

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes

Quercy Bouriane

NOTE D'ENJEUX DE L'ETAT

Introduction - Sommaire

Ce document constitue une expression des enjeux du territoire par l'Etat en tant que personne associée à l'élaboration du plan local d'urbanisme de Quercy Bouriane. Il est composé de 10 fiches déclinant chacune un sujet particulier d'enjeux pour le PLUi sous forme d'attendus, de constats et de pistes de méthodes - au verso de cette page un **avant-propos** plus détaillé situe ce document dans le cadre institutionnel ainsi que dans ses finalités ; en vis-à-vis se trouvent les **clés de lecture** des fiches et un **glossaire**.

Elaborer un PLU c'est doter le territoire d'une stratégie d'aménagement et se soucier des conditions de vie de ses habitants actuels et futurs. C'est donc un exercice de prospective dont l'expression est un **projet de territoire** (PADD) porteurs d'objectifs quantitatifs et qualitatifs sur les évolutions souhaitées et souhaitables. Dans le cas de Quercy Bouriane le projet de territoire se co-construira avec le schéma de cohérence territoriale du Pays Bourian en phase d'élaboration ; il s'agira, avec le PLUi, de donner corps en concrétisant les intentions qui s'exprimeront au travers du SCoT.

Le **paysage**, par sa dimension transversale, est une matière parfaitement adaptée pour aborder le projet de territoire et la médiation avec les acteurs locaux, dont les habitants.

Ces 2 premières fiches ont une vocation ensemblière des 8 suivantes.

Aménager le territoire c'est avant tout le ménager. Le PLUi est un outil stratégique pour décliner localement les objectifs des politiques publiques de préservation des ressources communes. Il en est ainsi des éléments structurants ou ponctuels du paysage, de façon générale les motifs propres aux entités paysagères locales.

La reconquête de la **biodiversité** passe par une connaissance affinée de la trame verte et bleue, des dispositions propres à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et une expertise précise de site avant tout choix d'urbanisation.

Les ressources à ménager c'est aussi le sol, avec un principe de frugalité qui doit désormais prévaloir pour une **gestion économe de l'espace**, dont les espaces agricoles indispensables au maintien d'une **économie rurale** pérenne

La frugalité s'entend aussi de la contribution du PLUi à la **transition énergétique** en visant la diminution des besoins en déplacements ou encore la performance énergétique des futures constructions.

Enfin le PLUi ménage l'espace et les populations en préservant les biens et les personnes d'une exposition aux **aléas et risques**.

Aménager le territoire, c'est prévoir les besoins des populations et des acteurs économiques, c'est favoriser d'un côté, la diversité des fonctions de la ville et, d'un autre, les spécificités socio-économiques des espaces ruraux, dont l'agriculture et le tourisme comme piliers de l'économie rurale. **Commerce, artisanat et industrie** sont constitutifs de la ville et de sa vitalité. Le PLUi assure les conditions de leur maintien et de leur développement tout en veillant aux objectifs de qualité urbaine, notamment des entrées de ville, en particulier de Gourdon. Ailleurs, les parcs d'activités doivent également intégrer des objectifs de qualité urbaine et environnementale.

Il appartient au PLUi de redonner de la **qualité d'habiter en centre-bourg**, en ville. Comme pendant d'objectifs vertueux de préservation de l'espace, le PLUi doit favoriser des alternatives séduisantes aux modes d'habiter actuels et contribuer ainsi à conserver une vitalité aux cœurs de vie du territoire. L'investissement des potentiels urbains (densification, restructuration, renouvellement, valorisation du bâti vacant) doit être considéré comme prioritaire aux extensions. Quand ces dernières sont nécessaires, les mêmes préoccupations de **qualité d'habiter en extension urbaine** imposent la réalisation d'études de définition des projets (forme urbaine, adéquation avec le site, cibles environnementales et énergétiques, mobilités...).

Avant-propos

Le 13 octobre 2021, le conseil communautaire a délibéré pour prescrire l'élaboration d'un PLU et pour définir les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure.

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, la note d'enjeux de l'Etat est conçu comme le document de référence de cette association.

L'objectif de ce document est 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 leurs prédécesseurs. 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.

Cette note expose les enjeux du territoire du projet tels qu'ils sont appréhendés par 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). Les enjeux sont fondés sur la connaissance et l'expertise territoriale des services de l'Etat. Il s'agit, d'exprimer des enjeux propres au territoire en les hiérarchisant en fonction du contexte local.

Sont exprimés ici, les enjeux dont l'Etat considère la prise en compte nécessaire par le document d'urbanisme. 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**.

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.

Enfin, ce document se veut utile, accessible et convaincant. Il est donc synthétique, argumenté et illustré. 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.

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

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

Des enjeux territorialisés et hiérarchisés

Une base pour les avis de l'Etat

et pour nourrir le débat avec la collectivité

Un document accessible

Mode de lecture



Le point de vue de l'Etat est composé de fiches « CONSTATS », « ATTENDUS » et « METHODE » pour chaque thème abordé.

Chaque thème est identifié par une couleur (titre et sous-titre du thème).

La fiche « ATTENDUS » de chaque thème comporte des icônes « jalon » dont les couleurs établissent un lien entre les attendus du thème et d'autres thèmes du document.



Une icône « jalon » permet de situer le thème abordé dans le document.



Les articles législatifs ou réglementaires du code de l'urbanisme à partir desquels sont définis les enjeux sont rappelés pour chaque thème dans la fiche « CONSTATS »

- AOC : Appellation d'Origine Contrôlée
- AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- CCQB : Communauté de communes Quercy Bouriane
- CIZI : Carte Informatrice des Zones Inondables
- EnR : Energies Renouvelables
- ENS : Espaces Naturels Sensibles
- GES : Gaz à Effet de Serre
- IGP : Indication Géographique Protégée
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PPE : Programmation Pluriannuelle de l'Energie
- PPR : Plan de Prévention des Risques
- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SNBC : Stratégie Nationale Bas Carbone
- SPR : Site Patrimonial Remarquable

- SRADET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- TVB : Trame Verte et Bleue
- ZAE : Zone d'Activités Economiques
- ZAN : Zero Artificialisation Nette
- ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Glossaire

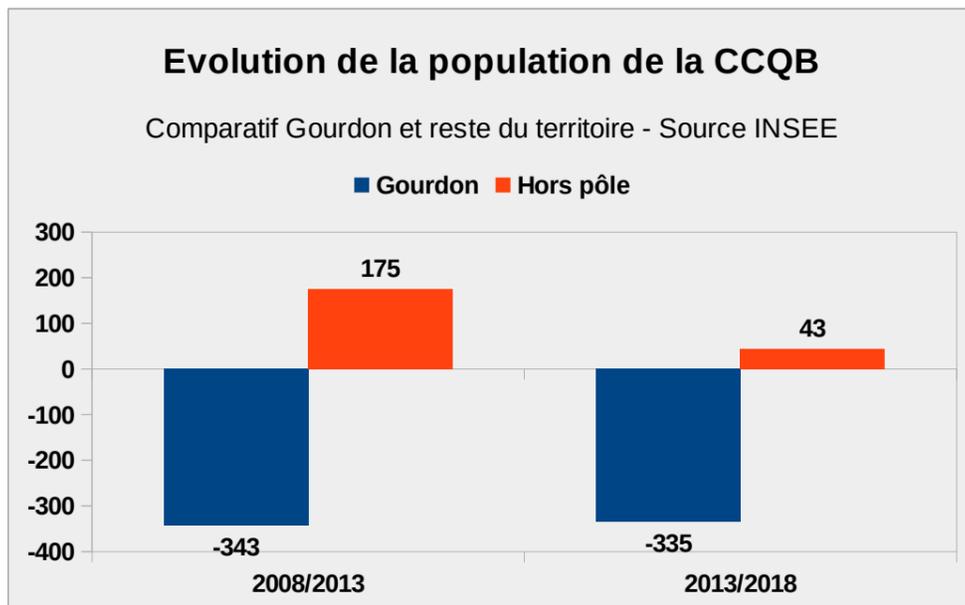
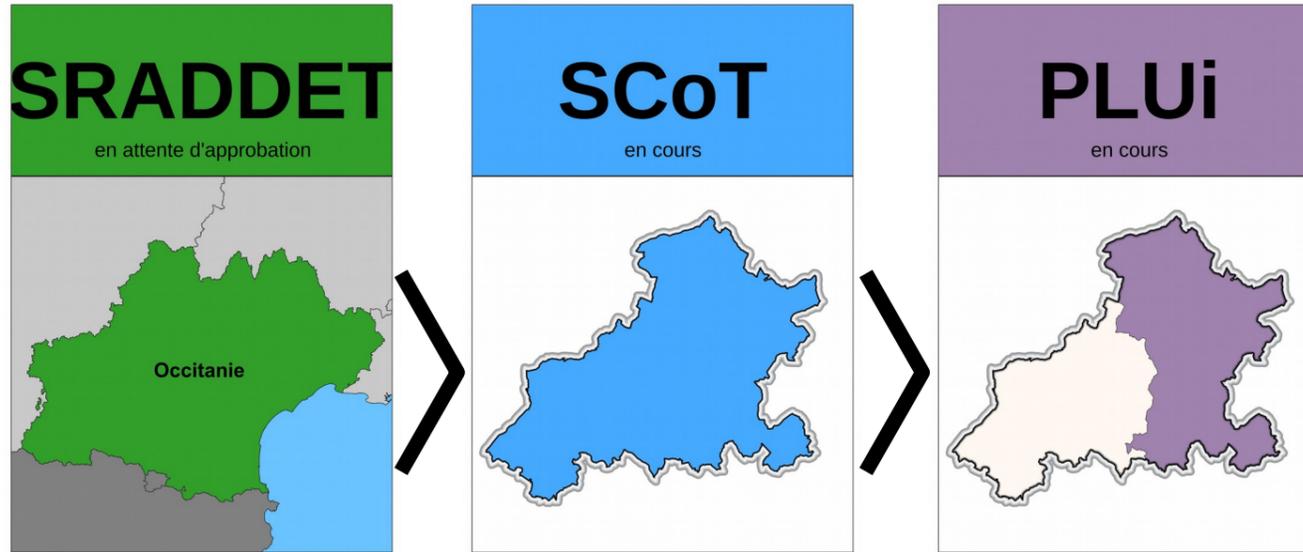
Concrétiser les intentions

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes Quercy Bouriane

NOTE D'ENJEUX DE L'ÉTAT

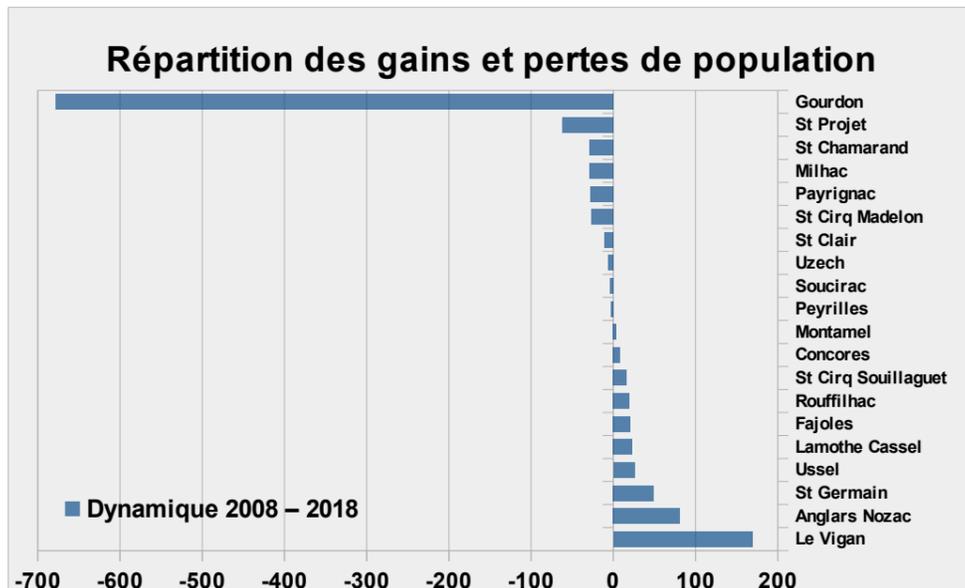
PRÉFET DU LOT
Liberté
Égalité
Fraternité



La CCQB perd de la population sur la dernière décennie

La ville-centre de Gourdon peine à retrouver son attractivité

L'installation des ménages s'effectue majoritairement hors de la ville-centre



Il convient de trouver les leviers d'un changement radical des comportements et encourager la revitalisation de la ville-centre

DE LA PLANIFICATION STRATEGIQUE A L'URBANISME OPERATIONNEL

Engagée en juin 2014, l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Bourian se poursuit. Le volet état initial de l'environnement lancé en 2019 est en cours de finalisation. Cette première phase de diagnostic a permis d'élaborer un atlas de la trame verte et bleue.

L'objet du PLU intercommunal est de traduire in situ et de définir les conditions de mise en œuvre opérationnelle, des objectifs mis en débat sur le projet de territoire du SCoT, ce dernier s'inscrivant lui-même dans une relation de compatibilité avec les documents de rang dit supérieur tels que le SDAGE, le SRADDET et la charte du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy pour une frange de son territoire.

L'élaboration concomitante de ces différents documents de la planification territoriale est, dans le cas présent, particulièrement favorable à une parfaite cohérence des politiques publiques et à une dynamique continue. C'est une opportunité dont la collectivité peut tirer les meilleurs bénéfices.

Au-delà du PLUi, qui ne saurait être une finalité en soi, l'ensemble de ces démarches ont pour but d'aboutir à la réalisation d'actions et investissements concrets. Prioritairement, le PLUi doit faciliter la mise en œuvre des projets qui émergeront des plans d'actions petites villes de demain, des contrats bourgs-centre...

Le PLUi doit promouvoir un urbanisme de projet en se faisant la boîte à outil de l'aménagement et en définissant les conditions d'une transition vers les phases d'urbanisme opérationnel.

UNE FINALITE PRIORITAIRE : CHANGER DE MODELE DE DEVELOPPEMENT

Le projet de territoire à soutenir par le SCOT du Pays Bourian et le PLUi, portera des objectifs forts de dynamisation territoriale passant, en grande partie, par une revitalisation de la ville-centre et des bourgs, polarités des bassins de vie.

La ville de Gourdon, regroupe l'essentiel des emplois, des services, des commerces et des activités culturelles et de loisirs. Elle participe à l'attractivité du territoire, à limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre, paradoxalement, elle perd de la population sur la dernière décennie au bénéfice des territoires limitrophes.

Ces dynamiques périurbaines bénéficient surtout aux communes périphériques situées au nord et à l'est du territoire (Fajoles, Rouffilhac, Anglars-Nozac, Le Vigan). Au Sud, seul le pôle de Saint-Germain et les communes les plus excentrées (Ussel, Lamothe-Cassel) semblent résister.

Sans solidarité territoriale, l'attractivité de la ville-centre pourrait s'amoinrir. Cette tendance irait à l'encontre des enjeux de revitalisation des polarités de l'espace rural et c'est l'ensemble des populations qui en pâtirait.

Le défi des années futures sera de changer radicalement de modèle de développement : le modèle vécu est celui d'un développement résidentiel des espaces ruraux périphériques des pôles (principalement du pôle urbain) sur fond de faible essor résidentiel et de surconsommation d'espace ; le modèle recherché sera celui d'un développement équilibré, renforçant les polarités, ménageant les espaces naturels, agricoles et forestiers, limitant l'artificialisation des sols. Il impose aussi une progressivité que le PLUi devra traduire par la programmation dans le temps de ses objectifs, incluant des concrétisations à court terme d'actions de renouvellement urbain, de réinvestissement des centres, de résorption des logements vacants, prioritairement aux extensions urbaines.

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit [...] les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; [...] l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux [...] l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal"

Projet de territoire

Concrétiser les intentions

DECLINER LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU SCOT, au regard des prévisions fondées sur un diagnostic territorial prospectif.

METTRE EN SYNERGIE LES ATTENDUS DU SCOT ET LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE, il est indispensable de décliner plus précisément les objectifs du SCOT, et d'articuler ses enjeux à la diversité des territoires (plateaux, vallées, espaces boisés, espaces agricoles, espace urbain...)

EXPRIMER CE PROJET DE TERRITOIRE DANS UN PADD EXPLICITE, spatialisé et justifié ; un PADD à considérer comme fondement des principes d'urbanisation à déployer ensuite dans le PLUi (règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

CONSOLIDER LES FONCTIONS DE LA VILLE-CENTRE ET DES BOURGS-CENTRES, fonctions de centralités, lieux de vie, fonctions économiques, fonction d'animation territoriale, lieux de sociabilité.

SOUTENIR LA RURALITÉ PAR UN PROJET SOLIDAIRE et en particulier créer les conditions pour faciliter l'accès aux services pour tous, apporter des solutions de mobilité pour les plus fragiles...

RECONNAÎTRE L'ESPACE, L'EAU, L'AIR, LE SOL, LA BIODIVERSITÉ COMME DES BIENS COMMUNS, leur préservation relève de l'intérêt général.

POURSUIVRE L'ENGAGEMENT DU TERRITOIRE EN FAVEUR DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE : plus solidaire, plus précautionneux de l'environnement, des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, promouvant un développement économique exemplaire, contribuant à la protection des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

PROMOUVOIR LE BIEN VIVRE POUR TOUS en définissant des objectifs en production de l'offre de logements et des objectifs de qualité du cadre de vie adaptés à toutes les populations (les enfants, les familles, les personnes âgées).

PRIVILÉGIER L'APPROCHE PAYSAGÈRE pour assurer la cohérence d'ensemble, garantir la spécificité du PLUi, faciliter l'expression du projet de territoire tout comme sa médiation avec la population.

ATTENDUS



Projet de territoire

Concrétiser les intentions

MÉTHODE

L'ÉTAPE # 3 **PROJET DE TERRITOIRE**

Retours d'expérience
Communauté de communes Bassée-Montois (77)
Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne (82)

Le PLUi, traduction opérationnelle et spatiale d'un projet de territoire

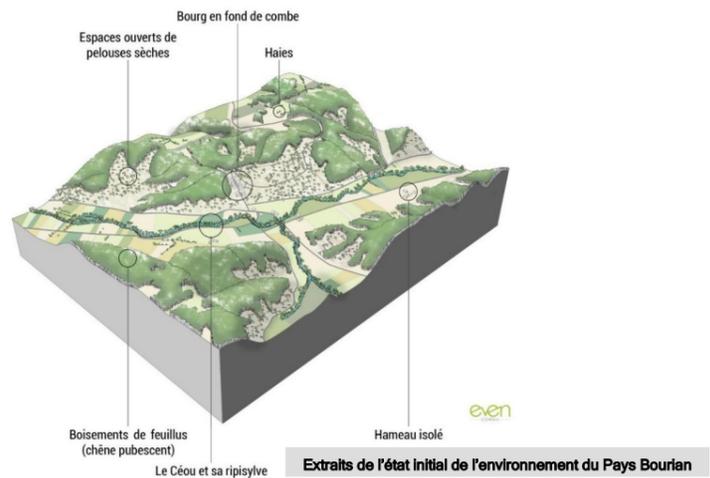
Septembre 2018



Photo 4 : Panorama sur des espaces agricoles depuis le RDT04 sur la commune de Vigan – EVEN Conseil, juin 2020



Photo 6 : Fond de vallée du Céou depuis le lieu-dit Grand-Roc sur la commune de Concorès – EVEN Conseil, juin 2020



Mettre en place une démarche de projet pour changer de modèle

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, (SRU) est la réforme fondatrice des documents d'urbanisme actuels. En réaction aux dérives des documents antérieurs restés sur une vision de gestion des droits à bâtir, elle entend promouvoir un urbanisme de projet aux différentes échelles. Cette notion de projet de territoire, développée dans le projet d'aménagement et de développement durable, (PADD) est fondamentale et conditionne la réussite dans le temps de la démarche de planification.

A l'échelle du territoire, le PADD traduira la vision prospective des élus :

- permettant un positionnement pertinent et réaliste dans un contexte donné (tenant compte des ressources du territoire, de ses spécificités, de ses potentialités...);
- répondant aux besoins et aspirations des populations présentes et futures dans le respect de la compatibilité avec les orientations définies dans le SCOT du Pays Bourian ;
- spatialisée et justifiée pour dessiner le cadre de cohérence de l'urbanisation future ;
- concertée : temps de partage et débat avec les personnes publiques associées, les acteurs locaux et la population.

Le territoire de Quercy-Bouriane s'inscrit à l'interface des Causses du Quercy, de la vallée de la Dordogne et du Périgord noir : dans cet espace, l'agriculture tient une place dominante ; l'érosion démographique et le vieillissement de la population y sont incontestables. Si le pôle urbain de **Gourdon** regroupe l'essentiel de l'offre de biens et de services, les dynamiques de la ville sont fragilisées par l'éclatement spatial des fonctions urbaines et du développement résidentiel. **Le projet de territoire du PLUi doit apporter des réponses spatialisées adaptées.** Dans cette situation, la démarche de projet prend tout son sens et se révèle d'autant plus stratégique.

L'approche paysagère : une méthode pour assurer la cohérence d'ensemble et faciliter l'expression du projet de territoire

Le paysage, par essence, relève d'une appréhension globale et transversale du territoire. C'est une discipline à privilégier pour aborder son analyse, la démarche de projet, la médiation avec les acteurs, la concertation publique et l'évaluation environnementale.

Cultiver un bien commun

Entre pelouses sèches du Causse, forêts de feuillus entrecoupées de clairières, et vallées du Céou et du Bleou, le territoire présente une identité forte et contrastée. L'urbanisation, les activités touristiques et les pratiques agricoles génèrent des pressions sur les milieux et sont au cœur des enjeux d'évolution des paysages. La frange Est du territoire relève des objectifs de qualité paysagère identifiés dans la charte du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy ; par extension, ceux-ci pourraient inspirer le contenu du PLUi.

Sont plus détaillés ici les enjeux en relation avec les objectifs des politiques publiques de l'Etat :

Les entrées de ville



Abords de la RD 673 à Gourdon

Les entrées de villes sont des lieux où il faut concilier des enjeux de développement économique, de déplacements et de qualité de vie. Abandonné à l'initiative privée sans anticipation et programmation de l'aménagement, leur développement anarchique a façonné une image peu attractive de la ville : architecture banale et urbanisation sans ordonnancement, surenchère d'enseignes, desserte exclusivement routière...

Les zones d'activités économiques



Le Vigan

Les zones d'activités, industrielles, artisanales ou commerciales, pour la plupart situées aux portes des villes, renforcent ce constat

Façonnées au départ pour répondre au développement économique des entreprises, elles n'ont que faiblement intégré des objectifs de qualité environnementale et urbaine

Le parc d'activités du Vigan s'inscrit dans ces logiques d'aménagement révolues qu'il est indispensable de réinterroger

La vallée de la Marcihande



Gourdon

Les paysages Bourrian sont fortement empreints de nombreux reliefs de combes qui sont autant de paysages intimistes. La vallée de la Marcihande en est un échantillon remarquable par la richesse de son environnement patrimonial, biologique, historique. Site inscrit, elle fait partie des paysages de vallées emblématiques du territoire de la Bouriane

Le maintien des caractéristiques identitaires de ces motifs séculaires du territoire Bourrian est un enjeu

La voie verte reliant le Périgord (Sarlat)



Payrignac

Le territoire est relié à Sarlat par un itinéraire touristique voué aux mobilités actives (cyclistes, piétons)

Ce cheminement offre la possibilité de découvrir des paysages apaisés et authentiques. La préservation et/ou la restauration de la qualité des abords de son tracé sont un enjeu essentiel qui participe à renforcer l'attractivité du territoire



Milhac

Dans ce territoire marqué par l'histoire, les sociétés ont façonné le paysage. De la corniche d'un plateau, surplombant des travers boisés, émerge la silhouette d'un château qui ouvre alors des jeux de covisibilité.

Ce cliché « carte postale » est dans ce territoire une particularité, le révélateur d'une sensibilité paysagère largement répandue qui confère à l'ensemble du territoire une qualité qu'il convient de conserver en faisant preuve de vigilance

La forêt de la Bouriane est une référence identitaire et un marqueur singulier des paysages du territoire. Elle répond à diverses fonctions qui justifient une considération à leur juste valeur.



Peyrilles

La forêt de la Bouriane

L'homme a façonné les paysages au fil du temps. Il est acteur et observateur de ces évolutions et son regard s'accommode parfois mal de ses réalisations. Parmi celles-ci, des mutations récentes accélérées ont rompu avec l'héritage séculaire :

- le paysage urbain s'est considérablement métamorphosé, le fonctionnalisme (zones d'activités, zones commerciales, zones résidentielles) a souvent prévalu sur la qualité urbaine, ce phénomène pouvant être accentué par une conception binaire de la ville avec d'une part les centres anciens patrimoniaux à valoriser et d'autre part les extensions urbaines dénuées d'objectifs de qualité ;
- ainsi l'urbanisation des 50 dernières années, le plus souvent sans rapport avec les références locales, a contribué à une érosion des qualités paysagères ;
- en particulier, l'urbanisation des lignes de crêtes ou des versants exposés des vallées (motivée par la valorisation individuelle des vues sans se soucier de ce que ces constructions donnent à voir à tous) a modifié la perception des paysages en altérant leur caractère et la lisibilité du rapport des sites urbains à leur environnement ;
- l'uniformisation des pratiques culturelles et la simplification du parcellaire agricole dans les vallées a conduit à la disparition des haies, des arbres isolés et des vergers, du parcellaire en lanières au détriment de la qualité paysagère, de la biodiversité, de la tenue des sols ;

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

1°c) L'équilibre entre 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 ;

2°) La qualité urbaine, architecturale et paysagère ;

6°) La protection des milieux naturels et des paysages."



Paysage

Cultiver un bien commun

PROTÉGER - PRÉSERVER - MÉNAGER LES MARQUEURS D'IDENTITÉ :

- **LES TERRES AGRICOLES**, en particulier les vallées et combes et la typologie des îlots de « clairières de la Bouriane » ;
- **LES COURS D'EAU ET LA VEGETATION DE PROXIMITE** (boisements rivulaires) et toutes les zones humides ;
- **LES BOISEMENTS, LES HAIES, LES VERGERS ET LES ARBRES ISOLES D'INTÉRÊT** ;
- **LES LIGNES DE CRETES** des vallées ;
- **LES PELOUSES, LES LANDES ET LES MILIEUX BOISES** de qualité paysagère et biologique ;
- **LES FRONTS BATIS** de qualité architecturale et paysagère, **LEUR GLACIS** ;
- **LES VUES LOINTAINES D'INTERET** ;
- **LES ELEMENTS BATIS SINGULIERS ET LEURS ABORDS.**

STOPPER LE MITAGE des espaces naturels, agricoles et forestiers et **l'ÉTALEMENT URBAIN** en réduisant fortement le rythme d'artificialisation des sols.

VEILLER A LA COHÉRENCE DES OBJECTIFS PATRIMONIAUX par une articulation pertinente de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Gourdon et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

FAVORISER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DES PAYSAGES par :

- **L'INVESTISSEMENT DES POTENTIELS FONCIERS DANS LA VILLE, LES BOURGS ET LES VILLAGES** ;
- **LA REHABILITATION DU BATI VACANT ET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES** contribuant à la valorisation du patrimoine existant, sous réserve de compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du site ;
- **L'EXTENSION URBAINES MODEREE ET JUSTIFIEE COMME NECESSAIRE**, dans la continuité des lieux de vie, dans le respect de la configuration des sites, des formes rurales, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

S'INSPIRER DES IMPLANTATIONS ET DES FORMES BÂTIES TRADITIONNELLES pour offrir une meilleure insertion paysagère des projets.

DÉFINIR DES OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET LES DÉCLINER pour :

- transcrire les attendus ci-avant énoncés ;
- **PORTER UNE AMBITION DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE POUR LES ENTREES DE VILLE, DE BOURGS ET DE VILLAGES** ainsi que pour les **ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUES** à aménager ou celles à requalifier ;
- **SE DOTER DE PRINCIPES D'IMPLANTATION PERTINENTS DES CONSTRUCTIONS ET D'INSERTION PAYSAGERE** notamment pour tenir compte des covisibilités (implantation, adaptation à la topographie, volume, pente de toit, matériaux, préserver le végétal existant pour ses fonctions d'accompagnement à l'intégration du projet...). Une attention particulière sera portée sur les bâtiments à usages agricoles.

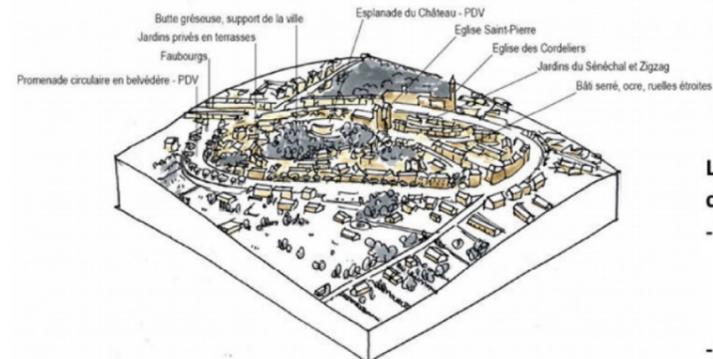
ATTENDUS



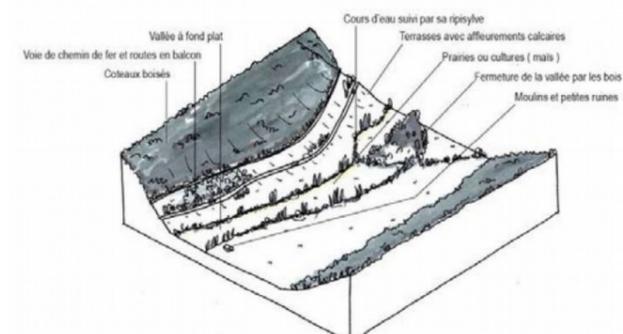
Paysage

Cultiver un bien commun

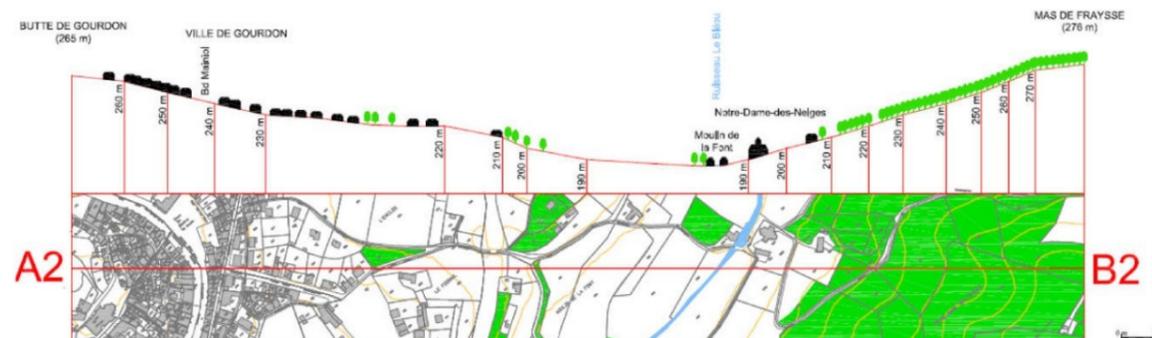
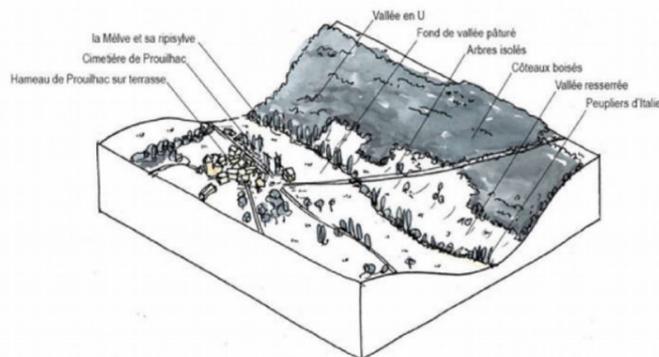
Le centre historique



Les vallées du Bléou et du Céou



La vallée de la Mèlve



Coupe Ouest/Est du relief : Butte de Gourdon 266 m au Mas de Fraysse (276 m)

Synthèse des protections environnementales (sites, ZNIEFF et abords des MH)

MÉTHODE

L'AVAP de Gourdon

La commune de Gourdon a approuvé en 2020 son Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et sa prise en compte dans son document de planification

Les principales entités paysagères de la commune :

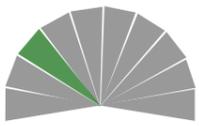
- **La ville de Gourdon :**
 - Le centre historique de Gourdon
 - Les faubourgs de Gourdon
 - Les vallons périurbains de Gourdon
- **Les vallées du Céou et du Bléou :**
 - La vallée du Bléou
 - La vallée du Céou
- **Les collines de Saint-Romain**
 - La vallée de Saint Romain
- **La vallée de la Marcillande :**
 - Le vallon d'Ecoute s'il Pleut
 - La vallée de Labio
- **La vallée de la Mèlve**
- **Les pechs autour du Pied Noir**
- **L'ourlet du Céou**
- **La plaine mosaïque de Mandou**
- **Les pechs boisés de Pech Peyroux**

Les interactions paysagères et les variations du relief :

Les reliefs permettent des points de vue nombreux sur l'ensemble du territoire de la commune. Les points de vue les plus fréquentés sont ceux depuis l'esplanade du château et depuis la promenade, au centre-bourg de Gourdon. En dehors du bourg, la butte de Gourdon est régulièrement visible et permet l'orientation dans un territoire complexe.

Elle est mise en scène de façon variée dans le paysage. D'autres points de vue depuis des routes, des lieux de vie ou des belvédères mettent en scène certains hameaux ou les unités paysagères.

L'objet de cette AVAP est entre autre de garantir la valeur du patrimoine paysager de la commune de Gourdon avec laquelle les futurs projets doivent être compatibles



Préserver une richesse exceptionnelle



La Bouriane est scindée par la ligne de partage des eaux délimitant les bassins versants des rivières de la Dordogne et du Lot. Cette situation donne naissance à deux entités géographiques sillonnées par de multiples cours d'eau affluents de ces deux vallées. Ce réseau dense de petites combes est favorable à la présence de milieux humides qui constituent un patrimoine naturel remarquable. Des cours d'eau, des mares ou étangs naturels, des marais (St Cirq-Madelon) sont autant de lieux propices au développement d'une faune et une flore aquatique et de tout un écosystème inféodé (oiseaux, mammifères, reptiles et amphibiens).

Dans cet environnement, la préservation des zones humides est un objectif prioritaire de l'État dans un contexte de vulnérabilité accentué par le changement climatique.

Inscrit à l'article L.211-1-1 du code de l'environnement, cet enjeu est également repris dans les dispositions (orientation D) du projet de SDAGE 2022-2027. Des inventaires existent et sont mobilisables (CatZH-ADASEA...).

Dans ce territoire de transition aux influences périgourdines et caussenardes, les milieux boisés forment l'habitat le plus important.

A l'est, le Causse est dominé par des milieux ouverts tels que les pelouses sèches et landes calcicoles qui abritent une biodiversité remarquable à la fois faunistique (pie-grièche écorcheur, lézard ocellé, ...) et floristique (Ophrys sillonné, Orchis à fleurs lâches...). A l'Ouest, les milieux boisés dominés par la forêt de feuillus (chêne, châtaignier...) parfois réhaussée de pins maritimes abritent une diversité de mammifères, d'oiseaux et autres inféodés (chiroptères, insectes, amphibiens...).

Par endroit, mais plus discret, on observe également la présence de quelques abrupts rocheux qui abritent également une faune (Martinet à ventre blanc, Faucon pèlerin...) et une flore caractéristiques (la Campanule à petites fleurs, le Tabouret des montagnes...).

L'activité humaine menace l'intégrité de ces milieux :

- ➔ ceux-ci sont fragmentés par l'étalement urbain, le mitage ou les pratiques agricoles (notamment les zones humides) ;
- ➔ les continuités écologiques sont rompues par l'urbanisation (canalisation des ruisseaux en milieu urbain, seuils infranchissables des plans d'eau aménagés du Vigan, de Payrignac...) et par les pratiques agricoles de grandes cultures (suppression des haies sur le plateau du nord du territoire) ;
- ➔ la pression sur les milieux naturels et agricoles est accentuée par le développement opportuniste de projets de production d'énergie renouvelable (fermes solaires) ;
- ➔ la qualité des eaux se dégrade sous l'action des rejets urbains des stations d'épuration vieillissantes (Uzech...) conjugué à des épisodes récurrents d'assec des ruisseaux ;
- ➔ les prélèvements excessifs sur la ressource en eau déséquilibrent certains milieux (bassin du Céou...) ;
- ➔ les habitats sont perturbés, voire détruits par les activités touristiques (dérangements des lieux de nidification, destructions des frayères...) ;
- ➔ les milieux ouverts s'appauvrissent par l'abandon progressif du pâturage sur les secteurs de causse

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

(...)

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 ;

(...)

Biodiversité

Préserver une richesse exceptionnelle

COMPLÉTER LES OPÉRATIONS D'INVENTAIRE, notamment pour les zones humides, sur les secteurs soumis à pression foncière (activités, habitat...).

IDENTIFIER LA TRAME DES CORRIDORS ET RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ dans le règlement graphique et **ENCADRER LE RÈGLEMENT ÉCRIT** par des dispositions favorisant la restauration ou la préservation de ces milieux ; intégrer au contenu des OAP du PLUi des actions en faveur des **continuités écologiques**.

PRÉSERVER ET RESTAURER LES MILIEUX LES PLUS SENSIBLES indépendamment de leur localisation, de leur identification ou non dans un inventaire (zones humides, pelouses sèches, trames bocagères, prairies permanentes, vieux arbres, forêts alluviales résiduelles en bord de cours d'eau, espaces boisés résiduels...).

ÉVITER DE NOUVEAUX OBSTACLES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES en particulier, les clôtures qui ont un impact pour la faune et altèrent la qualité des paysages et les seuils infranchissables sur les cours d'eau.

LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES ESPACES ALLUVIAUX ET AGROPASTORAUX ouverts d'intérêt communautaire.

REDUIRE LES PRESSIONS SUR LES MASSES D'EAU (flux de pollutions et les prélèvements) et **FAVORISER LEUR RETOUR A UN BON ETAT ECOLOGIQUE** (performances et bon fonctionnement des stations d'épuration, gestion des eaux pluviales).

DÉVELOPPER ET CONCILIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, notamment touristiques, en s'inscrivant dans une démarche de gestion durable du territoire, notamment pour la protection de l'eau, des biens, des personnes et de l'environnement.

RÉGLÉMENTER LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT par des mesures favorables à la biodiversité (préservation des frayères, ...).

PROMOUVOIR LA NATURE EN VILLE en préservant les milieux aquatiques et en aménageant des espaces verts afin de renforcer les continuités écologiques et lutter contre les îlots de chaleurs (Gourdon, Le Vigan, Saint Germain, Payrignac).

ÉLABORER UNE STRATÉGIE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES en repérant les secteurs en capacité d'accueil (notamment bâtis et artificialisés) et en ménageant les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES par un projet prenant en compte l'évolution de la vulnérabilité du territoire au regard des enjeux de l'alimentation humaine et animale (productions végétales, ressources en eau), de la santé humaine (confort en ville), des milieux naturels (évolution de la forêt, espèces invasives) et des risques (phénomènes extrêmes).

ATTENDUS



Biodiversité

Préserver une richesse exceptionnelle

Le SCOT du Pays Bourrian en cours d'élaboration propose sa déclinaison de la **trame verte et bleue (TVB)** à l'échelle de son périmètre. L'élaboration du PLUi donne l'occasion d'affiner cette TVB à un niveau projet.

Le **guide méthodologique** pour élaborer la TVB du ministère de la Transition Ecologique et Solidaire s'adresse en particulier aux collectivités chargées d'élaborer ou de réviser leur document d'urbanisme, mais aussi aux acteurs et services les accompagnant dans ces démarches.

Il fait état des possibilités offertes par les dispositions actuelles du code de l'urbanisme pour intégrer l'enjeu Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme.

Il expose et illustre l'identification des continuités écologiques et leur intégration dans les différentes phases d'élaboration et parties des documents d'urbanisme.

Ces aspects peuvent être approfondis avec certains des documents référencés dans la bibliographie, en particulier les guides dédiés aux SCOT et PLU édités en Occitanie.

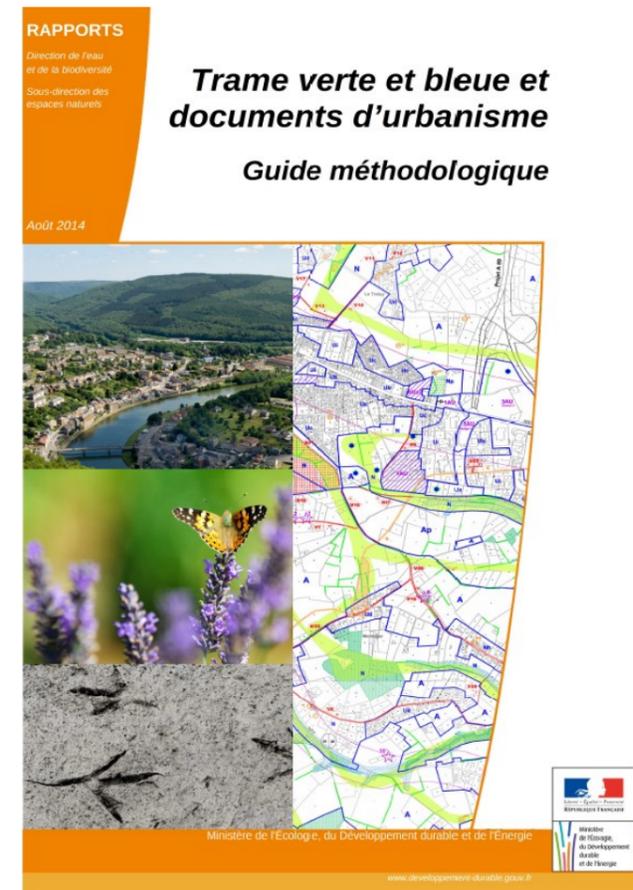
Télécharger le guide de l'Agence Française pour la Biodiversité :

<http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/referenc-es-bibliographiques/trame-verte-bleue-documents-urbanisme-guide-methodologique>

Télécharger le guide de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie (DREAL) :

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/la-dreal-midi-pyrenees-edite-son-guide-la-trame-a19627.html>

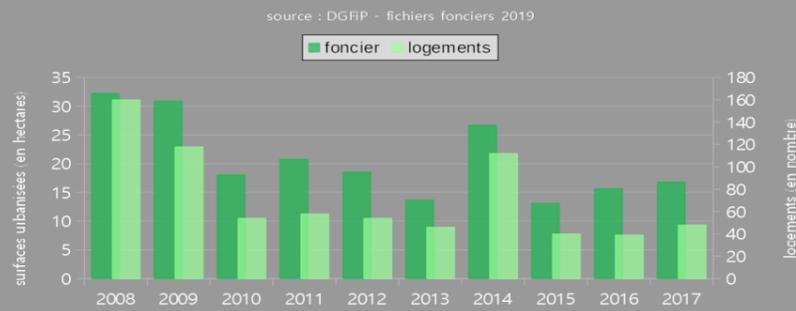
MÉTHODE



Gestion économe de l'espace

Ménager un bien commun limité

Evolution des surfaces urbanisées pour les logements et du nombre de logements Quercy Bouriane



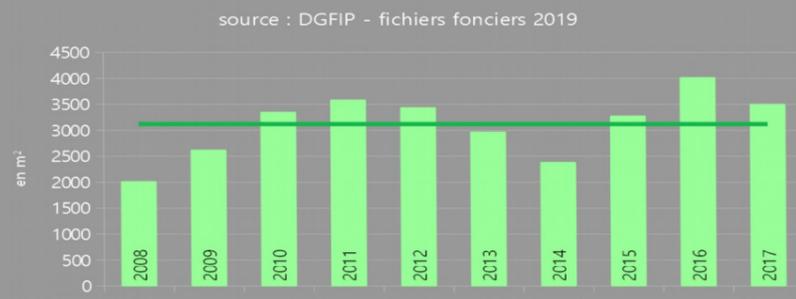
Entre 2008 et 2017

Une consommation d'espaces estimée à 206 hectares en une décennie

729 logements construits

(extrait de l'étude de la DDT46 août 2021)

Evolution de la surface urbanisée moyenne par logement Quercy Bouriane

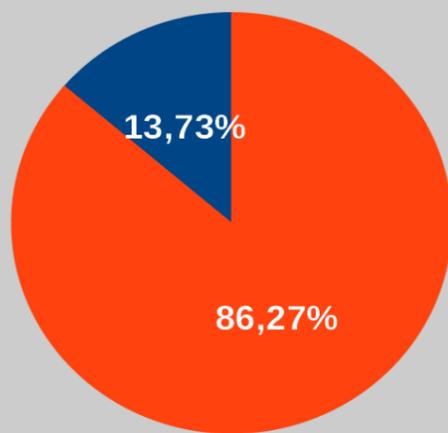


En moyenne, 1 logement mobilise 3116 m² (2650 m² par logement pour le Lot et 1100 m² par logement pour l'Occitanie et pour la France)

On peut constater que la consommation moyenne forte par logement reste constante au fil des années

Quercy Bouriane Zones AU ouvertes

■ Surfaces bâties (ha) ■ Surfaces non bâties (ha)



Les 8 PLU (pour 20 communes au total), cumulent un potentiel d'extension d'urbanisation de 200 ha dont seuls 28 ha ont été investis investies. Ces surdimensionnements favorisent la surconsommation et le mitage

Des documents d'urbanisme majoritairement anciens n'intègrent pas les objectifs des réformes entrées en vigueur à partir de 2010 (loi ENE, loi ALUR)



Des nouveaux lieux investis peu propices et très prégnants dans les paysages naturels et agricoles

Des modes d'urbanisation sans rationalité d'occupation de l'espace et générant des risques

Un étalement de l'habitat implanté le long des voies avec un éclatement des formes urbaines induisant le mitage, la banalisation des paysages et une consommation importante des espaces naturels et agricoles.

Des constructions implantées au gré des opportunités foncières sur de grands terrains, en milieu de parcelle, sans organisation collective.

Une rupture avec le mode d'implantation traditionnel du bâti (lieux, alignement, effet de cour), une perte de la qualité et de la particularité territoriale [1]. Il existe pourtant sur ce territoire quelques opérations nouvelles, bien trop rares pour lesquelles les concepteurs ont réfléchi à des formes urbaines denses respectant les principes de développement durables [2].



Une faible imperméabilisation des sols
Seulement 350 m² dédiés à la voiture pour 8 logements

Des occupations foncières très consommatrices d'espaces, naturels ou agricoles...

Des surfaces artificialisées coûteuses qui génèrent des ruissellements potentiellement à forts impacts. (ici 3500 m² de voirie privée pour 8 logements)

Une programmation peu maîtrisée

"Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan [...] 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 [...]"

« Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés [...]"



Gestion économe de l'espace

Ménager un bien commun limité

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme. Pour cela, il est impératif de développer un urbanisme plus durable, intégrant les principes suivants : densifier et recycler le foncier, réduire le rythme de consommation des sols et en cas d'extension urbaine, privilégier un développement en continuité du tissu urbain existant.

Pour atteindre cet objectif le PLUI devra :

MOBILISER LE POTENTIEL DES ESPACES URBAINS EXISTANTS (réinvestir le bâti vacant: 13,9 % - Insee RP2018), investir le foncier non bâti dans les tissus urbains des bourgs et des villages, densifier les formes insuffisamment bâties ;

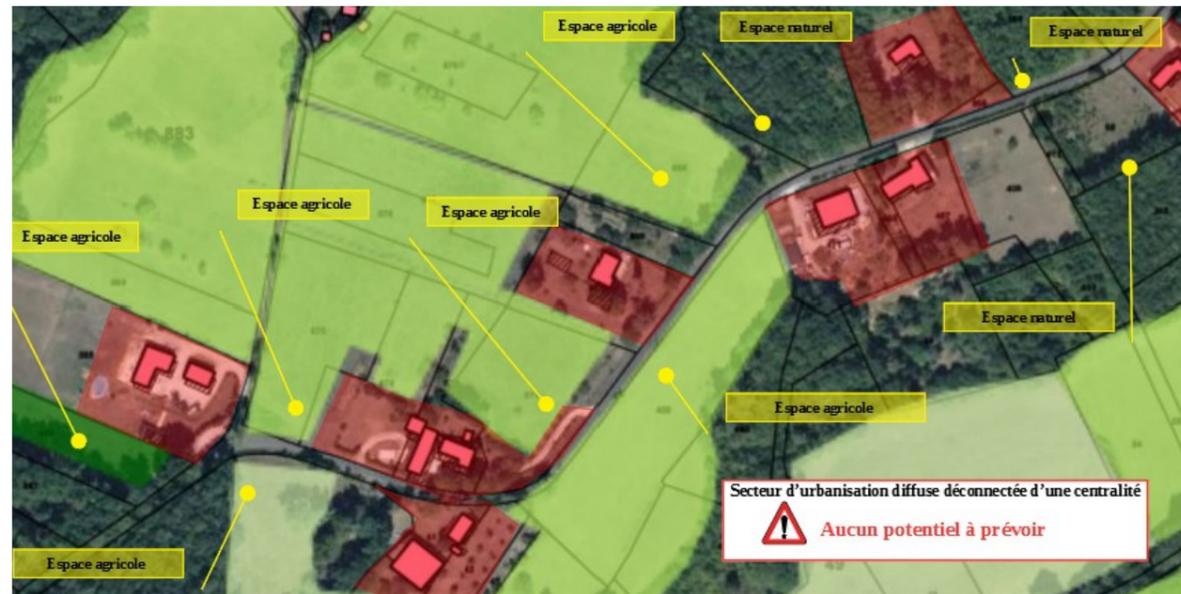
AFFIRMER L'ARRET DE L'URBANISATION DIFFUSE dans le projet d'aménagement et de développement durable et le traduire dans les zonages en reclassant l'urbanisation diffuse en zone A ou N ;

CONSTITUER DES RESERVES FONCIERES, comme un outil au service des objectifs de la politique d'habitat ;

PROMOUVOIR UN MODELE ALTERNATIF A LA DIFFUSION RESIDENTIELLE contribuant à limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;

PROJETER DES EXTENSIONS URBAINES RATIONNELLES tant du point de vue fonctionnel que de l'économie de l'espace. Ces éventuelles extension urbaine devront rester une exception à n'envisager que si les besoins en production de logements excèdent le potentiel des espaces urbains ; elle devront s'envisager **EN CONTINUITE DES ESPACES URBANISES CONSTITUES** (bourgs, village).

PROPOSER UN URBANISME LIMITANT FORTEMENT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS dans les dispositions réglementaires du PLU et dans les orientations d'aménagement et de programmation.



Conserver leur destination naturelle ou agricole aux espaces résiduels de l'habitat diffus. Reclasser les zones U et AU peu investies des PLU actuels pour privilégier des sites capables d'accueillir des formes urbaines plus compactes et plus proches des centralités historiques.

ATTENDUS



Gestion économe de l'espace

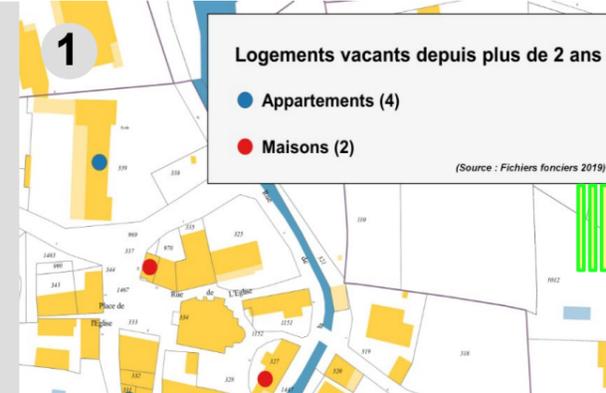
MÉTHODE

Ménager un bien commun limité

Le PLUi doit fixer des objectifs contribuant à la trajectoire définie par la loi climat et résilience permettant d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

La méthode à suivre pour tendre à cet objectif est la suivante :

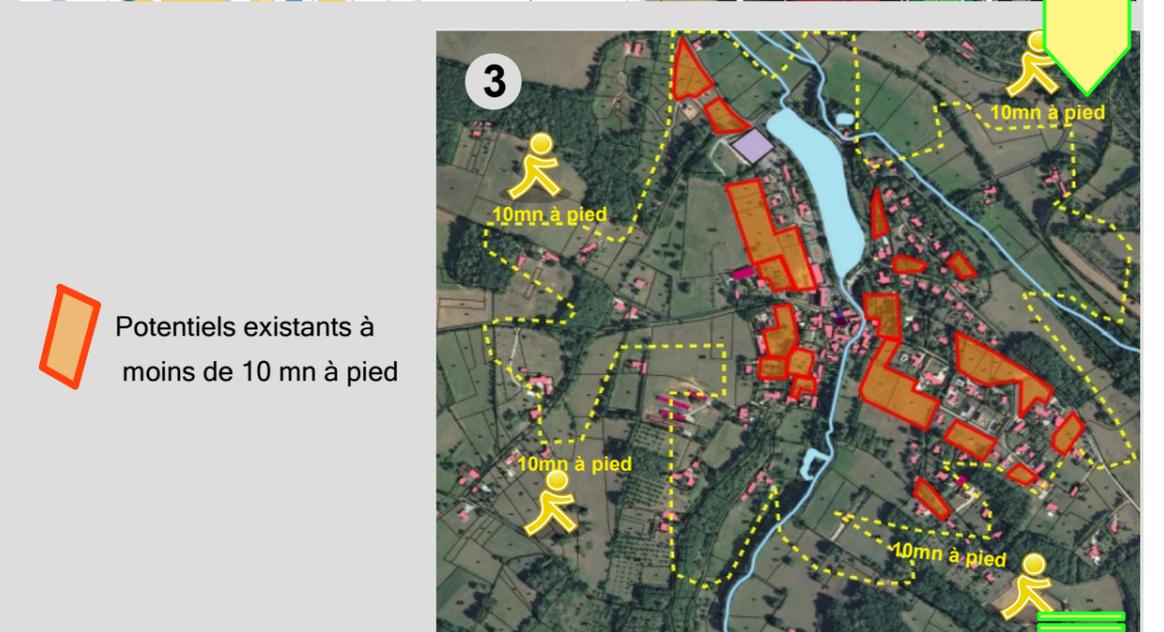
1 Recenser le bâti vacant en centre-bourg, village et dans les hameaux principaux



2 Examiner les possibilités de mutation de ces ensembles bâtis (renouvellement urbain)



3 Analyser le potentiel constructible des espaces urbanisés. Les gisements fonciers y sont importants. Ils sont à examiner prioritairement comme potentiels de projet ;

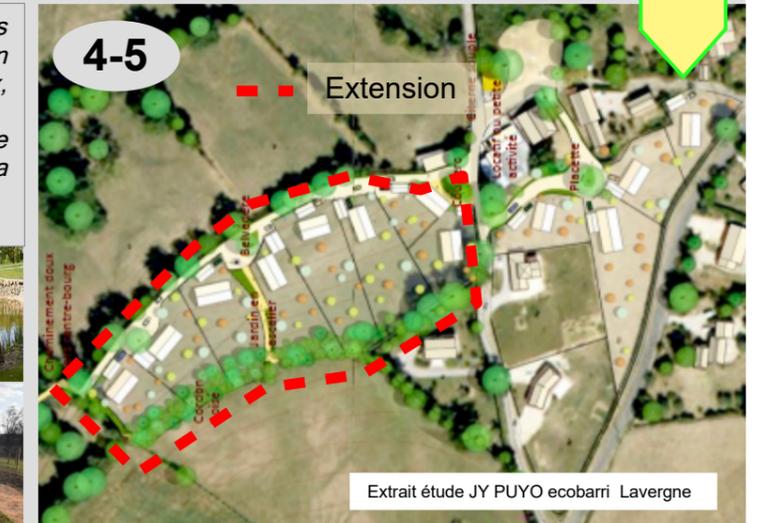


4-5

L'extension urbaine reste une exception à n'envisager que si les besoins en production de logements excèdent le potentiel des espaces urbains ; elle doit alors s'effectuer en continuité des bourgs et des villages ;

Les éventuelles extensions urbaines devront être traduites par une forme urbaine optimisée respectueuse de l'existant. Ces nouveaux quartiers doivent s'inspirer des principes de développement durable (écoquartier,...)

- Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration naturelle : matériaux poreux, noue de collecte...
- Bassin de rétention + réserve incendie respectant la biodiversité...
- Lien avec l'espace public.



Valoriser les potentiels locaux

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes Quercy Bouriane

NOTE D'ENJEUX DE L'ÉTAT

PRÉFET DU LOT
Liberté
Égalité
Fraternité



Magasin de producteur

Payrignac



Quel devenir pour les espaces agricoles aux interfaces des espaces urbanisés

Gourdon



Vignoble MC Roch

Gourdon



Les acteurs locaux de l'exploitation forestière alimentent les chaufferies du secteur

Gourdon



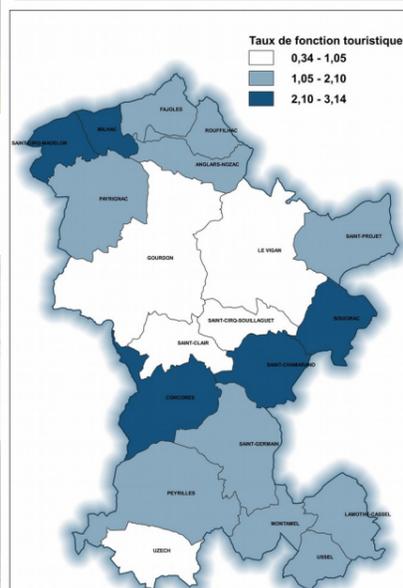
Un territoire à découvrir par l'itinérance

La randonnée, les paysages, le patrimoine, les loisirs et activités de plein air...



Un taux de fonction touristique supérieur à la moyenne du Lot (1,05) pour plus des 2/3 des communes du territoire

(INSEE 2021)



La communauté de communes Quercy Bouriane apparaît comme un territoire particulièrement appuyé sur son **économie agricole**. Si le tiers de sa surface est effectivement revendiqué comme agricole (RPG), la présence de quelques entreprises emblématiques du secteur de l'agroalimentaire à haute valeur (conserveries) participe à asseoir cette appartenance.

Sur ce territoire, assemblage de sols aux qualités agraires diversifiées, les types de productions sont adaptés au contexte rencontré :

la zone de causse, à l'est et au sud est plutôt propice à la pratique de l'élevage (élevage extensif ovin, bovin...). Les parcelles en herbe, les champs de céréale et l'agropastoralisme dominent les paysages agraires.

Les secteurs nord et ouest, aux sols plus profonds et bénéficiant parfois de la présence d'un réseau d'irrigation sont propices à la pratique de cultures à plus forte valeur ajoutée (maraîchage, noix).

L'action des agriculteurs participe ainsi au maintien de la diversité des milieux et à la production de paysages spécifiques. L'agriculture est également porteuse d'images. **L'alliance du produit, du territoire et de ses paysages est un levier fort de développement à travers :**

- des productions sous appellations ou label, comme, l'AOC « Rocamadour », « noix du Périgord », les IGP « fraise du Périgord », « agneau du Quercy »... ;
- la relance de la culture de la vigne par un vigneron indépendant et la production d'un vin « de passerillage » commercialisé localement ;
- Les initiatives de regroupement d'agriculteurs et la création d'un magasin de producteurs locaux « la halle de Cognac » pour la commercialisation en circuit court de leurs produits ;

Pour maintenir cette activité, il faut gérer le développement urbain de manière à ce qu'il soit économe en consommation d'espaces agricoles. Il convient également de donner une vocation aux espaces agricoles déjà insérés dans l'urbanisation.

Les Forêts de la Bouriane recouvrent 42 % de son territoire. Majoritairement privées, très morcelées et souvent de petites tailles, leur valorisation économique reste complexe. La forêt-bois produit essentiellement pour la trituration et le bois énergie malgré un potentiel de production de bois d'œuvre intéressant. Pour autant, **le gisement en matière première et en emplois est certainement largement sous-exploité.**

Les forêts de la Bouriane constituent un patrimoine partagé offrant des services à tous. La communauté de communes Quercy Bouriane s'est engagée à porter cet enjeu à travers la charte forestière (2019-2024) du PETR du Grand Quercy dont elle fait partie.

L'attrait touristique de ce territoire, repose sur de nombreux atouts, fragiles et à cultiver :

- une grande diversité d'ambiances et de paysages, (vallées, causses, massifs forestiers), associés à une biodiversité préservée favorisant le tourisme vert, l'écotourisme, la randonnée...
- un territoire chargé d'histoire doté de patrimoines monumental, urbain et rural exceptionnels ou remarquables ;
- une culture de tradition locale et sa gastronomie appréciée et reconnue.

"Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; [...] La diversité des fonctions urbaines et rurales [...] en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction [...] touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics"



Économie rurale

Valoriser les potentiels locaux

PÉRENNISER L'AGRICULTURE pour ses finalités de production de biens vivriers, de valorisation du territoire, d'équilibre écologique et de composition des paysages.

Le devenir des espaces agricoles et de leurs usages devient un enjeu majeur aux interfaces des espaces urbanisés. Ici le diagnostic du PLU devra gagner en précision pour porter des propositions pertinentes.

PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES DE L'URBANISATION pour permettre aux exploitations de prospérer et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs. Protéger plus particulièrement les terres à fort potentiel agronomique (vallées ou fonds de combes) et les prairies permanentes ; favoriser les pratiques agricoles limitant la fermeture des paysages (secteur de cause).

PRÉVENIR LES CONFLITS AGRICULTURE/HABITAT en évitant le fractionnement des terres agricoles situées aux abords des espaces urbanisés, en respectant les périmètres de réciprocité, en limitant les possibilités de changement de destination des bâtiments existants susceptibles d'entraver l'activité.

EXPLOITER LES RESSOURCES SPÉCIFIQUES du territoire (productions sous AOP et label), leviers d'une rente territoriale (production et image associée).

PRÉSERVER LES ESPACES FORESTIERS par un classement adapté (zone naturelle ou naturelle forestière), réserver le classement en espace boisé classé aux secteurs présentant des enjeux patrimoniaux, paysagers, aux coupures d'urbanisation, aux ripisylves à protéger ou à reconquérir, et aux secteurs de forte pente pour limiter les risques d'érosion des sols.

NE PAS ENTRAVER LE DÉVELOPPEMENT DE LA FILIÈRE FORESTIÈRE : expliciter la stratégie de développement de la filière sur le territoire dans le PADD, adapter les règlements graphiques et écrits aux enjeux du domaine (possibilité d'implanter des activités forestières, d'aménager des aires de dépôt...)

VALORISER LE PATRIMOINE comme un atout de développement et d'attractivité ; favoriser la diversification d'activités en lien avec l'histoire locale, les traditions, les patrimoines, la gastronomie et les paysages (écotourisme, agrotourisme, tourisme vert, culture, artisanat).

MISER SUR L'ITINÉRANCE (chemin de Saint-Jacques) dans cette optique de valorisation patrimoniale, territoriale et culturelle ;

PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE TOURISME ET DE LOISIR dans le respect des qualités paysagères et environnementales du territoire. Dans ce domaine, le PLU devra définir les ambitions de développement touristique (écotourisme...)

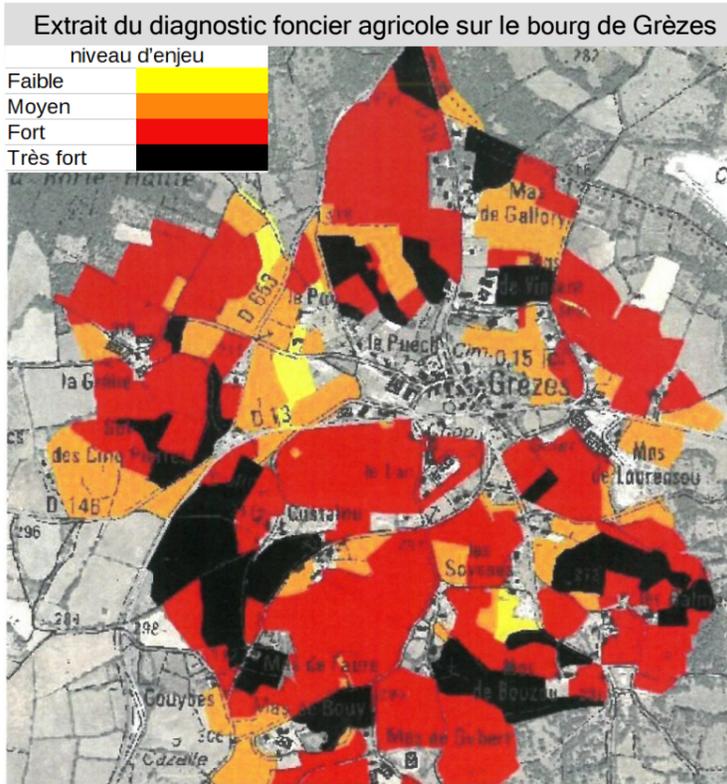
ATTENDUS



Économie rurale

Valoriser les potentiels locaux

MÉTHODE

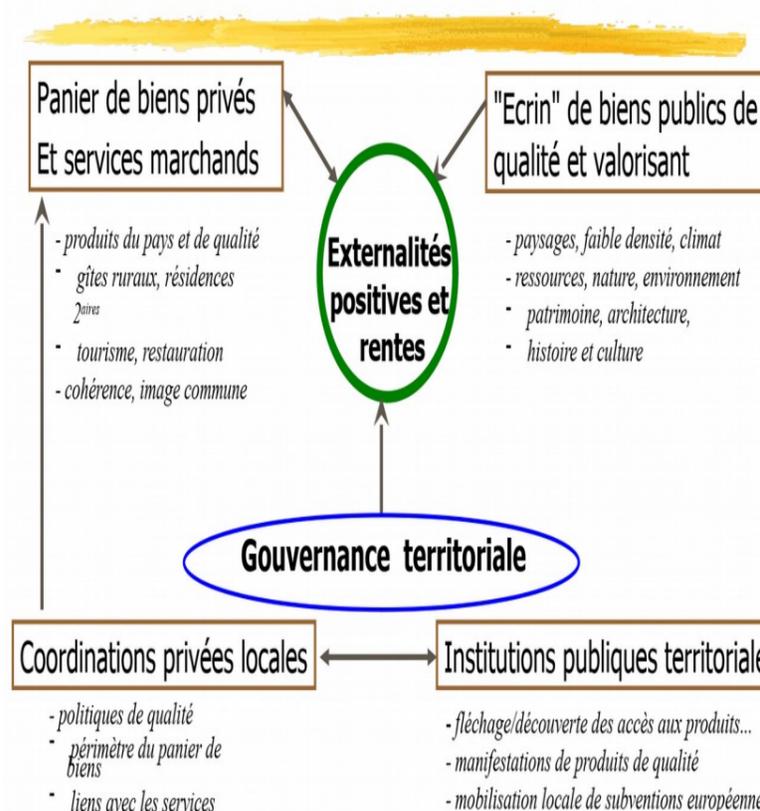


Un exemple de diagnostic foncier agricole

La méthodologie mise en place par le parc naturel régional des causses du Quercy, s'inscrit dans la mise en œuvre de la Charte 2012-2024 du Parc. Cette analyse multicritère alliant valeur paysagère, ressource en biodiversité et valeur agronomique permet de définir une stratégie foncière agricole.

Elle représente une aide à la décision efficace et doit permettre, entre autre, d'éviter le fractionnement des terres agricoles situées aux abords des espaces urbanisés et ce, particulièrement dans les zones de fortes pressions foncières.

Gouvernance territoriale, panier et rente



Le panier de biens et de services

Au milieu des années 1990, marquées par la crise des systèmes agricoles intensifs, Amédée Mollard et Bernard Pécqueur commençaient à construire le "corpus" du panier de biens et de services qui marquait un intérêt nouveau pour la recombinaison des espaces ruraux autour des relations entre produits, qualité et territoires. Après le temps de la recherche empirique le panier de biens et de services a acquis une portée beaucoup plus générale avec des mises en application dans plusieurs territoires en France et à l'étranger. Il s'agit désormais d'un modèle dont les conditions constitutives sont validées et les déclinaisons territoriales sont soigneusement différenciées aussi bien pour établir un diagnostic territorial que pour définir une stratégie de développement local.

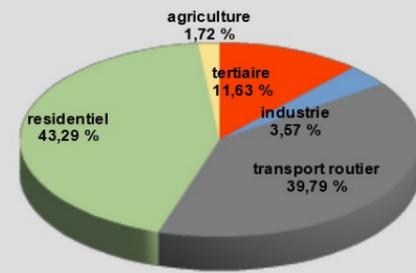
Au-delà du concept et de la méthode, deux enseignements majeurs sont à retenir :

- dans un territoire tout est lié, on ne peut pas définir des objectifs sectoriels sans se préoccuper de leurs effets dans d'autres domaines ;
- les territoires ruraux peuvent créer de la valeur fondée sur l'ancrage local et leurs spécificités.

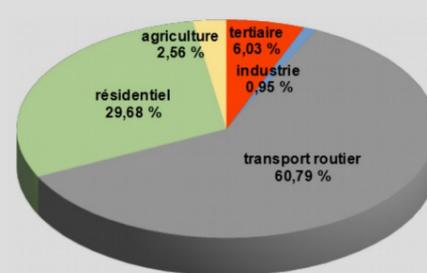
Transition énergétique

Relever le défi

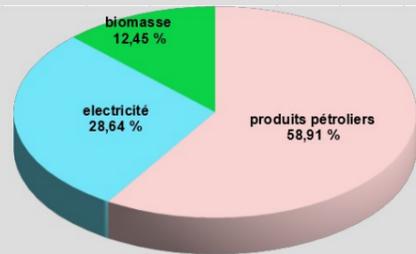
Consommation énergétique du territoire par secteur (source OREO 2017)



Source d'émission de CO₂ (source OREO 2017)



83 % de la consommation énergétique et 90 % des émissions de CO₂ sont générées par le parc résidentiel et le transport routier.



Les produits pétroliers représentent la moitié des besoins en énergie du territoire.

Consommation énergétique du territoire par source d'énergie (source OREO 2017)



UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE (TEPOS) qui doit s'inscrire dans la trajectoire régionale scénario (REPOS -OCCITANIE 1.0)



Intermodalité et covoiturage



Bornes de recharge des véhicules électriques



baisse de la consommation d'énergie de 20 % (référence 2015- 2050 soit -24,7 % dans le résidentiel, -28 % dans le tertiaire, -61 % dans les transports, -35 % dans l'agriculture)

hausse de la production des ENR (X 3 la production de 2015 à 2050)

consommation/production d'énergie, atteindre l'équilibre à l'horizon 2050



Le pays Bourian vient de lancer un Schéma de Cohérence Territoriale.

Il peut être le support de la définition d'une politique locale ambitieuse visant l'atteinte des objectifs d'un plan climat air énergie territorial (PCAET). Il est désormais possible pour un SCoT de valoir PCAET.

Rappel des objectifs de la région Occitanie (REPOS) à l'horizon 2050 :

→ diminuer de 40% la consommation, multiplier par 3 la production d'EnR.

Intégrer les objectifs du SCoT dans le PLUI c'est :

→ s'engager dans une démarche de sobriété énergétique notamment par la rénovation des logements anciens, l'aménagement durable de zones d'activités, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'activités (agricoles, industriels...) :

élaboration de règles adaptées

→ s'engager dans le développement des ENR :

favoriser les dispositifs de production d'énergie en toitures ou ombrières

délimiter à l'échelle du territoire des lieux favorables au développement d'énergies renouvelables

→ s'engager dans un processus de réduction des émissions des gaz à effet de serre par la diminution des besoins en déplacements motorisés :

amorcer la revitalisation des centre-bourgs, privilégier la localisation d'habitat proche des lieux de travail, favoriser le covoiturage, favoriser les mobilités douces et collectives

→ s'engager dans l'adaptation au changement climatique :

limiter l'artificialisation des sols, préserver les espaces naturels et agricoles pour favoriser l'adaptation et renforcer le stockage carbone du territoire, réintroduire la nature en ville

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

7°) 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. (...)



Transition énergétique

Relever le défi

PERMETTRE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI NEUF ET ANCIEN :

- FAVORISER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES en proposant des zones constructibles favorablement exposées ;
- DEVELOPPER DES « ECOQUARTIERS » prenant en compte les enjeux du développement durable (énergies renouvelables, production de chaleur collective, récupération d'eau...) ou, pour le moins, ADOPTER LES OBJECTIFS DE CETTE DEMARCHE ;
- APPORTER UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ADAPTEE, règlements graphique et écrit, facilitant les conceptions bioclimatiques des constructions, y compris pour les zones d'activités économiques, et encourageant la rénovation énergétique.

RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) :

- REVITALISER LE CENTRE VILLE DE GOURDON, renforcer les polarités, favoriser les services dans les polarités;
- MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN et rapprocher les lieux de résidence, de travail et de consommation ;
- INTEGRER DANS L'ESPACE URBAIN LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS (espaces piétons, itinéraires cyclables, stationnement dédié, sécurisé...), les modes COLLECTIFS (aires de covoiturage, transports en commun...) ou COLLABORATIFS (vélos ou voitures en mode libre-service) ;
- ELABORER UNE STRATEGIE SUR LES TRANSPORTS et les modes de déplacement pouvant aller vers un plan de mobilité rurale ;
- DEVELOPPER LES ALTERNATIVES A LA MOBILITE (télétravail, Co-working ...);
- REDUIRE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES OU NATURELS et L'IMPERMEABILISATION des sols pour valoriser les potentiels de captage de carbone que sont les cultures, les prairies et les forêts ;
- REDUIRE LES ILOTS DE CHALEUR et proposer des espaces publics de respiration restituant la présence de la nature en ville.

DÉFINIR UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES :

- PRECISER LES AMBITIONS DE PRODUCTION en Energies Renouvelables, définir et justifier les types de production admises sur le territoire ;
- REPERER LES SECTEURS PROPICES AU DEVELOPPEMENT de ces EnR (dispositifs sur toitures espaces artificialisés...), respectant les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine, de la biodiversité, des espaces naturels et agricoles.

ATTENDUS



Transition énergétique

Relever le défi



Documents téléchargeable sur :

<https://www.cerema.fr/fr>

Transition énergétique et climat - Le CEREMA accompagne les collectivités :

« En cohérence avec le SCoT du Pays Bourian, le CEREMA a pour objectif de contribuer à la mise en œuvre opérationnelle de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique dans les territoires, tout particulièrement dans le champ de ses métiers fondateurs :

- l'aménagement de la ville et des territoires,
- la mobilité et les transports,
- la construction neuve et la réhabilitation du patrimoine bâti,
- les infrastructures »

La charte Départementale pour le développement de EnR

L'ambition pour le Lot est de baisser de 40 % la consommation actuelle d'énergie d'ici 2050 pour revenir à 2 400 GWh/an et dans le même temps d'augmenter la production d'EnR actuelle de près de 1 000 Gwh/an et s'appuyant sur trois énergie : le photovoltaïque, la biomasse bois et la méthanisation.

Les acteurs du territoire départemental proposent d'atteindre cet objectif progressivement et de se fixer par exemple un premier pallier de 30 % de l'objectif cible, soit 300 GWh/an à l'horizon 2035, pour prendre en compte les délais de mise en place des outils qui favoriseront le portage et le financement des projets.



Charte départementale pour le développement des énergies renouvelables

MÉTHODE



Aléas et risques

Assurer la sécurité des personnes et des biens



L'ensemble du territoire est concerné par une multiplicité de risques.

Inondation par débordement des cours d'eau des rivières Bléou et Céou font l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondations approuvé.

Pour les autres cours d'eau la référence à prendre en considération est la cartographie informative des zones inondables (CIZI).

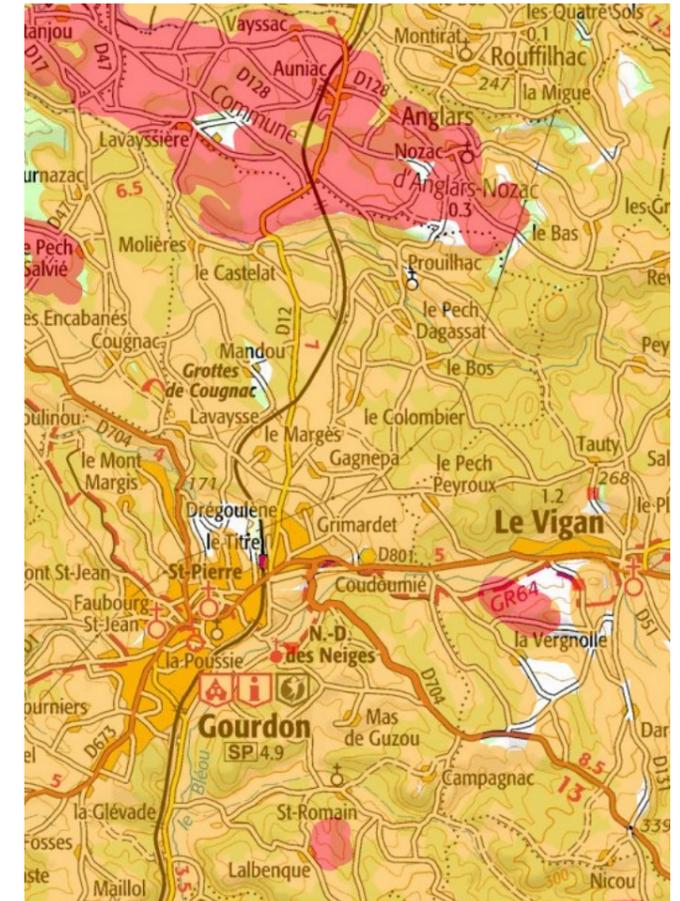
Feux de forêts avec des aléas et des risques accrus dans les secteurs d'habitat diffus en zone boisée. Les communes de Gourdon, Payrignac, Milhac et Anglars-Nozac présentent des secteurs classés en aléas moyen à élevé.

La commune de Gourdon présente plus de 10 ha de zones urbanisées ou à urbaniser dans ces aléas.

Mouvements de terrain avec des potentialités de déclenchement de chutes de blocs, glissements, affaissements de cavités naturelles, tassements par retrait/gonflement des argiles, coulées de boues et d'érosion de berges. Ces phénomènes sont susceptibles de se produire en fonction de la nature géologique des formations rencontrées.

Les épisodes successifs de sécheresse depuis 2011 ont impacté de nombreuses habitations par des fissures mettant parfois en péril la sécurité de leurs occupants. Les réparations peuvent se révéler parfois très coûteuses.

L'exposition au retrait gonflement d'argiles du territoire est cartographiée sur le site du BRGM (service géologique national). Le coût de la construction sur des terrains exposés à ce risque naturel reste plus élevé.



Exposition au retrait gonflement des argiles

- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Mouvements de terrain

- Glissement

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 ;
(...)



Aléas et risques

ATTENDUS

Assurer la sécurité des personnes et des biens

ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES et LIMITER LA VULNERABILITE DES BIENS.

LIMITER STRICTEMENT L'IMPLANTATION DE NOUVEAUX ENJEUX DANS LES ZONES A RISQUES LES PLUS FORTS.

CONTRÔLER L'EVOLUTION DE L'URBANISATION DANS L'ENSEMBLE DES ZONES A RISQUES.

NE PAS CRÉER DE NOUVEAUX ALEAS* notamment par terrassement.

Et pour ce faire :

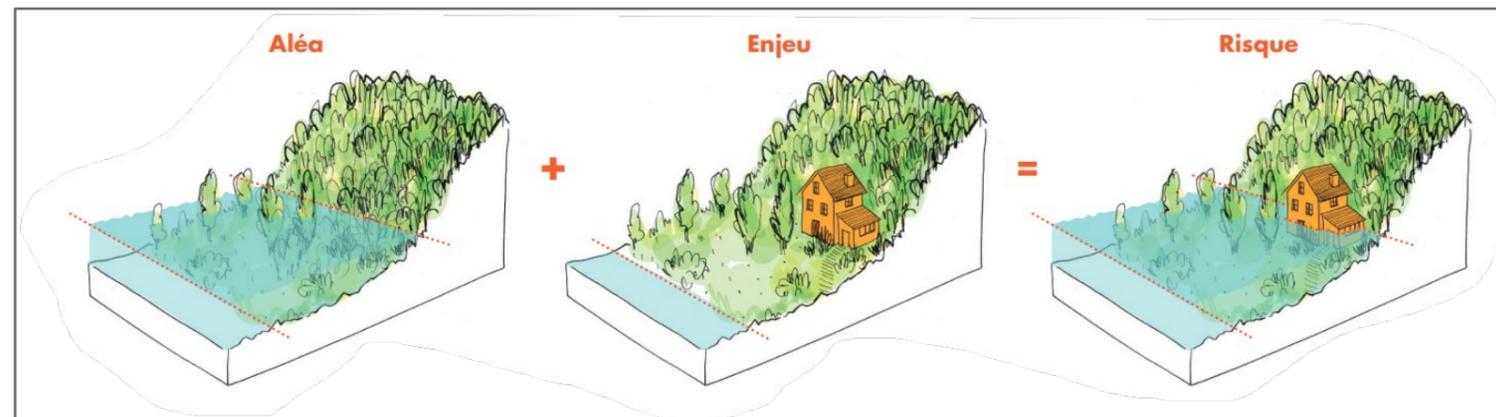
- CONTRÔLER L'EVOLUTION ET LA VULNERABILITE DES OCCUPATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A RISQUES ;
- PRÉSERVER LES PARTIES NATURELLES DES VALLEES ET DES COMBES SECHES ;
- PRÉSERVER LES TERRAINS PENTUS ET ADAPTER LES PROJETS A LA PENTE NATURELLE des terrains ;
- PRÉSERVER LES PIEDS DE FALAISE ET LES TETES DE CORNICHE ;
- PRÉSERVER LES DOLINES ET LES CAVITES NATURELLES ;
- ÉVITER L'URBANISATION DES ZONES LES PLUS ARGILEUSES ;
- PRÉSERVER LES ZONES BOISEES ET LES ZONES HUMIDES ;
- LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ;
- MAINTENIR et RESTAURER L'ETAT NATUREL DES COURS D'EAUX, des zones humides, des talwegs ;
- REDUIRE LES RISQUES FEUX DE FORET en aménageant des espaces coupe-feu aux abords des constructions et des voies de circulation dans les secteurs boisés concernés par l'aléa feu de forêt..

* : Définitions en page suivante.

Aléas et risques

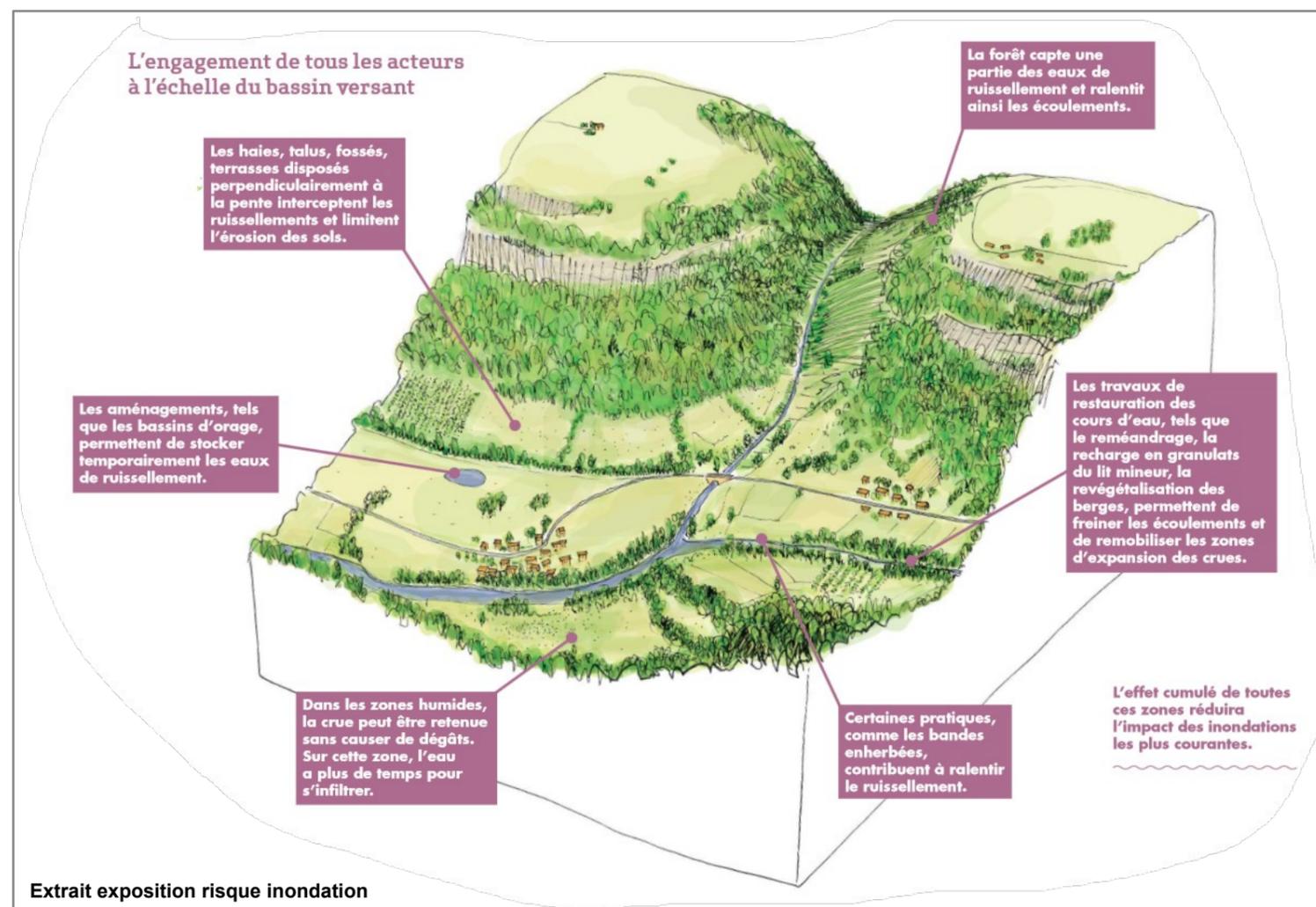
MÉTHODE

Assurer la sécurité des personnes et des biens



C'est de la superposition d'un enjeu à un aléa que naît la notion de risque. **Sans enjeux, quelle que soit l'importance de l'aléa, il n'existe pas de risque.**

Considérer les risques comme une caractéristique propre au territoire avec laquelle l'aménagement de celui-ci doit composer et les habitants vivre. Cela doit se traduire par une **limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques connus..**



Extrait exposition risque inondation

Commerce, artisanat et industrie

Valoriser le potentiel urbain

Des espaces à reconquérir pour des projets économiques spécifiques



Le Vigan

Risque de glissement de la centralité commerçante du centre historique vers la périphérie : Une boulangerie s'implante sur le site de l'ancienne laiterie, un précédent fâcheux

Par le passé, le développement des activités commerciales, artisanales et industrielles s'est fait au gré des opportunités foncières, à l'échelle communale, et sans logique de cohérence territoriale. Ces activités se sont souvent positionnées dans des zones dédiées ou profitant d'opportunités, sans lien fonctionnel avec les lieux d'habitat et l'offre de services.

Si cette implantation est justifiée pour les activités incompatibles avec l'habitat, il n'en est pas de même pour les commerces et la plupart des activités artisanales qui par nature et par vocation font partie de la ville.

C'est l'apparition des supermarchés et la recherche associée de terrain à bas coût en périphérie des villes qui favorisent cette révolution commerciale. De petits commerces, des artisans et aujourd'hui même des services, adoptent le modèle du supermarché et se délocalisent vers des « zones commerciales ». Ces zones modifient le fonctionnement du territoire, le déstructurent et fragilisent les centres urbains, en les amputant de leurs fonctions de centralité.

Il est attendu que le SCOT du pays Bourrian (avec son document d'aménagement commercial, artisanal et logistique) en cours d'élaboration porte le principe d'une hiérarchisation des zones commerciales et économiques. Cela permettra d'amorcer le passage d'une logique de concurrence communale à une logique de complémentarité territoriale au service de la population. Cet objectif incite également à la mixité des fonctions, (habitat, artisanat, commerce et service...), dans les zones constructibles des PLU et, rejoint, en ce sens les attentes des politiques publiques de l'Etat.

Pour autant, le SCOT ne sera pas un document opérationnel de planification. Il revient au PLU de réglementer l'usage des sols pour atteindre ces objectifs.

En outre, les politiques économiques locales se concrétisent trop facilement vers l'extension foncière en négligeant les capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis, la valorisation des friches.

Apporter des réponses adaptées et territorialisées à chaque enjeu :

- ➔ commerce et artisanat : l'implantation en périphérie fragilise les centre-villes et centre-bourgs, est générateur de déplacements et limite les possibilités d'accès des plus fragiles (personnes âgées, jeunes...). La modernisation du contenu du PLU permet d'encadrer les possibilités d'implantation en fonction des activités et de leur taille ;
- ➔ Les dysfonctionnements à déplorer sur les secteurs d'activités développés en l'absence de toute programmation urbaine sont nombreux (insécurité routière, aléa et risques inondation, banalité paysagère, urbaine et architecturale) ;
- ➔ des prévisions parfois mal localisées et pas toujours adaptées aux besoins et enjeux des entreprises : foncier pour activités économiques non investi, locaux vacants, objectifs de PLU non réalisés ;
- ➔ Tout cela met en évidence un besoin de programmation et d'anticipation.

Une entrée de ville étirée



Zone commerciale de La Peyrugue

Aménagement au coup par coup qui aboutit à un manque de cohésion urbaine et à l'évasion des commerces et services du centre ville

Une entrée de ville banalisante



Entrée de ville de Gourdon

Aménagement des espaces publics imposé par les implantations commerciales. Des bâtiments qui s'exposent aux vues au détriment d'une adaptation au sol et d'un aménagement des abords plus en harmonie avec le site sans anticipation des autres usages et sans qualité urbaine et paysagère

Une image sans rapport avec la notoriété patrimoniale



Entrée de ville sans qualité : première ou dernière image de la ville perçue par le visiteur.

"Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville [...] La diversité des fonctions urbaines [...] en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, [...], d'activités économiques, [...] et d'équipement commercial, en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...], de diminution des déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile"



Commerce, artisanat et industrie

Valoriser le potentiel urbain

PORTER UNE POLITIQUE VOLONTAIRE ET MAÎTRISÉE POUR TENDRE VERS UN ÉQUILIBRE ENTRE CENTRE ET PÉRIPHÉRIE : l'implantation des nouvelles activités commerciales, artisanales et de services est à privilégier au cœur des villes, bourgs et villages, dans le même temps il convient d'inciter les activités situées en périphérie à réinvestir ces centres. Il faut pour cela établir des règlements favorisant la mixité des fonctions, (résidentielles/commerciales/activités/services), et limitant le recours aux zones monofonctionnelles périphériques aux seules activités incompatibles avec l'habitat.

RATIONALISER LE POTENTIEL FONCIER : définir les besoins fonciers objectifs pour assurer le développement du territoire, prioriser la réaffectation des friches urbaines et la densification des zones d'activités économique (ZAE) partiellement investies en compatibilité avec les mesures du SCoT (prescriptions et spatialisation) qui seront déclinées, fermer les zones non investies ou contraires aux enjeux territoriaux.

RECONNAÎTRE LES ENTRÉES DE VILLE COMME MARQUEUR DE L'IMAGE DE LA VILLE ET DU TERRITOIRE : la revalorisation fonctionnelle et esthétique de ces espaces doit permettre de réconcilier ces lieux avec la qualité urbaine des villes et villages de Quercy Bouriane. Actuellement, l'image véhiculée n'est pas toujours valorisante et en phase avec l'attractivité vécue et souhaitée du territoire.

FACILITER, ACCÉLÉRER MAIS ENCADRER L'ÉMERGENCE DES PROJETS D'ACTIVITÉ : la politique foncière à établir devra permettre d'anticiper les besoins des entreprises et commerces, en donnant la priorité à la requalification et la densification des sites existants. La réponse apportée sera différenciée selon les caractéristiques du territoire en compatibilité avec les prévisions du SCOT en cours d'élaboration.

PROMOUVOIR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE DES ZONES D'ACTIVITÉ : leur conception doit composer avec les caractéristiques du territoire (eau, milieu naturel, paysages...), contribuer à en donner une image positive et ainsi promouvoir la qualité du cadre de vie, et ce dans le double but d'attirer des entrepreneurs et de conserver son potentiel d'attractivité touristique. La démarche de projet, visant l'atteinte d'objectifs de qualité paysagère, environnementale et urbaine doit ainsi prévaloir à la conception tout comme à la requalification des ZAE.

INTÉGRER LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION : établir des règles limitant les surfaces imperméabilisées, incitant à la gestion naturelle des eaux de pluie, à la conception de bâtiments bioclimatiques ou produisant de l'énergie, à la sobriété énergétique... et limiter ainsi la production de gaz à effet de serre.

ATTENDUS



Commerce, artisanat et industrie

Valoriser le potentiel urbain



Fiche méthodologique
L'intégration des enjeux économiques au sein du PLUi
Synthèse d'échanges en Clubs territorialisés

CLUB
PLU
i
pour une Urbanisme Intégration

**Règlement de l'Appel à Projets (AAP)
Reconquête des friches en Occitanie**

La reconquête des friches
des partenaires et des dispositifs à mobiliser

Paysages des Zones d'Activités



Guide à destination des porteurs de projets

- 01 Aménagement et fonctionnement de la parcelle
- 02 Terrassements
- 03 Architecture
- 04 Clôtures & limites
- 05 Plantations



Document réalisé dans le cadre de la convention Conseil Général du Lot - CAUE du Lot - Juin 2012

MÉTHODE

Construire son développement économique sur la base d'un diagnostic précis et d'une concertation de qualité

Si le SCoT apportera un premier éclairage sur le projet de développement économique dans le contexte global du territoire, il appartient au PLU de mettre en place les dispositions qui permettront d'apporter une réponse spatialisée et adaptée aux besoins réels de la population en tenant compte des spécificités locales.

Dans un premier temps, l'étude, sur la base d'un diagnostic objectif et précis (intégrant les apports de l'inventaire des ZAE requis par la loi « Climat et Résilience », doit permettre aux élus d'apprécier le potentiel et les besoins du territoire ; elle doit également, tout au long de sa construction, apporter un éclairage suffisant sur les effets éventuels, désirables ou indésirables des projets.

Enfin, la concertation est un fil conducteur qui permettra d'aboutir à des projets acceptés et de qualité. Personnes publiques, personnes ressources et entreprises installées ou à venir sont des acteurs à mobiliser dans la démarche.

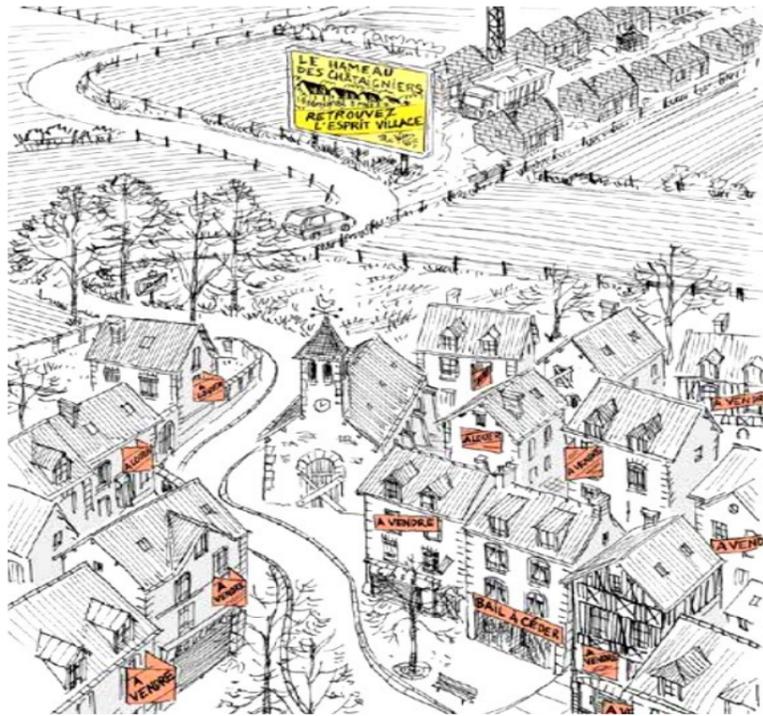
Bien choisir les lieux d'implantation d'activités nouvelles...

- le commerce doit participer à la revitalisation des centres et à améliorer la mixité des fonctions ;
- l'artisanat et les services ne doivent pas être cantonnés à des zones spécifiques, l'implantation en secteur d'habitat doit permettre la mixité des fonctions, des solutions simples et immédiates doivent faciliter la mise en œuvre d'opération ;
- prioriser les liens fonctionnels (existants ou à créer) : accès aux transports en commun, mobilités actives (piétons, vélos) pour limiter l'usage de la voiture et l'émission de gaz à effet de serre.

...et assurer une conception ou requalification de qualité des zones d'activité et économiques :

- prenant en compte toutes les dimensions environnementales, en appliquant les principes de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ».
- Intégrant la sécurité d'accès et les possibilités de raccordement aux voiries et réseaux divers ;
- bénéficiant d'une desserte numérique performante ;
- s'inspirant des principes d'aménagement du guide méthodologique du CAUE « paysages des ZA » pour la production des OAP et la rédaction du règlement écrit du PLU.

Intensifier ces cœurs de territoire



Des bourgs et des villages qui se dévitalisent

Un potentiel à urbaniser en périphérie des bourgs et villages surabondant au regard des besoins réels

Une vacance de l'habitat et des locaux commerciaux importante

Dessin Martin Étienne revue d'architecture n°270 repris dans l'ouvrage « Du centre-bourg à la ville » constats et propositions des architectes conseils de L'État



Gourdon

Dans les bourgs, des espaces publics parfois peu aménagés offrant un cadre de vie désuet

Espaces à repenser, à requalifier, à moderniser au regard des attentes et usages actuels



Le Vigan

Des espaces imperméabilisés importants dédiés à la voiture
l'accompagnement végétal et l'utilisation de matériaux plus perméable dans les espaces publics abaisse les coûts d'investissement et participe à la désimperméabilisation des sols



Un équipement collectif moderne

Le Vigan

Le gymnase modernise et renforce l'offre sportive au sein du bassin communautaire, mais il interroge sur les conditions d'accès alternatifs à la voiture
Une liaison vélo sécurisée à trouver depuis la ville de Gourdon située à moins de 5km.



Construire la ville sur la ville

Bld Gaillot de Genouillac à Gourdon

Exemple d'une extension en surélévation accueillant un commerce en RDC et logement en R+1. En s'inspirant de la qualité architecturale du site elle participe à la construction du front bâti à l'alignement de l'espace public

Valoriser le bâti du centre-bourg, de multiples effets :

repérer les marqueurs de la dévitalisation des centre-bourgs

améliorer et diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des populations nouvelles ;

moderniser des locaux d'activité en pied d'immeuble pour conserver des fonctions économiques et de services en centralité ;

contribuer à la qualité patrimoniale.

“ Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement,..., les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics



Qualité d'habiter en ville et dans les centres bourgs

ATTENDUS

Intensifier ces cœurs de territoire

PORTER UN DIAGNOSTIC URBAIN permettant d'identifier les besoins d'interventions en ville et centre-bourg (vacance habitat et commerces, services, espaces publics, équipements...). S'appuyer sur les études urbaines existantes (Gourdon, Saint-Germain) et intégrer les conclusions des études ou ateliers à venir (petites villes de demain).



VALORISER LES QUALITÉS URBAINES DE LA VILLE DE GOURDON, DES BOURGS ET DES VILLAGES en tenant compte de l'évolution des pratiques des habitants et en favorisant l'offre de services et de commerce dans les centres.



AFFIRMER LA RECONQUÊTE DES CENTRE-VILLES ET DES CENTRE-BOURGS DANS LE PADD en particulier pour Gourdon, le Vigan et Saint-Germain du Bel Air (logements vacants, installations services, des équipements et des commerces).



PRENDRE EN COMPTE LES INTERACTIONS GOURDON - LE VIGAN DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE : lieux d'implantation des équipements et services communautaires, conséquences sur les déplacements... A ce titre établir une liaison sécurisée pour les mobilités actives semble indispensable.



FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN pour redonner de la qualité tout en conservant les caractéristiques urbaines.



PENSER L'URBANISME AUX ÉCHELLES DE PROXIMITÉ pour permettre les mobilités actives (piétons, cyclistes) pour tous les publics (jeunes et âgés) et réduire la dépendance à la voiture individuelle.



PRÉVOIR DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE PLU assurant la possibilité d'adapter le bâti des centres (ville, bourgs et villages), en conservant leur qualité architecturale et en permettant la performance énergétique (Cf. Enerpat de Cahors).



PROGRAMMER UNE MIXITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENT permettant de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels (habitat social, vieillissement de la population, la décohabitation des familles, le logement des jeunes...).



RECOMPOSER LES ENTRÉES DE VILLE ET DE BOURGS en particulier pour Gourdon et le Vigan : viser une meilleure intégration urbaine des secteurs d'habitat et des zones d'activités (utiliser la boîte à outil du PLU : OAP sectorielles et thématiques, règlements graphique et écrit, emplacements réservés).



QUALIFIER LES ESPACES PUBLICS en favorisant la diversité des usages, en rehaussant la qualité du cadre de vie des habitants, en donnant une plus large part au végétal, y compris en prévoyant des objectifs de désimperméabilisation des sols



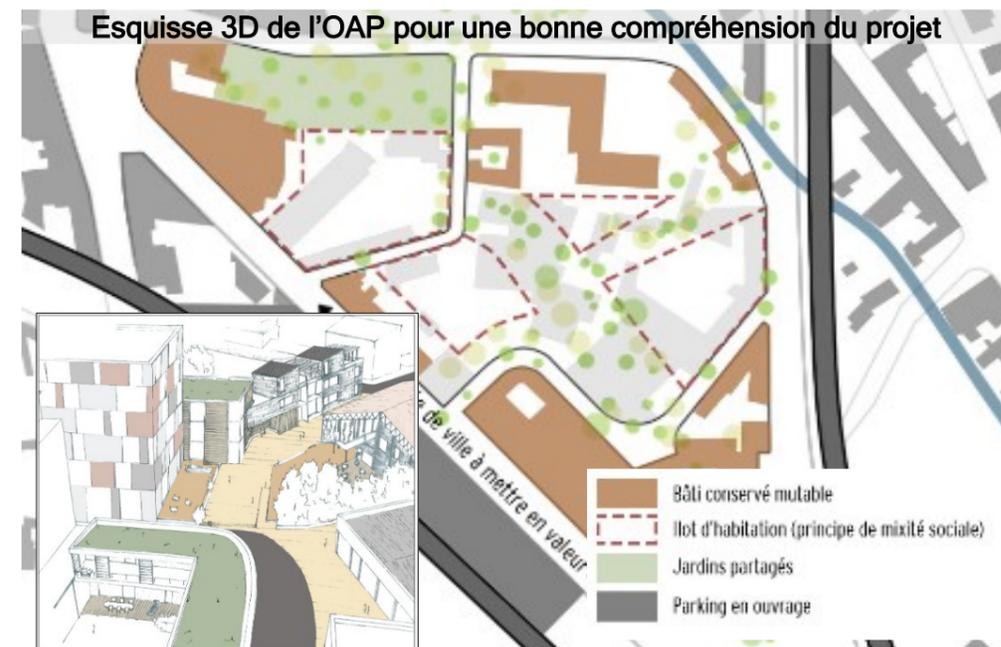
Qualité d'habiter en ville et dans les centres bourgs

MÉTHODE

Intensifier ces cœurs de territoire

L'urbain est la matière première du Plan Local d'Urbanisme. A ce titre, le PLU doit porter un diagnostic expert relatif à l'espace urbain en particulier pour la ville de Gourdon et les bourgs du Vigan et de Saint-Germain du Bel Air mais aussi pour l'ensemble des autres bourgs selon un niveau d'analyse proportionné aux enjeux. La vitalité des centres se maintiendra au prix d'un investissement constant des collectivités. Cela commence par les objectifs et dispositions d'un PLU. Les choix d'aménagement du territoire en matière de localisation des équipements et des services, d'activités économiques et d'habitat devront être cohérents avec cet objectif de renforcement des trois polarités, mais aussi de l'offre de service plus ponctuelle dans les autres bourgs. Les choix opérés seront en particulier justifiés au regard d'objectifs en matière de limitation des déplacements et de développement d'alternatives au tout voiture. Il s'agit, en particulier, de favoriser la marche à pied, le vélo pour les déplacements de proximité en intégrant de telles pratiques dans la conception urbaine et l'aménagement des espaces publics. La présence du numérique dans les centres est un atout à valoriser.

Pour une construction collective	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour des projets de revitalisation urbaines
<p>L'implication d'une pluralité d'acteurs est indispensable pour aboutir à la définition une stratégie de reconquête des centres pertinente, acceptée et opérationnelle. Le travail sous forme d'ateliers associant élu, UDAP, CAUE, DDT, services techniques, chambres consulaires est à privilégier. Ils doivent permettre d'aboutir à la programmation d'actions efficaces, spatialisées, priorisées et justifiées au regard des spécificités du territoire.</p> <p>Le programme national « petites villes de demain » et plus particulièrement, le travail qui sera réalisé dans le cadre de l'élaboration de son plan d'action permettra également d'enrichir le PLU. La phase de concertation indispensable à l'élaboration du PLU en sera facilitée.</p>	<p>Véritable outil opérationnel, l'OAP donne au PLUi la possibilité de s'inscrire dans « l'urbanisme de projet », offrant une souplesse utile et complémentaire aux outils normatifs que sont les pièces du règlement. Dans la méthode, la réalisation des OAP s'apparente à la démarche du projet urbain. Elle requiert à la fois l'analyse du site, la prise en compte des dynamiques en place ainsi que la pré-définition d'un projet et de son programme.</p>



En pratique :

- identifier les sites stratégiques
- amorcer le travail sur les OAP dès la phase diagnostic
- anticiper les interventions pour envisager des études complémentaires au cours de l'élaboration du PLUi
- construire des pré-projets (stade esquisse) pour retenir in fine les éléments nécessaires à la définition du projet attendu

Qualité d'habiter en extension urbaine

Concevoir des lieux de vie spécifiques



Le Vigan

Des lieux d'implantation éloignés des centralités, des services et des commerces

Des constructions isolées qui imposent le recours « au tout voiture »



Payrignac

Un lien entre l'habitation et l'espace public qui a disparu

Une implantation en milieu de parcelle qui ne permet pas le traitement de l'interface public et privé, ni la densification ultérieure



Rouffilhac

Des occupations foncières peu rationnelles

Des surfaces dédiées à la voiture artificialisées et stériles

Choix de lieux éloignés des centralités qui augmente les distances de déplacements

Des formes urbaines historiques ignorées (bastide, castrum, village clocher, villages médiévaux..)

Une perte des trames viaires existantes qui étaient au cœur de l'organisation urbaine et du lien social

L'initiative individuelle prend le pas sur l'organisation collective

Une perte de la conception collective et sociale de la ville (pas d'espace commun ou public)

L'État a lancé dès 2008, la démarche ÉcoQuartier, concrétisée en décembre 2012, par la création du label national ÉcoQuartier. Il a pour objectif de :

- réaliser les projets répondant aux besoins de tous dans le cadre d'un processus participatif
- travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines de qualité adaptées pour lutter contre l'étalement urbain
- contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire en favorisant la diversité des fonctions et leur proximité
- produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques, aux changements climatiques et préservant les ressources naturelles



Le quartier de l'Hermiès à Cajarc

S'inspirer de démarche de développement durable réalisées dans le Lot et intégrant notamment des espaces publics de qualité et une mixité de fonctions (habitat et services)



Saint-Germain



Saint-Germain

Le verdissement des espaces publics marque l'alignement et participe à l'intégration des habitations.

Un pré-verdissement des futures greffes urbaines accélérera la vente des lots.

"Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement.../... prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;



Qualité d'habiter en extension urbaine

ATTENDUS

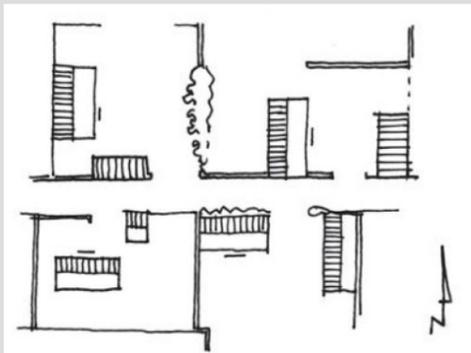
Concevoir des lieux de vie spécifiques

ANALYSER LES BESOINS ET POTENTIELS LOCAUX de chaque bourg en abordant les aspects économiques, sociaux et environnementaux au travers du diagnostic urbain pour identifier les nouveaux lieux stratégiques à investir.

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).

TRAVAILLER EN PRIORITÉ AU PLUS PROCHE DES BOURGS ET PROPOSER DES FORMES URBAINES ADAPTÉES (en référence aux formes urbaines historiques, en luttant contre l'étalement urbain, en anticipant les risques et les changements climatiques, en favorisant le bien vivre ensemble...)

VISER DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES OBJECTIFS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALES (Densité, préservation de la biodiversité locale, gestion de l'eau, architecture écologique...).



La forme urbaine produite par le PLU est la résultante de l'application de ses règles.

Pour que celles-ci contribuent au principe de gestion économe de l'espace, il convient de s'inspirer des formes urbaines traditionnelles locales en :

- réduisant la taille des lots constructibles à une emprise compatible avec les enjeux d'un territoire rural ;
- privilégiant un rapport étroit avec l'espace public (implantation des constructions) ;
- regroupant les constructions sur la parcelle pour permettre une division future de celle-ci ;
- mutualisant les besoins communs ;
- optimisant l'urbanisation du foncier par une programmation dans le temps de son ouverture à l'urbanisation ;
- évitant les formes urbaines linéaires (peu compactes) ;
- assurant une continuité fonctionnelle et physique des extensions urbaines.

Formes urbaines traditionnelles : principe de la cour.

Qualité d'habiter en extension urbaine

MÉTHODE

Concevoir des lieux de vie spécifiques

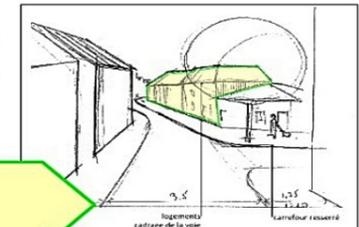
Les extensions urbaines en continuité des bourgs, des villages (c'est à dire des lieux de centralité) doivent respecter les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques du site (les accès, les réseaux, le relief, le patrimoine végétal, le cheminement de l'eau, l'exposition, l'ensoleillement, les ruissellements ...) et doivent faire l'objet d'une définition des modalités opérationnelles de leur urbanisation sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



Le diagnostic urbain permet de définir les enjeux d'aménagement et de gestion de l'espace dans et aux abords du bourg...



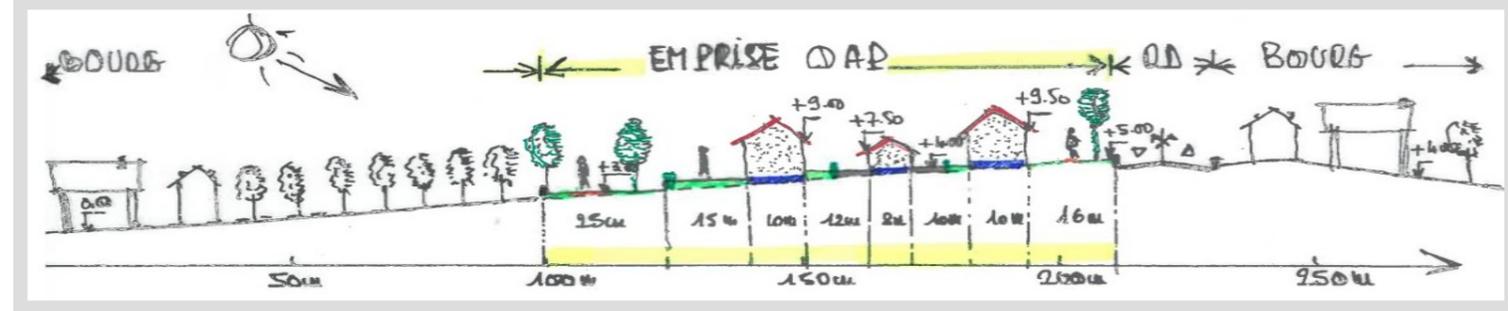
... d'identifier les lieux stratégiques à investir ou à recomposer...



...de représenter le projet pour que tous le comprennent



Les OAP peuvent prendre une diversité de formes (schémas, coupes, plans illustratifs, photos, textes explicatifs des attentes) dans l'objectif d'une bonne compréhension du projet et pour une prise de décision circonstanciée



Insertion paysagère permettant d'apprécier la définition d'un alignement bâti en entrée de village

