

# *Cauvaldor*

---

# PLUIH

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

2 - PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE (PADD) – Version approuvée le 7 juillet 2025

## Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. AXE 1 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT<br/>GARANTISSANT UN ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS ET<br/>S'INSCRIVANT DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT<br/>RESIDENTIEL HARMONIEUX .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>Orientation 1 : Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1- Rééquilibrer l'offre de logements en faveur du locatif (social et privé) .....  | 8         |
| 2- Soutenir l'accession abordable à la propriété dans le parc neuf et ancien .....   | 9         |
| 3- Renforcer la qualité de l'offre neuve développée sur le territoire, dans une logique d'efficacité foncière.....   | 9         |
| <b>Orientation 2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant, dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux .....</b>  | <b>10</b> |
| 1. Dans les villes du territoire, engager des démarches de projet de quartiers permettant le traitement de fond de la question sociale, démographique et urbaine dans le cadre d'une politique d'aménagement incluant des actions dans le domaine de l'habitat ..... | 11        |
| 2- Déployer un dispositif d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire .....   | 12        |
| 3- Engager une action volontariste de transformation du tissu pavillonnaire (« lotissements ») dévalorisé (vacance, abandon...) .....  | 12        |
| <b>Orientation 3 : Programmer une offre de logement et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie .....</b>  | <b>13</b> |
| 1- Développer une offre de logements répondant aux besoins résidentiels des jeunes .....   | 13        |
| 2- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage de passage, accompagner l'ancre et le projet de vie des ménages du territoire.....  | 14        |
| 3- Favoriser l'autonomie dans le logement des personnes âgées et /ou en situation de handicap .....  | 14        |
| 4- Mieux répondre aux besoins des ménages en difficultés économiques et sociales à travers un accès facilité au parc de logements .....  | 15        |
| <b>2. AXE 2 : développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles économiques et stratégiques du territoire.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>Orientation 1 : Structurer la couverture économique du territoire avec le renforcement des pôles existants et de nouvelles localisations d'activités .....</b>  | <b>19</b> |
| 1- Revitaliser les cœurs de villages avec des commerces de proximité et la mise en valeur des produits locaux.....   | 19        |
| 2- Conforter les pôles urbains concentrant les emplois du territoire en maintenant les espaces dédiés aux activités et en anticipant les besoins en stationnement .....  | 19        |
| 3- Développer les zones d'activités économiques sur les secteurs stratégiques et lieux pertinents pour renforcer le rayonnement des entreprises.....   | 20        |
| <b>Orientation 2 : Accompagner les évolutions du territoire en vue d'accroître son attractivité résidentielle et économique .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>Orientation 3 : S'appuyer sur les richesses remarquées et remarquables de Cauvaldor pour développer une économie touristique durable .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>Orientation 4 : Mettre en place un schéma touristique global pour renforcer le développement touristique .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>3. AXE 3 : SOUTENIR L'ECONOMIE AGRICOLE ET FORESTIERE,<br/>PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>Orientation 1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme ressource naturelle et ressource économique .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>Orientation 2 : Préserver la qualité de l'eau et de la ressource en eau .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>Orientation 3 : Prendre en compte les risques naturels pour aménager durablement le territoire.....</b>   | <b>29</b> |
| <b>Orientation 4 : Mettre en place une planification énergétique à différentes échelles .....</b>  | <b>30</b> |

|   |           |  |
|---|-----------|--|
| <b>4. Axe 4 : promouvoir un territoire des proximités, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations .....</b>  | <b>32</b> |  |
| Orientation 1 : Engager un véritable plan en faveur des mobilités pour répondre au principe de « tout à moins de 20 mn » dans l'objectif de favoriser une logique de mise en réseau des polarités du territoire.. | 33        |  |
| 1- Assurer la permanence des compositions urbaines héritées du passé pour favoriser une logique de continuité dans les bourgs centres ou hameaux : permanence des tracés, du gabarit notamment.....               | 38        |  |
| 2- Gérer les interfaces dans les secteurs bâties sans cohérence tels que le secteur périurbain : utiliser le maillage d'élément paysagers et naturels notamment.....  | 39        |  |
| 3- Garantir les greffes urbaines (prévues dans le SCOT) dans les secteurs péricentraux .....  | 39        |  |
| 4- Incrire le développement urbain de nombreux secteurs, la conception de projets .....   | 39        |  |
| Orientation 2 : Mettre en place un schéma d'aménagement des modes doux pour les déplacements au quotidien .....   | 34        |  |
| Orientation 3 Accompagner les grands projets structurants du territoire et les axes ferroviaires traversant le territoire .....   | 34        |  |
| Orientation 4 : Faire du numérique une priorité pour tout le territoire .....   | 34        |  |
| Orientation 5 : Enrayer la désertification médicale des secteurs ruraux en engageant des actions en faveur de la santé .....  | 35        |  |
| Orientation 6 : Assurer une offre de services et d'équipements publics adaptés .....  | 35        |  |
| <b>5. Axe 5 : valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire .....</b>  | <b>37</b> |  |
| Orientation 1 : Fonder un urbanisme durable avec des formes urbaines adaptées aux paysages du territoire des Causses et Vallée de la Dordogne .....   | 38        |  |
| Orientation 2 Faire du patrimoine le garant de l'attractivité territoriale, créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Vallée de la Dordogne » .....   | 42        |  |
| Orientation 3 Mettre en valeur les paysages et le patrimoine dans l'aménagement de l'espace .....   | 42        |  |
| Orientation 4 : Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire .....  | 43        |  |
| Orientation 5 : Conserver le cadre de vie comme promotion et image de l'identité territoriale .....   | 43        |  |
| Orientation 6 : Mettre en valeur les entrées de ville pour une meilleure qualité et intégration de ces secteurs .....   | 44        |  |
| Orientation 7 : Engager une gestion économe des espaces, lutter contre l'étalement urbain et le mitage.....   | 44        |  |

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

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

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

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

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

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

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

Sa situation géographique Porte d'entrée de l'Occitanie,

Ses atouts touristiques, son milieu naturel,

Son patrimoine architectural, urbain, et paysager

Sa capacité à fédérer le réseau des acteurs économiques pour la mise en place d'une politique ambitieuse marquée par le développement économique et les services à la population,

Sa volonté de mettre en place une politique de l'habitat garantissant notamment, l'accès au logement pour tous.

*Les cartographies du présent document sont données à titre indicatif.*

*Les axes du PADD sont numérotés à titre indicatif sans caractère hiérarchique.*

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

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Cauvaldor approuvé, a défini des perspectives de développement démographique et résidentiel à horizon 2030 ambitieuses. L'ambition de gain de population traduite dans le PADD reste compatible avec le SCoT en vigueur, et tient également compte du contexte post COVID et loi climat résilience. Les chiffres avancés restent des ordres de grandeur à prendre comme tel, car ces calculs théoriques ne sauraient refléter la réalité des dynamiques lors de l'application du projet dans les dix prochaines années. Tout au plus donnent-il une ambition.



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

Néanmoins, le dernier rapport démographique portant sur la période 2013-2022 implique de revoir à la baisse les projections initiales visées dans le SCOT pour l'horizon 2030. Ainsi, le PADD, pour être plus réaliste, doit prendre en compte des objectifs démographiques inférieurs :



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

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

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

# *Cauvaldor*

PLUI

AXE 1

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

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



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

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

- *Une attractivité résidentielle à retrouver au regard des tendances récentes et des ambitions de développement affichées dans le SCoT approuvé ;*

- *Un renouvellement de la population qui reposera sur la capacité du territoire à améliorer la réponse aux besoins en logement de tous, habitants installés depuis longtemps sur le territoire, nouveaux habitants, personnes âgées et jeunes, familles, couples et personnes isolées ;*

- *Un recentrage du développement résidentiel vers les principales polarités de Cauvaldor à opérer pour préserver leur dynamisme et le cadre de vie du territoire, un de ses principaux atouts.*

*Le PLUiH a fait le choix d'une croissance démographique « ambitieuse », afin de renforcer l'attractivité du territoire. Cet objectif d'environ + 3150 habitants, pour atteindre 48 150 habitants à horizon 2030 nécessite une politique volontariste en matière d'habitat, notamment pour remédier aux points faibles identifiés : vacance de logements importante, manque de logements sociaux, solde migratoire négatif...). Cela correspond à une croissance moyenne comprise entre 0,6% et 0,8% par an.*

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

- *En premier lieu, la diversification de l'offre de logements, à travers, notamment, le développement du parc locatif en particulier sur les centralités et les secteurs de développement économique (actuels et futurs);*

- *Ensuite, la mobilisation et l'amélioration de la qualité du parc existant dans une double perspective : un renforcement des centres-bourgs des villes du territoire et des conditions de logements satisfaisantes pour tous les habitants de Cauvaldor ; Cette dynamique prendra en compte les besoins de rénovation énergétique performante et la protection / adaptation du parc aux aléas climatiques*

- *Enfin, la création d'une offre de logements permettant de fluidifier les parcours des ménages aux besoins spécifiques : des saisonniers, des ménages en difficultés économiques et sociales, y compris les personnes âgées.*

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

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

Cette première orientation renvoie à plusieurs priorités :

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

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

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

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

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

La démarche de diagnostic a mis en avant plusieurs enjeux majeurs sur le territoire, ce qui invite à poursuivre les efforts en matière de création de logements locatifs, privés comme sociaux

Le parc locatif social reste faiblement développé et concentré sur les polarités du territoire, malgré une production ponctuelle dans les pôles

d'équilibre et communes rurales. Au-delà de la dimension quantitative, l'offre existante n'est pas toujours adaptée aux besoins et attentes des ménages.

Par ailleurs, compte tenu du phénomène de précarisation de la population, le parc social devrait jouer un rôle croissant dans les années à venir ;

- Le parc locatif privé prend une place importante (plus de 5 600 logements à l'échelle de Cauvaldor) et bien représenté dans les centralités (de 40% à Biars-sur-Cère à 46% à Saint-Céré). L'offre existante reste très insuffisante à la demande, ce qui peut expliquer des loyers nettement au-dessus des prix du marché.

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

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

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

Le développement du logement conventionné dans le parc privé a vocation à représenter une part croissante de la production de logements sociaux.

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

- Sur le pôle constitué des villes de Biars-sur-Cère et de Bretenoux, premier pôle économique du territoire, de renforcer quantitativement l'offre en vue d'accompagner la dynamique de développement économique.
- Sur les centralités attractives mais en proie à un phénomène de vieillissement important (Saint-Céré, Gramat, Vayrac, Martel), le développement (ou a minima le maintien) de l'offre devra permettre de fidéliser des populations jeunes.
- Sur Souillac, il s'agira, avant tout d'améliorer la qualité du parc existant. Le patrimoine social de cette ville est touché par une vacance importante (19,4% en 2019, dont 6,7% de vacance structurelle) s'expliquant en grande partie par le manque d'attractivité du secteur mais également par l'obsolescence de certaines résidences.

Des opérations locatives (sociales ou communales) pourront être engagées dans les pôles d'équilibre (Sousceyrac, Payrac...) ainsi que, ponctuellement, dans les pôles de proximité ou communes rurales. Ces petits programmes permettant de maintenir certaines populations (jeunes, personnes âgées...), devront être prioritairement localisés dans les centres-bourgs. L'objectif fixé dans le POA reprend celui affiché dans le SCOT, d'à minima 5% du parc de résidences principales au sein de ces pôles.

Du point de vue des typologies d'habitat :

- la production de petites surfaces (T2, T3, par exemple) sera accentuée, notamment sur les polarités ;
- Le logement locatif social sera mobilisé comme levier de production de l'habitat intermédiaire sur les pôles d'équilibre, pôles de proximité ou communes rurales ; en permettant une diversité des morphologies urbaines du territoire et développer des formes urbaines innovantes pouvant répondre aux aspirations des ménages : de l'habitat

intermédiaire ou individuel aux formes compactes et diversifiées comportant des espaces verts de qualité, etc.

- Enfin, la programmation comportera des logements adaptés aux personnes âgées. Des résidences dédiées aux seniors pourront également être créées (cf. orientation n°3).

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

L'attractivité de Cauvaldor (outre la qualité du cadre de vie) repose en grande partie sur sa capacité à proposer une offre accessible financièrement et attractive.

Pour répondre aux ambitions d'accueil de population et compte tenu du taux de résidences secondaires, il s'agira de produire 2900 logements (construits, réhabilitation, changement de destination) sur la période 2020 et 2030.

De plus la stratégie des élus de Cauvaldor est d'enrayer le vieillissement de la population en fidélisant et en attirant des jeunes ménages à travers un accompagnement et une sécurisation des projets d'accession à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien.

Dans les centralités du territoire, un tel dispositif contribuera à assurer un renouvellement naturel de la population. Il s'agira en effet de refaire la ville sur la ville et d'envisager des opérations de renouvellement du tissu urbain existant.

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

La production neuve fait la part belle à la maison : 87% des nouvelles constructions sont des logements individuels. La tendance est similaire

dans les petites villes du territoire.

S'il ne s'agit pas de remettre en cause la création de maisons individuelles, qui correspond aux aspirations d'une majorité de ménages s'installant sur un territoire tel que Cauvaldor, les élus souhaitent que les formes d'habitat alternatives se développent :

- Dans les villes, principaux pôles économiques (en particulier Biars- Bretenoux), il s'agira de favoriser le développement de logements collectifs et denses s'insérant dans le tissu urbain existant, offrant des espaces privatifs et collectifs de qualité ;

- Sur l'ensemble du territoire, l'offre de terrains à bâtir devra répondre aux objectifs de réduction de consommation foncière. En parallèle, la promotion de formes urbaines plus compactes et innovantes (habitat intermédiaire, individuel dense) sera faite. Les opérations existantes ou en projet (projet d'habitat social inter- générationnel, éco-barri...) seront, ainsi, valorisées auprès des porteurs de projet ;

- Enfin, dans les villages, la création de formes urbaines, et notamment de maisons individuelles, inspirées des modes de faire anciens (gabarit, implantations, alignement sur la rue, jardin en arrière-cour...) sera privilégiée dans une perspective de respect et de préservation du cadre de vie qui fonde l'identité territoriale de Cauvaldor.

## **Orientation 2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant, dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux**

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

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

En parallèle, on observe sur l'ensemble du territoire le développement de la vacance, l'augmentation des situations d'indignité et de précarité énergétique ... Autant de phénomènes qui conduisent à la perte d'attractivité du parc de logements dans une grande majorité des centres des villages ou des hameaux. L'objectif tend à remettre sur le marché un nombre de logements vacants importants. On estime que sur 1600 logements qui seront créés d'ici 2026, 9% le seront via la remise sur le marché (vacance), pour assurer une complémentarité entre la production de logements neufs et la rénovation du parc de logements anciens.

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

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

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

Une forte majorité des communes (excepté BIARS-SUR-CERE) voient leur population baisser à des degrés différents (légèrement ou fortement) entre 2013 et 2018. Malgré ce constat, l'ensemble des centralités du territoire connaissent :

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

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

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

Les 7 pôles structurants ont vocation à suivre une telle démarche en s'inscrivant dans le programme Petites Villes de Demain :

- Souillac s'inscrit d'ores et déjà dans une perspective de projet à travers l'appel à projet Massif central sur l'attractivité des

centres-bourgs.

- Vayrac a pu mener une étude urbaine afin d'anticiper les impacts de la déviation de la route Départementale menant vers la Corrèze.
- Saint-Céré réinvestit progressivement de grandes bâties laissées vacantes depuis de nombreuses années (ancienne gendarmerie, ancien hôtel, bâtiment de la Poste)

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

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

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

qualité.

Cette démarche liée à des interventions globales sur les villes, pourrait s'inscrire dans un cadre particulier, celui de la production in fine de projets de quartiers durables (création d'opérations d'aménagement sobres, de type éco-quartier par exemple).

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

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

Une étude pré-opérationnelle à l'échelle de Cauvaldor permet de définir un dispositif adéquat (PIG et OPAH multisite) et des objectifs, quantitatifs et qualitatifs, en matière de maintien à domicile, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'indignité des logements et, plus largement, l'amélioration de la qualité de l'habitat.

L'objectif de Cauvaldor est d'inscrire le PLUiH en complémentarité des dispositifs existants tel que le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Sur ce point précis, Cauvaldor pourra jouer un rôle d'accompagnement technique auprès des élus communaux dans la mise en œuvre des pouvoirs de police. Par ailleurs, Cauvaldor contribuera à structurer l'action locale en matière de lutte contre l'habitat indigne (repérage et traitement des signalements...) et assurera une coordination à l'échelle de l'intercommunalité.

Une réflexion sera portée dans le cadre du Programme d'Orientations et

d'Actions afin de venir abonder les aides existantes de l'Anah sur les opérations de travaux lourds et complexes, et mettant l'accent sur l'amélioration de la performance énergétique du parc et les surcoûts des opérations en quartier ancien.

L'objectif de Cauvaldor est de s'inscrire en complémentarité des dispositifs existants tels que le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne par exemple, et d'amplifier les actions de rénovation énergétique pour tous les logements pour permettre la réduction des charges, l'amélioration du confort thermique.

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

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

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

Des opérations de démolition si l'état des constructions le justifie : en amont, cette action nécessite une acquisition foncière par la collectivité ou un opérateur foncier (type EPFR) ;

Un soutien à l'acquisition et l'amélioration (qualité, confort, performance énergétique) de ces pavillons à travers par exemple, la mise en œuvre

d'une aide financière intercommunale (prime à l'achat, prise en charge d'une partie des travaux...).

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

Ainsi le PLUiH favorisera la mise en œuvre de ces actions.

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

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

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

Par ailleurs, le territoire de Cauvaldor se caractérise par la présence de publics dits « spécifiques », tels que les travailleurs saisonniers qui ont un besoin d'hébergements temporaires, les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, et les gens du voyage.

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

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

- La mobilisation du parc de droit commun, privé comme public, comme levier privilégié de fluidification des trajectoires résidentielles des jeunes
- La création d'une offre permettant de répondre à la fois aux besoins des étudiants durant l'année scolaire pour ensuite être loué aux saisonniers, apprentis et stagiaires.

Le PLUiH accompagnera et favorisera l'action des bailleurs sociaux et les populations locales, en prenant en compte la production de 10 logements par an. Cela en privilégiant les principaux pôles d'emplois (Biars et Bretenoux par exemple) où se concentrent l'essentiel des besoins.

Ailleurs, dans les pôles d'équilibre et de proximité, ainsi que les communes rurales, le PLUiH favorisera la création de logements communaux (aujourd'hui estimé à 153).

Le PLUiH doit déployer des outils permettant de favoriser et d'encadrer la création d'un habitat innovant :

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

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

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

La problématique des gens du voyage est à prendre en compte dans le P.O.A., au regard des préconisations énoncées par le Schéma Départemental d'aires d'accueil des gens du voyage. Le PLUiH se penchera sur la localisation éventuelle et l'encadrement de ces aires par des outils dédiés.

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

Le diagnostic du PLH a permis de cibler les principales problématiques rencontrées par les personnes âgées ou vieillissantes. Outre la forte présence de seniors dans le parc de résidences principales (62% des propriétaires occupants), il existe au sein de ce public des personnes en situation très précaire moins à même d'anticiper l'adaptation de leur logement (87% des logements sont des maisons individuelles à étage) et plus vulnérables à la précarité énergétique (taille des logements souvent trop grands et donc énergivores / 74% de T4 ou plus pour 2 personnes). Parallèlement, l'offre dédiée aux seniors (parc adapté, résidences spécifiques...) est aujourd'hui insuffisante au regard des besoins existants et à venir.

Face à cette situation, le PLUiH doit privilégier et mettre en œuvre les principes suivants.

- Accompagner les seniors qui souhaiteraient se maintenir dans leur logement (en particulier les seniors modestes et très modestes, isolés...)
- Favoriser l'installation en centre-ville et centre-bourg (villes, pôles d'équilibre et de proximité dotés d'une offre de services) des seniors désireux de le faire. La faisabilité d'une telle ambition repose sur son

inscription comme objectif prioritaire des projets urbains à venir compte tenu de la lourdeur des interventions à envisager (parc peu adapté : absence d'ascenseurs, faible accessibilité de certains secteurs, pentes...)

- Travailler avec les bailleurs sociaux à l'identification des logements adaptés / adaptables dans leur parc en vue de les recenser et les flétrir dans le cadre des attributions.
- En parallèle, les élus de Cauvaldor souhaitent voir se développer une offre neuve dédiée aux personnes âgées autonomes. La mise en œuvre d'un tel objectif pourra se traduire par :
- L'essaimage du projet de Sousceyrac-en-Quercy porté par Lot Habitat (en fonction de l'opportunité / la faisabilité) ;
- La promotion du logement intergénérationnel (exemple de Thégra) ;
- Le développement, après étude d'opportunité, de résidences services labellisées « Habitat Seniors Services » en partenariat avec les bailleurs sociaux pour en garantir l'accessibilité financière.

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

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

Un certain nombre de principes évoqués précédemment contribueront à améliorer la prise en compte des besoins des ménages fragiles, en particulier la poursuite du développement de l'offre sociale (orientation n°1), la lutte contre l'indignité et la précarité énergétique (orientation n°2). En matière d'hébergement d'urgence, le territoire compte cinq logements

de mise à l'abri : deux à Souillac, deux à Gramat et 1 à Saint-Céré, et 1 logement d'urgence à Saint-Céré. Il existe également deux places en ALT (Allocation Logement Temporaire) sur Souillac. Cette offre permet, aujourd'hui, de répondre aux besoins sur le territoire de Cauvaldor.

Le PLUiH pourra accueillir les conclusions et les actions du nouveau Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD) afin de décliner des outils facilitant leur mise en œuvre.

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

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

En parallèle d'un accès au logement de droit commun des publics en difficultés, les élus de Cauvaldor souhaitent qu'une réflexion soit menée sur le développement ponctuel et dans les communes où des besoins ont été recensés de solutions d'hébergement pour répondre à certaines

situations : personnes victimes de violences conjugales, publics en rupture et en situation de grande précarité (SDF notamment), jeunes en déshérence...



#### ARMATURE TERRITORIALE

- Cauvaldor
- La Dordogne
- GRAMAT**
- ROCAMADOUR**
- Pôles structurants
- Pôles d'équilibre
- Pôles de proximité
- Maillage villageois
- Espaces agro-naturels
- Pôles d'influence

#### REQUALIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Revitalisation des centres bourgs
- Renforcer l'offre de logements pour accompagner le développement économique
- Recomposer le parc de logements existant
- Accompagner la densification et les extensions par intégration au village (Eco-barri, ...)

#### ACCOMPAGNER LES MODES D'HABITER

- Fidéliser les populations jeunes en réinvestissant les logements existants par des opérations locatives
- Lutter contre la perte de vitesse démographique et le recul de la mixité sociale
- Organiser le développement urbain dans l'arc Brive / Saint-Céré

Figure 1 – Axe 1 cartographie donnée à titre indicatif

# Cauvaldor

---

## PLUI

AXE 2

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

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



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

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

- *La présence de pôles d'emplois majeurs pour le territoire,*
- *Des friches qui peuvent être revalorisées,*
- *La possibilité d'entreprendre de façon diversifiée (en centre ancien, en zones mixtes ou zones dédiées),*
- *Un potentiel foncier important (environ 30 ha, selon l'étude ARAC de janvier 2022) dans les zones d'activités existantes,*
- *La présence d'une économie commerciale et touristique forte,*
- *Des axes de transport structurants (routes, autoroute A20 et voies ferrées).*

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

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

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

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

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

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

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

Le PLUiH devra favoriser :

- l'installation et le maintien de commerce de proximité et valorisant les circuits courts et locaux, que ce soit en locaux bâti ou en marchés.
- Les déplacements en modes doux notamment sur de courtes distance et en cœur de village, pour les usagers du territoire, habitants et touristes.
- la desserte de ces coeurs de village, la circulation intérieure (traversée, livraisons) et le stationnement.

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

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

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

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

Le PLUiH devra proposer des outils pouvant répondre à ces attentes. Le PLUiH œuvrera également à maintenir et développer les capacités d'installation des activités économiques, tout en encadrant et organisant la complémentarité entre celles-ci, notamment entre centre et périphérie.

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

- Développer les zones d'activités en s'appuyant sur :**

- Les pôles prioritaires avec Souillac, Cressensac, Martel, Biars, Gagnac, Bétaille, Saint-Céré et Gramat,
- La densification des sites existants,
- La proximité des infrastructures de transport tels que l'autoroute A20 et l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne, etc, ...
- La création de secteurs d'habitat à proximité des espaces dédiés à l'activité économique

- Permettre l'implantation de nouvelles zones ou espaces dédiés à l'activité économique avec :**

- La mise en place d'une stratégie foncière grâce à la mobilisation de dispositifs d'actions foncières tels que les Zones d'Aménagement Différé
- La mise en place d'outils d'urbanisme opérationnel de type Zones d'Aménagement Concerté (multi-sites ou non) permettant d'encadrer le portage foncier et financier des opérations

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

valeur d'un territoire recherché et porteur d'emplois.

- Préconiser pour les sites dédiés à l'activité, une qualité d'aménagement tenant compte :**

- Des enjeux paysagers avec les silhouettes bâties,
- De leur situation en entrée de ville induisant une qualité dans l'aménagement des accès et une signalétique organisée,
- De l'intégration du site ou du secteur dans la zone limitrophe,
- Des dessertes possibles et des circulations internes à prévoir,
- De sa desserte en numérique et de ses capacités à promouvoir les énergies « propres » (bioclimatique, énergies renouvelables, etc.).

- Favoriser et encourager l'implantation d'activités artisanales dans le maillage villageois :**

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

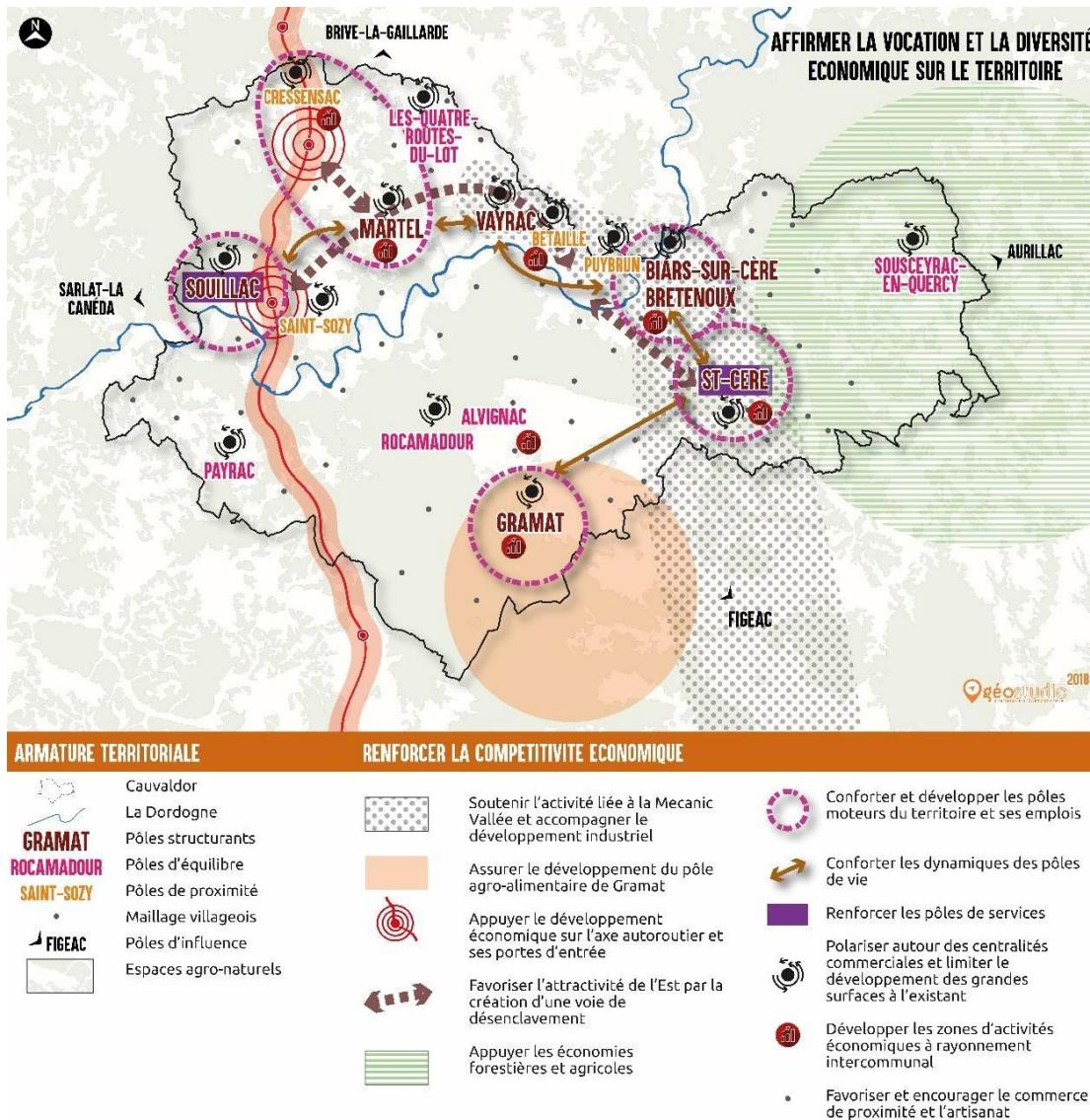


Figure 2 – Axe 2 cartographie donnée à titre indicatif

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

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

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

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

Tous les sites économiques n'ont pas connu la même croissance. Le territoire compte de nombreux bâtiments vacants et des friches dans des lieux stratégiques : entrées de villes, bourgs dynamiques, sites touristiques. La reconversion de certains sites permettra d'accueillir de nouvelles possibilités d'entreprendre, promouvoir des espaces mutualisés pour les travailleurs indépendants, répondre aux besoins des actifs en télétravail. L'inauguration du Quart-Lieu (France Service, Fab Lab, Coworking, Hôtel d'entreprises) Cauvaldor à Saint-Céré s'inscrit tout à fait dans cette expérimentation, qui pourra essaimer à l'avenir.

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

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

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

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

Le tourisme représente un atout, une richesse économique et un levier stratégique de développement local.

L'objectif est de maintenir cette dynamique et d'intensifier son évolution pour l'ensemble du territoire de Cauvaldor en cohérence avec les missions données à l'Office de Tourisme Vallée de la Dordogne en termes de tourisme écoresponsable.

- L'ensemble des sites reconnus à travers le label Pays d'Art et d'Histoire doit permettre d'organiser la mise en réseau du reste du territoire communautaire à travers des villages de qualité, des parcours thématiques, des vues emblématiques sur la Dordogne, mais aussi la qualité de vie en milieu rural : déplacements doux, commerces de proximité, programmation culturelle et touristique.
- L'offre globale en hébergement touristique doit être améliorée en quantité et en qualité : diversifier pour s'adapter aux différents profils

de touristes tout en maintenant la qualité des aménagements et des constructions dans des contextes paysagers qui font la renommée du territoire.

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

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

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

Cette armature touristique, s'organise autour des portes d'entrées touristiques du territoire comme Martel, Souillac, Gramat, Saint-Céré. Elle prend appui sur les sites emblématiques reconnus mondialement tels que Rocamadour et Padirac, Lacave, Loubressac, Carennac, Alvignac et Autoire mais aussi, la vallée de la Dordogne et sur toutes les communes disposant d'un lieu d'accès et de baignade.

Elle doit prendre en compte tous les sites disposant d'un élément à mettre en valeur, dans le cadre de la définition d'un schéma touristique global pour le Nord du Lot, porte d'entrée de la région Occitanie.

Ce schéma touristique communautaire intégrera également le projet de

Voie Verte, considéré comme nouvel axe de développement touristique et économique, bénéfique pour l'ensemble du territoire par les connexions cyclables qui pourront se faire vers les bourgs et hameaux.

Le PLUiH accompagnera la mise en place de ce schéma touristique global. Notamment en favorisant :

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

Une O.A.P. « Vallée de la Dordogne » viendra renforcer le schéma touristique global et aura pour objectif la mise en valeur du site notamment par l'implantation d'activités recevant du public (restaurant, etc.) et la réalisation de lieu de rencontres (aire de pique-nique, accès aux points de baignade sur la Dordogne, etc.). Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est en lien avec les études menées dans le cadre de la révision du Plan de Prévention Risque Inondation.



Figure 2 – Axe 2 cartographie donnée à titre indicatif

*Cauvaldor*

PLUI

AXE 3

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



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

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

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

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

**Le PLUiH déployera les outils et actions permettant de :**

- Pérenniser les exploitations agricoles en interdisant le mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation, en maîtrisant les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles, en incitant à la création d'emplois agricoles, en encourageant la mise en place de productions de diversification à forte valeur ajoutée (ex : ateliers volailles, palmipèdes, ...).
- Préserver et dynamiser l'agriculture dans les secteurs de la vallée de la Dordogne, ainsi que tous les autres espaces agricoles, support d'une économie riche et diversifiée, en fonction des productions et des spécificités de chaque territoire (Landes et parcours du Causse de Gramat, zones de prairies permanentes et temporaires sur le Limargue, les secteurs trufficoles, ...)
- Préserver et valoriser la diversité des entités paysagères pour lutter contre l'uniformisation des paysages et assurer les continuités écologiques. Cette préservation nécessite le maintien des activités humaines (agricoles, sylvicoles, ...) qui ont façonné et entretenu ces paysages.
- Préserver les arbres et les linéaires boisés remarquables ou ripisylves représentant un fort intérêt de santé environnementale et services écosystémiques, et/ou patrimonial, et/ou social.
- Protéger de toute construction, les terres disposant d'équipements d'irrigation
- Préserver les espaces agricoles permettant d'assurer les continuités écologiques de la trame verte ainsi que les espaces agricoles et naturels à forte valeur paysagère

- Exclure tout projet énergétique sur des zonages réglementés, et prioriser l'économie agricole (pastoralisme extensif) à une économie énergétique sur fonciers naturels et agricoles.
- Valoriser l'agriculture du territoire en permettant le développement d'activités complémentaires aux activités de production (hébergement, transformation et vente à la ferme, ...)
- Préserver le potentiel des terres agricoles et soutenir l'ensemble des productions susceptibles de les valoriser et d'apporter des solutions de diversification quels que soient les canaux commerciaux dont les filières courtes (maraîchage par exemple)
- Promouvoir un système agro-pastoral durable et renforcer les synergies agriculture-forêt en soutenant et diffusant les pratiques agroécologiques adaptées aux besoins des sols et écosystèmes du territoire
- Promouvoir la structuration d'une filière bois locale valorisant les espaces boisés de manière pérenne (exploitation forestière durable et filière bois-énergie), tout en maintenant l'emploi et les savoir-faire
- Prévoir les voies nécessaires au passage des engins d'exploitation
- Prendre en compte les interfaces entre les espaces cultivés (ou autres activités) et les quartiers d'habitations, en protégeant les éléments naturels existants (haies, rivières, bosquets, ...) sans impacter l'activité agricole.
- Accompagner les actions de la charte forestière mise en place à l'échelle du PETR (Pôle d'Équilibre Territorial Rural).

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

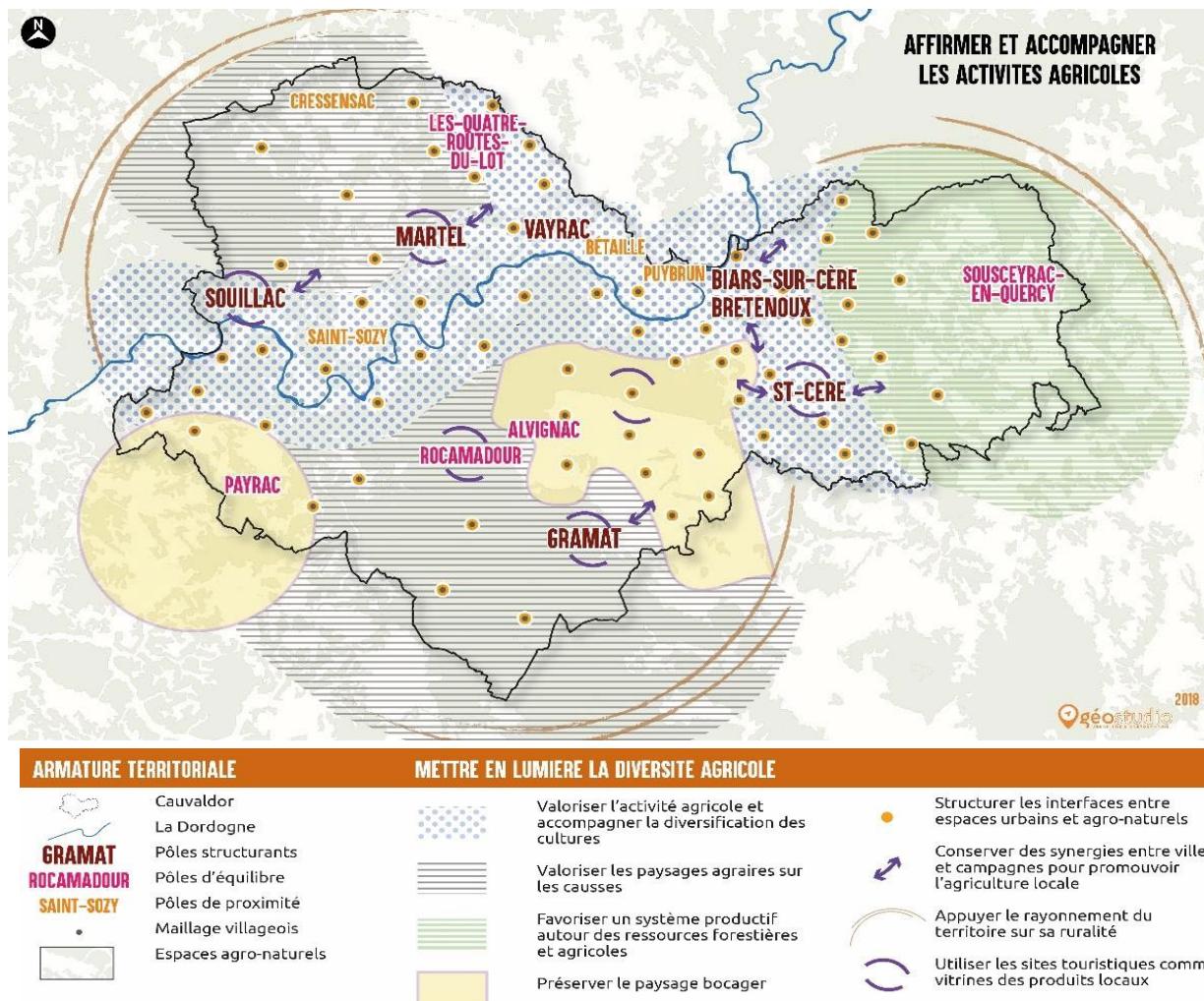


Figure 1 – Axe 3 cartographie donnée à titre indicatif

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

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

- Cartographier, préserver ou restaurer la qualité et la fonctionnalité des milieux aquatiques et des ripisylves associées favorisant la régulation des eaux avec le support du SMDMCA, et en facilitant le travail auprès des propriétaires et exploitants des berges
- Réduire les rejets polluants et améliorer les systèmes d'assainissement. Adapter le développement de l'urbanisation à la capacité des stations d'épuration et privilégier un raccordement des constructions au réseau collectif, quand cela est possible.
- Réduire le ruissellement pluvial dans l'espace agricole et limiter son impact sur les cours d'eau et les plans d'eau en protégeant ou en restaurant les haies et les talus.
- Préserver les zones humides remarquables (effet tampon des zones humides : soutien d'étiage et écrêttement des crues, effet de filtre : amélioration de la qualité de l'eau participant directement au maintien de la biodiversité)
- Garantir la préservation de la qualité de la ressource (traitement des

eaux pluviales et des eaux usées) en prenant en compte les problématiques d'infiltrations dans les sols calcaires des causses.

- Aménager des accès aux cours d'eau pour les usages de loisirs (baignade, promenades, pêche)
- Les aménagements futurs devront être réalisés en lien avec l'ensemble des réseaux du cycle de l'eau (AEP, EU, EP). Les OAP sectorielles devront prévoir la programmation des réseaux techniques.

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

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

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

S'agissant du risque inondation, le PLUiH intégrera la préservation des zones d'expansion de crues dans le cadre des nouveaux secteurs à aménager ainsi que la mise en évidence des espaces inondables.

Les enjeux d'inondation par ruissellement des eaux pluviales seront également pris en compte dans le règlement d'urbanisme, en favorisant à chaque fois que cela sera possible, la perméabilité des revêtements.

S'agissant du risque incendie, l'été 2022 a pu montrer que le Lot n'en est pas exempt. Ses causses secs connaissent une certaine fermeture des

milieux (déprise agricole), et il faudra donc accompagner les vigilances sur les Obligations Légales de Défrichement, ou faciliter l'installation de pratiques sylvopastorales dans les zones à fort enjeu.

La problématique des îlots de chaleur dans les centre-bourgs ou les fonds de vallée devra faire l'objet d'attention en favorisant les revêtements de couleur claire, ou massifiant les opérations de revégétalisation.

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

*Face aux changements climatiques à venir, le territoire devrait connaître une accentuation des phénomènes naturels extrêmes et une intensification des risques naturels (retrait-gonflement des argiles, feux de forêts, inondations fluviales, canicules). Pour faire face à ces évolutions, les élus souhaitent s'engager résolument vers un PLUiH qui favorise une politique énergétique pour l'ensemble du territoire.*

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

- Favoriser la sobriété structurelle par les aménagements, comme les besoins en mobilité, ou la rénovation énergétique performante
- Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé permettant ainsi de préserver la qualité des paysages, de protéger le patrimoine et le cadre de vie des habitants.
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi- H, les aménagements pourront intégrer le recours aux

énergies renouvelables ou leur valorisation sur les terrains favorables

- Encourager l'implantation des projets dans le respect de la préservation des espaces agricoles de production et tendre vers un mix énergétique TEPOS (production supérieure à la consommation)
- Mettre en œuvre le PCAET en assurant sa compatibilité forte avec les documents d'urbanisme, sur ses volets atténuation (émissions de GES) et adaptation (écosystèmes).
- Préserver le ciel nocturne en maîtrisant l'installation et la gestion de l'éclairage
- Promouvoir l'installation des bornes électriques à l'occasion, notamment, de l'aménagement des espaces publics (espaces de co-voiturage, aires de stationnement sur les espaces commerciaux, ...).

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

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

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

Afin d'atteindre l'objectif de multiplier par trois la production d'énergies renouvelables et de récupération de la chaleur produite le PLUiH propose de :

- Favoriser l'autoconsommation d'énergie renouvelable individuelle ou collective
- Promouvoir une production d'énergies locales et renouvelables de préférence sur les bâtiments à vocation d'activités, sur les toitures des constructions, ou espaces artificialisés dans le respect du patrimoine local
- Promouvoir et encadrer l'implantation de tout type de structures liées au développement souhaité des énergies renouvelables sur le territoire : l'éolien, le photovoltaïque, la méthanisation, ...
- Prévoir des emplacements réservés pour l'implantation des unités de production, en particulier pour l'énergie solaire.

\*

# Cauvaldor

---

## PLUI

AXE 4

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

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



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

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

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

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

Le PLUiH pourra favoriser différentes politiques de la collectivité :

- Mettre en place des Transports Collectifs adaptés aux besoins notamment en termes d'emplois, et des services liés à la santé
- Conforter le système de transport à la demande (TAD) pour les communes et hameaux ruraux en priorité
- Préserver et soutenir la desserte ferroviaire dans les bourgs secondaires, en améliorant la signalétique dans les bourgs
- Améliorer l'accessibilité aux gares du territoire en favorisant l'intermodalité (bus, vélos, marche à pieds), et en y favorisant l'installation de services spécifiques (ex : location et réparation de vélos)

- Faciliter les mobilités qui minimisent leur impact sur la santé et la sécurité des habitants, réduire le trafic des véhicules particuliers et permettre l'émergence de nouveaux modes de déplacements
- Mettre en place des aires de covoiturage et autostop sur les axes routiers (RD 820, 840, 803, etc, ...) les plus fréquentés afin de faciliter les trajets domicile/travail
- Soutenir les actions collectives permettant de répondre aux besoins de mobilités douces (associations d'échange de services),
- Accompagner les communes dans leurs changements de comportements (zones 30 km/h, zones de rencontre, marquages au sol, signalétique, ...)
- Favoriser l'implantation de bornes de recharge électrique afin de faciliter les déplacements de courte distance

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

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

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

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

- Assurer la cohérence du tracé de la Voie Verte touristique avec les tracés cyclables utilisées pour les besoins du quotidien ;
- Promouvoir les aménagements qui réduisent le « tout-voiture » et informer communes et acteurs aux bonnes pratiques de partage des voies (ex : chaussées à voie centrale banalisée)
- Favoriser les modes doux dans les déplacements de courte distance pour le bien-être des populations
- Créer ou renforcer la place du piéton et du cycliste dans le cadre de

*l'aménagement des coeurs de village ou cœur de ville*

- Inciter, dans le cadre de projets d'aménagement, la création de voies piétonnes et cyclables

## **Orientation 3 : Accompagner les grands projets structurants du territoire et les axes ferroviaires traversant le territoire**

- Accompagner la programmation de tous projets routiers visant la sécurisation des voies existantes
- Accompagner la réalisation de la voie verte permettant de renforcer l'attractivité du territoire
- Favoriser le développement économique autour et en lien avec l'autoroute A20 et la zone aéroportuaire de Brive
- Soutenir la desserte ferroviaire sur le territoire et le rôle des gares dans le développement de Cauvaldor
- Valoriser les secteurs des gares du territoire en incitant au développement de l'intermodalité

## **Orientation 4 : Faire du numérique une priorité pour tout le territoire**

- Accompagner le déploiement des réseaux haut débit, en l'articulant avec le développement économique et territorial

- Accompagner la couverture numérique dans les espaces ruraux
- Articuler le développement économique avec le développement numérique

### **Orientation 5 : Enrayer la désertification médicale des secteurs ruraux en engageant des actions en faveur de la santé**

Dans l'objectif de pouvoir répondre à l'accès aux soins de santé pour l'ensemble de la population du Nord du Lot et dans le cadre d'une politique plus globale sur les équipements de soins et de santé, le PLUiH devra :

- Inciter à la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations de constructions permettant notamment, l'implantation de services médicaux professionnels de la santé, des remplaçants de personnel soignant en lien avec la politique de l'habitat mise en place
- Prévoir des réserves foncières pour des équipements ou infrastructures liées à la santé, sur la base d'un maillage territorial cohérent, ce qui permettra de conforter notamment le tissu des cabinets médicaux
- Favoriser une stratégie foncière en faveur des équipements liés aux infrastructures médicales en permettant notamment, de faciliter les constructions liées à l'activité médicale, à proximité des structures existantes
- Promouvoir dans les opérations de constructions et auprès des opérateurs, des logements pour des stagiaires, des jeunes professionnels de santé, des remplaçants de personnel soignants

### **Orientation 6 : Assurer une offre de services et d'équipements publics adaptés**

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

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

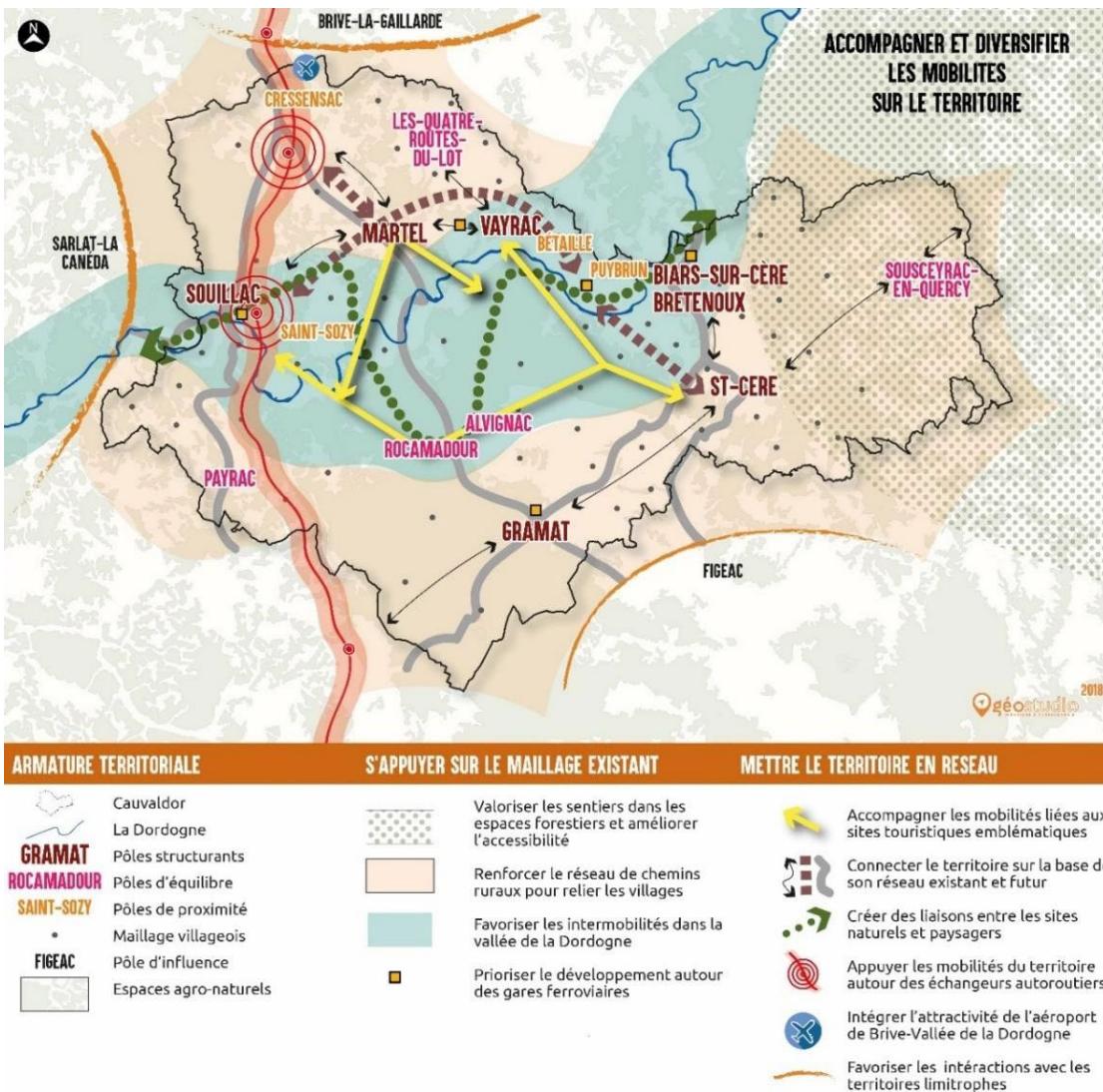


Figure 1 – Axe 4 cartographie donnée à titre indicatif

# *Cauvaldor*

---

## PLUI

AXE 5

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

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



\*

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

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

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

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

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

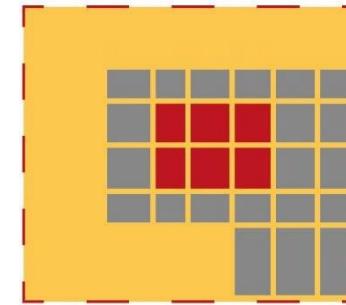
Seront proscrites les formes urbaines conduisant à la dilatation ou fragmentation du tissu urbain, caractérisée par l'éclatement des îlots, l'absence d'interface entre la rue et le bâti, l'absence d'espaces publics.

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

### Les formes urbaines à promouvoir devront permettre de répondre à 4 exigences :

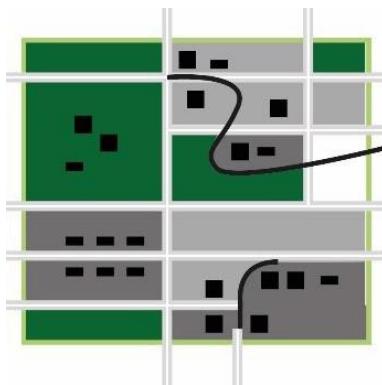
1. Assurer la permanence des compositions urbaines héritées du passé pour favoriser une logique de continuité dans les bourgs centres ou hameaux : permanence des tracés, des gabarits, notamment.

- Privilégier une logique de continuité de l'urbanisation dans les villages et les hameaux
- Concevoir les extensions urbaines avec prolongement des tracés (trame viaire) anciens (Bastides de Bretenoux et Puybrun, castrum de Floirac, Creysse, Montvalent, Teyssieu, Cavagnac, Prudhomat, Gagnac-sur-Cère, Saint-Laurent-les-tours).



Registre de continuité « Tracé ancien » -Schéma 1

- 2. Gérer les interfaces dans les secteurs bâties sans cohérence, tel que le secteur périurbain : utiliser le maillage d'éléments paysagers et naturels, notamment.**
- Encourager le maintien des espaces naturels de « respiration » ou de transition dans la conception des secteurs à aménager
  - Mettre en valeur les éléments particuliers à l'échelle du territoire présentant une forte valeur écologique et patrimoniale (pelouses sèches, prairies humides, etc.).
- 3. Garantir les greffes urbaines (prévues dans le SCoT) dans les secteurs péricentraux** (cas des premières couronnes des polarités urbaines de Cauvaldor), dans les secteurs de faubourgs, et les éco-barri, pour créer de nouveaux quartiers : assurer des liaisons par un nouveau maillage de voies, d'espaces publics, rechercher la densification raisonnée.
- 4. Incrire le développement urbain de nouveaux secteurs, dans la conception de projets de quartiers durables** tels que définis dans l'axe 1 du PADD, dans les villes de Cauvaldor et dans les « éco- barri » ou éco-hameaux, localisés dans les communes rurales.



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

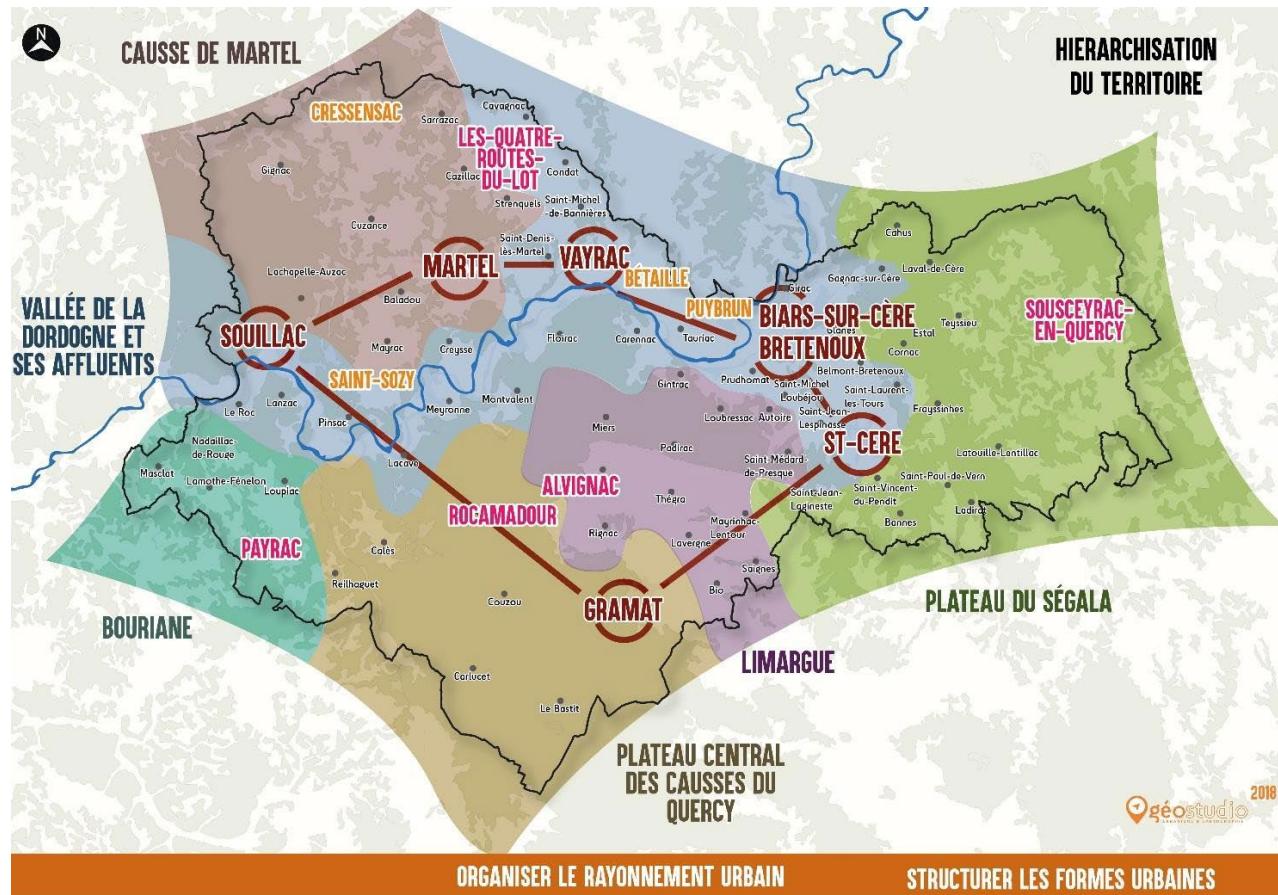


Figure 1 – Axe 5 cartographie donnée à titre indicatif

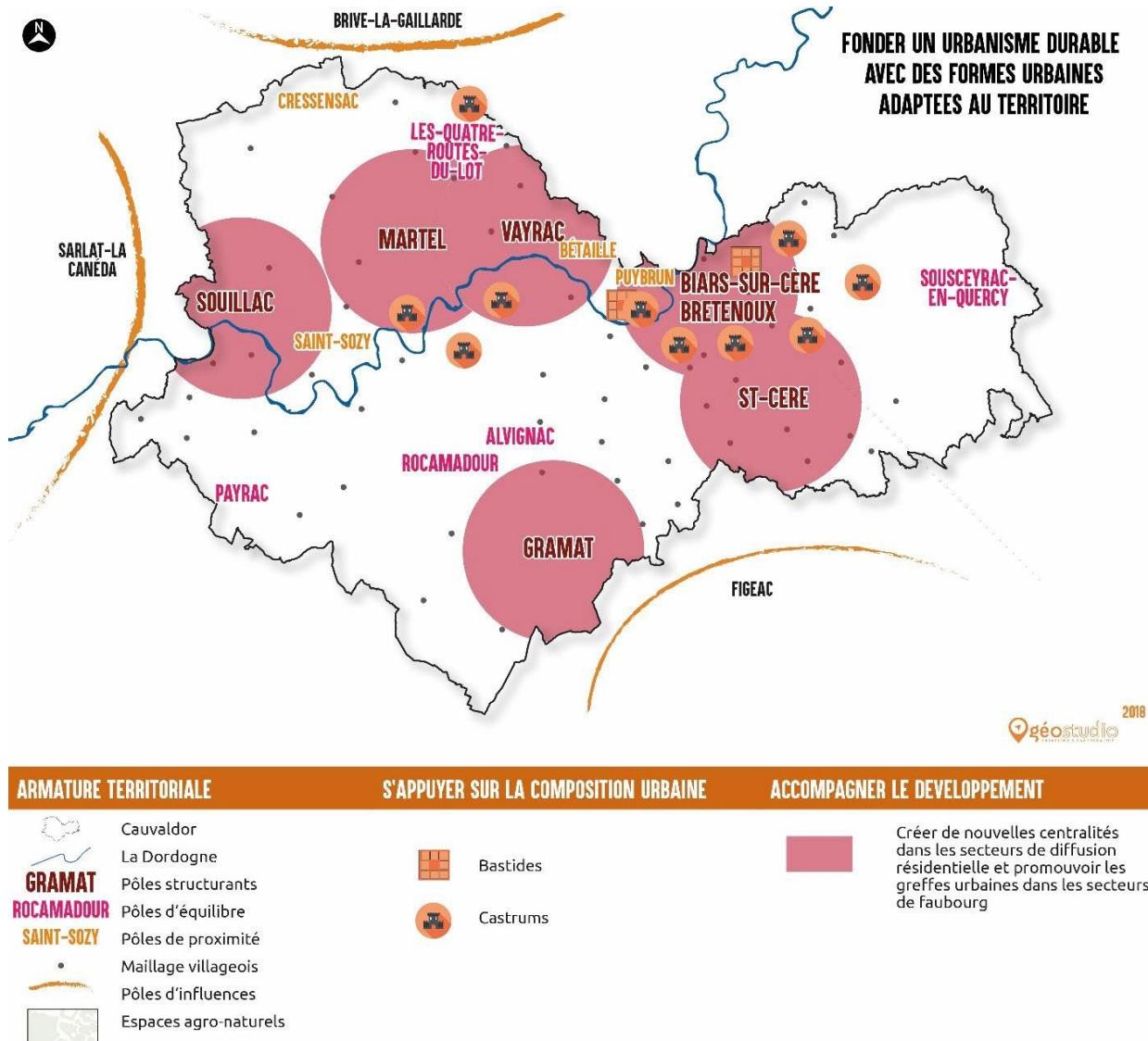


Figure 2 – Axe 5 cartographie donnée à titre indicatif

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

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

- Préserver et renforcer les services écosystémiques du patrimoine naturel des vallées et des causses

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

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

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

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

- Identifier et préserver les éléments identitaires (murets en pierre sèches, patrimoine bâti, le maillage bocager, etc.) spécifiques des entités paysagères connues (Bouriane, Causses, Ségala, Vallées, Limargue) afin de renforcer la diversité des paysages support d'attractivité
- Maintenir un maillage de corridors écologiques denses entre les nombreux réservoirs de biodiversité existants (trame verte et bleue)
- Renforcer les trames existantes par l'incitation aux bonnes pratiques ou des règles d'aménagement moins impactantes ou réversibles
- Préserver les pelouses sèches et landes calcicoles
- Préserver les sites naturels majeurs du PNR et ses zones à forte valeur écologique
- Cartographier les forêts anciennes du territoire et réserver les boisements de plus de 30 ans aux seules activités forestières.
- Prendre en compte la biodiversité remarquable et ordinaire à toutes les échelles
- Assurer la restauration de la biodiversité par des projets intégrateurs des actions et mesures en faveur du développement durable
- Assurer la préservation des zones humides
- Assurer la préservation des linéaires de haies existants, ainsi que des arbres champêtres (surtout dans le Limargue)

- Inciter l'implantation de haies champêtres, comme autant d'espaces de contact entre milieux ouverts et milieux fermés, en raison notamment de leurs effets de lisière et de corridor

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

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

- Adapter les règles architecturales des projets de rénovation, réhabilitation ou construction neuve, au contexte paysager, patrimonial, et au site, dans lequel ils se trouvent.

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

La qualité des paysages et du patrimoine architectural et urbain de Cauvaldor amène à prendre en compte certains secteurs des communes dont la qualité des aménagements pourrait être reconSIDérée.

Certaines entrées de villes nécessitent en effet que des actions soient menées pour :

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

## **Orientation 7 : Engager une gestion économe des espaces, lutter contre l'étalement urbain et le mitage**

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

**En 10 ans, de 2011 à 2021, 695,31 hectares d'ENAF ont été consommés sur le territoire, dont 452 ha pris sur les espaces agricoles. La consommation foncière liée à l'habitat est estimée à 650 hectares.**

Dans l'objectif de réduire de 50 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), Cauvaldor aurait un rythme de consommation foncière des espaces NAF d'environ 35 hectares par an pour des constructions à vocation habitat et économie.

### **Bilan des objectifs en matière de consommation foncière et de production de logements :**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Logements à produire   | 2900                |
| Nouveaux habitants   | 3150                |
| Surface ENAF habitat (ha)  | 220                 |
| Surface ENAF Activité (ha)                                       | 60                  |
| Surface ENAF autres (équipements, emplacements réservés...) (ha) | 70                  |
| <b>Surface totale</b>  | <b>350 hectares</b> |

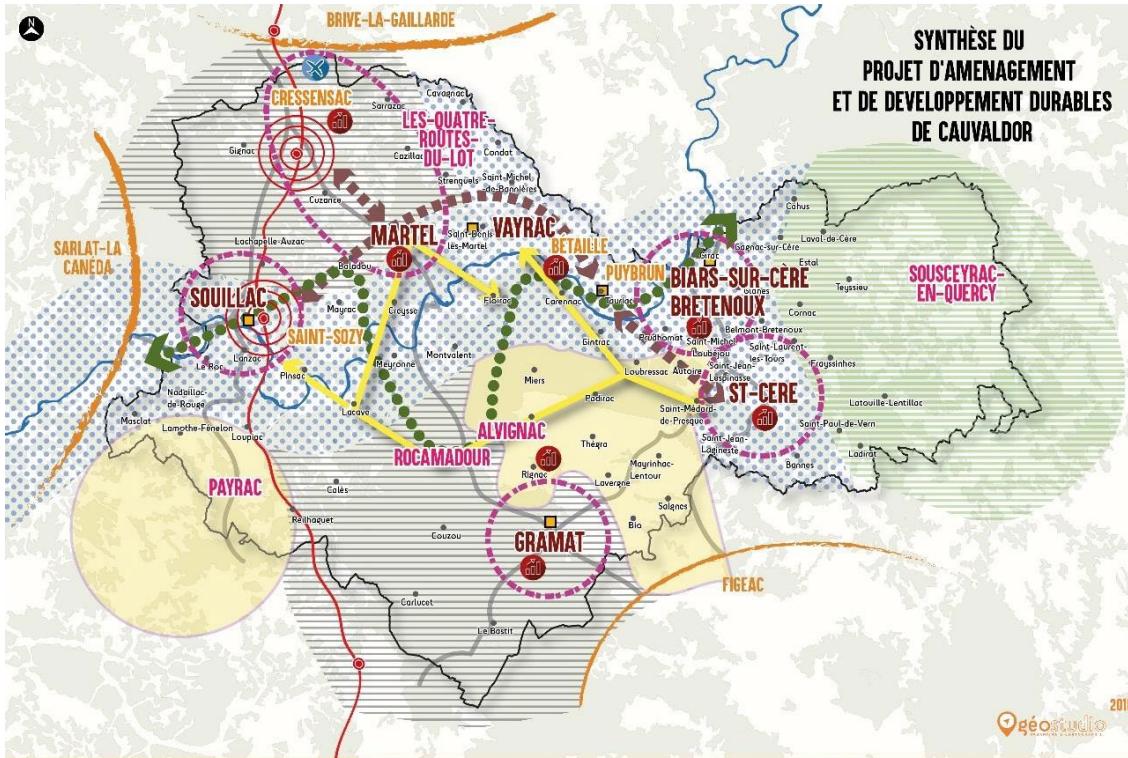
Compte tenu des ambitions en termes de production de logements, cette économie de foncier engage Cauvaldor à travailler sur les formes urbaines, la densité, et une localisation du développement urbain par exemple en priorisant les pôles territoriaux équipés en services, commerces et équipements..., en priorité dans les enveloppes urbaines existantes définies dans le SCoT approuvé.

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

- 30 à 40 % des nouvelles constructions devront être satisfaites en

densification au sein de l'enveloppe urbaine

- Dans les communes rurales, les coeurs de village et les hameaux devront être réinvestis en priorité.
- Inciter les propriétaires de logements vacants à réhabiliter leurs logements, et à les remettre sur le marché immobilier (27 à 35% des biens vacants du territoire communautaire)
- La densification des centres-villes, des centres-bourgs, des « faubourgs » dans le cas des petites villes du territoire, ainsi que l'urbanisation des secteurs situés à proximité des réseaux publics seront recherchées.
- Les secteurs constructibles de taille et de capacité limitée en zone naturelle, seront limités.
- La localisation des secteurs à vocation économique devra favoriser un développement de proximité et inciter à la mixité des fonctions.



#### ARMATURE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL



Adapter le développement des communes selon leur rayonnement à l'échelle communautaire :

- GRAMAT**
- ROCAMADOUR**
- SAINTE-SOZY**
- Pôles structurants
- Pôles d'équilibre
- Pôles de proximité
- Maillage villageois

#### ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES LOCALES



#### ET FAVORISER LA MISE EN RESEAU

- Conforter et développer les pôles moteurs du territoire et ses emplois
- Développer les zones d'activités au rayonnement intercommunal
- Valoriser l'activité agricole et accompagner la diversification des cultures en composant avec la présence de l'eau
- Valoriser les paysages agraires sur les causses
- Favoriser un système économique et productif autour des ressources forestières et agricoles
- Préserver le paysage bocager
- Accompagner les mobilités autour des sites touristiques emblématiques
- Créer des liaisons pour faciliter l'intermodalité entre les sites naturels et paysagers
- Prioriser le développement autour des gares ferroviaires
- Connecter le territoire d'Ouest en Est
- Appuyer le développement autour de l'axe autoroutier
- Intégrer les dynamiques liées à l'aéroport Brive-Vallée de la Dordogne
- Soutenir les interactions avec les territoires limitrophes

Cartographie donnée à titre indicatif