



PREFET DU LOT

# Commune de Faycelles

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

*Le point de vue de l'État*

*octobre 2016*



# ***SOMMAIRE***

<b>Avant-propos.....</b>	<b>4</b>
<b>Faycelles au sein du Pays de Figeac.....</b>	<b>6</b>
<b>Un territoire rural.....</b>	<b>8</b>
Des paysages variés à préserver et mettre en valeur.....	8
Un espace agricole sous pression.....	9
Des espaces naturels d'une grande qualité.....	10
Un patrimoine bâti de qualité.....	12
Un riche passé historique à mettre en valeur.....	13
<b>Une commune inscrite dans un système périurbain.....</b>	<b>14</b>
Une diffusion résidentielle qui met sous tension le milieu naturel et les espaces agricoles.....	14
Un fonctionnement basé sur les mobilités et le tout voiture.....	16
Une offre d'habitat stéréotypée.....	16
Notion d'échelle.....	17
<b>Cultiver une démarche de projet.....</b>	<b>18</b>
<b>Les enjeux portés par l'État.....</b>	<b>20</b>

# Avant-propos

La commune de Faycelles a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2016.

La commune est actuellement régie par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 juillet 2004 et dont la dernière modification date de février 2011.

Elle souhaite mettre en conformité son document d'urbanisme avec la loi ALUR du 24 mars 2014 et assurer la mise en compatibilité avec le SCoT de Figeac arrêté par délibération du comité syndical le 3 juillet 2015 et en voie d'approbation.

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

- préserver l'environnement et les paysages en maintenant les espaces naturels et en veillant à l'équilibre entre les zones naturelles et les zones urbanisées ;
- maintien de la qualité architecturale du bourg et des hameaux ;
- maîtrise de l'urbanisation dans un environnement rural et dans le principe du développement durable en définissant les hameaux comme support du développement urbain de la commune : Lavalade, le Mas de Noyer, l'Hospitalet, Lagravier, Lacassagnole suite à la proximité du développement industriel du Grand Figeac ;
- renforcement de l'offre touristique de la commune ;
- renforcement des équipements publics ou collectifs en prévoyant des réserves foncières ;
- sauvegarder et promouvoir les activités agricoles ;
- assurer la compatibilité avec le SCoT du Grand Figeac.

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

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.

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

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.

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

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.

*Des enjeux territorialisés et hiérarchisés*

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.

*Une base pour les avis de l'Etat*

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.

*et pour nourrir le débat avec la collectivité*

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...

*Un document communicant*

# Faycelles au sein du Pays de Figeac

## La commune de Faycelles est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Figeac arrêté en date 3 juillet 2015.

Le SCoT est un document à « deux étages ». C'est, d'une part, un document intégrateur de textes de niveau supérieur 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.

Les principales orientations du SCoT concernant la commune 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, engage à diversifier l'offre en logements, à encourager le covoiturage, l'auto-partage et les plans de déplacements d'entreprises.

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

Dans le DOO, on pourra retenir les points suivants : préserver le foncier agricole, conforter les filières agricoles traditionnelles (polyculture et élevage), structurer et valoriser les services à la population, développer et moderniser l'offre en hébergement touristique en privilégiant démarches de qualité environnementale et paysagère, mettre en valeur des paysages et protéger en particulier les abords des éléments constitutifs des chemins de Saint Jacques de Compostelle (prescription 51).

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

Les enjeux plus spécifiques à Faycelles portent sur la protection et la valorisation des espaces naturels remarquables présents sur la commune (ZNIEFF : prescription 62), sans oublier la préservation des autres espaces naturels et agricoles (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, espaces de productions agricoles...), qui pourraient être menacés par l'étalement résidentiel.

- Axe 4 du PADD : Préserver, transmettre l'héritage paysager et construire le territoire de demain.

Trois objectifs majeurs sont à retenir :

- réduire la consommation de l'espace par l'urbanisation pavillonnaire (prescription 102 : « *le développement urbain privilégiera les processus de densification et de réhabilitation urbaines, avant de proposer l'ouverture à l'urbanisation. La mobilisation des logements vacants sera privilégiée avant toute ouverture à l'urbanisation.* ») ;
- la préservation des terres agricoles : prescription 106 à 111 et plus particulièrement les espaces situés le long de la vallée du Lot ;
- « *interdire/limiter le développement de zones d'habitat en discontinuité des villages et hameaux (mitage). Le mitage du territoire est proscrit, au profit d'une structuration de la consommation de l'espace* » (prescription 133) ;
- la valorisation paysagère de son territoire et de son patrimoine : « *inscrire les projets de constructions nouvelles dans le cadre paysager et architectural du lieu, en préservant la structure paysagère traditionnelle, et en portant une attention particulière aux points de vue...* » (prescription 126).

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

**La commune de Faycelles est également concernée par la charte paysagère du pays de Figeac.**

La charte met en évidence la construction de Faycelles comme « *village médiéval* » du Limargue, « *village perché imbriqué à la falaise et dont les pierres taillées du patrimoine bâti répondent à la falaise brute* ».

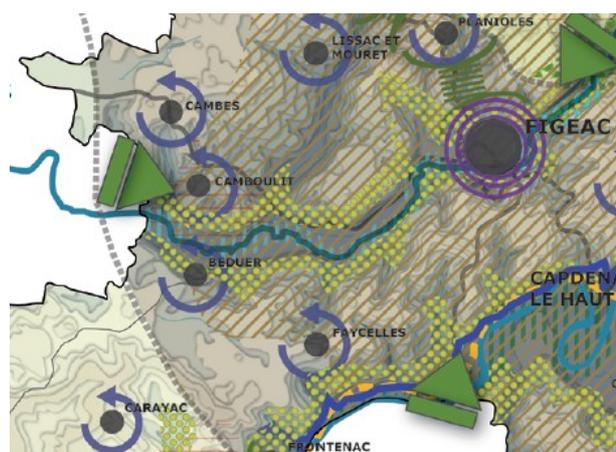
Elle souligne la problématique du changement des paysages identitaires du Limargue liée à la mutation agricole :

- destruction des haies bocagères : « *Pour n'avoir que de grandes surfaces on fait tomber les haies et c'est dommage* » (extrait Charte paysagère) ;
- la disparition de nombreux chemins : « *Le problème qu'il y a, c'est qu'avec le remembrement, il y a beaucoup de chemins qui ont disparu, alors il faut demander l'autorisation pour pouvoir rouvrir ces chemins et passer dans certaines prairies. Et les propriétaires ne sont pas obligés d'accepter.* » (propos recueillis dans la Charte paysagère);

Elle aborde également le problème de l'étalement de l'urbain présent sur toutes les communes de la « couronne Figeacoise » et préconise de protéger les terres agricoles fertiles contre la pression foncière.

Pour changer le modèle d'urbanisation la charte propose de favoriser l'approche paysagère et environnementale des projets d'extension des villages et hameaux (inscrire ces derniers dans les traces et motifs du paysage existant).

*Extrait de la charte*



**Structurer les lieux habités :** renforcer les bourgs, éviter les étalements linéaires, prolonger les logiques des pôles urbains existants (inscription des extensions dans l'ossature paysagère existante)



**Préserver les coteaux de la vallée du Lot et du Célé :**  
Empêcher le mitage des zones dominant la vallée, prendre en compte les phénomènes de co-visibilité lors de l'élaboration des documents d'urbanisme



**Protéger les terres agricoles de la pression urbaine et préserver les terres agricoles fertiles des vallées :**  
- Intégrer la réflexion sur les terres agricoles dans les documents d'urbanisme  
- Mettre en place une gestion économe des sols (densification, réflexion sur les formes urbaines)

La charte indique également la présence sur le secteur, de chemins de randonnées et du GR65, (Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle Chemin du Puy : de Faycelles à Cajarc). Ces itinéraires de randonnées sont jalonnés de gîtes et points d'étape.

Cette charte paysagère n'a pas de portée réglementaire, cependant elle s'inscrit pleinement dans les politiques du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

**Il est attendu que cet outil soit valorisé lors de l'élaboration du PLU.**

# Un territoire rural

La commune est marquée par une topographie très contrastée, passant d'une altimétrie de 160 mètres au niveau de la vallée du Lot en limite sud pour atteindre 380 mètres au point culminant. C'est sur un promontoire, en retrait de la rivière, que fut érigé le village de Faycelles à environ 8 km au Sud-Ouest de Figeac, bénéficiant ainsi de la proximité des grands axes de communication sans en subir les inconvénients (bruit et danger du trafic routier...).

Faycelles et ses falaises calcaires en forme de cirque situées à l'Ouest immédiat du village, offrent des vues pittoresques, proches et lointaines, depuis la rive gauche du Lot et la campagne aveyronnaise.

Au-delà de l'image de carte postale, **le village de Faycelles est la centralité géographique et « administrative » de la commune**, qui regroupe les services (mairie, école, agence postale communale, bibliothèque, salle des fêtes et les quelques commerces...).

Les vieux hameaux historiques représentent une autre composante de la commune : Lavalade et Mas de Noyer implantés le long de la RD21 et Lagranville au Sud-Ouest de faycelles sont les plus importants en taille.

## Des paysages variés à préserver et mettre en valeur

L'environnement naturel et bâti issu de la géomorphologie et de l'activité humaine (élevage, culture), comprend quelques entités définies par **des éléments géographiques significatifs** :

- La vallée alluviale et fertile du Lot en limite Sud de la commune (secteur protégé par le site inscrit) offre une vue magnifique sur les collines boisées en l'absence de toute urbanisation.



- Un système bocager identité du Limargue, et façonné par l'activité agricole : la disparition progressive des haies tend à bouleverser ces paysages, et cette simplification parcellaire est également un facteur d'érosion de biodiversité.



- Le paysage emblématique de « carte postale » qui présente un risque « d'enfrichement » en vue proche, à l'instar de ses falaises rocheuses recouvertes par un masque végétal au fil des ans.

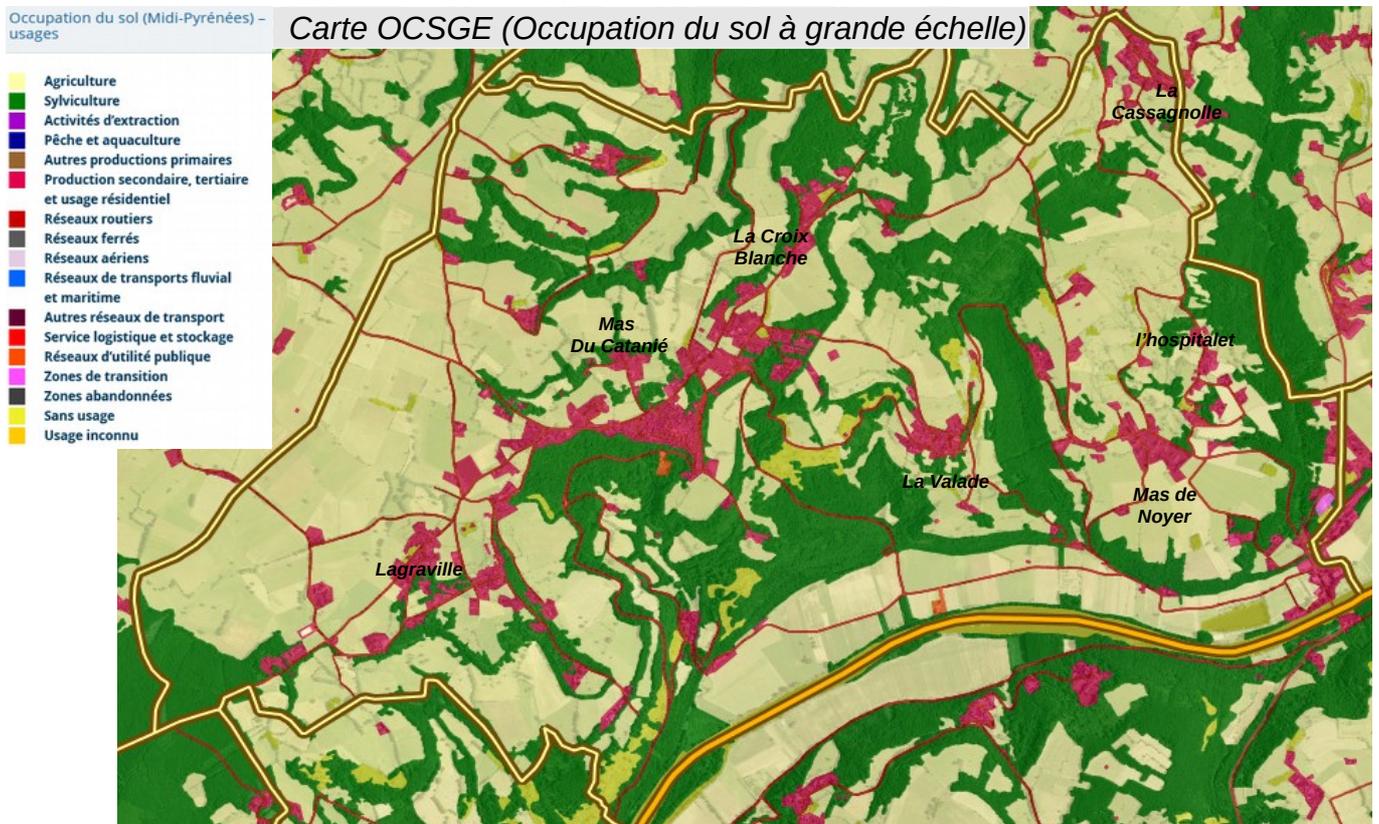


## Un espace agricole sous pression

Cet environnement naturel, les vallées en particulier sont propices à la culture ou l'élevage. Ces activités contribuent également au maintien de paysages ouverts au sein desquels les haies et les arbres isolés apportent qualités visuelles et intérêt biologique.

La commune de Faycelles, comme les autres communes du Lot, a subi une baisse significative du nombre de ses exploitations agricoles, (45 en 1988 et 10 en 2010). Les surfaces consacrées à l'agriculture restent importantes : autour de 57% de la surface de la commune.

**Il faut noter que, dans le PLU opposable, plus de 21 hectares de potentiel constructible en zone U sont des terrains revendiqués comme agricoles (Cf. registre parcellaire graphique).**



Proche de Figeac, la commune n'échappe pas à la pression urbaine et à la diffusion résidentielle peu dense. Le secteur de « Lagranville », les secteurs au Nord de la RD21 (« Mas du Castanié », « La Croix Blanche », « La Valade », l'Hospitalet » et le hameau de « La Cassagnolle » à l'extrémité Nord-Est de la commune sont les principaux sites touchés.

Ce phénomène très présent sur le Figeacois a pour conséquence de banaliser les paysages et générer un risque de conflit dans le futur avec le monde agricole.

**Le bilan du PLU en vigueur devra permettre de tirer des enseignements sur la consommation des espaces agricoles.**

Alors, seulement la collectivité sera en mesure de faire des choix et d'orienter les actions pour avoir un document d'urbanisme responsable et gérant au mieux l'affectation de l'espace.

**Le futur document d'urbanisme doit conditionner l'accueil de nouvelles populations au respect de l'intégrité de ces espaces naturels et agricoles.** Ce faisant, c'est aussi la qualité paysagère du territoire qui sera conservée au bénéfice de tous (habitants, touristes ou visiteurs d'un jour).

**Il est attendu du PLU, à travers son PADD, la prise en compte de ces éléments capitaux.**

## Des espaces naturels d'une grande 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 :

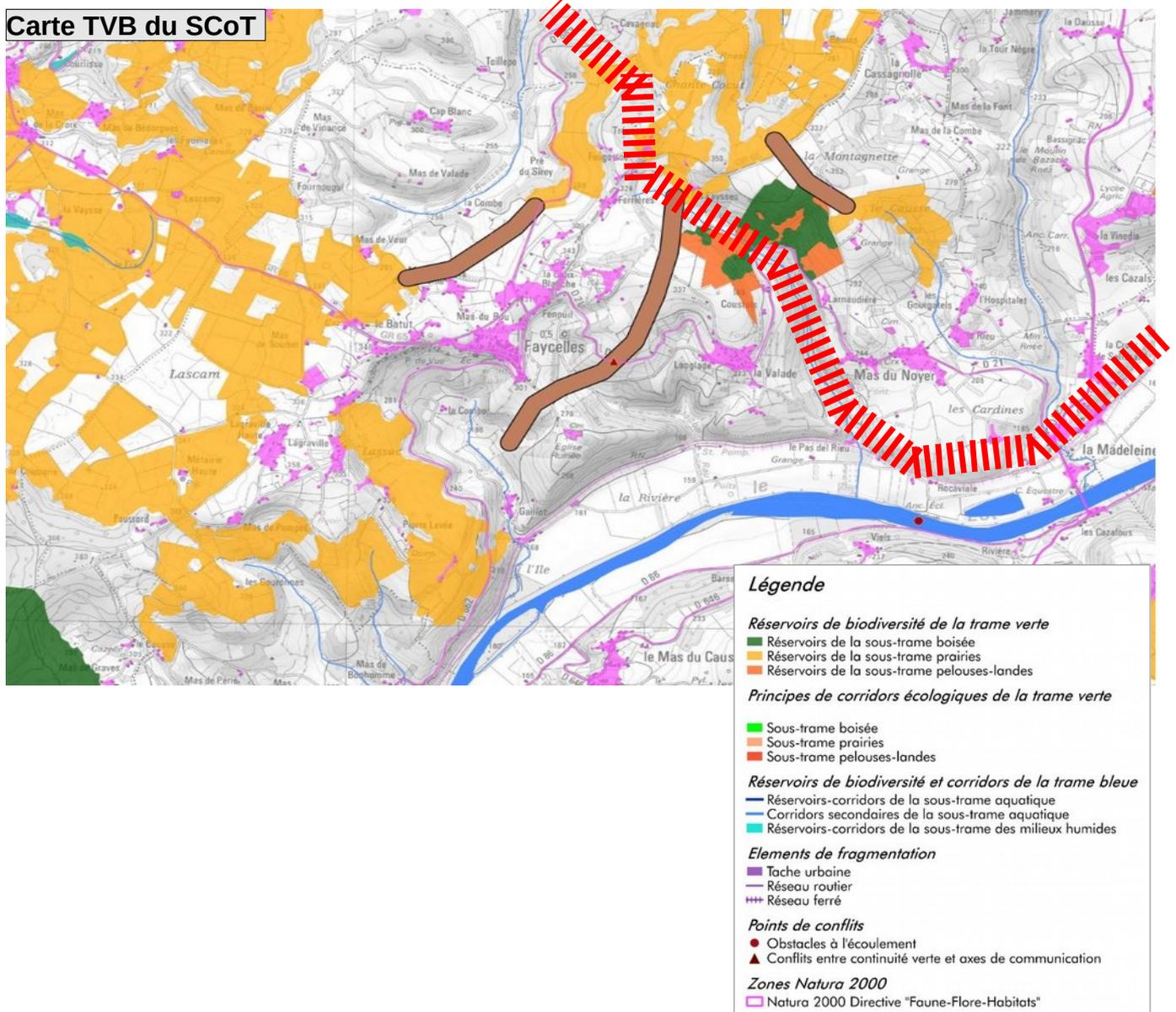
- la trame verte et bleue du SCoT intégrant le SRCE,
- l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) qui a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation (Cf. porter à connaissance).

Le SRCE et le SCoT du Pays de Figeac déterminent chacun à son échelle les enjeux spatialisés sur le territoire de la commune autour de 4 axes majeurs :

- Conservation des réservoirs de biodiversité,
- Maintien des continuités écologiques,
- Continuités longitudinales des cours d'eau,
- Préservation des zones humides et continuités latérales des cours d'eau...

Le SRCE signale un corridor écologique, boisé de plaine à préserver qui est absent sur la carte du SCoT. Ce corridor est reporté de manière indicative en tirets rouges sur la carte page suivante.

Carte TVB du SCoT



Ces documents constituent un premier référentiel. Une analyse sur le terrain est indispensable pour identifier de manière plus précise les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, en particulier les zones humides et les paysages bocagers qui restent des espaces fragiles.

Le recensement et la protection de cette biodiversité participent au maintien d'espaces naturels formant des paysages variés de qualité. Sur Faycelles, leur découverte ainsi que celle du petit patrimoine est possible grâce aux nombreux chemins de randonnées balisés qui traversent la commune ; on notera en particulier le GR65 faisant partie des Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, par ailleurs, inscrit sur la liste des biens du patrimoine mondial de l'UNESCO.

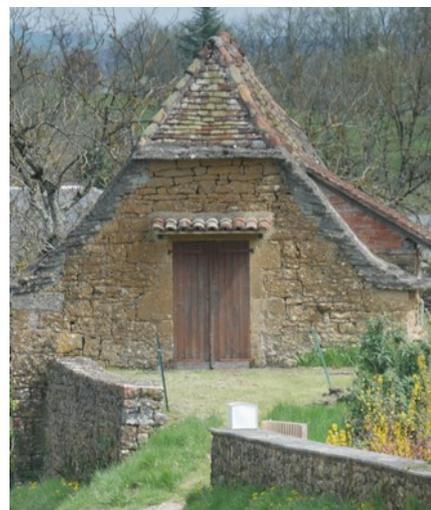
Préserver ces espaces présente aussi un intérêt du point de vue des risques naturels, pour la tenue des pentes contre l'érosion par exemple, limitant ainsi les glissements de terrain ou coulées de boue lors des épisodes orageux. Au titre des risques naturels, **tous les secteurs concernés par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) devront être placés en zone A ou N et toute urbanisation sera proscrite.**

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 doit être privilégié.**

## Un patrimoine bâti de qualité

La commune est concernée par la servitude d'utilité publique du site inscrit de la vallée du Lot.

Elle possède également une architecture de qualité sur son territoire (village et hameaux). Le village de Faycelles en particulier recèle des édifices remarquables dans un écrin de verdure et, par sa situation en belvédères, offre des vues sur la vallée du Lot d'Est en Ouest. Le rapport de l'unité départementale architecture et du patrimoine, (UDAP), joint en annexe du porter à connaissance, propose d'établir un repérage en vue de favoriser leur conservation, leur mise en valeur.



En considération de la qualité de l'architecture et des paysages de la commune, il est attendu, en sus des éléments d'analyse urbaine, architecturale et paysagère, de compléter le rapport de présentation par quelques recommandations de base en matière de construction et de réparation d'édifices anciens.

**Désormais, le PADD du PLU doit définir des orientations générales des politiques de paysage et, naturellement, traduire ces orientations en dispositions réglementaires.**

Parmi celles-ci, 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.

## Un riche passé historique à mettre en valeur

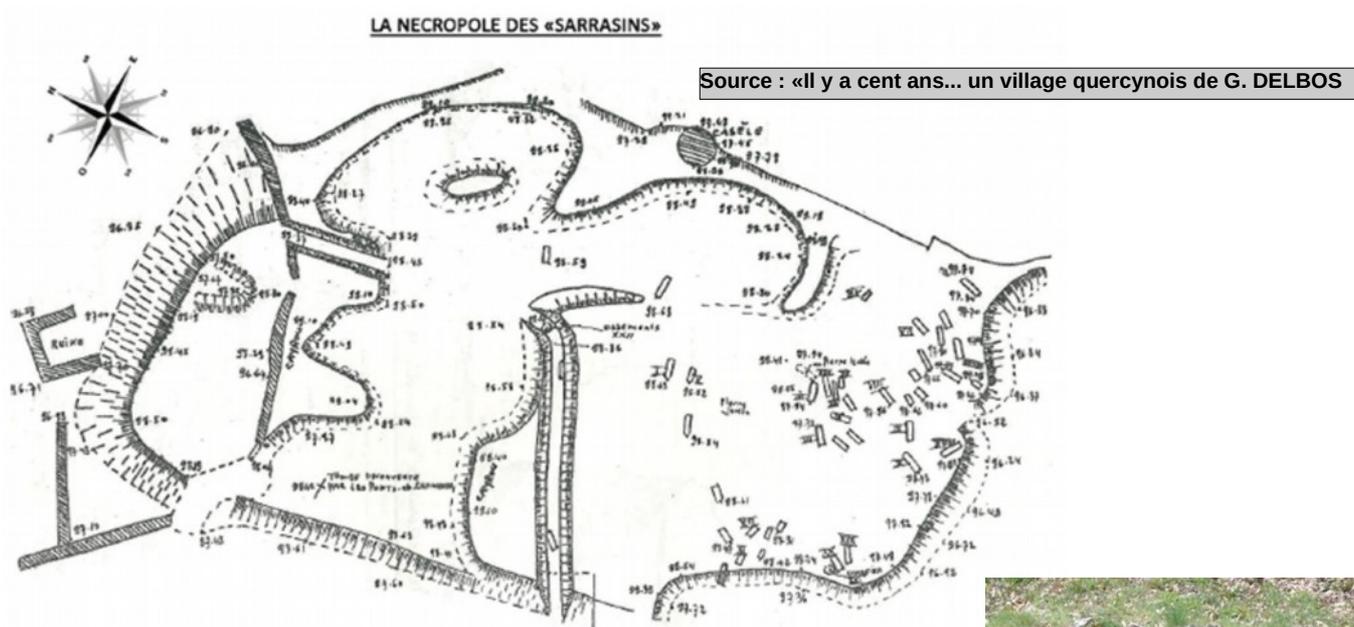
La situation avantageuse de Faycelles, en tant que place d'observation et de défense, a favorisé l'occupation humaine de la commune. Les premières traces de population remontent assez loin dans la préhistoire (13 à 15 000 ans avant J.C.)

Des vestiges, témoins de ce riche passé, ont été découverts et constituent un potentiel d'attrait culturel, pittoresque et touristique non négligeable.

Des nombreuses actions ont été réalisées pour restaurer, mettre en valeur et partager ce patrimoine avec le visiteur, le randonneur (les publications dans la presse de ces actions en témoignent) :

- débroussaillage, réhabilitation de petit patrimoine dont des murets en pierre,
- mise en place de panneaux d'information sur les sites remarquables et points de vue,
- organisation de visites guidées du village...

**On sent, à travers cette dynamique, la fierté des habitants pour leur patrimoine et l'envie de le faire découvrir.**



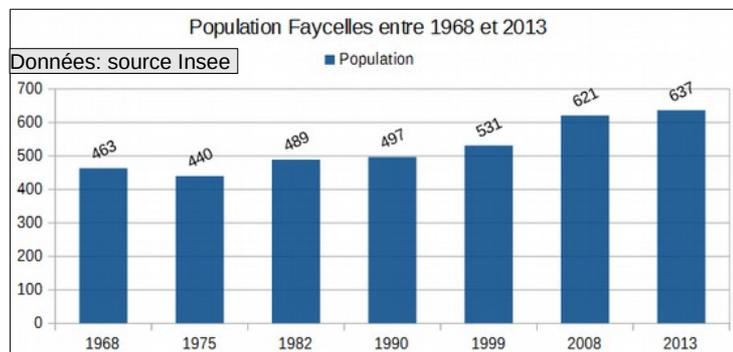
Des vues exceptionnelles, la présence d'un GR (chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle), associé à un riche passé historique, Faycelles, tient là une opportunité pour conforter une présence touristique et des hébergements associés. **Une réflexion est très certainement à mener pour savoir comment développer l'économie touristique locale saisonnière.**



**Le PLU doit aborder le thème du « tourisme de pleine nature et du tourisme culturel » dans son projet de territoire en intégrant une démarche de qualité environnementale et paysagère pour respecter les lieux.**

# Une commune inscrite dans un système périurbain

La proximité de Figeac a permis à la commune de bénéficier d'un accroissement de population significatif. Entre 1999 et 2013 Faycelles a gagné 106 habitants, soit une augmentation de près de 20 % sur la période pour atteindre 637 habitants. Dans le même temps, le nombre de logements en résidence principale sur la commune est passé de 229 à 301, ce qui représente une augmentation de plus de 31 %.



Le pic d'accueil de population se situe sur la période 1999/2008, la variation annuelle de la population atteint alors +1,8 %.

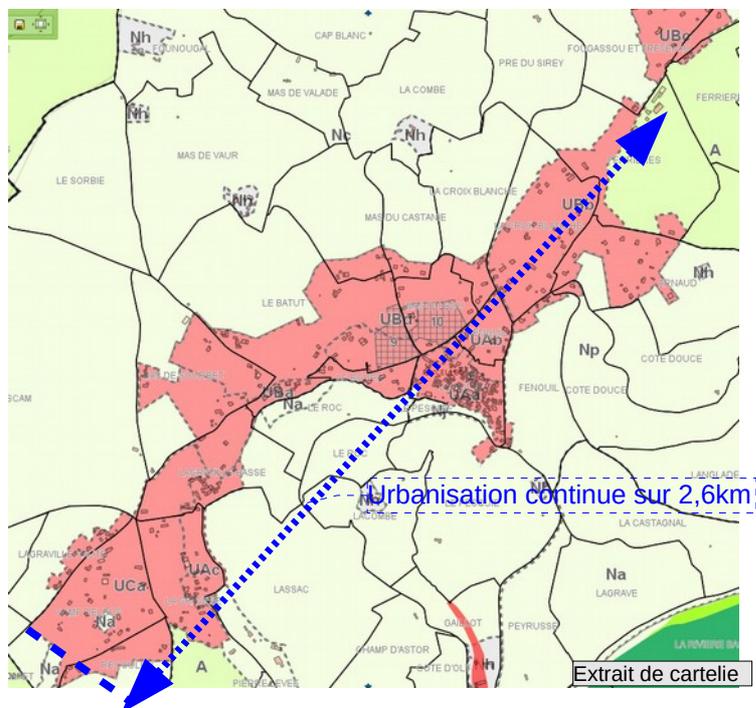
## Une diffusion résidentielle qui met sous tension le milieu naturel et les espaces agricoles

Comme toutes les communes de la « couronne de Figeac », Faycelles n'échappe pas à la diffusion résidentielle. 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.

Le PLU en vigueur en ouvrant à l'urbanisation une bande continue du lieux-dit « Ferrières » au hameau « Lagranville » n'a pas priorisé de choix stratégiques. Certes, ces espaces à urbaniser sont situés à proximité et dans le prolongement de lieux habités mais couvrent des surfaces disproportionnées par rapport aux besoins de la commune. **Cette bande d'urbanisation continue ne laisse aucune place pour la trame des milieux naturels.**

Le bilan du PLU permettra de répondre aux questions suivantes :

- a-t-il réussi à contenir la diffusion résidentielle ?
- les zones ouvertes à l'urbanisation étaient-elles pertinentes ?
- l'urbanisation produite est-elle à la hauteur des ambitions alors affichées ?
- l'urbanisation produite est-elle l'amorce d'une perte de centralité pour le village de Faycelles...



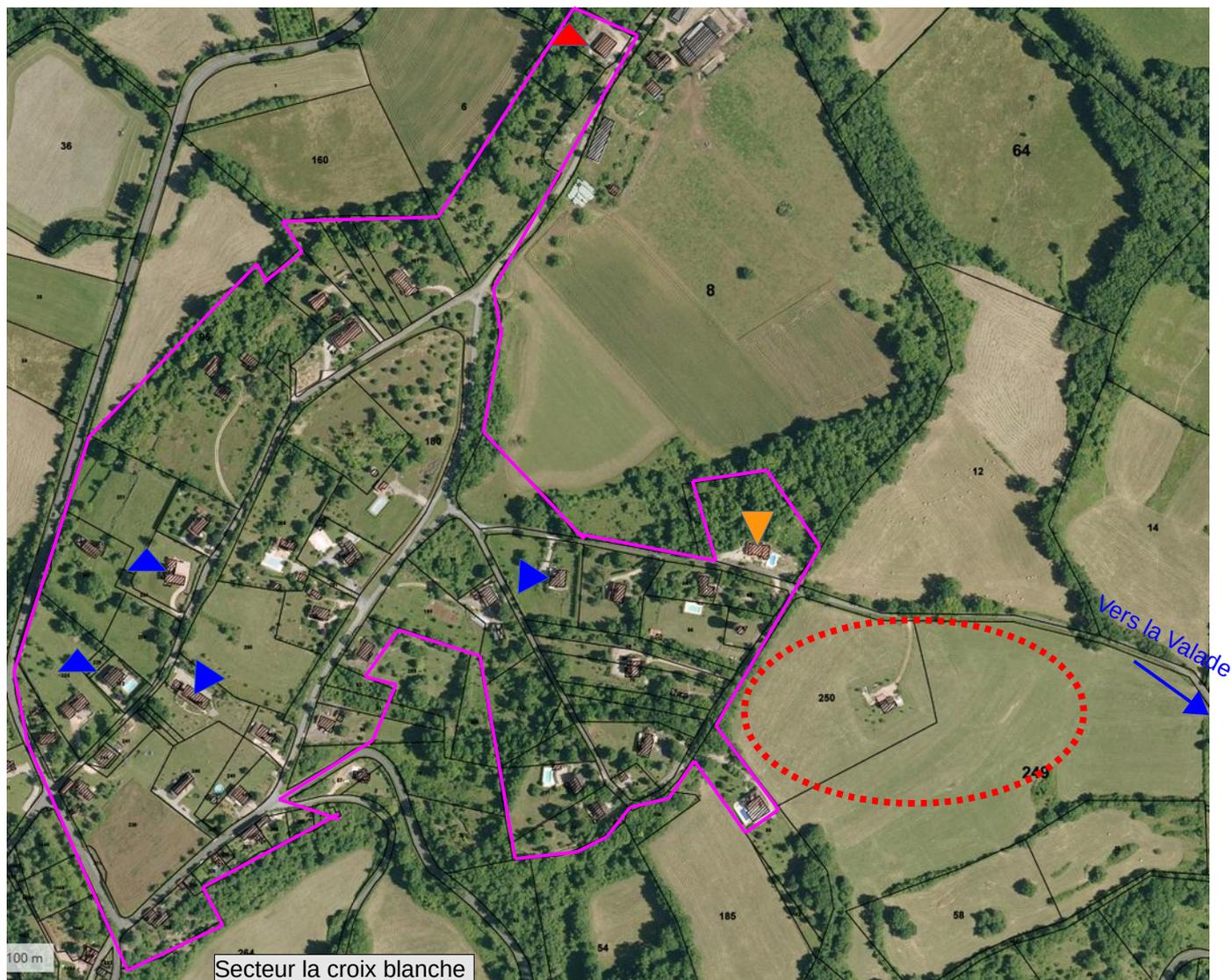
Par ailleurs, avec plus de 10 hectares libres en zone 1AU, le bilan du PLU sera l'occasion pour la collectivité de faire le point sur la pertinence des secteurs engagés et sur les difficultés rencontrées çà et là pour l'émergence de projets et ainsi fonder ses choix d'avenir.

Zoom sur le secteur lieu-dit « La Croix Blanche » :

Sur la photo aérienne ci-dessous, figure le développement urbain du secteur de « la Croix Blanche » développé pour l'essentiel depuis 1990. L'urbanisation s'est réalisée sans réflexion d'ensemble, de manière diffuse, les maisons sont implantées en milieu de parcelles aux surfaces parfois importantes obligeant la création de long chemin d'accès privatif.

La maison à l'Est dans le cercle rouge est construite sur une unité foncière de 5,8 hectares à 58 mètres du bord de chaussée sur un terrain présentant des caractéristiques agricoles.

Les triangles indiquent les maisons construites depuis l'approbation du PLU en juillet 2004. Les triangles bleus marquent les maisons qui ont participé à une certaine densification du « tissu urbain », le triangle rouge une construction implantée en limite de zone U qui « dilate » l'espace bâti, le triangle orange une construction implantée au-delà d'une limite d'urbanisation physique que représentait la route communale.



**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 de certaines zones U du PLU. Ainsi, la collectivité pourra mieux maîtriser l'organisation de l'urbanisation de son territoire.**

## Un fonctionnement basé sur les mobilités et le tout voiture

« Offrir un meilleur cadre de vie à ses enfants, avoir une maison et un jardin, respirer un air pur, vivre au calme... » les raisons qui incitent à s'installer dans la couronne Figeacoise ne manquent pas.

Mais vivre à la campagne ne présente pas que des avantages. Les principaux inconvénients sont liés à la distance. En effet, vivre en milieu rural rend systématiquement dépendant de la voiture. Que ce soit pour se rendre à son travail, consulter un médecin, faire ses courses, profiter de divertissements culturels...

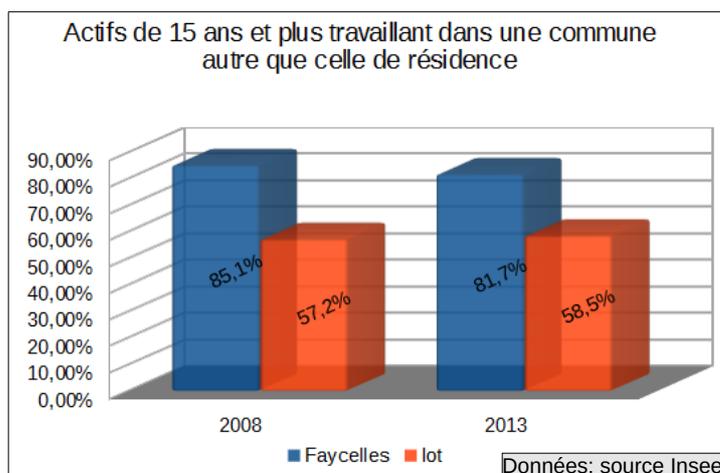
Ces déplacements produisent des Gaz à Effet de Serre (GES), et ont un impact social certain sur le budget des ménages et des collectivités même si aujourd'hui le prix des carburants semble abordable (l'impact financier reste conséquent et les perspectives à long terme tablent sur une tendance lourde à la hausse des prix).

L'analyse des flux de mobilité sortants de la commune montre que près de 59 % des personnes se rendent sur Figeac pour travailler, 7 % sur Villefranche de Rouergue et 7 % sur Capdenac (source : <http://donnees-mobilite.sig-pyrenees.net/donnees-mobilite>)

La commune de Faycelles joue le rôle de «village dortoir», plus de 81 % des actifs ne travaillent pas sur la commune de résidence (pourcentage bien supérieur à celui du département).

Ce sujet est d'autant plus important face au vieillissement de la population communale et à l'absence de certains services.

Le déplacement des personnes âgées et des jeunes peut représenter un enjeu, ces populations étant souvent dépendantes de tiers pour leur mobilité.



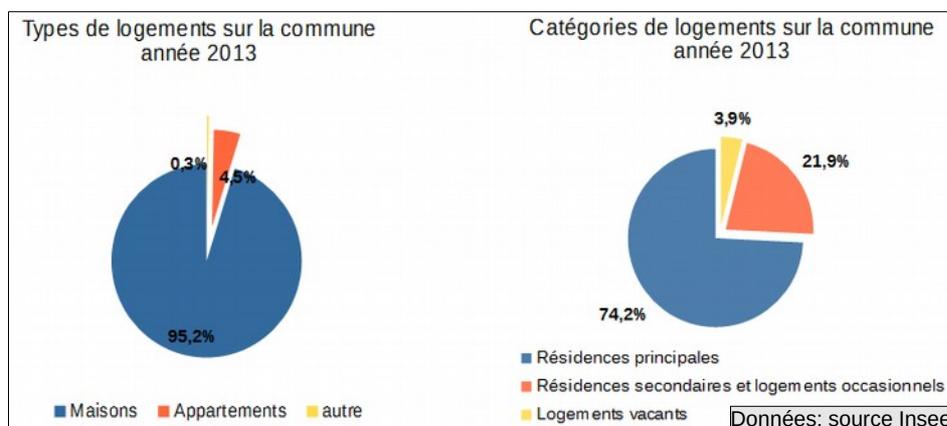
Dans sa prescription 21, le SCoT de Figeac préconise le développement du covoiturage : aires de covoiturages, lignes de co-voiturage potentielles, approche intermodale (lien avec les transports en commun...).

**Le PLU doit aborder le thème des déplacements dans son projet de territoire notamment pour palier les situations d'isolement et d'accès aux services absents sur la commune.**

## Une offre d'habitat stéréotypée

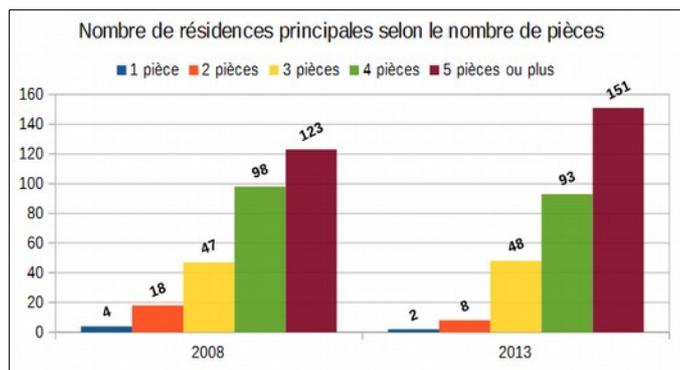
La maison individuelle est le type de logement prédominant voir quasi exclusif sur la commune, (95,2 % contre seulement 4,5 % d'appartements).

Les résidences secondaires représentent 21,9 % des logements de la commune. A noter une baisse du nombre de logements vacants : moins 3 en 5 ans.



La commune comptait 301 résidences principales en 2013, soit une augmentation de 11 logements depuis 2008. Elles sont occupées à plus de 85 % par des propriétaires. L'offre en logement locatif est restreinte

(13,3 %). En ce qui concerne les logements sociaux, on en dénombre 5 sur Faycelles (4 logements communaux et 1 bailleur privé).



Les résidences principales de type 3 pièces ou moins représentent un peu plus de 19 % de l'offre. Les logements produits sont de grandes tailles.

Autre donnée, qui mériterait d'être croisée avec la précédente : plus de 50 % des personnes de plus de 80 ans vivent seules ce qui représente environ 27 personnes.

Si ces personnes sont généralement peu enclines à changer de logement, on peut toutefois s'interroger sur leurs conditions et vie (adaptation des logements, développement de services d'aide à domicile...).

Le SCoT prévoit, comme objectif minimum de mixité sociale sur le bassin de vie de Figeac, la production de 27 % de résidences principales en logements locatifs, dont 25 % de logements locatifs à vocation sociale. La répartition à l'intérieur du bassin de vie n'est pas fixée.

**Au vu de ces données, le diagnostic du PLU devra faire ressortir les besoins en logements, en tenant compte du vieillissement de la population et en veillant à une diversification de l'offre. Le développement d'une offre locative, et notamment sociale, mérite d'être favorisé par la commune.**

## Notion d'échelle

Pour la commune de Faycelles, répondre à ces enjeux au travers du PLU est un véritable défi. Il sera en effet difficile de changer un système de développement établi depuis plusieurs décennies, suivi par le plus grand nombre, devenu la norme et ressenti comme modèle du bien vivre par la population.

Si on porte le regard à une échelle plus grande que la commune, on prend conscience que le modèle de développement, choisi ou subi, crée sur le territoire un aménagement sectorisé et sans âme. On accentue le développement périphérique de la ville (Figeac), avec localisation de zones spécialisées (zones d'habitations, zones d'activités, zones commerciales, zones pour la culture et les loisirs). Les échanges entre ces secteurs sont facilités par les voies de transit (déviation de Figeac), mais basés sur les déplacements en voiture.

Cette diffusion résidentielle et les modes de vie qui l'accompagnent sont peu favorables au renforcement d'une centralité proche, celle du bourg, mais au contraire favorisent le développement des commerces ou services inféodés aux axes de transit pour capter les flux.

Le processus de péri-urbanisation a induit une homogénéisation du profil socio-démographique des habitants (classes moyennes) et une spécialisation résidentielle. Y insuffler des objectifs de mixité sociale et des objectifs de diversification des fonctions urbaines apparaît aujourd'hui d'autant plus compliqué que les marges de manœuvres des politiques publiques et des bailleurs sociaux se resserrent.

Réussir à composer un projet de territoire pertinent à l'échelle d'une commune de la couronne Figeacoise est loin d'être évident, car il s'y développe essentiellement une fonction résidentielle. **Traiter ces problématiques d'emploi, de service, d'habitat et de déplacement, mérite une approche croisée dont l'échelle d'étude appropriée semble être l'Agglomération Figeacoise avec des débats et décisions à prendre au niveau d'un PLU Intercommunal.**

En attendant, la commune doit intégrer au mieux ces problématiques, en impliquant ses partenaires (communauté de communes, bailleurs sociaux...) et **continuer les efforts engagés avec le PLU de 2004 en matière de qualité urbaine et favoriser son extension à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. C'est aussi l'occasion d'affirmer le rôle de centralité du village de Faycelles**

# Cultiver une démarche de projet

Qualité et variété des paysages, patrimoine bâti remarquable, espaces naturels préservés... représentent les potentiels intrinsèques que la commune de Faycelles doit préserver et cultiver. L'urbanisation qui résulte de l'avant PLU a participé à la consommation d'espaces agricoles ou naturels, à l'extension et l'entretien coûteux des réseaux, à la banalisation des espaces, et enfin, a produit un modèle d'urbanisation qui n'est pas ou n'est plus celui attendu.

Outil de gestion pour la commune de Faycelles durant ces 12 dernières années, le PLU actuel n'intègre pas la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite 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).

Ces lois précisent ou 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. Pour ce faire, les collectivités doivent s'orienter vers une démarche de projets aux différentes échelles.

A l'échelle du territoire, le PADD s'appliquera à proposer la vision prospective du territoire, pour les 10-15 ans à venir. Ce projet sera participatif : partage et débat avec les élus, 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 ou vacant,
- densification, et de recomposition urbaine,
- extension limitée en accroche de l'urbanisation existante et confortant la centralité de Faycelles.

Le PLU devra également 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 :

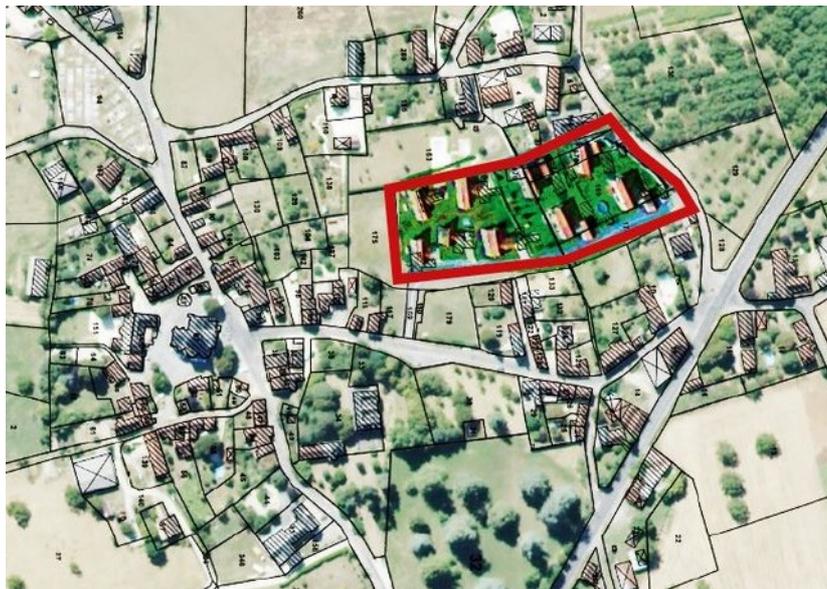
- l'aménagement d'espaces publics (propices à la rencontre, à créer du lien social...),
- l'aménagement de greffes urbaines par exemple sous la forme d'un écoquartier (avec projection d'aménagement urbain, phasage dans le temps, fonctionnement projeté...)

Pour Faycelles, le défi est d'inventer un urbanisme de projets en s'appuyant sur les qualités urbaines intrinsèques du territoire (forme urbaine, orientation, adaptation au terrain naturel...)

**Le PLU doit 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 termes de qualité urbaine.**

**Exemple de la résidence du Mail commune de Saint Michel de Bannières :**



Maîtrise d'ouvrage : Lot Habitat  
Maîtrise d'œuvre : Marie Josée  
Gautrand

*Source : formes d'habitat économe dans les départements ruraux de Midi-Pyrénées : Bureau Amenis Urbane et CAUE 46*

Sur cet exemple l'opération se situe à proximité du centre-bourg, elle assure de façon harmonieuse la transition entre le tissu dense du bourg et un tissu discontinu alentour (bâti de diverses époques).

Le choix d'une typologie architecturale proche du bâti traditionnel local (volumétrie, couleur, matériaux, toitures) facilite sans aucun doute l'insertion dans le paysage urbain.



# 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.
- **Renforcer l'expertise relative aux trames vertes et bleues.** Le travail de recensement réalisé par le précédent document d'urbanisme est à compléter 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.
- **Assurer la sécurité des biens et des personnes.** Le PLU devra veiller à proposer des orientations pour l'aménagement du territoire compatibles avec une juste prise en considération des risques connus et cohérentes avec les moyens de lutte contre l'incendie.
- **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 ancien à réhabiliter et le bâti vacant doivent être inventoriés, ils représentent un potentiel d'accueil de nouvelles populations.
  - Recomposer ou densifier les tissus urbains existants doit être envisagé lorsque l'action est opportune.
  - 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 pour du locatif, ou des personnes âgées vivant seules, logements sociaux...).
- **Sauvegarder et valoriser le patrimoine.** La commune recèle plusieurs édifices d'une qualité remarquable, le PLU devra en faire un recensement puis proposer des mesures pour en assurer la protection. 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).