comparaison, la population des communes de la « petite couronne Figeacoise » augmente de 23 % sur la période 1999-2014 et cette évolution de population est beaucoup plus équilibrée sur toutes les tranches d'âges.

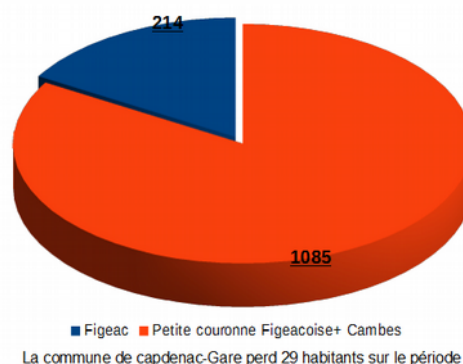


En complément, les graphiques ci-dessous corroborent la démonstration : la ville de Figeac ne profite pas de l'accroissement de la population qui s'effectue sur les communes en périphérie. Sur 1270 habitants supplémentaires en 15 ans, seulement 214 ont choisi de se loger sur Figeac.

Localisation géographique de la population en 2014



Répartition de l'augmentation de population entre 1999 et 2014

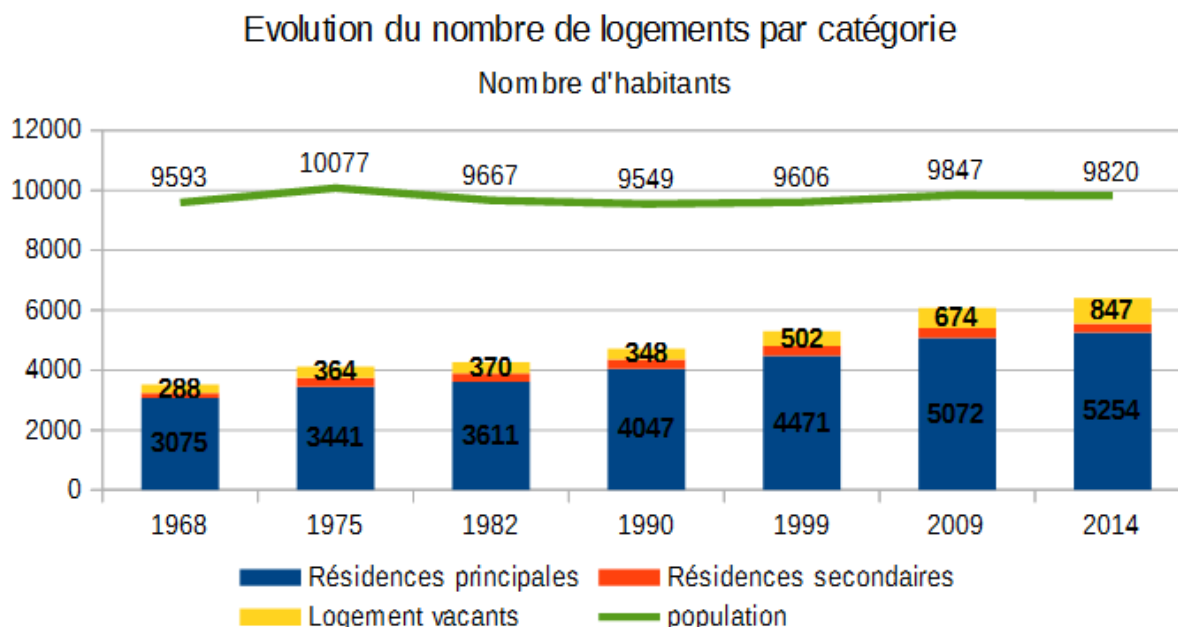


Le SCoT, dans la recommandation 1, souhaite une croissance démographique qui conforte les polarités avec 45 à 55 % du développement résidentiel sur le pôle urbain dont 66 à 75 % sur Figeac. Ce qui représente à l'horizon 2035 une augmentation comprise entre 790 et 1570 habitants. La volonté affichée par le SCoT oblige à un changement radical de comportement par rapport aux dynamiques passées et encore en cours.

# La démarche de projet alternative à l'étalement urbain

## Un parc de logements vacants à reconquérir

La commune de Figeac a connu une forte croissance de son parc de logements en l'espace de 44 ans. La hausse est particulièrement importante entre 1999 et 2014, avec 1098 logements construits soit une augmentation du parc de 20,72 %.



Sur la période 1999 à 2009 (10 ans), le nombre de logements sur la commune a augmenté de 772, le nombre de logements vacants de 172 pour un accueil de population de 241 habitants. Sur la période 2009 à 2014 (5 ans), le nombre de logements sur la commune a augmenté de 326, le nombre de logements vacants de 173 alors que la population diminuait de 27 habitants.

Il semblerait que la production de logements participe au desserrement des ménages et à l'abandon de logements anciens. En 5 ans, elle a donc généré de la vacance sans accueil de population.

**Le pourcentage de logements vacants en 2014 est de 13,24 %.** La prescription N°2 du SCoT affiche pour objectif un retour à un taux de logements vacants de 7 % à l'échelle de chaque bassin de vie à l'horizon 2034.

**Il est attendu du PLU une analyse précise sur le sujet tant du point de vue quantitatif que qualitatif mais également sur la localisation au sein de la commune et ce pour déterminer les raisons de la vacance et proposer des leviers pour réinvestir ces logements.**

Par ailleurs, la prescription 5 du SCoT impose aux documents d'urbanisme du bassin de vie de Figeac la production de 29 % des résidences principales en logements locatifs dont 7 % à vocation sociale. Il s'agit là d'une piste possible pour réinvestir ces logements vacants, d'autant plus que le pôle urbain est prioritaire pour accueillir le logement locatif (prescription N°4) ; accueil en lien avec la desserte en transport en commun.

Le parc locatif social en 2017 sur la commune de Figeac se décompose ainsi :

- 588 logements HLM ;
- 251 logements de bailleurs privés ;
- 39 autres bailleurs.

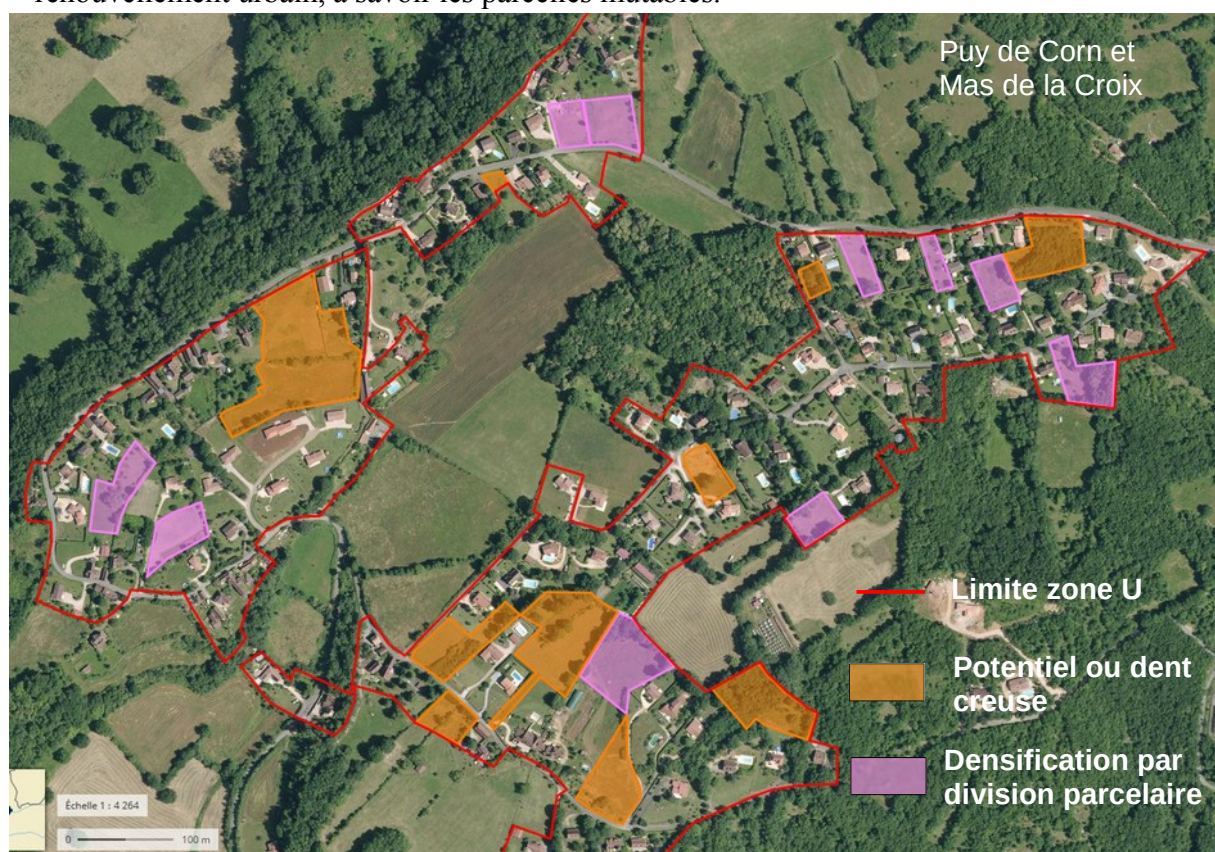
## Investir les potentiels constructibles en zone urbaine

La loi Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle 2, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) renforcent les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (Loi SRU du 13 décembre 2000) pour aboutir à modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain en limitant le recours systématique à des extensions urbaines.

Dans ce cadre, il est attendu du rapport de présentation du PLU d'intégrer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse est un outil de connaissance et de contrôle du territoire.

Pour répondre à cet objectif, il convient d'analyser le potentiel et les capacités de densification et de réorganisation des espaces à urbaniser. Ils se constituent des :

- terrains à bâtir en zone U, ce qui pourrait s'apparenter à du potentiel ou des « dents creuses » ;
- possibilités de division ou de construction sur terrain déjà bâti (densification) ;
- renouvellement urbain, à savoir les parcelles mutables.



**Ce travail doit être réalisé avec finesse sur l'ensemble de la zone urbaine dans le but de resserrer les zones U et identifier d'éventuels potentiels à muter en zone AU. A l'issue, il permettra le cas échéant d'envisager l'ouverture de zones à urbaniser ; ouvertures qui devront être justifiées clairement dans le rapport de présentation par l'absence de potentiel ou des difficultés majeures à investir ces zones.**

Conditionner l'urbanisation à des opérations d'ensemble est la seule garantie d'obtenir une cohésion globale et d'atteindre des objectifs de densité. Dans ce cadre, **la production d'Orientation d'Aménagement et de Programmation est souhaitable en zone U**, en particulier lorsque les surfaces à urbaniser sont importantes. Cela permet de créer des formes urbaines de qualité par l'aménagement d'espaces publics propices à la rencontre et à créer du lien social. Sur la carte ci-dessus, l'OAP du PLU sur le secteur Nord répond en partie à cette demande par la projection d'un maillage de voirie et la conservation de trame bocagère.

## Revoir l'importance des zones AU

La phase diagnostic devra également réaliser le bilan et l'analyse des zones à urbaniser du PLU en vigueur qui compte 83 hectares de zone 1AU et 58 hectares de zone 2AU.

Sur les 8 zones classées en 1AU, seuls 3 secteurs ont connu un développement d'urbanisation, il s'agit de « Panafé », « Puy de Corn » et « Le Laurensou ». (non compté le secteur de « Nayrac » sur lequel l'installation d'un Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique et de la chaufferie bois étaient programmés au moment de la réalisation du PLU en vigueur).

Là encore le propos est à nuancer, seul « Panafé » peut être considéré comme un secteur en essor avec :

- l'installation de la gendarmerie et ses logements de fonction ;
- la réalisation d'un lotissement comptant 25 lots dont 22 libres ;
- l'actuelle construction de petits collectifs devant accueillir 25 logements ;
- et la relocalisation du foyer d'accueil pour personnes non-voyantes ou malvoyantes de l'association Handi Aide (42 résidents). Nouvelle implantation laissant des bâtiments à réhabiliter au quartier des carmes, très bien situés car proches du centre-ville.

Le tableau ci-dessous est issu d'une analyse rapide des zones 1AU.

Nom	Surfaces classées en zone 1AU en ha	Surfaces spécifiques non affectées à de l'habitat (si significatives : zone boisée à conserver, aménagement cimetière paysager...) en ha	Surfaces déjà aménagées en ha	surface urbanisable en ha	Potentiel restant en nombre de logement suivant OAP	densité moyenne
Puy de Corn	5,48		0,58	4,91	25	5,0
Pinte	2,25			2,25	11	4,9
Nayrac	16,37	7,94	2,00	6,43	52	8,1
La Parrine	16,93	2,43		14,50	220	15,2
Bout des crêtes	5,51			5,51	65	11,8
Panafé	33,17	9,95	7,67	15,55	272 (*)	17,5
Le Laurensou	1,19		0,08	1,11	12	10,8
Le Ségala	1,70			1,70	25	14,7

82,61	20,32	10,33	52	682	13,1
-------	-------	-------	----	-----	------

(\*) dont 22 lots libres au lotissement sous la gendarmerie

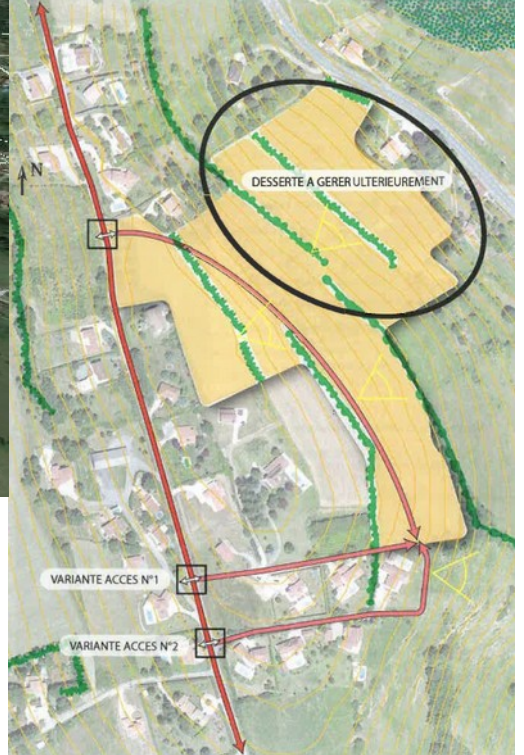
Sur les 83 ha ouverts à l'urbanisation, déduction faite d'une part des surfaces urbanisées ou aménagées et d'autre part des surfaces significatives qui ne seront pas consacrées à de l'habitat, **il reste environ 52ha de surfaces libres.**

Entre 2006 et 2015 le rythme constaté moyen de la construction sur la commune est de 61,2 logements/an (données SITADEL). Par conséquent, d'un point de vue quantitatif, **les zones 1AU à elles seules permettraient de répondre au besoin en constructions de la collectivité pour les 10 ans à venir.**

D'autre part, le choix de certaines zones à urbaniser pose question, elles peuvent correspondre à des zones naturelles, trahir des limites physiques claires à l'urbanisation, n'apporter pas ou peu de densification de l'habitat existant, avoir une topographie difficile, utiliser un réseau de voirie parfois insatisfaisant...

Secteurs à titre d'exemple :

Bout de crête



- contrainte paysagère : terrain exposé aux vues lointaines ;
- topographie difficile pour réaliser un aménagement en profondeur et respecter la densité de 10 à 15 logements/ha et rompre ainsi avec l'urbanisation longitudinale ;
- possibilité d'accès sur la RD840 à vérifier auprès du Conseil Départemental.

Nayrac



Secteur de « Nayrac » : Fond de combes au Sud Ouest



Concernant ce secteur :

- le champ en fond de combe, avec son masque végétal au Nord, marque une limite franche à l'urbanisation ;
- la « poche résidentielle » envisagée en fond de champs sera sans lien fort avec l'urbanisation existante ;
- l'urbanisation plus au Nord-Ouest partiellement sous les bois sera soumise à de fortes contraintes topographiques et la conservation justifiée du boisement ne permettra qu'une urbanisation résidentielle diffuse (d'autres secteurs sont déjà positionnés sur ce type d'offre : « Puy de Corn ».) Par ailleurs il convient de limiter l'urbanisation proche de boisement en rapport au risque feu de forêt.



**Au vu de ces éléments, il est attendu du PLU une rationalisation des surfaces à urbaniser en s'appuyant sur des limites à l'urbanisation à établir clairement, en tenant compte des caractéristiques environnementales, topographiques, des accès, de l'exposition des terrains...**

**Cette analyse devra déboucher sur le redimensionnement voire la fermeture à l'urbanisation de certaines zones AU du PLU pour être en adéquation avec les besoins réels de la commune et en conformité avec le SCoT.**

## Cultiver une démarche de projet

Pour réussir son projet de territoire, la collectivité doit s'orienter vers une démarche de projets aux différentes échelles. Cette démarche doit aboutir à modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain en limitant le recours systématique à des extensions urbaines.

A l'échelle du territoire, le PADD s'appliquera à proposer la vision prospective du territoire, pour les 10-15 ans à venir en conformité avec le SCoT. Ce projet sera participatif : partage et débat avec les personnes publiques associées, les acteurs locaux et la population.

Le but ambitieux de ce document est de répondre aux besoins et aspirations des populations présentes et futures. Il est le fruit d'une analyse globale des besoins de la commune, abordant entre autres les aspects économiques, sociaux, et environnementaux (intégrant la problématique des risques naturels).

A l'issue de cette phase, le PADD devra repérer sur plan, les possibilités de :

- reconquête du bâti ancien et/ou vacant ;
- densification, et de recomposition urbaine ;
- extension limitée en accroche de secteurs bâtis existants.

**L'extension urbaine doit être la dernière réponse à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire après avoir étudié les autres possibilités.** L'étendue et le nombre des extensions à l'urbanisation ne doivent pas répondre à une logique de « distribution » mais satisfaire à un véritable besoin en rapport avec l'analyse du territoire issu du diagnostic. Il convient de passer d'une culture d'opportunité foncière à une culture de projet.

**L'expérience en matière d'extension urbaine réussie, implique systématiquement :**

- **une étude urbaine de qualité ;**
- **une intervention foncière publique afin de maîtriser la réalisation du projet ;**
- **une opération d'ensemble ou au moins un phasage opérationnel de 5-6 constructions minimum.**

Le PLU devra atteindre une dimension pré-opérationnelle en fixant les conditions de mise en œuvre de cette politique d'aménagement avec notion de temps. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un outil permettant de répondre à ce besoin. Leur contenu et leur degré de précision sont libres et pourront prendre la forme d'éléments d'études de faisabilité, (technique, financière, juridique, foncière...), concernant l'aménagement d'espaces publics, (propice à la rencontre, à créer du lien social...), la création de déplacements doux limitant l'usage de l'automobile, l'aménagement de greffes urbaines style écoquartiers (avec projection d'aménagements urbains, phasage dans le temps, fonctionnement projeté...)...

Dans le cadre des nouvelles constructions, il convient d'apporter une attention particulière sur le traitement des limites séparatives et l'alignement avec l'espace public, sur l'organisation des volumes sur la parcelle, sur les rythmes et proportions des ouvertures, sur les teintes et traitement des façades et sur l'utilisation des matériaux. Dans les OAP comme le règlement écrit du PLU le recours au graphique en complément ou remplacement de la règle écrite est désormais possible et offre une alternative intéressante pour une meilleure compréhension par le pétitionnaire.

**Le PLU doit donc être un document utile pour la commune, ne se limitant pas à donner l'orientation foncière des terrains. Pour atteindre ce but, il est attendu :**

- **la production d'un PADD stratégique, explicite et spatialisé, engageant les orientations d'aménagement du territoire de la collectivité ;**
- **la réalisation d'un projet urbain convenablement étudié pour permettre une mise en action sûre et rapide. C'est tout le sens du nouveau contenu du PLU tel que défini par le décret du 27 novembre 2015. Le PLU doit fixer les objectifs à atteindre en terme de qualité urbaine.**

# Allier paysage, développement, et ruralité

## Espaces naturels de qualité

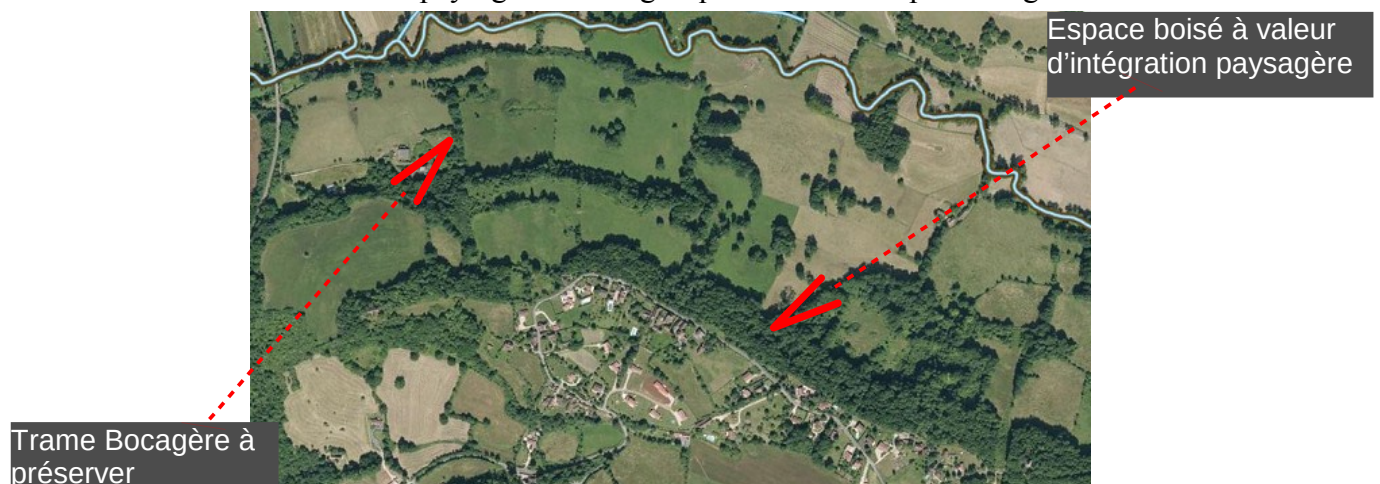
Les acteurs du territoire, pour permettre à la faune et la flore de se maintenir dans leur biotope, doivent protéger et gérer les habitats essentiels à leur vie et à leur reproduction. Le PLU, en définissant le devenir des sols, participe à préserver ces espaces naturels et toute la biodiversité qui la compose. Il doit concilier exigences écologiques, économiques et sociales.

Pour l'aider dans son action, la collectivité devra s'appuyer sur :

- la trame verte et bleue du SCoT intégrant le SRCE ;
- l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- les inventaires réalisés par la cellule d'assistance technique « zones humides » du Syndicat Mixte de la Rance et du Célé...

Mais au-delà de ces documents, une analyse sur le terrain est indispensable pour identifier de manière plus précise les réservoirs de biodiversité et en particulier :

- les espaces boisés les plus emblématiques en vue de leur classement en Espaces Boisés Classés ;
- les espaces boisés situés en bord d'urbanisation et présentant un intérêt pour leur valeur d'intégration paysagère (protection au titre du L151-19) ;
- les zones humides et les paysages de bocages qui restent des espaces fragiles.



Le recensement et la protection de cette biodiversité participent au maintien d'espaces naturels formant des paysages variés d'une grande qualité. Préserver ces espaces présente aussi un intérêt du point de vue des risques naturels, pour la tenue des pentes contre l'érosion par exemple, limitant ainsi les glissements de terrain ou coulées de boue lors des épisodes orageux.

D'autre part, la commune offre de nombreux points de vue induisant de nombreux espaces de covisibilités, l'approche paysagère préconisée par la charte du pays de Figeac, pour assurer l'implantation du bâti, prend tout son sens avec ces contraintes topographiques.

Cette nature, simple comme remarquable, participe également à l'attrait du territoire par ces habitants et par le visiteur. Elle représente un vecteur d'attractivité économique non négligeable (Hôtellerie et restauration, domaine du Surgié, gîtes, chambres d'hôtes...).

Pour toutes ces raisons, il est attendu du PLU, de préserver ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, de définir les protections adéquates à mettre en place dans le document de planification. **Le classement en zone inconstructible (N ou A) doit être privilégié, la création de zones tampons incluant l'environnement immédiat des chemins de Saint Jacques classés aux biens du patrimoine mondial de l'UNESCO est à réaliser.**

## Développement industriel et commercial

Identifié comme **polarité supérieure** au sein du SCOT, la commune de Figeac est le lieu d'investissement industriel et commercial principal du territoire du Pays de Figeac.

Cependant, si on se réfère à l'extrait de la carte du SCoT, en page 8 du présent document, on s'aperçoit que ce sujet comme celui des déplacements, mérite une analyse à une plus grande échelle que celle de la commune. Même si le SCoT pose les bases d'une vision du territoire à l'horizon 2034 traitant de l'implantation des sites à vocation industrielle et commerciale à l'échelle du Pays, ce n'est pas un document opérationnel de planification permettant la programmation de réserves foncières, leur ouverture dans le temps et traitant de tous les besoins induits : études, phasage opérationnel prenant en compte la problématique voirie et réseaux divers, traitant du plan de déplacements, de la desserte en transports...

Ces domaines d'aménagements relèvent d'une stratégie à l'échelle intercommunale pour une prise en compte sur le territoire du « pôle urbain et de la petite couronne Figeacoise » qui regroupe :

- les sites industriels de Quercypôle sur Cambes et bientôt Lissac et Mouret, Ratier entrée Ouest de Figeac et L'aiguille avec le développement du secteur d'Herbemols ;
- Les zones commerciales avenue de ratier entrée Ouest de Figeac et celle du Couquet à Capdenac ;
- 44 % de la population du Pays de Figeac.

La récente évolution du PLU de Figeac sur le secteur Herbemols, par sa mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet, intervient moins de 6 ans après son approbation et 3 ans après sa dernière modification. Cela met en évidence ce besoin de programmation en matière de planification.

D'autre part, la prescription 31 du SCoT demande « *d'intégrer les principes de la charte départementale de qualité des ZAE et de la charte paysagère du Pays de Figeac afin de rendre l'environnement de ces zones d'activités plus attractif et plus qualitatif. La requalification des sites d'accueil d'activités économiques existants sera également recherchée en appliquant les principes des chartes précédemment évoquées* ».

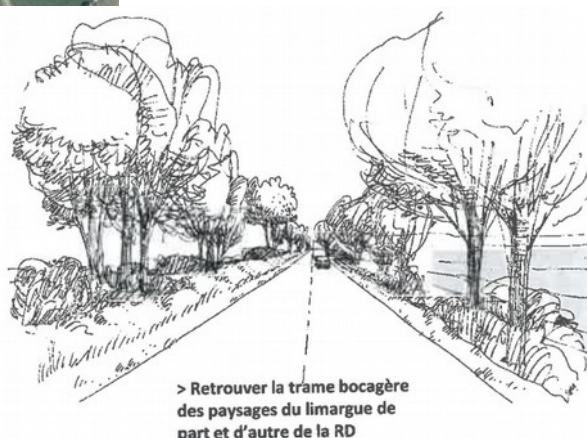
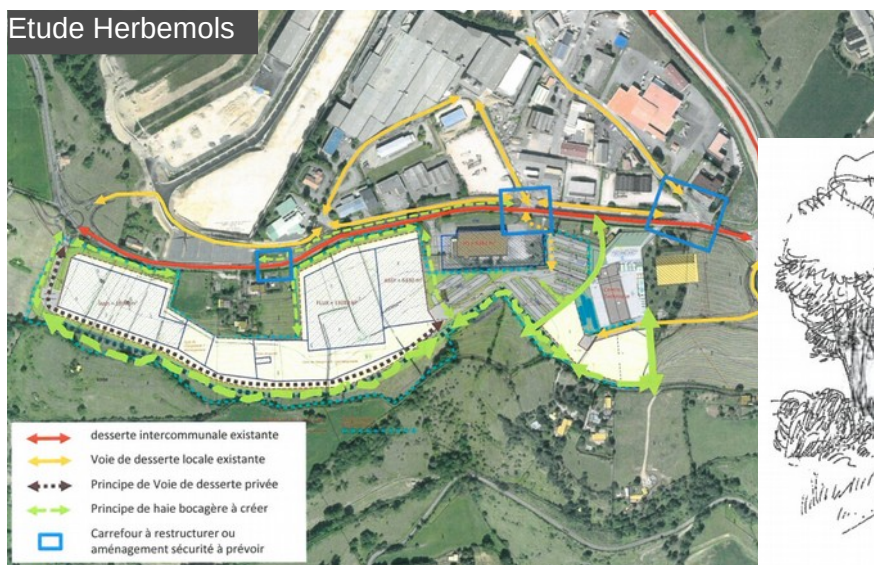
**Dans ce domaine, une attention particulière est à apporter aux entrées de ville. C'est en effet la première et/ou la dernière image que le territoire laisse au visiteur.** Là encore, une étude à une échelle plus grande permettrait un traitement cohérent des secteurs du Couquet à Capdenac et de l'avenue de Ratier route de Cahors, secteur présentant des problèmes de sécurité routière et un aménagement au coup par coup sans grande cohérence.

**En attendant le PLUi, le PLU de Figeac par la réalisation d'une OAP, pourrait poser les bases de la reconfiguration de ce boulevard urbain, reconfiguration qui devrait être étudiée plus spécifiquement dans le cadre d'une étude urbaine.**



Quant au secteur Herbemols entrée de ville route de Villefranche, la phase opérationnelle de l'étude menée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU devrait aboutir à la mise en sécurité du site et à une meilleure intégration paysagère.

Etude Herbemols



## Conserver une agriculture périurbaine

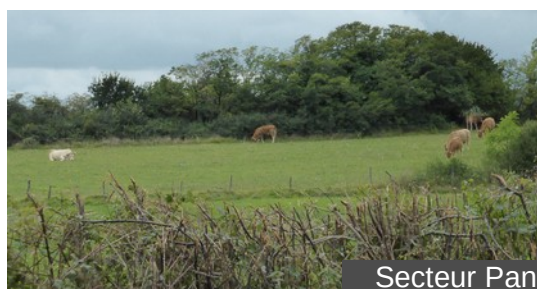
La commune de Figeac, comme les autres communes du Lot, a subi une baisse significative du nombre de ses exploitations agricoles, (89 en 1988 et 24 en 2010 soit 73 % en 22 ans). Cependant, les surfaces consacrées à l'agriculture restent importantes pour une commune urbaine ; autour de 33 % de la surface de la commune, et le registre parcellaire graphique (RPG) affiche une augmentation de 32ha entre 2009 et 2016.

Cette activité, outre son caractère économique, contribue également au maintien de paysages appréciés : espaces ouverts, haies...

L'espace est une ressource finie qui mérite d'être regardée comme un « bien commun de valeur » à gérer avec justesse. Le PLU, en changeant l'affectation de l'espace, réduit un usage pour en favoriser un autre. Ce faisant, il crée aux abords immédiats des villes et sous leur influence directe un secteur à forte pression foncière où les terres, agricoles pour la plupart, sont convoitées pour y installer des équipements collectifs, sportifs, des zones commerciales ou d'habitation. L'agriculture en zone périurbaine correspond à l'agriculture pratiquée dans ces espaces.



Secteur Panafé photo 2011



Secteur Panafé photo 2017



**Le plan local d'urbanisme doit donc faire l'effort d'un diagnostic agricole précis en ce domaine, en intégrant une analyse du foncier et son fractionnement par l'urbanisation.** Le PADD pourra se nourrir des orientations de la charte paysagère. Le règlement du PLU doit participer à une préservation des espaces agricoles stratégiques à la viabilité des exploitations. Pour ce faire, la démarche à entreprendre à Figeac doit s'inspirer des nombreuses initiatives qui se développent dans ce domaine en France. Puis, une fois le projet posé, le recours à la boîte à outils du PLU doit permettre sa meilleure mise en œuvre, notamment par une juste et pertinente protection des espaces agricoles stratégiques et une proposition pour l'implantation des bâtiments agricoles.

## Paysage et image d'un territoire

La commune de Figeac est la porte d'entrée Est dans le département du Lot, son territoire abrite des espaces naturels et agricoles, une architecture rurale et urbaine de grande qualité et des paysages reconnus. Le cadre de vie existant est également un facteur majeur d'attractivité dans la politique de développement économique, et plus particulièrement touristique, mais aussi en termes d'image de marque qui participent à la renommée du territoire du Pays de Figeac.

La commune a donc une lourde responsabilité : le devoir de s'inscrire dans la modernité de son époque en préservant cet héritage et en assurant la mise en œuvre des conditions de transmission et d'amélioration aux générations futures.

Face à la fragilité des équilibres hérités de l'urbanisation des 50 dernières années et à la rapidité des changements associés aux modes de vie contemporains, l'approche paysagère permet une meilleure appréhension globale et transversale du territoire. Il représente également un vecteur de communication à privilégier : l'image de qualité des paysages urbains ou ruraux est partagée par le plus grand nombre, il facilite l'analyse et l'échange avec les autres autour d'un référentiel commun.

**Pour toutes ces raisons, il est attendu du PLU qu'il s'interroge sur les marqueurs de la qualité paysagère des lieux. Le PADD devra définir des orientations générales des politiques de paysage et, naturellement, le règlement du PLU traduire ces orientations en dispositions réglementaires pour en assurer la protection.**

# Les enjeux portés par l'État

- **Assurer la cohérence d'ensemble du PLU par l'approche paysagère.** Le PADD doit définir les orientations générales de la politique de paysage de la collectivité. Le paysage, par essence, relève d'une appréhension globale et transversale du territoire. C'est une discipline à privilégier pour aborder l'analyse du territoire, la démarche de projet, la médiation avec les acteurs et la concertation publique, l'évaluation environnementale.
- **Donner au PADD sa pleine mesure.** Le PLU est avant tout un projet de territoire. Nous attendons que ce projet soit clairement affirmé et que ses orientations générales soient spatialisées dans le PADD.
- **Préserver les espaces agricoles et naturels.** Le PLU doit continuer les efforts amorcés par le précédent document d'urbanisme en la matière. Il doit établir la stratégie à adopter sur la commune afin de préserver ses atouts, respecter ses paysages. Les espaces agricoles et naturels ne sont pas la réserve foncière du développement urbain. La question de l'agriculture périurbaine doit être correctement appréhendée.
- **Limiter l'étalement urbain par la reconquête du bâti vacant, la densification, et la recomposition urbaine et concevoir des îlots urbains en accroche de la centralité.**

La commune doit se donner les moyens de limiter les espaces à urbaniser pour préserver durablement les espaces agricoles et naturels tout en répondant aux besoins réalistes des populations présentes et futures. Le PLU doit privilégier le développement urbain autour de ces 3 axes :

  - Le bâti vacant doit être inventorié, les motifs de vacances analysés, il représente un potentiel d'accueil de nouvelles populations.
  - Les possibilités de recomposer ou densifier les tissus urbains existants doivent être étudiées.
  - Concevoir des îlots urbains en accroche avec l'enveloppe urbaine : le projet urbain doit être réfléchi, les implantations du bâti affinées, tant d'un point de vue énergétique (Nord/Sud), qu'urbain (alignement, rythme des façades et toitures, volumétrie, implantation par rapport au terrain naturel...). La modélisation ou recours à la maquette est à encourager.

Ces 3 thématiques doivent permettre également de diversifier l'offre de logements (logements plus petits répondant au phénomène de vieillissement de la population, logements sociaux...).
- **Requalifier les entrées de ville.** L'aménagement des entrées de villes doit constituer un important sujet de réflexion pour la commune, il est impératif de concilier le développement économique, ainsi que la revalorisation fonctionnelle et esthétique (réconcilier ces lieux avec la qualité urbaine de la ville centre de Figeac).
- **Sauvegarder et valoriser le patrimoine.** La richesse et l'identité de la commune sont faites de son histoire. Les vestiges, les monuments, l'architecture civile,... en sont les témoins. La mise à jour du patrimoine à protéger doit être réalisée dans le PLU ; une attention particulière sera portée aux abords des éléments constitutifs des chemins de Saint Jacques de Compostelle, le PLU devra proposer des mesures pour en assurer la protection (zone tampon).
- **Traiter les risques naturels.** Le PLU devra tenir compte de cette problématique et intégrer les risques naturels. Une attention particulière sera portée aux risques inondation et mouvement de terrain.
- **Renforcer l'expertise relative aux trames vertes et bleues.** Il convient d'effectuer un travail de recensement exhaustif afin de préserver la qualité existante, les continuités écologiques et limiter, dans le futur, la fragmentation de l'espace par l'urbanisation. Une expertise de terrain est indispensable.