



PREFET DU LOT

Communauté de communes de la Vallée du Lot et du Vignoble

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le point de vue de l'Etat

Août 2018

Avant-propos

Le 26 juillet 2017, le conseil communautaire a délibéré pour prescrire l'élaboration d'un PLU et pour définir les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure.

L'élaboration du PLU représente une opportunité de créer un projet territorial ambitieux porté par la communauté des communes de la Vallée du Lot et du vignoble, 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 interpeller 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.

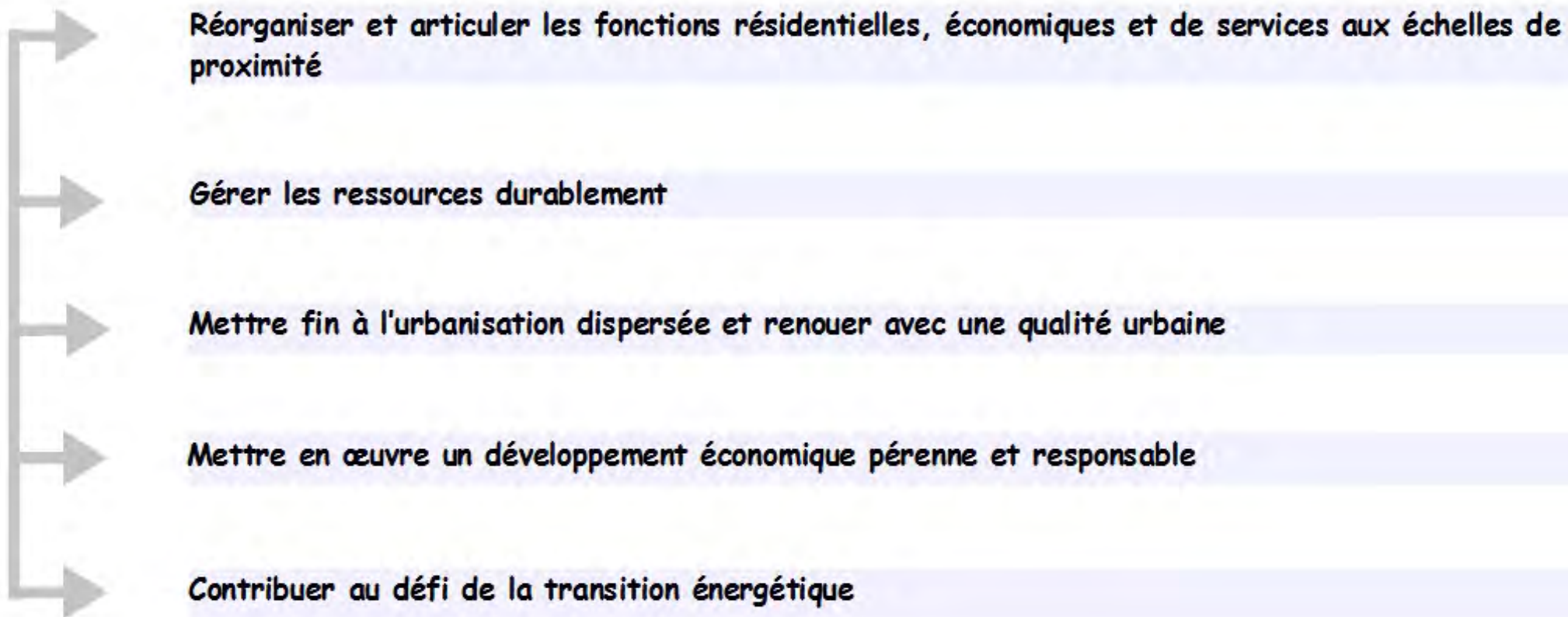
Un document communicant

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...

Un point de vue de l'Etat en cinq fiches

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal est un défi à plus d'un titre. D'abord, celui de convenir collectivement d'un projet de territoire explicite et spatialisé dans la filiation du SCoT. Surtout, de faire de ce projet de territoire un engagement vers la nécessaire transition écologique qui invite à repenser radicalement l'aménagement et la gestion du territoire.

Les cinq fiches jointes sont conçues comme des contributions au débat qui prélude à ce changement de mode de développement.



En résumé

Réorganiser et articuler les fonctions résidentielles, économiques et de services aux échelles de proximité :

- mettre en oeuvre un projet de développement démographique cohérent et solidaire participant à la consolidation des pôles ;
- renforcer les fonctions économiques et de services des pôles ;
- conforter le poids des pôles pour un fonctionnement équilibré du territoire ;
- vers un modèle de développement plus cohérent et solidaire.

Gérer les ressources durablement :

- une agriculture au rôle important pour le territoire ;
- un territoire responsable et résilient ;
- le tourisme pilier de l'économie présente ;
- un cadre de vie qu'il convient de préserver.

Mettre fin à l'urbanisation dispersée et renouer avec une qualité urbaine :

- vers un développement parcimonieux de l'espace qui mobilise prioritairement les secteurs disponibles des enveloppes urbaines ;
- renouer avec un urbanisme en harmonie avec les spécificités du territoire et une conception collective et sociale de la ville ;
- s'appuyer sur une analyse urbaine des bourgs pour proposer une offre d'habitat et de services pour satisfaire aux besoins des populations.

Mettre en oeuvre un développement économique pérenne et responsable :

- respectueux du rayonnement des bourgs et de l'équilibre centre bourg/périphérie ;
- utilisant des espaces libres dans les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire et privilégiant celles assurant une mixité des fonctions ;
- assurant la transition énergétique et limitant l'émission de gaz à effet de serre (proximité des commerces, liaisons douces, conception et réhabilitation des bâtiments du tertiaires...) ;
- respectueux de la qualité des paysages, du cadre naturel et du patrimoine bâti qui sont des atouts majeurs d'attractivité du territoire.

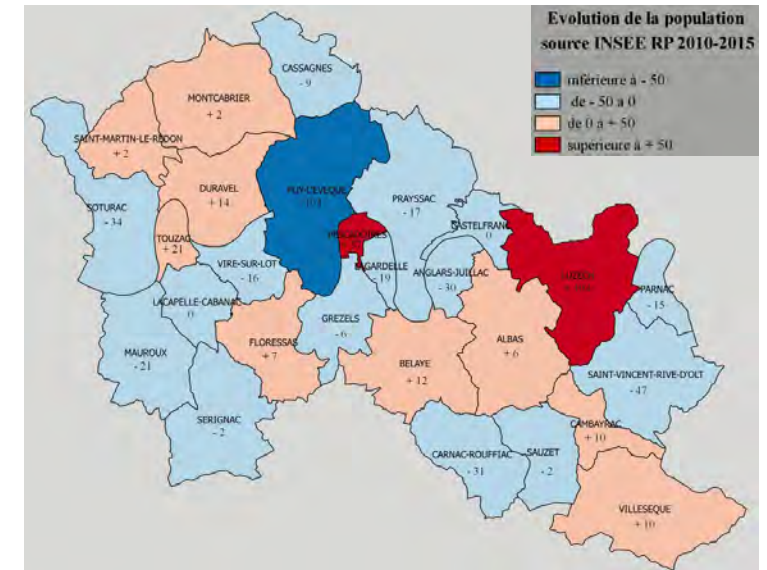
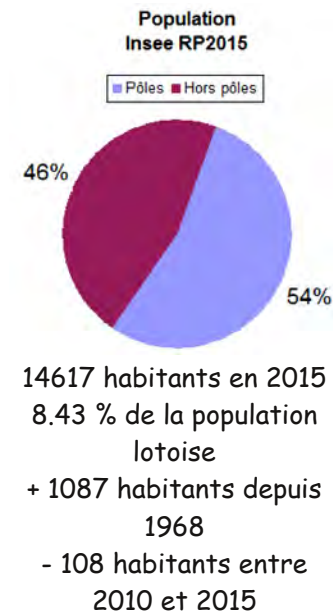
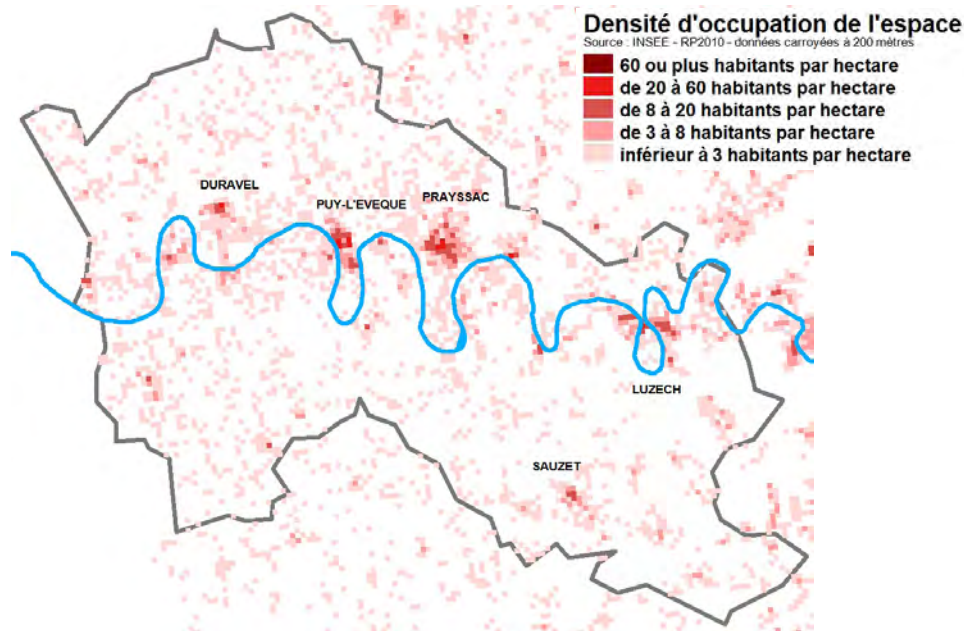
Contribuer au défi de la transition énergétique :

- réduire la gabegie énergétique ;
- renforcer la performance énergétique des constructions ;
- favoriser la reconquête de la qualité de l'air ;
- valoriser les potentiels locaux de production d'énergie renouvelable et de captage du carbone.

Réorganiser et articuler les fonctions résidentielles, économiques et de services aux échelles de proximité

Mettre en oeuvre un projet de développement démographique cohérent et solidaire participant à la consolidation des pôles

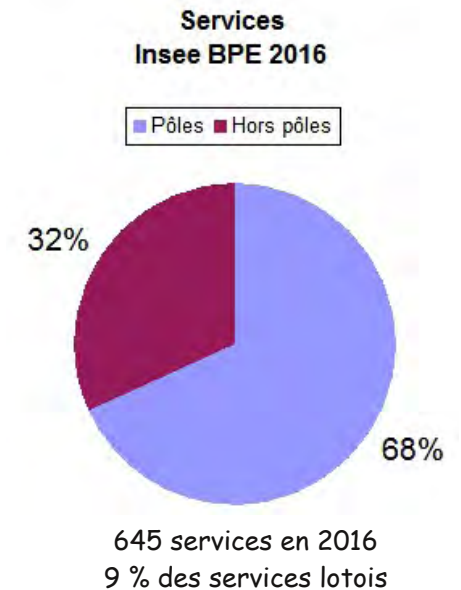
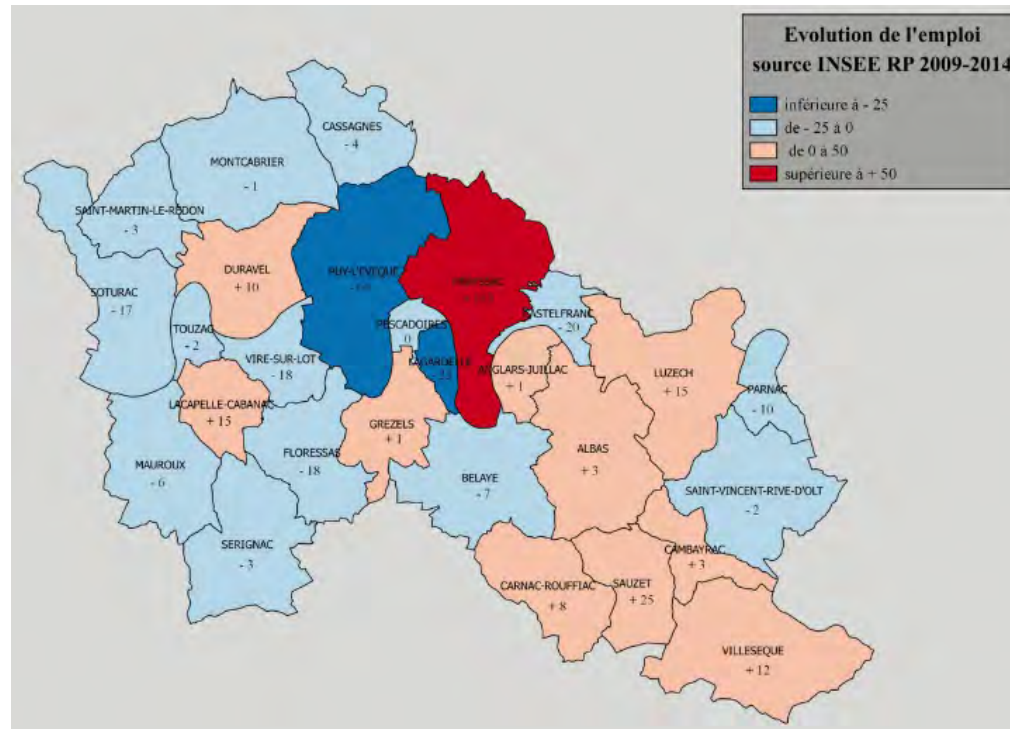
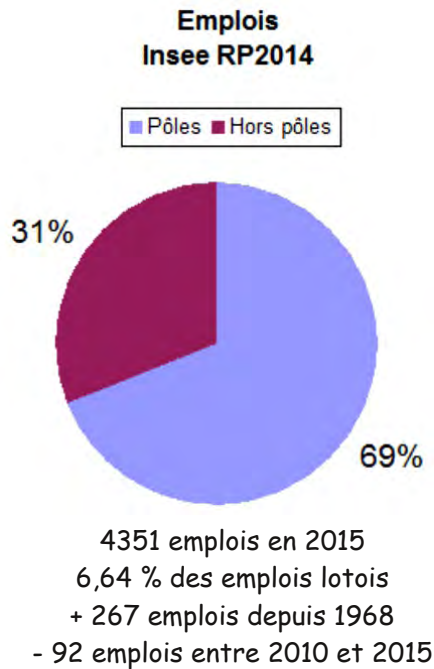
Article L101-2 du Code de l'Urbanisme : "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...], en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...], de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, [...]"



Constats :

- une population peu nombreuse, une densité faible, quelques bourgs et une prédominance des espaces agricoles et naturels caractérisent l'identité rurale du territoire de la communauté de communes de la vallée du Lot et du Vignoble. Suffisamment éloignée des métropoles voisines, elle n'est soumise à aucune influence capable de générer des bouleversements démographiques susceptibles de faire émerger de nouveaux pôles d'emplois et de services ;
- depuis les quarante dernières années, la répartition géographique de la population a globalement peu évolué malgré une croissance continue de celle-ci ;
- certaines communes ont bénéficié d'une forte évolution du nombre de leurs habitants (Prayssac a franchi le seuil des 2000 habitants) alors que d'autres ont connu une dynamique de déclin résultant des mutations des espaces ruraux et du bassin d'emplois de Fumel ;
- la répartition des évolutions démographiques récentes (carte de droite) ne suit aucun logique apparente : des pôles perdent des habitants, d'autres en gagnent et leurs territoires péri-périphériques connaissent des sorts divers.

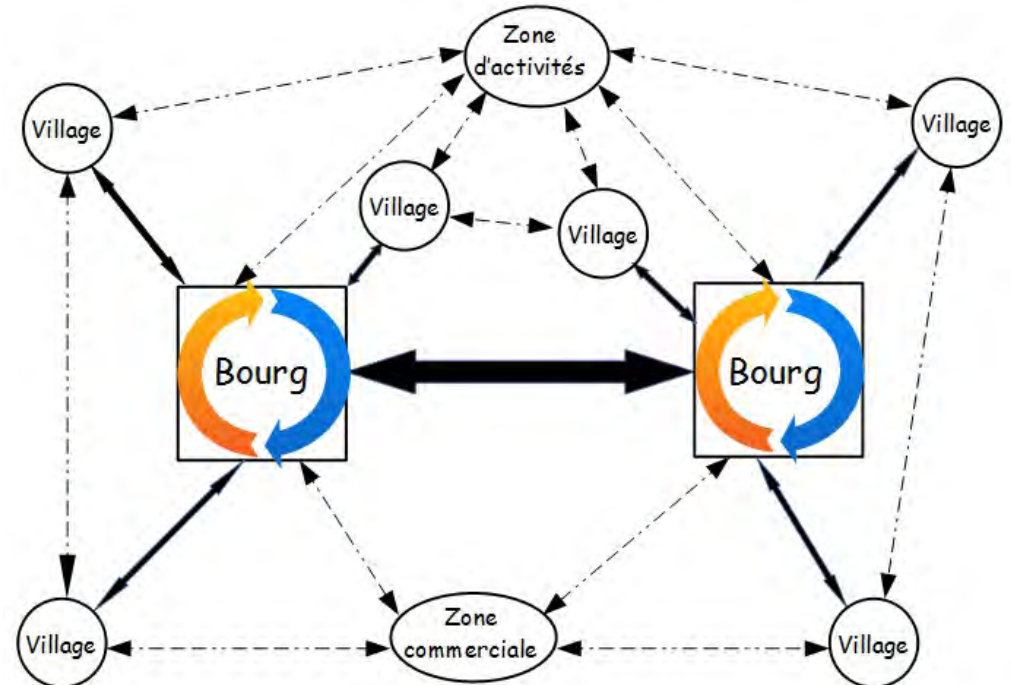
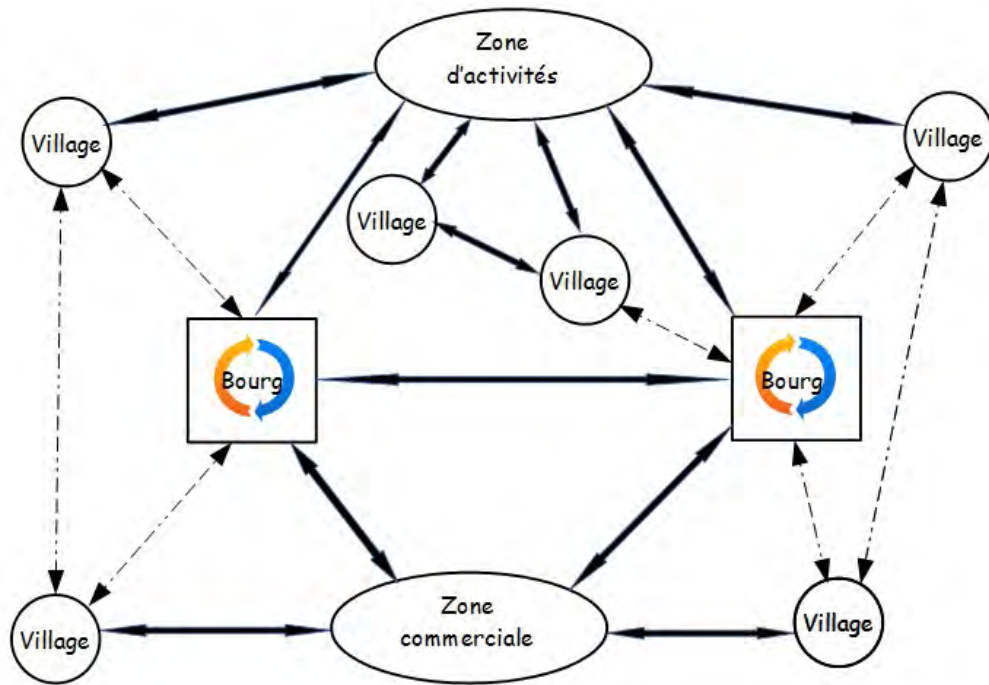
Renforcer les fonctions économiques et de services des pôles



Constats :

- en 1968, 52,6 % des emplois étaient répartis au sein des pôles, 60,8 % en 1999 et 68 % en 2007. Ces évolutions sont la résultante de mutations économiques des territoires avec la diminution du nombre d'actifs agricoles et le développement des emplois de service plus concentrés dans les principales agglomérations. Si Prayssac, Puy-l'Evêque et Luzech ont toujours concentré le plus d'emplois, Duravel et Sauzet n'ont rejoint le peloton de tête que depuis peu. Les dynamiques récentes mettent en lumière une réduction du nombre d'emplois avec des disparités territoriales, notamment un affaiblissement de Puy-l'Evêque et un renforcement de Prayssac ;
- les services se sont concentrés dans les pôles. Puy-L'Evêque et Prayssac constituent les deux pôles de services intermédiaires (équipements relativement nombreux : supermarché, collège, services et commerces spécialisés ...). Néanmoins, Luzech est très proche du niveau de services d'un pôle intermédiaire. Duravel constitue un pôle de services de proximité et Sauzet présente un niveau de services proche de celui d'un pôle de proximité. La répartition spatiale de ces polarités coïncide avec les communes au poids de population les plus importants.

Conforter le poids des pôles pour un fonctionnement équilibré du territoire



Épaisseur des flèches = intensité des flux et des relations.

Fonctionnement au fil de l'eau du territoire : un affaiblissement des bourgs et un renforcement des centralités périphériques monofonctionnelles interdépendantes du tout voiture.

Fonctionnement attendu du territoire : un renforcement des bourgs, de leurs fonctions (résidentielles, commerciales, économiques et de services) et de leur rayonnement, une réduction des zones commerciales et zones d'activité aux seules installations incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

Constats :

- encourager l'accroissement de la population, des emplois et des services dans chaque territoire conduit à organiser un système qui n'est pas optimisé. Pour fonctionner, celui-ci a besoin d'un grand nombre de connexions entre unités contrairement à une organisation polarisée où elles sont réduites ;
- c'est surtout un modèle sans urbanisme, sans lieu de la diversité où seuls sont produits des espaces monofonctionnels reliés par des déplacements automobiles ;
- en outre, cette organisation territoriale n'est pas durable : elle consomme davantage d'espace (absence de compacité), génère davantage de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques (déplacements), elle impacte davantage les terres agricoles ou naturelles.

Vers un modèle de développement plus cohérent et solidaire

Constats :

- les bourgs, pôles traditionnels regroupant la majorité de la population, des emplois et des services, perdent de la population et voient leurs fonctions économiques et de services fragilisées au risque que ces fonctions soient perdues pour le territoire ;
- ce modèle de développement tend à fragiliser les pôles en inversant les dynamiques qui avaient favorisé leur émergence. Leur statut de centralités et de polarités tend à être remis en cause par un affaiblissement de leur faculté à regrouper les êtres humains, leurs activités, à concentrer les flux de personnes et de biens.



Eco-quartier de l'Hermiès à Cajarc : une démarche de développement durable intégrant notamment des espaces publics de qualité et une mixité de fonctions (habitat et services)



Boulevard de la Paix dans le bourg de Prayssac

Attendus :

- il convient de mettre en place les conditions qui permettent l'émergence du modèle de la ville compacte, dense et intense (bipôle Prayssac/Puy-l'Evêque). Il favorisera le retour de l'attractivité des pôles et ne pourra intervenir que dans le cadre d'un projet communautaire partagé et solidaire ;
- pour cela, la ville intense doit notamment comporter une mixité de fonctions (dont l'habitat, les emplois et les services) concourant à lui redonner une intensité urbaine en relation étroite avec l'offre de transport ;
- les modes de transport alternatifs à la voiture peuvent être développés dans les communes ayant un pôle urbain disposant d'un réservoir d'actifs travaillant ou d'emplois important (703 actifs ayant un emploi à Luzech en 2015, 682 à Prayssac, 590 à Puy-l'Evêque, 298 à Duravel et 201 à Sauzet) ;
- la qualité urbaine des aménagements concourent également à renforcer l'attractivité des territoires en améliorant le cadre de vie des habitants ;
- la poursuite de ces objectifs permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, marqueurs territoriaux identitaires forts (terroirs, paysages, ressources biologiques. ...) et ressources économiques majeures agricoles et touristiques.

Gérer les ressources durablement

Une agriculture au rôle important pour le territoire

Le Code de l'urbanisme L.101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

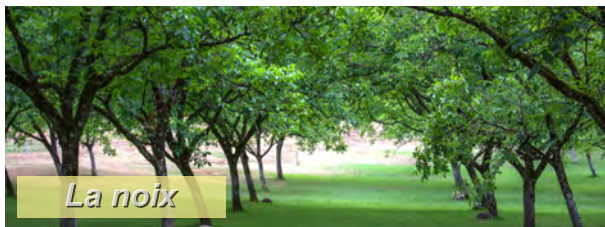
(...)

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

(...)

Constats:

- une réappropriation de l'espace agricole fondée sur des produits à fort capital image (vin, noix) mais également sur la relance de productions anciennes (truffe, safran, lavande...)
- des espaces agricoles mis sous tension par le mitage urbain ;
- des potentiels de productions vivrières pour alimenter les circuits courts ;
- des paysages agrestes (vignoble, cingles) vecteurs de qualité territoriale.



Des circuits courts à privilégier



Des activités aux formes multiples répondant aux attentes sociétales



Attendus :

- préserver l'agriculture dans la mesure où elle participe à la production de biens vivriers et à la valorisation de l'espace ;
- spatialiser et valoriser les pratiques agricoles en réservant les terroirs à l'activité agricole par un zonage adapté ;
- mettre en valeur le potentiel de production et d'exploitation des ressources spécifiques au territoire, leviers d'une rente territoriale.

Un territoire responsable et résilient

Le Code de l'urbanisme L.101-2 :

A Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

(...)

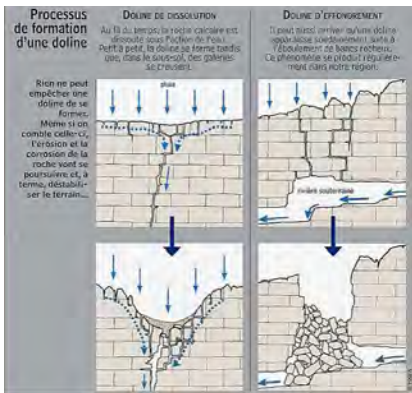
4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

(...)

Constats :

- la prise en considération des risques dans les documents d'urbanisme se limite trop souvent aux périmètres établis, quand ils existent, aux plans de prévention des risques (inondation...);
- les objectifs de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ne sont que partiellement atteints et les impacts sur les populations et les biens insuffisamment considérés et anticipés (conflits d'usage, mouvement de terrain).



Le caractère imprévisible des effondrements au droit des cavités souterraines rend le phénomène tout aussi dangereux que les éboulements



Les problèmes liés au mitage des implantations, de quelques types qu'elles soient, ajoutent aux risques existants.



Les risques liés à la survenue d'événements exceptionnels occasionnent de nombreuses déconvenues pour les populations.

Attendus :

- prendre en compte les enjeux liés aux risques identifiés dans les PPR mais aussi ceux qui ne sont pas répertoriés dans des PPR opposables et qui n'ont pas toujours été intégrés dans les documents de planification existant (implantation creux de dolines, en pied de versant ou en bordure de plateau, sur des lignes de talweg, dans des massifs boisés...);
- permettre le développement des activités tout en respectant le bien-être de tous, dont la préservation de la ressource en eau.

Le tourisme pilier de l'économie présente

Le Code de l'urbanisme L.101-2 :

A Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

(...)

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la **satisfaction**, sans discrimination, des **besoins présents et futurs** de l'ensemble des **modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles...**

(...)

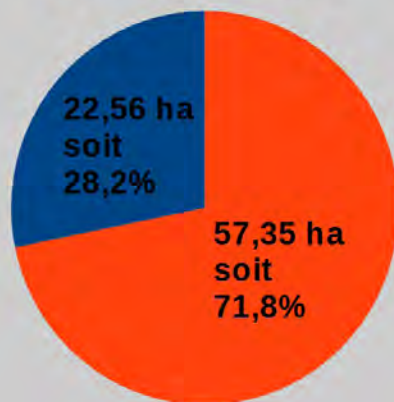
Constats :

les paysages, la culture de traditions locales et le patrimoine séculaire participent à la valorisation des espaces et à l'attractivité du territoire. Déconnecté du projet, le potentiel des zones de loisirs paraît inadapté au contexte et aspiration des populations.

Vallée du Lot et du Vignoble - zones de loisirs

source : DGFIP - fichiers fonciers 2016

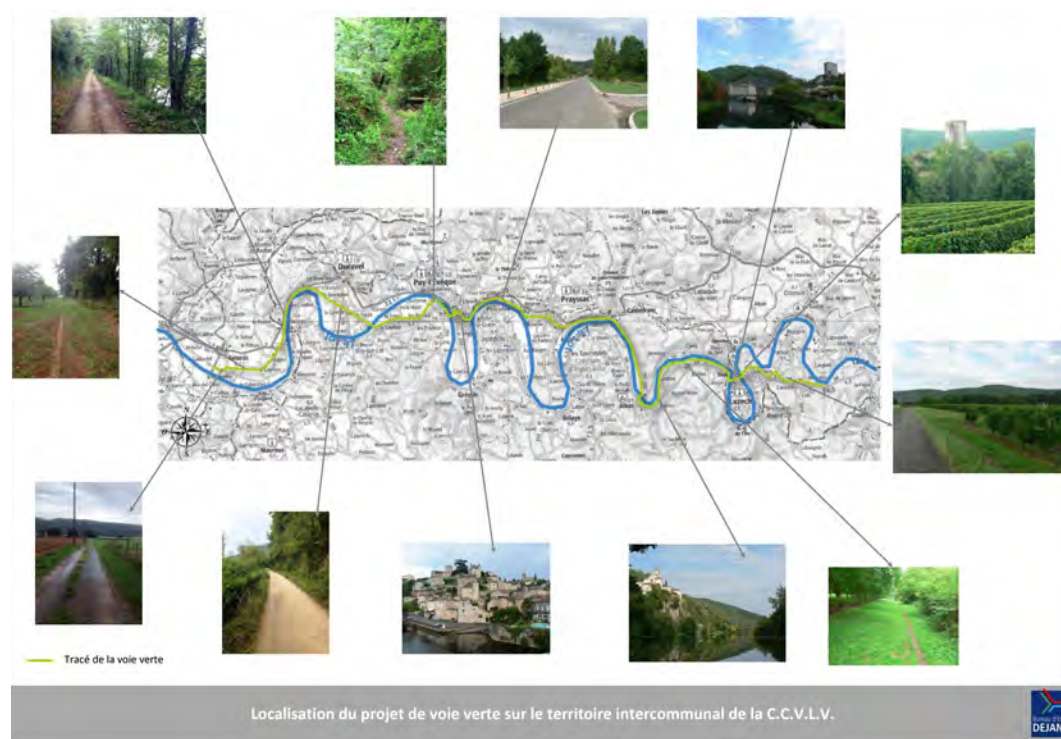
■ Surfaces bâties ■ Potentiel



Les paysages, le patrimoine, l'histoire locale sont l'écrin d'un développement touristique durable. Le projet de voie verte s'inscrit dans cette volonté de confortement de l'attractivité territoriale



un reliquat de 57 ha de zones de loisirs encore disponibles dans les documents d'urbanisme en vigueur



Attendus :

- renforcer l'attractivité du territoire dans sa globalité en valorisant les aménagements et le développement d'activités ayant un lien direct avec son histoire, ses traditions, son patrimoine et ses paysages.

Un cadre de vie qu'il convient de préserver, de révéler et de mettre en valeur

Le Code de l'urbanisme L.101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

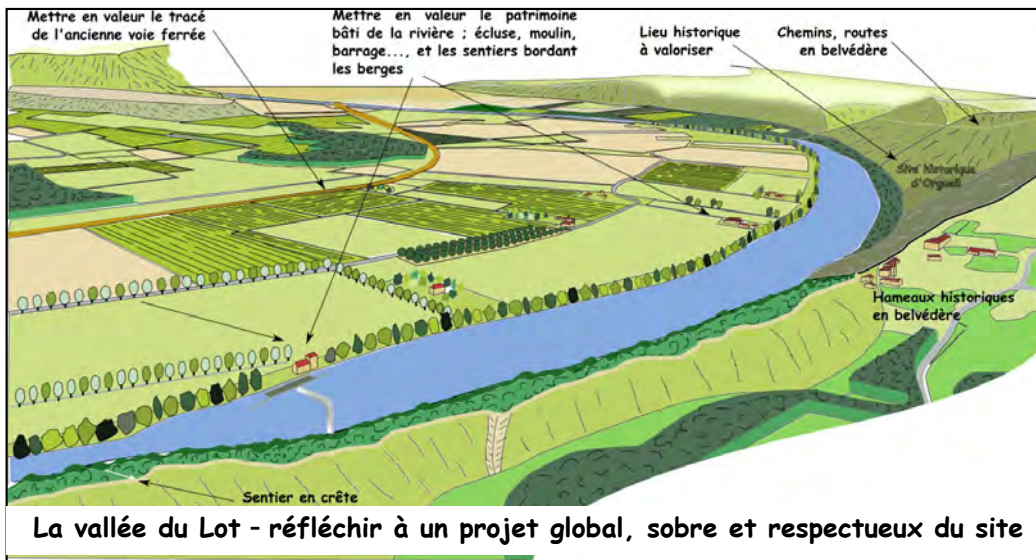
1° L'équilibre entre : (...)

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels : (...)

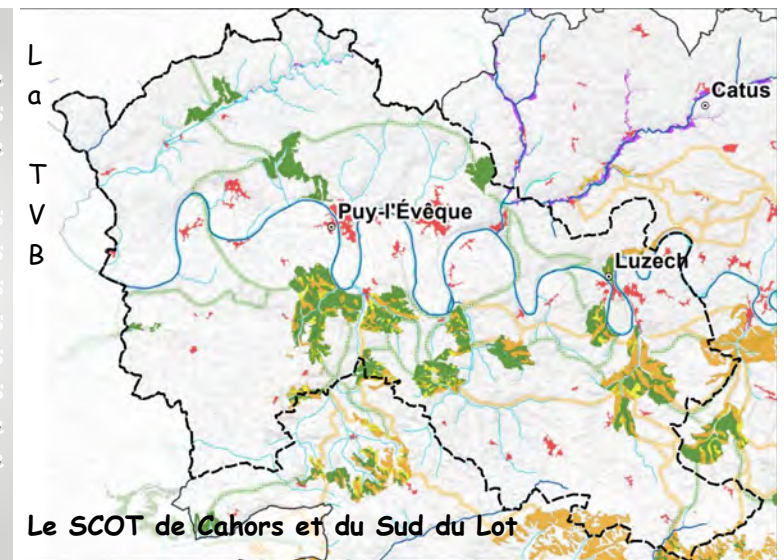
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : (...)

Constats :

le projet et l'aménagement de l'espace ne participent pas toujours de l'environnement dans lequel ils viennent s'insérer. La prise en compte du cadre et des atouts du site reste alors secondaire voire banalisée. Pourtant, les paysages, la nature et la biodiversité sont une richesse du territoire à préserver et valoriser.



La rivière, au fil de ses méandres resserrés, sculpe le territoire. La vallée, les coteaux et les plateaux entaillés de nombreuses combes affluentes dessinent les limites d'un paysage et d'une nature remarquables.



Attendus :

mettre la vallée au coeur du projet d'aménagement :

- redonner de la lisibilité au cours d'eau et faciliter son accès : révéler les cingles, gérer la végétation au abords des ponts, des routes et des villages, maintenir et valoriser les points de vue ... ;
- mettre en valeur le patrimoine : moulins, écluses, chemins ... ;
- aménager des espaces publics attractifs le long des cours d'eau et préserver le parcellaire bordant la rivière Lot ;
- valoriser le tracé de l'ancienne voie ferrée ;
- aménager l'espace par des projets réfléchis, respectueux du cadre, des atouts des sites et de la biodiversité.

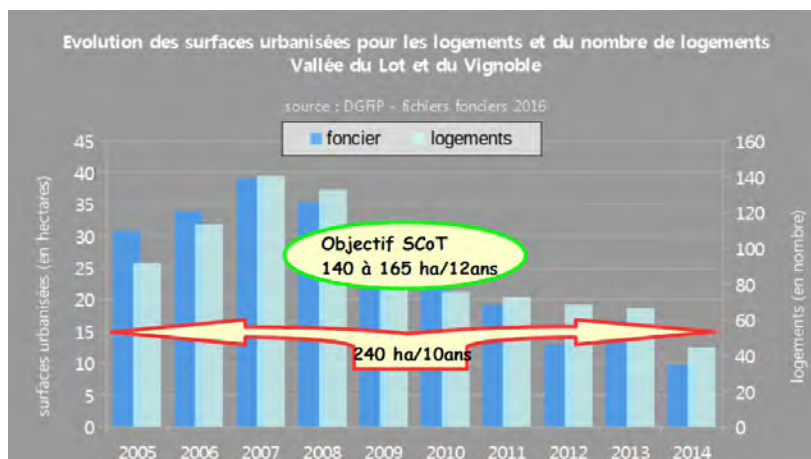
Mettre fin à l'urbanisation dispersée et renouer avec une qualité urbaine

Vers un développement urbain parcimonieux de l'espace

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme : "Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés."

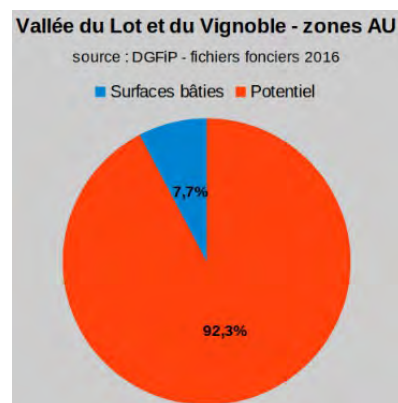
Article L151-5 du Code de l'Urbanisme : "Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

Article R151-1 du Code de l'Urbanisme : "Le rapport de présentation (RP) expose les principales conclusions du diagnostic[...], analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale [...], ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même".

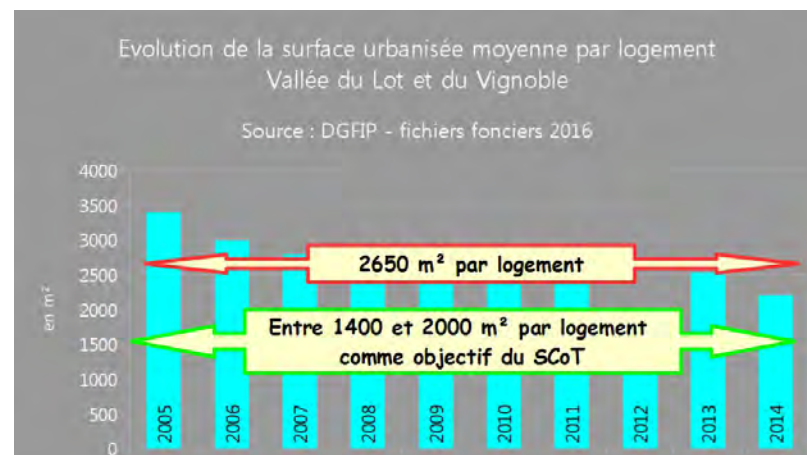


914 logements construits entre 2005 et 2014

extrait de l'étude DDT "consommation d'espace dans le Lot - août 2018"



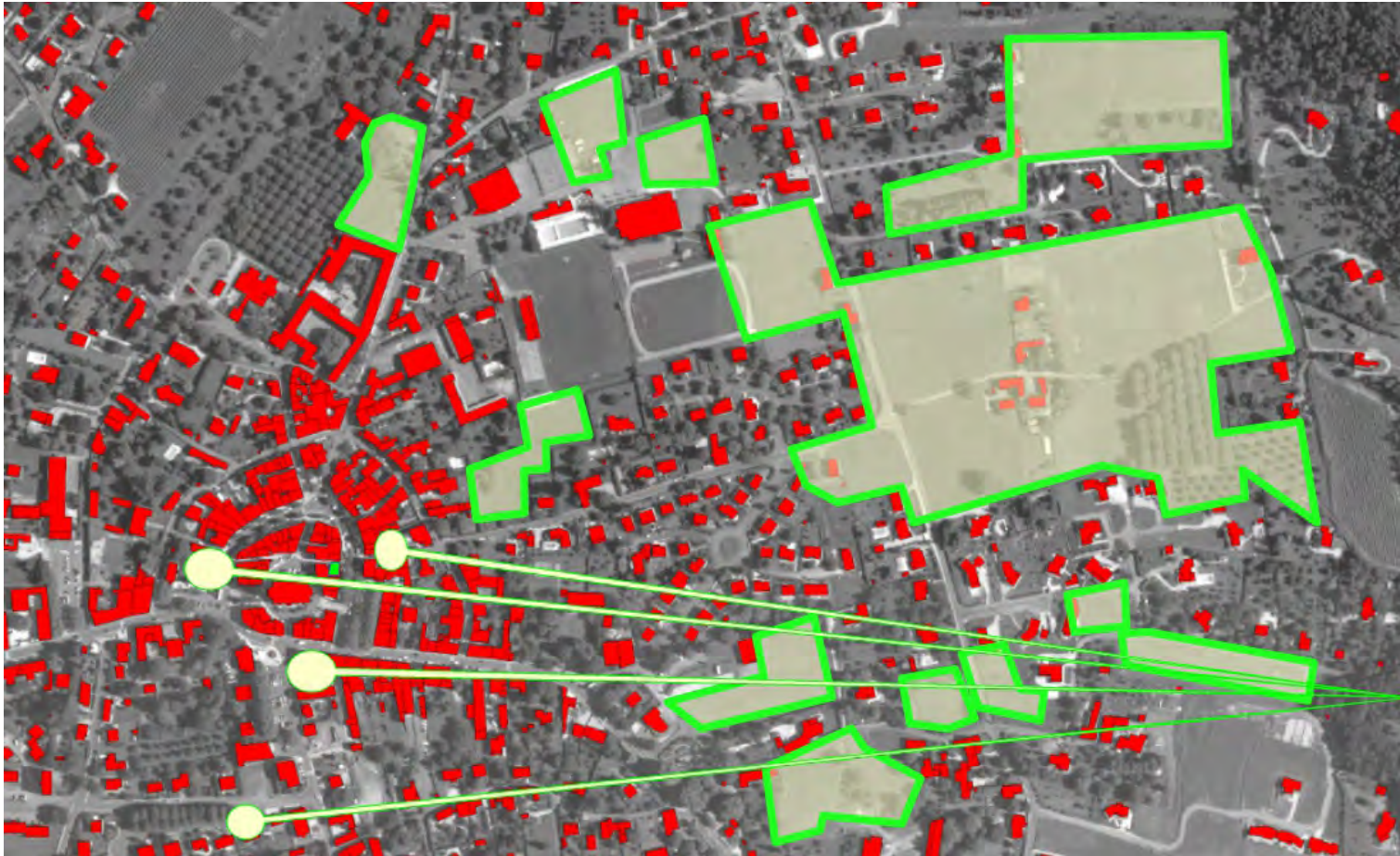
Des zones à urbaniser (318 ha) très faiblement investies (- de 8%) ... des documents d'urbanisme pourtant globalement anciens...



En moyenne, 1 logement mobilise 2650 m²; cette surface tend néanmoins à diminuer au fil des ans.

Constat

- 240 hectares consommés /10 ans sur la CC Vallée du Lot et du Vignoble;
- un potentiel urbanisable surdimensionné dans les documents de planification applicables;
- un étalement de l'habitat implanté le long des voies avec un éclatement des formes urbaines qui mite et banalise le paysage;
- les constructions implantées au gré des opportunités foncières sur de grands terrains, en milieu de parcelle, sans organisation collective.



Analyser le potentiel des enveloppes urbanisées et les possibilités de mutation des ensembles bâtis...

Les gisements fonciers y sont importants...

Ils sont à examiner prioritairement comme potentiels de projet...

Recenser et analyser la vacance du logement...

Attendus

- promouvoir un modèle alternatif à la diffusion résidentielle;
- mobiliser le potentiel des espaces urbains existants (réinvestir le bâti vacant: 9,4 % insee RP2014);
- densifier les enveloppes urbaines constituant les centralités;
- projeter des extensions urbaines rationnelles tant du point de vue fonctionnel que de l'économie de l'espace;
- garantir la qualité du cadre de vie recherchée par les habitants (mode de déplacement doux, proximité des services et de l'emploi, qualité d'habiter);
- proposer des choix justifiés au regard d'objectifs de limitation des déplacements et de développement d'alternative au tout voiture;
- constituer des réserves foncières, comme un outil au service des objectifs de la politique d'habitat.

Renouer avec un urbanisme en harmonie avec les spécificités du territoire

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme: Le RP établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article R151-2 du Code de l'Urbanisme: Il comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs PADD ; la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, [...].

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme: Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune, [...]. porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager [...] prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme: Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs [...].

Article L151-18 du Code de l'Urbanisme Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement [...] à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

des espaces artificialisés perdus...
... dédiés à la voiture.



Un éclatement des formes urbaines...

... pas de réflexion sur l'organisation du bâti.



Un mitage de l'espace naturel
prégnant ...

... en forte covisibilité.



Quelle identité ? Quel rapport entre elles ? Quels liens avec le territoire ? Quelles références ? Implantations, volumes, matériaux, couleurs ?

Constat

- pas de respect des implantations traditionnelles (bâti en alignement ou effet de cour);
- les formes urbaines historiques ignorées (bastide, castrum, village clocher, villages, villages médiévaux...);

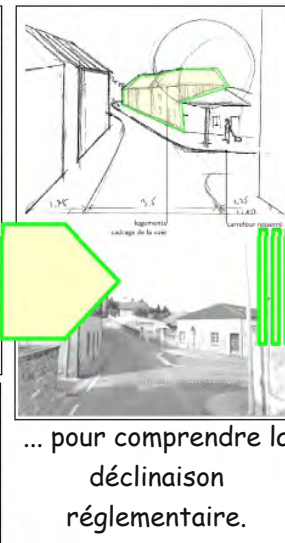
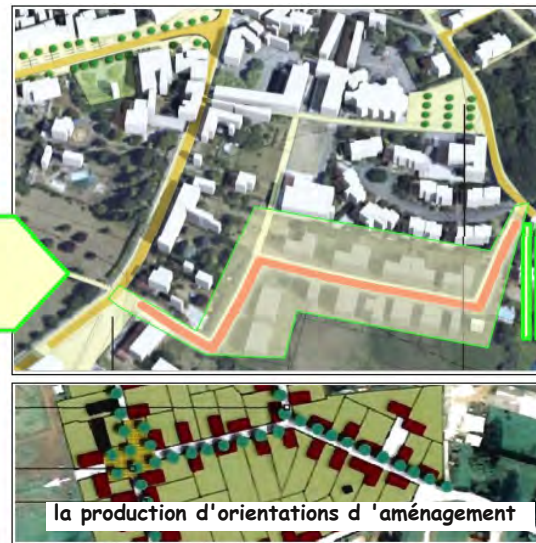
- une perte des trames viaires existantes qui étaient au cœur du lien social;
- l'initiative individuelle a pris le pas sur l'initiative collective;
- une perte de la conception collective et sociale de la ville (pas d'espace commun ou public).

L' **étude urbaine** permet de définir les enjeux dans et aux abords du bourg (les atouts et les faiblesses).

une recherche des lieux stratégiques à investir ou à recomposer...

une représentation accessible à tous ...

organiser l'offre d'habitat et de services pour satisfaire aux besoins des populations.



Extrait « étude urbaine prospective de la ville de Gourdon »

Reconstruire le bourg sur le bourg ; un lieu de vie contemporain en harmonie du bâti traditionnel (logements à Sauzet)

Un équipement moderne parfaitement intégré au bourg et à son environnement (Collège de Luzech)

Attendus :

- renforcer le rôle structurant des bourgs dans le territoire au service de toutes les populations;
- analyser les besoins et potentiels locaux de chaque polarité en abordant les aspects économiques, sociaux et environnementaux à l'aide d'une **étude urbaine**;
- intégrer comme objectif la recomposition des entrées de bourgs en visant une meilleure intégration urbaine;
- valoriser les qualités urbaines des bourgs et des villages en tenant compte de l'évolution des pratiques des habitants;
- réinvestir les centres (refaire la ville sur la ville) en s'appuyant sur leurs spécificités et leurs atouts;
- aménager lorsque c'est justifié des extensions urbaines, en continuité des bourgs, des villages (c'est à dire des lieux de centralité) qui respectent les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques du site (les accès, les réseaux, le relief, le patrimoine végétal, le cheminement de l'eau, l'exposition, l'ensoleillement, les ruissellements ...) et en définissant leurs modalités opérationnelles de réalisation;
- développer une offre diversifiée de logements pensée en cohérence avec l'offre de services (services médico-sociaux, adaptation des logements) et le vieillissement de la population (situations d'isolement et de précarité, dimension et accès au numérique).

Mettre en oeuvre un développement économique pérenne et responsable

Appuyer ce développement sur les bourgs structurants : (Cf. étude des bourgs du Sud du Lot réalisée par la DDT)

Le territoire de la communauté des communes de la Vallée du Lot et du vignoble s'articule à partir d'un réseau de bourgs structurants constitué par les communes de Luzech, Prayssac, Puy l'Evêque, Duravel et Sauzet qui assurent des fonctions de proximité (commerces, équipements et services) et sont également des pôles d'emplois locaux importants.

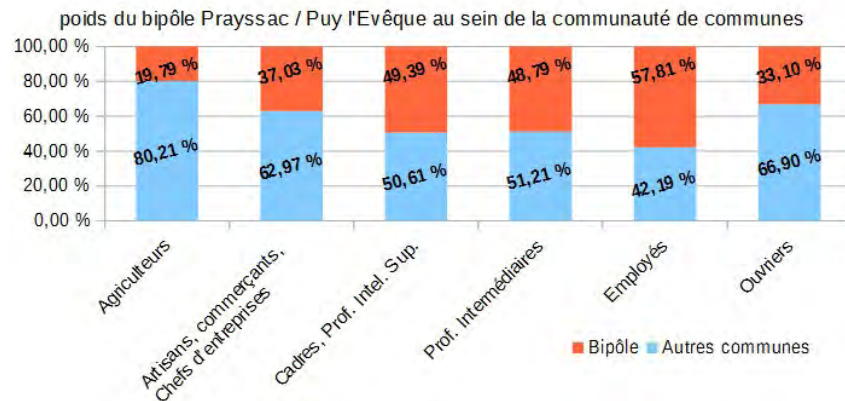
L'étude des bourgs du Sud du Lot faisait apparaître suivant les données INSEE de 2008 :

- Prayssac (962 emplois) " [...] voit se développer offre artisanale, services et commerces et cultive l'image d'un bourg dynamique et attractif. "
 - Puy-l'évêque (944 emplois) " [...]. bénéficie d'équipements de premier plan (collège, équipements sportifs dont gymnase et piscine, services bancaires...).
- Cependant, Puy-L'Evêque lutte contre les effets de dévitalisation d'une cité médiévale contrainte par le site et la densité. "

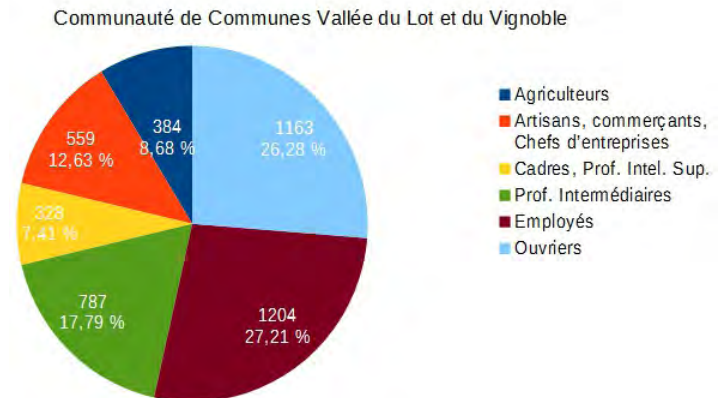
Constats : suivant les données INSEE 2014

- le poids du bipôle Prayssac/Puy-l'Evêque reste important : il représente un peu plus de 43% des 4425 emplois du territoire de la communauté des communes ;
- cependant Prayssac avec 1108 emplois semble renforcer sa position de premier pôle d'emplois du territoire alors que Puy-l'Evêque, (802 emplois), confirme des signes de fragilité.

Emploi par catégorie socioprofessionnelle en 2014



Emploi par catégorie socioprofessionnelle en 2014



Attendus :

dans le respect du projet de SCoT :

- le PLUi devra analyser les phénomènes en jeu ayant des impacts sur les commerces, entreprises et artisans, prioritairement sur les bourgs structurants et en portant un intérêt particulier au déséquilibre apparent sur le pôle Prayssac/Puy l'Evêque ;
- il devra ensuite proposer des stratégies à mettre en oeuvre pour assurer un développement économique respectueux du rayonnement des bourgs et limitant la déprise.

Réserver les zones d'activités au strict nécessaire

Le Code de l'urbanisme :

Article L151-4 : "Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement du PLUi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique [...] Il expose les dispositions qui favorisent la densification ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers."

Article L151-5 : "Le PADD définit les orientations générales concernant [...] l'équipement commercial, le développement économique retenues pour l'ensemble de l'EPCI."

L'économie participe à la diversité des fonctions d'un territoire. Elle est le moteur de la constitution des villes, bourgs, villages et hameaux. Elle est par nature intégrée aux tissus urbains.

A contrario, les zones d'activités sont le résultat d'un urbanisme de zones qui consiste à séparer spatialement les différentes fonctions. Cette façon de concevoir le devenir des territoires est révolue.

Les zones d'activités sont aussi le révélateur des politiques communales concurrentielles, sans cohérence, sans grandes qualités et de l'idée qu'une zone suffit à faire le développement.

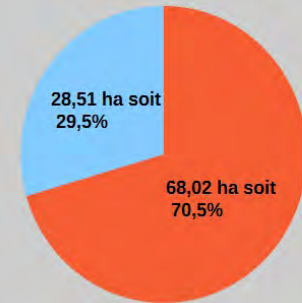
zone AUZ5 Puy-l' évêque La Paganie : potentiel 6,9 ha



Vallée du Lot et du Vignoble - zones d'activités

source : DGFIP - fichiers fonciers 2016

Surfaces bâties Potentiel



Constats :

- les zones classées à vocation d'activités (AUx ou équivalent) : 96 ha ;
- des zones AU faiblement investies : moins de 30% occupées;
- le potentiel important révèle une faible dynamique d'installation d'entreprises ;
- les zones d'activités se concurrencent les unes les autres et peuvent déstabiliser les pôles structurants ;
- elles contribuent à une consommation excessive d'espaces naturels ou agricoles.



Espace disponible ZA de Meymes

Attendus :

dans le respect du projet de SCoT, traiter de l'activité économique à l'échelle communautaire doit permettre de rompre avec ces usages et de porter une politique volontaire et maîtrisée :

- rationaliser le potentiel en adéquation avec les besoins réels et ainsi assurer une gestion économe des investissements : fermeture de zones AU non investies (après analyse multicritères dans le cadre du diagnostic du PLUi : intérêt communautaire, desserte, réseaux, coûts d'investissement...);
- investir prioritairement les espaces libres dans les ZAE d'intérêt communautaire (ZAE repérées sur la carte de la prescription 23 du SCoT) ;
- limiter le recours aux zones monofonctionnelles pour les seules activités incompatibles avec l'habitat.

Limiter le risque de déprise, s'assurer de l'équilibre centre-bourg/périphérie et limiter les déplacements

Le Code de l'urbanisme :

Article L151-7 : "Les OAP peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur [...] , les paysages, les entrées de villes [...], permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces."

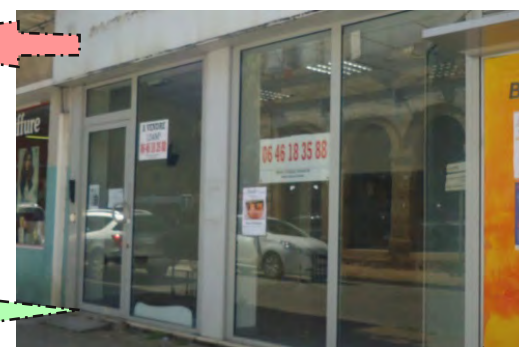
Articles L151-16 et R151-27 à 38 : Les règlements graphiques et écrits, au travers de ces articles assurent la traduction réglementaire de la politique de mixité fonctionnelle : choix de destinations et sous destination, interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités...



Délocalisation de commerce : entrée Ouest Prayssac



Vacance commerciale : Prayssac Av M Bessières



Vacance commerciale : Prayssac Av M Bessières

Constats :

- un territoire possédant une certaine autonomie grâce à un bassin de vie bien structuré et une situation géographique relativement éloignée des zones d'influence des pôles majeurs ;
- une délocalisation de commerces au plus proche des axes de transit (pour profiter de l'effet vitrine, capter les flux, faciliter le stationnement de la clientèle) ;
- un risque de dévitalisation à terme des centre-bourgs ;
- un urbanisme générateur de déplacements : dispersion des fonctions (habitat, commerce, service) par création de zones spécialisées .

Attendus :

- limiter de nouvelles implantations commerciales hors centre-bourg ;
- inciter les petites surfaces de vente implantées en périphérie à réinvestir les centre-bourgs ;
- établir des règlements permettant la mixité des fonctions résidentielles/commerciales/activités ;
- prioriser la densification des ZAE présentant des liens fonctionnels avec les secteurs d'habitat et l'offre de services ;
- aménager des liaisons douces (piétons, vélos) entre ces secteurs pour limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Assurer l'intégration paysagère, architecturale et prendre en compte la transition énergétique

Le Code de l'urbanisme :

Articles L151-17 à 21 et R151-39 à R151-43 :

Les règlements graphiques et écrits, au travers de ces articles peuvent imposer des prescriptions de nature à assurer l'implantation des constructions, dimensions [...], aspect extérieur [...] afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, [...] et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Le règlement peut imposer aux constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées [...], une production minimale d'énergie renouvelable, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables...

Zone d'activité sans cohérence architecturale ni insertion paysagère : implantation, volume, aspect extérieur, intégration à son milieu naturel...



Prayssac ZAE de Meymes



Puy-l'Évêque : ZAE La Paganie

Constats :

- le modèle économique dominant sur le territoire repose sur l'attractivité résidentielle et touristique qui génère le développement des services : en ce sens les paysages, le cadre naturel et le patrimoine bâti de qualité sont des atouts majeurs d'attractivité à faire perdurer car vulnérables ;
- un schéma d'attractivité fragile qui risque de se rompre : le bâti tertiaire et particulièrement en entrée des bourgs participe à la banalisation du cadre de vie au même sens que le mitage résidentiel ;
- des bâtiments parfois anciens énergivores et n'intégrant pas de système de production d'énergie (panneaux photovoltaïques).

Attendus :

dans le respect du projet de SCoT et plus particulièrement de la prescription 27 :

- repenser totalement la conception des parcs d'activités pour valoriser les atouts du territoire (eau, milieu naturel, paysages...) et ainsi promouvoir la qualité du cadre de vie dans le but d'attirer des entrepreneurs : la démarche de projet visant l'atteinte d'objectifs de qualité paysagère, environnementale et urbaine vaut aussi pour les ZAE ;
- intégrer comme objectif la recomposition des ZAE et prioritairement celles des entrées de bourgs : homogénéité du traitement des façades, aménagement paysager, penser les déplacements, redonner de la cohérence urbaine, marquer des limites franches avec les espaces naturels et agricoles ;
- promouvoir la transition énergétique dans l'aménagement et dans la conception (et la réhabilitation) des bâtiments tertiaires : limiter les surfaces imperméabilisées, gestion naturelle des eaux de pluie, bâtiment bioclimatique ou produisant de l'énergie... et limiter ainsi la production de gaz à effet de serre.

Contribuer au défi de la transition énergétique

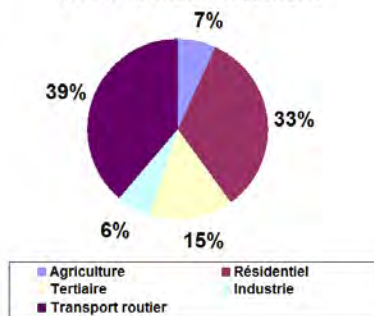
Réduire le gaspillage énergétique

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme : "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."

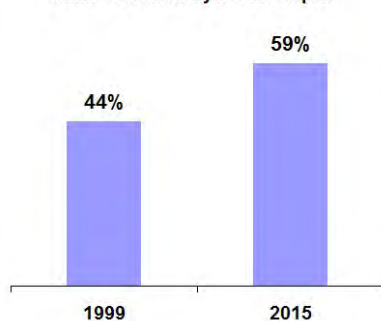
Constats :

- le Lot est caractérisé par des consommations énergétiques liées essentiellement à l'habitat, aux activités tertiaires et aux transports (chacun occupant près du tiers des besoins).
- le nombre d'actifs migrants et les distances parcourues sont en augmentation (dissociation lieu de résidence et lieu de travail). Les déplacements domicile-travail sont effectués en grande partie vers et au sein des pôles urbains.

Consommations énergétiques du Lot
Estimations OREMIP - Rapport 2016

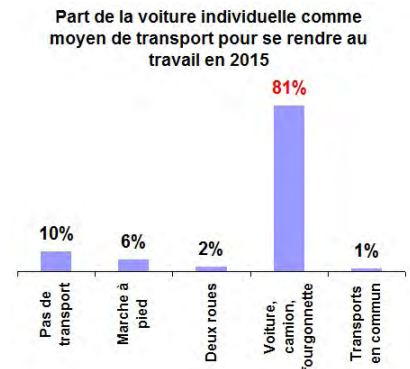


Part des actifs migrants par rapport aux
actifs résidents ayant un emploi



La distance moyenne parcourue lors des déplacements domicile-travail à augmenté de 17 % sur le territoire de la communauté de communes de la Vallée du Lot et du Vignoble entre 1999 et 2006 (étude DDT46 "Atlas des enjeux pour la planification dans le département du Lot" de 2011).

Mobilités pendulaires 2015 au sein de la communauté de communes de la Vallée du Lot et du Vignoble (INSEE RP 2015)



Attendus :

La planification urbaine ne pouvant embrasser qu'un champ restreint des enjeux liés à la transition énergétique, les leviers mobilisables concernent surtout l'usage des sols (zones constructibles), la réduction des déplacements, l'ouverture au développement de systèmes de production d'énergie renouvelable et les dispositifs favorisant la performance énergétique des constructions.

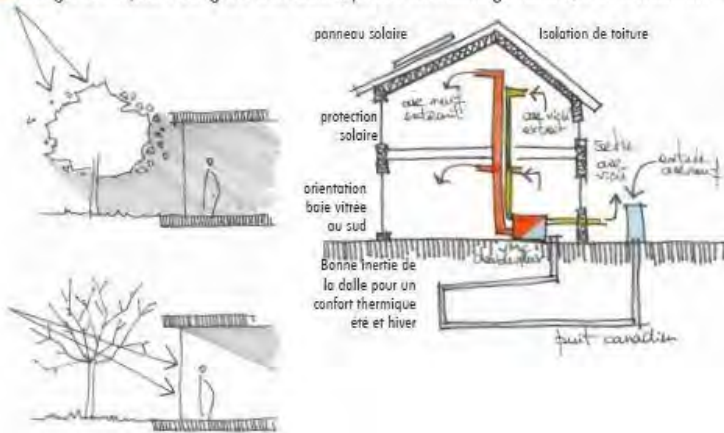
- renforcer la densité, favoriser la réhabilitation plutôt que la construction neuve (en complément des politiques de revitalisation des centre-bourgs afin de les rendre plus attractifs), renforcer la mixité urbaine dans les polarités et rapprocher les fonctions d'habitat, de services et d'activités afin de réduire une partie des déplacements nécessaires et favoriser ainsi les modes alternatifs à la voiture ;
- proposer une offre alternative à la voiture suffisamment étoffée et diversifiée pour pouvoir couvrir de nombreux usages : renforcer l'offre en transport en commun, les aménagements cyclables ou piétons, les aires de covoiturage ;
- rapprocher la production et la consommation de biens grâce à l'économie circulaire et aux filières courtes.

Renforcer la performance énergétique des constructions

Constats :

- plus de la moitié du parc de logements date d'avant 1975. Or, c'est en 1975 que la première réglementation thermique a été mise en place. L'impact de ces constructions sur la consommation énergétique est importante avec un enjeu majeur de rénovation thermique.

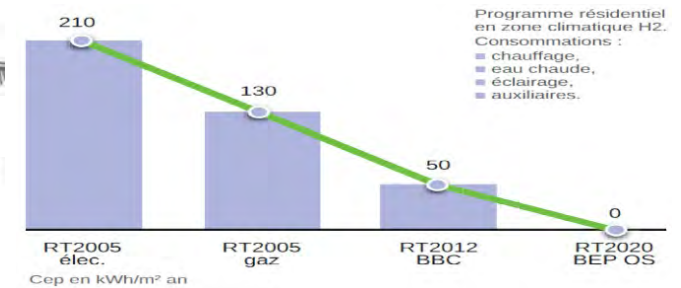
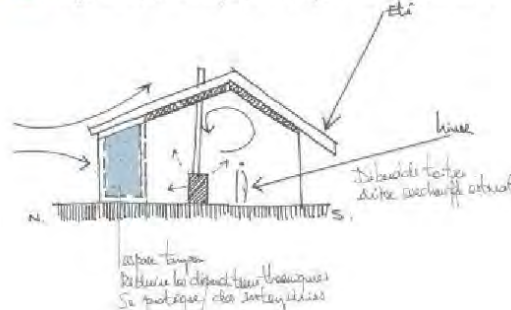
➤ Protéger les façades sud grâce aux arbres, penser au chauffage naturel, à la ventilation...



➤ Favoriser les circulations naturelles de l'air (logement traversant...)



➤ Protéger la façade Nord (créer des espaces tampons, limiter les ouvertures, etc.)



Réglementation thermique (DREAL Midi-Pyrénées/SCEC/DEQC)

Conception bioclimatique des logements (Charte paysagère du Pays de Figeac)

Attendus :

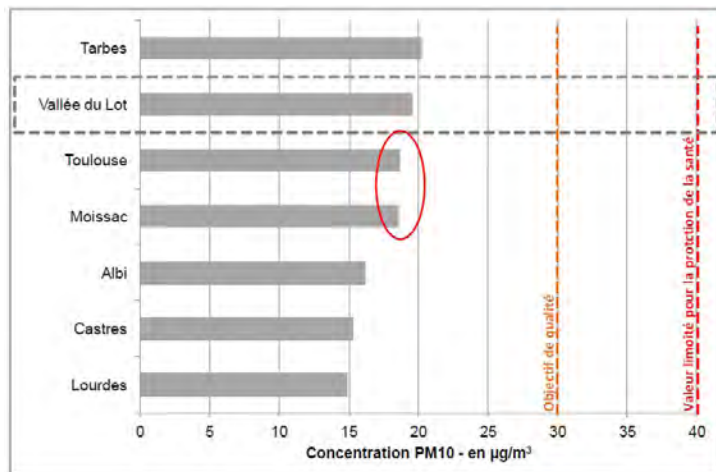
- encourager la mise en œuvre de bâtiments dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation thermique en vigueur afin de réduire les consommations et la vulnérabilité économique des occupants à l'augmentation du prix de l'énergie ;
- favoriser la performance énergétique des constructions nouvelles en proposant des zones constructibles bien exposées au rayonnement solaire (éviter les versants au nord et les fonds de combes) et des règles écrites (règlement écrit) ou graphiques (orientations d'aménagement et de programmation) adaptées afin de faciliter une conception bioclimatique de celles-ci intégrant également le confort d'été (climatisation passive et naturelle) ;
- promouvoir les éco-quartiers compte tenu des objectifs poursuivis par ces démarches d'aménagements (bilan énergétique neutre, voire positif, développement des énergies renouvelables, modes de transports doux, continuité du tissu urbain existant afin de maîtriser les besoins en déplacements, ...).

Favoriser la reconquête de la qualité de l'air

Article L220-1 du Code de l'Environnement : "L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. La protection de l'atmosphère intègre la prévention de la pollution de l'air et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre."

Constats :

- les particules fines émises par les véhicules ou les installations de chauffages pénalisent fortement la qualité de l'air. Un taux élevé de particules fines et ultrafines dans l'air est facteur de risque sanitaires (maladies cardio-vasculaires, altération des fonctions pulmonaires, cancer du poumon). Il a un effet direct sur la diminution de l'espérance de vie.
- une campagne de mesures réalisée en 2010 a mis en évidence des concentrations de particules dans la vallée du Lot parmi les plus élevées du dispositif de surveillance de Midi-Pyrénées, légèrement supérieures à celles sur Toulouse, malgré une quantité annuelle en particules émises 10 fois plus faibles (dispersion limitée des particules en raison de la topographie et conditions climatiques spécifiques). L'utilisation du chauffage au bois est la première source d'émission de ces particules.



Concentrations moyennes de PM10 en 2010 sur le réseau de surveillance de la qualité de l'air en Midi-Pyrénées (ORAMIP - rapport 2013-2014)

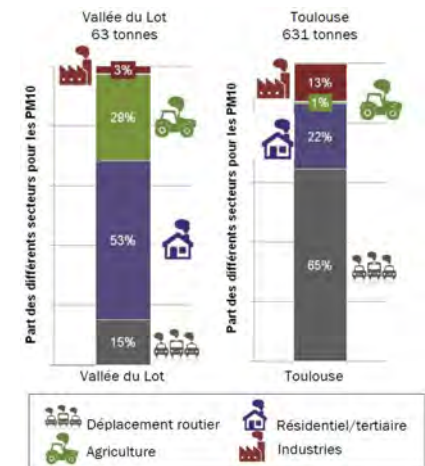
(ORAMIP - rapport 2016)

Emissions des particules PM10 en 2010 (hors carrières) (Act'air 2010 V2.2)

ÉVÈNEMENT PARTICULIER DE POLLUTION

► Journée du 19 décembre 2016

Le département du Lot n'a pas mis en évidence d'épisode de pollution mais les niveaux ont également été élevés à cette période. Ainsi, au cours de cette journée les niveaux de concentration étaient en dessous du seuil d'information avec une concentration de 31 µg/m³ en moyenne journalière, valeur journalière maximum de l'année 2016 pour le département.



Attendus :

- assurer la mise en œuvre de la réduction des consommations d'énergies fossiles et des déplacements par des dispositions réglementaires et graphique adaptées dans le PLU (rapprochement des lieux d'habitat, de travail et de consommation, transports en commun, covoiturage, liaisons douces, performance énergétique des bâtiments, ...).

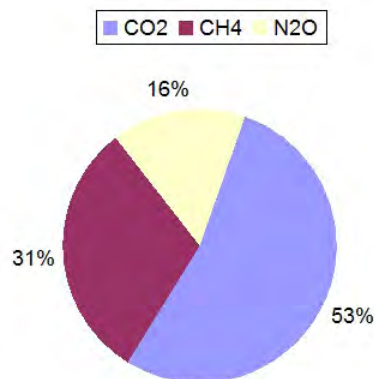
Valoriser les potentiels locaux de production d'énergie renouvelable et de captage du carbone



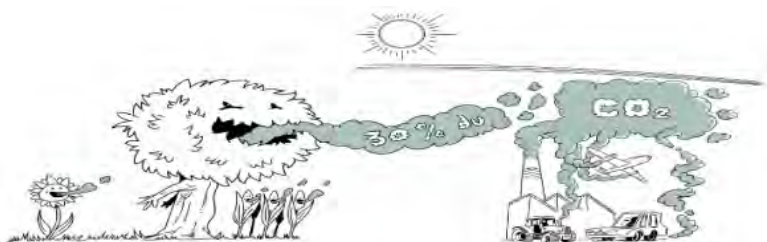
Répartition des consommations par énergies dans le Lot (estimations OREMIP rapport 2016)



Emissions de CO2 dans le Lot (estimations OREMIP- rapport 2016)



Séquestration du carbone dans le sol (Extrait film INRA - 2015)



Constats :

- les consommations énergétiques concernent majoritairement (58%) la combustion des produits pétroliers utilisés dans les transports et le chauffage.
- elles produisent des gaz à effet de serre (GES) sous forme de CO2 dont la 1ère source d'émissions est constituée par les déplacements (56 % des émissions totales dans le Lot). La vallée du Lot est fortement impactée : le trafic routier s'élevait à 6174 véhicules en valeur moyenne journalière en 2015 sur la RD811 à proximité de Prayssac.
- l'activité agricole rejette des GES sous forme de méthane (CH4) et de protoxyde d'azote (N2O). Lorsque les espaces agricoles sont remplacés par des espaces urbanisés, l'émission de GES est supérieure (plus de stockage carbone, travaux d'aménagement et construction, consommation d'énergie des bâtiments et déplacements supplémentaires).

Attendus :

- Accompagner la diminution des consommations énergétiques et l'évolution de nos comportements par une substitution progressive des énergies fossiles par des énergies faiblement carbonées ou par des pratiques innovantes afin d'atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre :
- favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables sur le territoire : prévoir des sites propices aux installations solaires photovoltaïques (bâtiments, espaces artificialisés ...), aux installations fonctionnant avec de la biomasse durable (méthanisation, bois énergie y compris les réseaux de chaleur), aux installations hydroélectriques, géothermiques ;
 - favoriser la séquestration du carbone dans le sol en réservant et valorisant les terres agricoles en déprise afin de déployer des modes d'utilisation à forte valeur ajoutée ou à forte capacité de substitution des énergies fossiles.