



# SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA VALLEE DE LA DORDOGNE (S.M.P.V.D) SCOT DU NORD DU LOT

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

1

*Pièce 1*

---

### **URBADOC**

**Tony PERRONE**  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

### **ETEN Environnement**

**Marion RIGAUD**  
60, Rue des Fossés  
82 800 NEGREPELISSE  
Tél : 05 63 02 10 47  
Fax : 05 63 67 71 56  
environnement@eten-midi-pyrénées.com

### **ADASEA du Lot**

**Stéphane DELBOS**  
430, avenue Jean Jaurès  
46 004 Cahors Cedex 9  
Tél : 05 65 20 39 25  
Fax : 05 65 20 39 39  
stephane.delbos@adasea.net

Tampon du S.M.P.V.D

Tampon de la Préfecture

---

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION

Le 8 janvier 2013

---

DEBAT SUR LE PADD

---

ARRET DU PROJET

---

ENQUETE PUBLIQUE

---

APPROBATION

---

*Version n°1 : Octobre 2014*



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>Chapitre I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b>	<b>13</b>
<b>Articulation avec les autres documents</b>	<b>15</b>
<b>L'inscription territoriale</b>	<b>17</b>
<b>Chapitre II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>25</b>
<b>La démographie</b>	<b>27</b>
<b>Equilibre social de l'habitat</b>	<b>37</b>
<b>Economie</b>	<b>55</b>
<b>Equipements, services, réseaux</b>	<b>96</b>
<b>Mobilités</b>	<b>97</b>
<b>Amenagement de l'espace</b>	<b>98</b>
<b>Gestion économe de l'espace</b>	<b>99</b>
<b>BILAN</b>	<b>100</b>
<b>Chapitre III : Etat initial de l'environnement</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre IV : Analyse Des incidences notables prévisibles</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre V : Explication des choix retenus et expose des motifs</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre VI : Mesures pour la limitation de l'impact du schema</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre VII : Criteres pour l'analyse des resultats de la mise en œuvre du schema</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre VIII : Resume non technique</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre IX : Phases de realisation</b>	<b>101</b>

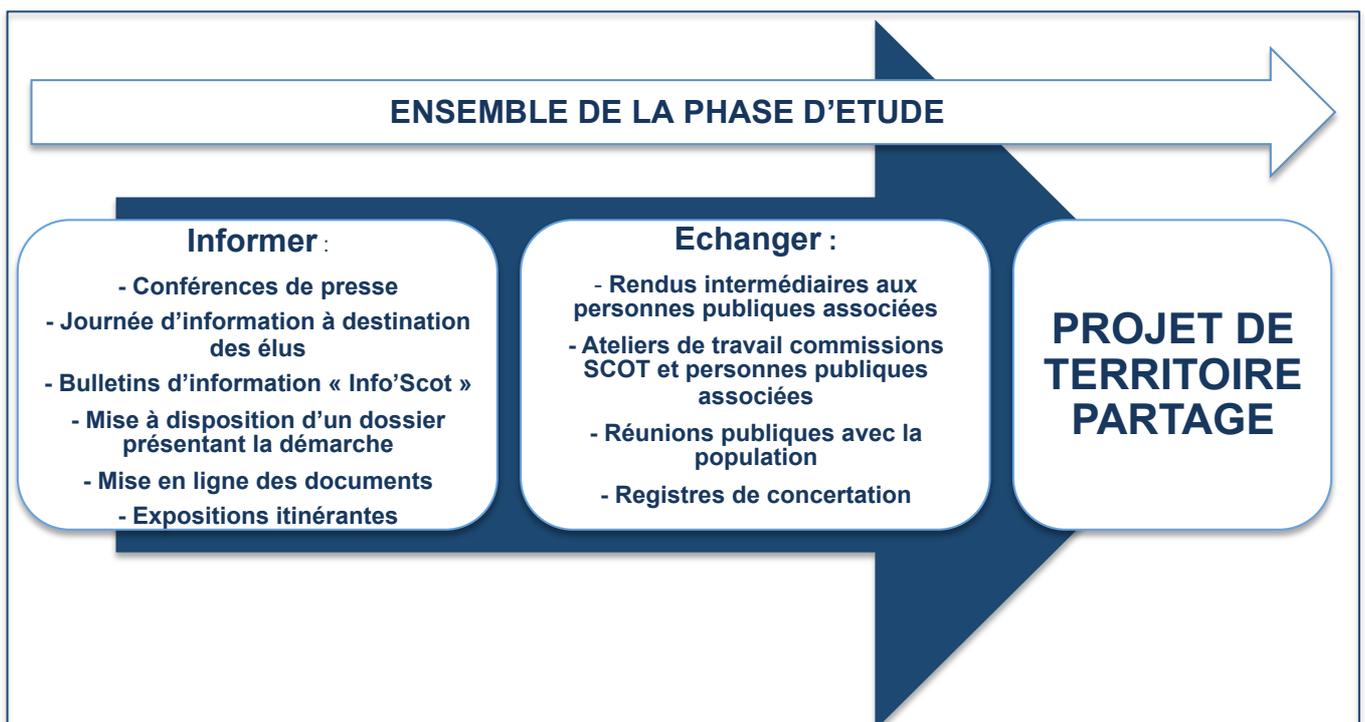
# TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Les acteurs du SCOT ; UrbaDoc ; 2014



4

Figure 1 : Schéma de la concertation ; UrbaDoc ; 2014



# PREAMBULE

## 1. Les objectifs de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale

Par délibération en date du 8 janvier 2013, le Conseil syndical du Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne (S.M.P.V.D) a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale<sup>a</sup> (SCOT<sup>1</sup>) du Pays de la Vallée de la Dordogne sur le périmètre fixé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2012.

La délibération a fixé les objectifs visés par la mise en œuvre du schéma en application de l'article L.122-6<sup>2</sup> du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre du schéma sont de :

- doter le territoire d'un outil concerté et légitime, assurant la planification et la mise en œuvre d'un projet de territoire, dans la continuité des démarches déjà engagées<sup>b</sup> et des politiques publiques en vigueur ;
- définir un projet de ruralité moderne adapté à la dynamique propre du territoire, proposant des solutions de planification et des objectifs d'actions opérationnelles ;
- passer de la notion de « ressource » à celle de « patrimoine » et identifier un patrimoine territorial (agricole, naturel, bâti, touristique...), source d'un développement durable permettant la mixité sociale, le développement économique et la préservation de l'environnement ;
- maîtriser le développement urbain et les pratiques foncières et favoriser une politique d'accueil de population qualitative et durable, source d'un développement équilibré du territoire respectueux des terres agricoles et de l'environnement.

## 2. Les modalités de concertation

La délibération du 8 janvier 2013 a, conformément à l'article L.300-2<sup>3</sup> du code de l'urbanisme, fixé les modalités de concertation. La volonté du conseil syndical a été d'engager une concertation forte permettant d'aboutir à un projet partagé entre élus, personnes publiques associées<sup>4</sup> et citoyens. Pour cela, plusieurs moyens ont été mis en œuvre, tant pour informer que pour permettre à chacun de s'exprimer et d'engager le débat.

### 2.1 Les moyens d'information

Les moyens d'information choisis par le conseil syndical sont :

<sup>a</sup> Abrégé « SCOT », « SCot » ou « Scot »

<sup>b</sup> La délibération du 8 janvier 2013 précise les démarches déjà engagées en faisant référence à la charte du pays de la vallée de la Dordogne lotoise ainsi qu'au Schéma Communautaire d'Aménagement, Equipements et Services (S.C.A.E.S).

- l'organisation d'au moins deux conférences de presse, au lancement et à l'arrêt du projet SCOT ;

- l'organisation d'une journée d'information sur le SCOT à l'attention des élus au lancement de la démarche ;

- la mise à disposition du public d'un dossier présentant l'état d'avancement de la démarche au siège du SMPVD mais aussi aux sièges des communautés de communes membres du SMPVD ;

- l'édition d'au moins deux bulletins d'information « Info'SCOT », distribués aux collectivités du territoire (communes et communautés de communes) et disponibles en téléchargement après distribution ;

- la mise en ligne des documents du dossier SCOT et la mise en œuvre d'une exposition itinérante sous forme É de panneaux dans les collectivités du territoire.

### 2.2 Les moyens offerts aux personnes publiques associées pour s'exprimer et engager le débat

Pour une meilleure collaboration, le conseil syndical a prévu de consulter les personnes publiques associées à plusieurs moments. Ainsi, la délibération de prescription du SCOT prévoit :

- l'organisation d'au moins trois réunions avec les personnes publiques associées pour rendu intermédiaire du dossier SCOT ;

- l'organisation d'au moins deux sessions d'ateliers de travail et d'échange avec les commissions du SCOT et les personnes publiques associées.

### 2.3 Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

Afin de pouvoir recueillir les avis et propositions de chacun, le conseil syndical a choisi de permettre aux personnes intéressées de s'exprimer par divers moyens. Pour cela, les citoyens :

- pourront consigner leurs remarques et observations dans un registre ouvert à cet effet dans chaque siège des communautés de communes membres ainsi qu'au siège du SMPVD ;

- pourront participer aux réunions publiques (l'organisation d'au moins trois sessions d'au moins cinq réunions publiques pour l'exposé des pièces du dossier SCOT est prévue).

## 3. Objectifs législatifs et territoriaux, réalité ou utopie?

### 3.1 Rappel des attendus législatifs

Le Schéma de Cohérence territoriale est le document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence

# TABLEAU DE BORD

Figure 4 : Evolution législative ; UrbaDoc ; 2014

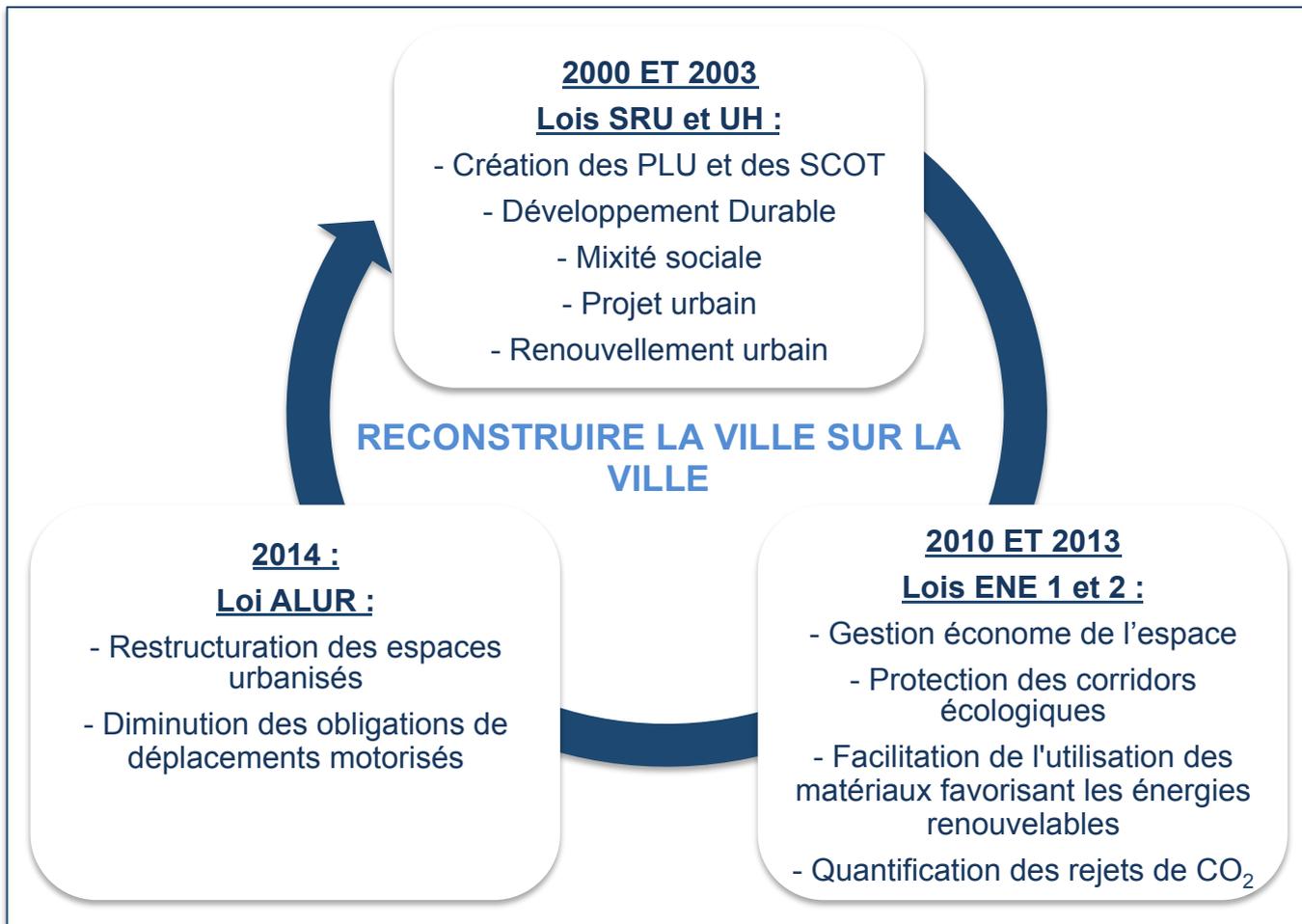


Figure 3 : Historique de la planification urbaine française ; UrbaDoc ; 2014

**Petit historique de la planification urbaine :** Jusqu'au détour des années 2000, la planification urbaine était guidée par des documents d'urbanisme répondant aux enjeux définis par la Loi d'Orientations Foncières de 1967. Plans d'Occupation des Sols et Schémas Directeurs devaient répondre aux besoins d'organisation de l'urbanisation et faciliter l'accès au logement dans un contexte où le développement démographique et de fait les besoins en nouveaux logements étaient très soutenus, tout en appuyant le processus de décentralisation par transfert de compétences aux communes déjà initié par les lois précédentes. L'année 2000 et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre ont marqué un virage important dans la politique nationale d'aménagement. Plan Locaux d'Urbanisme et Schéma de Cohérence Territoriaux sont devenus les documents cadres de la planification urbaine et par delà de l'aménagement du territoire. Mais au delà, c'est surtout le constat d'un étalement urbain toujours plus important, nécessitant toujours plus de déplacements et d'espaces qui introduit la logique du développement durable comme principe premier de l'urbanisme et qui donne un sens à ces nouveaux documents de planification. Penser la ville de demain, c'est alors la reconnaissance de vrais projets urbains locaux qui préserveront les espaces agricoles et l'environnement, éviteront le mitage et imagineront un habitat pour toutes et tous. Mais face au boom de l'urbanisation des années 2000/2005, le constat de la consommation de l'espace et de sa fragmentation indique une aggravation du phénomène. L'urbanisme galopant se veut encore plus menaçant pour la biodiversité, les espaces agricoles et contribue à renforcer la précarité énergétique de la nation. La loi portant Engagement National pour l'Environnement issue des réflexions du Grenelle de l'environnement a renforcé les logiques en faveur du développement durable et de la gestion économe de l'espace par des mesures visant notamment à mieux identifier les corridors écologiques, ces espaces permettant à la faune et à la flore de se déplacer et donc d'exister et à mieux utiliser les matériaux favorisant les énergies renouvelables. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové semble, 14 ans plus tard, venir boucler le processus en priorisant la restructuration des espaces urbanisés à l'étalement urbain et en contribuant ainsi à diminuer les besoins en déplacements motorisés et donc les risques de fragmentation de l'espace. En somme, cette loi semble donner les clés de la réussite d'un processus engagé depuis 14 ans désormais.

l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, de développement de l'activité, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Elaboré par les élus du territoire, ce document n'en reste pas moins fortement guidé par les enjeux législatifs retranscrits dans le code de l'urbanisme. Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les SCOT et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.

Pour rappel :

- Les SCOT ont été initiés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain <sup>5</sup> (S.R.U) du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Schéma Directeur avec un principe phare devant guider le devenir du territoire national : le développement durable <sup>6</sup>. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements. C'est un premier pas important en faveur de la restructuration des espaces urbanisés à l'heure où l'étalement urbain est la règle commune.

- Rapidement, ils ont été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre.

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement <sup>7</sup> (E.N.E) du 12 juillet 2010 a défini les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.

- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) modifie à nouveau les SCOT pour une meilleure transition écologique des territoires.

Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut toujours plus durable et à une gestion de l'espace la plus économe possible. Les mesures à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs ont aussi été précisées. Plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendrant forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement.

Les articles L.110 <sup>8</sup> et L.121 <sup>9</sup> du code de l'urbanisme qui fixent les règles générales en matière d'urbanisme traduisent désormais les attendus législatifs auxquels le projet de territoire devra satisfaire.

### **3.2 Avertissement concernant l'application de la loi ALUR**

A l'heure de la rédaction du présent rapport, les décrets d'application de la loi ALUR devant préciser les conditions d'application n'étaient pas parus. Cela entraîne de fait un décalage entre la lecture législative et réglementaire du code de l'urbanisme et donc dans la synchronisation des articles « R » et « L » du même code. Par delà, c'est l'ensemble des conditions de l'application de cette loi qui restent, à l'heure actuelle, à définir.

### **3.3 Projet urbain ou ruralité moderne ?**

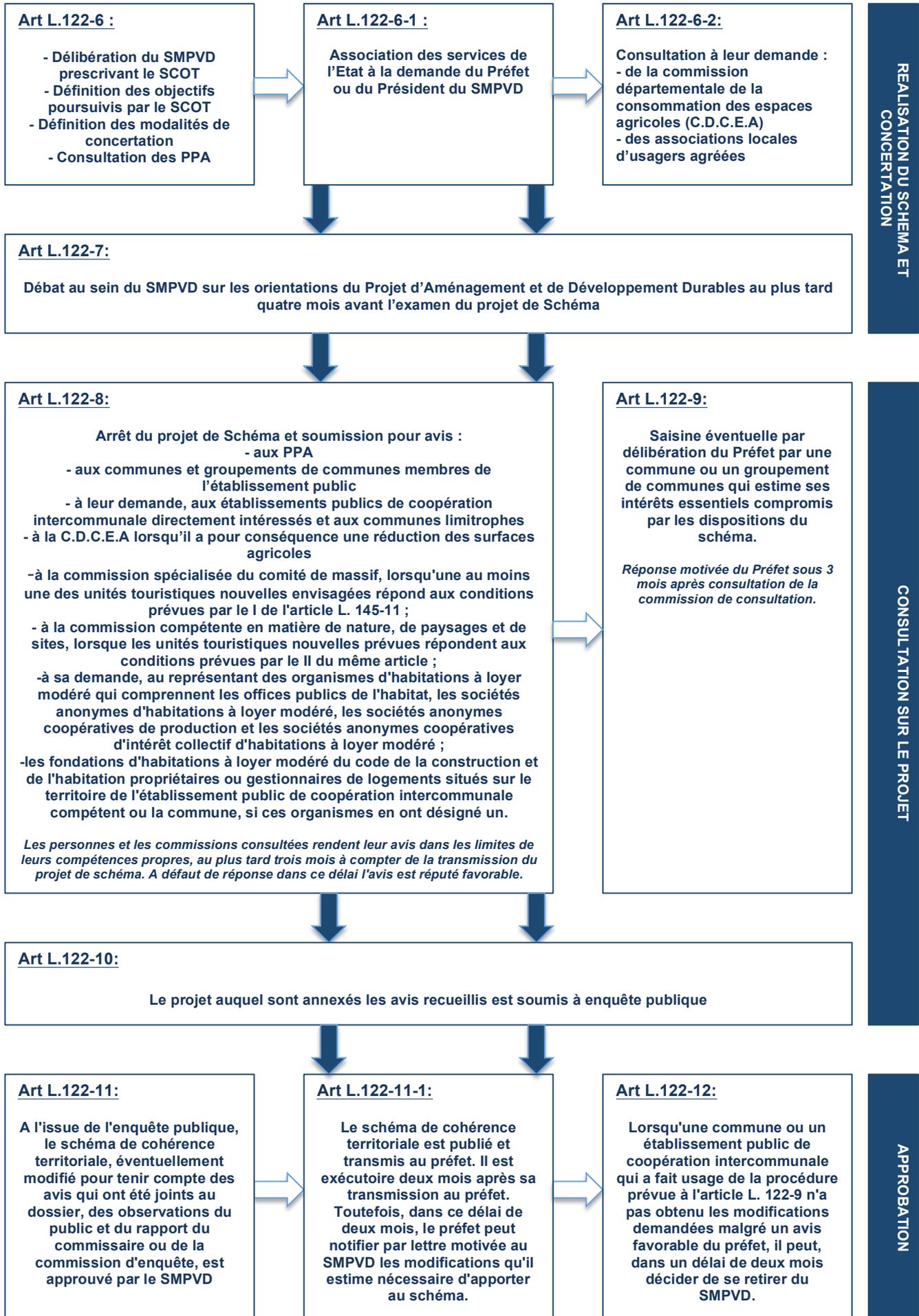
Si les objectifs législatifs sont clairs, il est bien évident que l'application en milieu rural reste forcément plus compliquée. En effet les modèles de rurbanisation <sup>10</sup> ou de périurbanisation <sup>11</sup> apparaissent comme reposant sur des principes plutôt antinomiques. Les captifs du milieu rural, en recherche d'espace, de nature, accentuent le développement de ces secteurs sur des formes urbaines reposant sur des modèles peu denses, de plus en plus étalés, où le recours à la voiture est devenu un préalable nécessaire à la vie quotidienne et où les quotients d'urbanité <sup>12</sup> fléchissent.

Mais à l'apparence contradictoire des divers modes de développement du territoire qui interpelle au premier abord, succède, après analyse fine, un tronc commun : le développement durable. Car le développement du monde rural est un nécessaire au renouvellement de la population en place, au maintien des services aux populations, sans pour autant qu'il ne soit ici nécessaire de dresser une liste exhaustive des bienfaits du phénomène. Mais un développement qui ne tiendrait pas compte des spécificités rurales et environnementales d'un territoire ne sacrifierait-il pas pour la satisfaction de besoins immédiats son propre devenir? Etre attractif est un besoin et un atout, se développer et le rester est alors un enjeu des territoires ruraux repris et défini par les objectifs législatifs.

Le conseil syndical a bien saisi cet enjeu en le précisant dans sa délibération, et en se fixant comme objectif d'inventer les principes d'une ruralité moderne. Certainement sont-ce là les enjeux d'un projet partagé qui devra répondre à la spécificité du site ainsi qu'aux obligations législatives.

# TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Schéma de la procédure SCOT ; UrbaDoc ; 2014



## 4. La procédure

### 4.1 Création du syndicat mixte et définition du périmètre

L'établissement d'un Schéma de Cohérence Territoriale répond à une procédure largement codifiée. Les articles L.122-3 à L.122-5 et suivants du code de l'urbanisme stipulent les modalités de création des SCOT, depuis la définition de l'arrêté préfectoral portant création du périmètre<sup>a</sup> jusqu'à la création de la structure en charge de l'élaboration et du suivi du SCOT, ici le SMPVD<sup>b</sup>.

### 4.2 La procédure SCOT

Les articles L.122-6 à L.122-12 du code de l'urbanisme définissent les conditions de réalisation de la procédure SCOT.

Les étapes fondamentales de la mise en œuvre sont :

- la délibération de prescription qui fixe les objectifs poursuivis ainsi que les modalités d'association des personnes publiques associées et de la population. C'est le départ de la phase d'études ;
- le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables<sup>c</sup> qui permet au conseil syndical du SMPVD de débattre du projet retenu pour le territoire ;
- l'arrêt du projet qui fixe le projet retenu par le conseil syndical du SMPVD et marque la fin de la concertation avec la population ;
- la consultation des communes membres, communautés de communes membres et personnes publiques associées et consultées qui permet de recueillir les avis de chacun sur le projet retenu ;
- l'enquête publique qui permet au public de s'informer et de prendre connaissance des avis recueillis ainsi que de consigner ses remarques sur le projet auprès d'un commissaire enquêteur ;
- l'approbation par le conseil syndical du SMPVD qui marque le début du temps d'action du projet souhaité.

## 5. Le contenu du SCOT

Un Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.122-1-1 du Code de l'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs. Chacun de ces

<sup>a</sup> L'arrêté préfectoral du 14 décembre 2012 a fixé le périmètre du « Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée de la Dordogne ».

<sup>b</sup> L'arrêté préfectoral du 21 décembre 2012 a porté la création du Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne et les huit communautés de communes inscrites dans le périmètre ont confié au SMPVD la compétence relative à l'établissement et au suivi du SCOT.

<sup>c</sup> Cf. titre 5 sur le contenu du SCOT

éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

### 5.1 Le rapport de présentation

Le rôle du rapport de présentation est mentionné par l'article L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme qui définit son contenu et ses objectifs.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation<sup>d</sup>.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années<sup>e</sup> précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Ce document a donc pour objectif de synthétiser et d'expliquer les raisons du projet mis en œuvre. Basé sur un diagnostic qui fait un état des lieux du territoire, il propose à partir d'une analyse prospective les justifications du projet retenu pour satisfaire aux enjeux relevés mais aussi aux objectifs de la loi. C'est le document qui indique ce qu'est le territoire et ce qu'il va devenir en justifiant le parti pris retenu.

### 5.2 Le P.A.D.D

Conformément à l'article L.123-1-3, Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation

<sup>d</sup> Cet alinéa a été ajouté par la loi ALUR qui propose de quantifier le potentiel de densification de l'espace urbanisé avant de programmer un étalement urbain.

<sup>e</sup> Cet alinéa a été introduit par la loi ENE dans un souci de gestion économe de l'espace et donc de baisse de la consommation.

# TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Les documents du SCOT ; UrbaDoc ; 2014

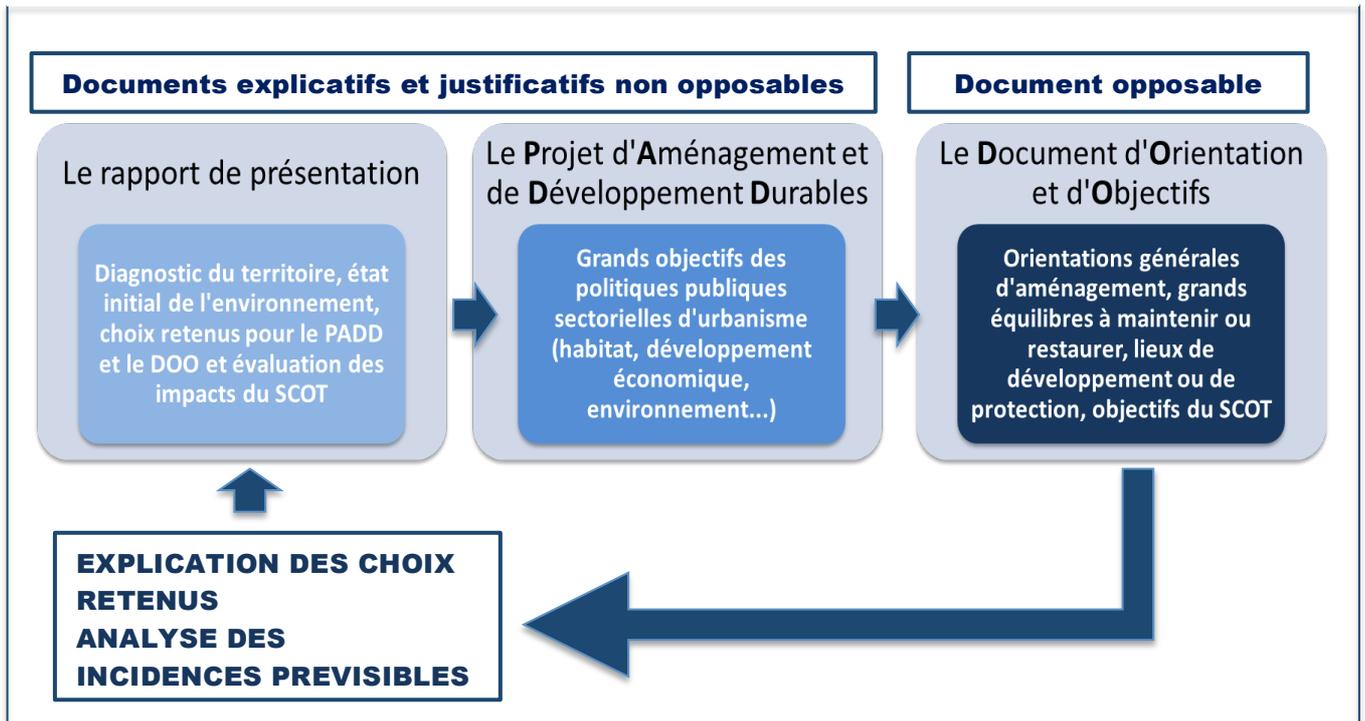
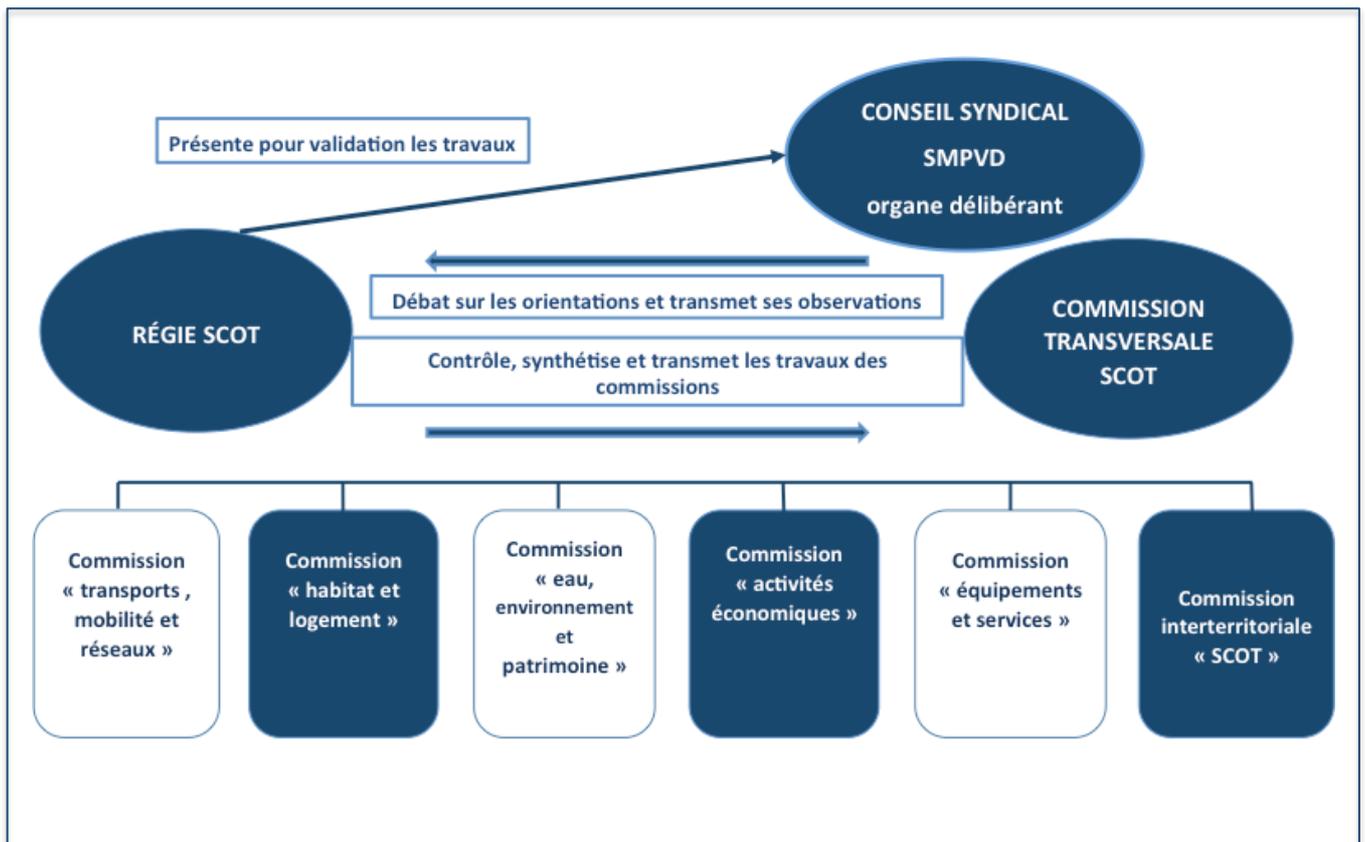


Figure 6 : Le processus de validation ; UrbaDoc ; 2014



et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Document pivot du SCOT, le PADD définit de manière simple et précise les orientations d'urbanisme retenues par les élus pour satisfaire aux enjeux du territoire identifiés dans le rapport de présentation et aux objectifs des lois retranscrits dans le code.

### **5.3 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O)**

Les attendus réglementaires du D.O.O sont codifiés aux articles L.122-1-4 à L.122-1-10 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Ce document précise les orientations et objectifs retenus qui serviront de base à la politique d'aménagement du territoire et à la rédaction des documents de rangs inférieurs dont font notamment partie les Plans Locaux d'Urbanisme<sup>13</sup> et les Programmes Locaux de l'Habitat<sup>14</sup> (P.L.H).

## **6. Les effets d'un SCOT**

Le Schéma de Cohérence Territoriale est opposable<sup>a</sup> aux documents de rang inférieurs. Ainsi, dans un délai de 1 à 3 ans qui suit l'approbation du SCOT, selon qu'il y ait ou non nécessité d'une révision générale, les Plans Locaux d'Urbanisme inscrits dans le périmètre du schéma devront être mis en compatibilité

---

<sup>a</sup> *Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat du 10 juin 1998 concernant la commune de Balma (31) et de la SA Leroy Merlin, la notion de compatibilité est défini par « la non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme ».*

avec les dispositions du SCOT, faisant alors de ces PLU les documents d'application locale du projet général.

## **7. Le processus de validation du SCOT**

Le conseil syndical est l'organe qui délibère sur la procédure et qui acte le projet. Il s'appuie sur les propositions de la régie SCOT qui synthétise le travail des commissions thématiques et de la commission transversale. La démarche permet de mobiliser un maximum d'élus représentant l'ensemble du territoire et ce, pendant toute la durée et à tous les étages du processus de décision et de validation.



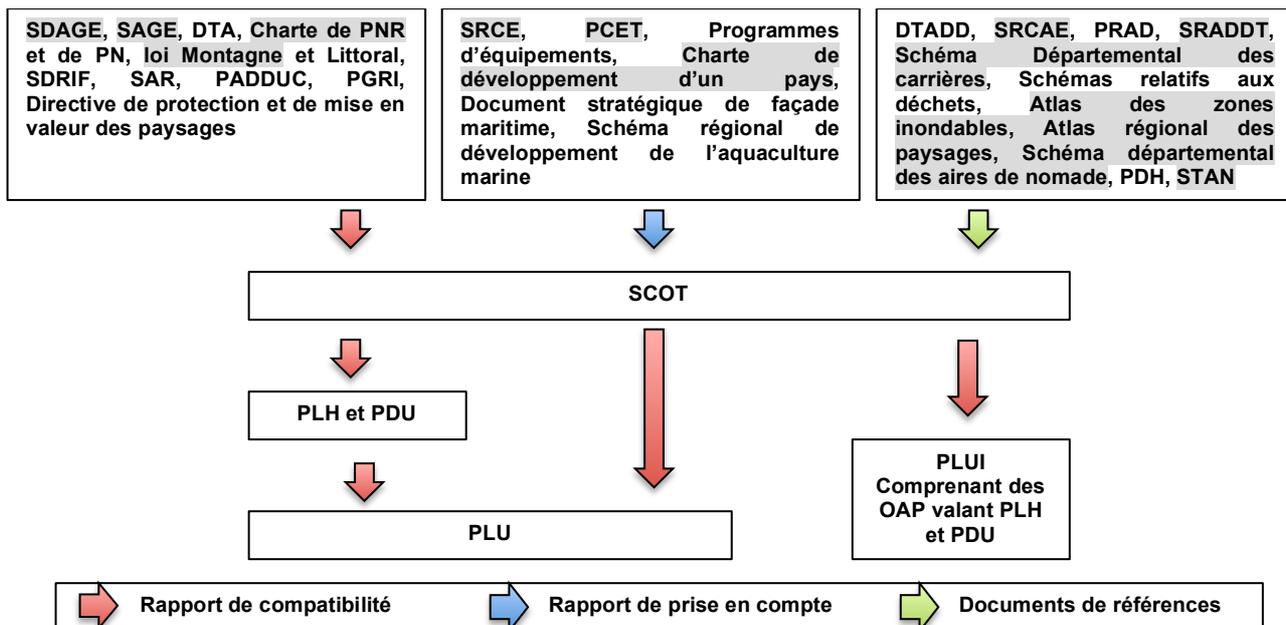
---

# **CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 8 : Schéma du SCOT "Intégrateur"; UrbaDoc ; 2014

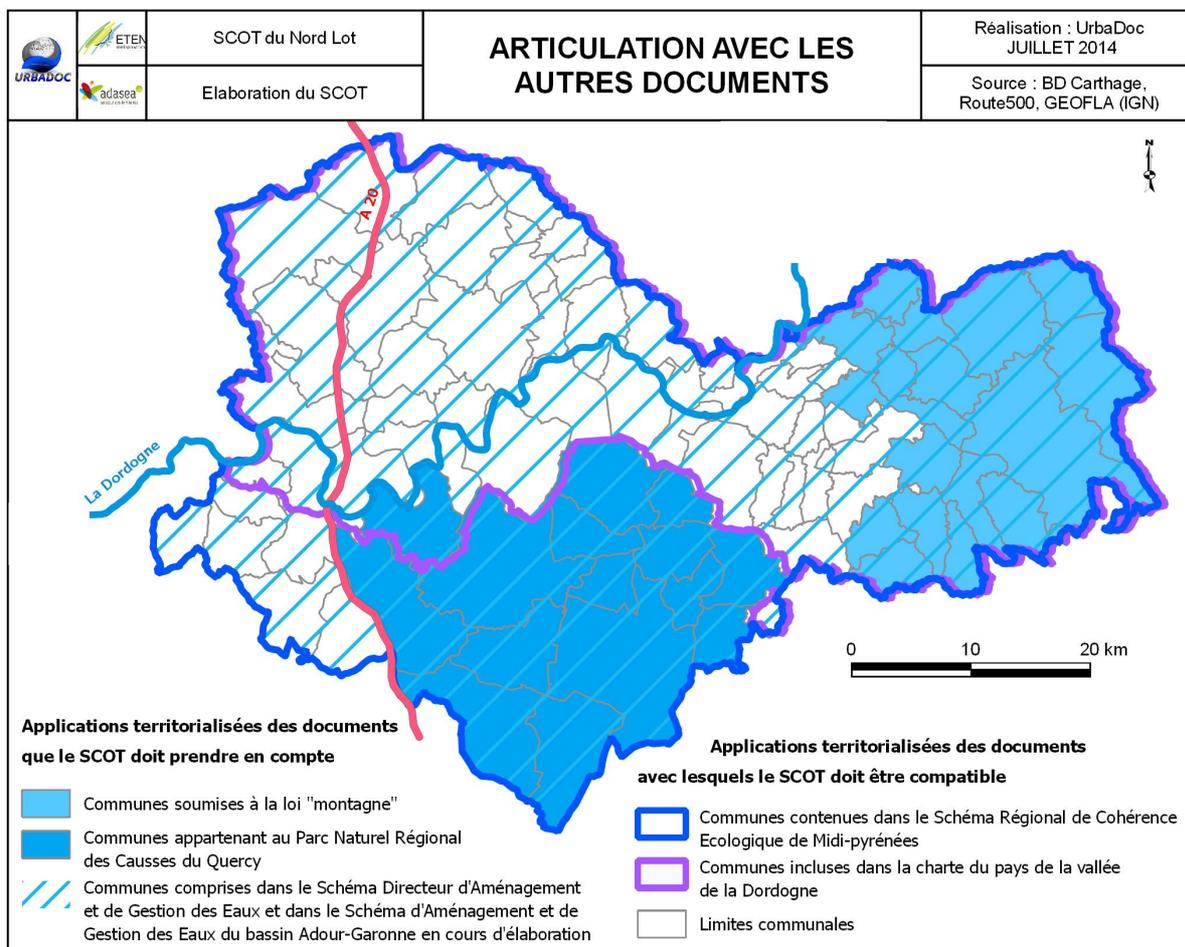


**Notion de compatibilité :** Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

**Notion de prise en compte :** En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

■ : Documents applicables sur le territoire

Carte 1 : Articulation avec les autres documents ; UrbaDoc ; 2014



# ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

## 1. L'articulation avec les autres documents<sup>a</sup>

Le territoire est inséré dans de nombreux périmètres de documents et plans supra communaux. Le Schéma de Cohérence territoriale devra alors s'articuler avec ceux-ci, soit dans un rapport de compatibilité, soit dans un rapport de prise en compte ou à minima s'y référer.

Et ce, d'autant plus que la loi A.L.U.R a renforcé le rôle « intégrateur » du SCOT. Ainsi, précédemment, les documents de rangs inférieurs au SCOT, à savoir principalement les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU, PLUI) devaient s'articuler avec le SCOT mais aussi avec l'ensemble des documents et normes supérieures à celui-ci. Depuis la promulgation de la loi A.L.U.R, c'est désormais aux SCOT d'intégrer les orientations des documents qui lui sont de rangs supérieurs. Ainsi, en s'articulant avec le SCOT dans un rapport de compatibilité, les documents de rangs inférieurs seront par conséquent applicateurs de l'ensemble des orientations des rangs supérieurs.

Le SCOT est donc désormais le document qui rassemble l'ensemble des orientations applicables au territoire et qui les applique pour la construction de son projet de territoire. Les Plans Locaux d'Urbanisme seront quant à eux les « bras armés » de la politique d'aménagement choisie en s'appliquant directement aux autorisations et modalités d'occupation des sols.

### 1.1 Les documents de référence

Le SCOT devra faire référence<sup>b</sup> :

- au Schéma Régional Climat Air Energie (S.R.C.A.E) adopté le 28 juin 2012<sup>c</sup> ;
- au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

<sup>a</sup> Les dispositions contenues dans ces documents sont reprises dans les parties concernées.

<sup>b</sup> A l'heure de la rédaction du présent rapport, le territoire n'était pas concerné par une Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables (D.T.A.D.D), ni par un Plan Régional d'Agriculture Durable (P.R.A.D), ni par un Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H), bien que ce dernier document soit en cours de lancement. Enfin aucun schéma relatif aux déchets n'avait été réalisé à l'exception du Plan de gestion des déchets de chantier de BTP.

<sup>c</sup> Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement. Par décision n°2014-395 QPC (Question Prioritaire de Constitutionnalité) du 7 mai 2014, le Conseil Constitutionnel a décidé que la première phrase du premier alinéa de l'article L.222-2 du code de l'environnement est contraire à la constitution. Or celui-ci renvoie au S.R.C.A.E.

(S.R.A.D.D.T) voté le 30 mars 2009 et actuellement en révision ;

- au Schéma Départemental des Carrières du Lot approuvé le 30 novembre 1999 et actuellement en révision ;

- à l'atlas des zones inondables<sup>15</sup> ;

- à l'atlas régional des paysages<sup>16</sup> et forcément à celui des paysages du Lot ;

- au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Lot approuvé le 6 janvier 2014 ;

- au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (S.D.T.A.N)

### 1.2 Les documents à prendre en compte

Le SCOT devra prendre en compte<sup>d</sup> :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E) conformément à l'arrêté du 31 janvier 2013 qui a arrêté un Comité Régional Trame Vertes et Bleues de Midi-Pyrénées<sup>e</sup> ;

- le Plan Climat Energie (P.C.E.T) de Midi-Pyrénées qui est au stade de la mise en œuvre de ses objectifs ;

- la charte de développement du Pays de la Vallée de la Dordogne élaborée en 2003<sup>f</sup>.

### 1.3 Les documents avec lesquels le SCOT doit être compatible

Le SCOT devra être compatible avec<sup>g</sup> :

- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour-Garonne approuvé en novembre 2009 ;

- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de la Dordogne Amont dont l'arrêté de périmètre a été pris le 15 avril 2013 et qui est donc en cours de réalisation ;

- la charte de Parc Naturel Régional (P.N.R) des Causses du Quercy renouvelée en 2012 pour une période de douze ans ;

- la loi montagne<sup>17</sup>.

## 2. Un projet guidé

Eau, environnement, équipements ou encore économie, le projet de territoire sera guidé et applicateur de logiques et orientations déjà débattues, concertées et spécifiques.

<sup>d</sup> A l'heure de la rédaction du présent rapport, le territoire n'était pas concerné par un Programme d'équipement et forcément par les documents relatifs à la gestion de la mer.

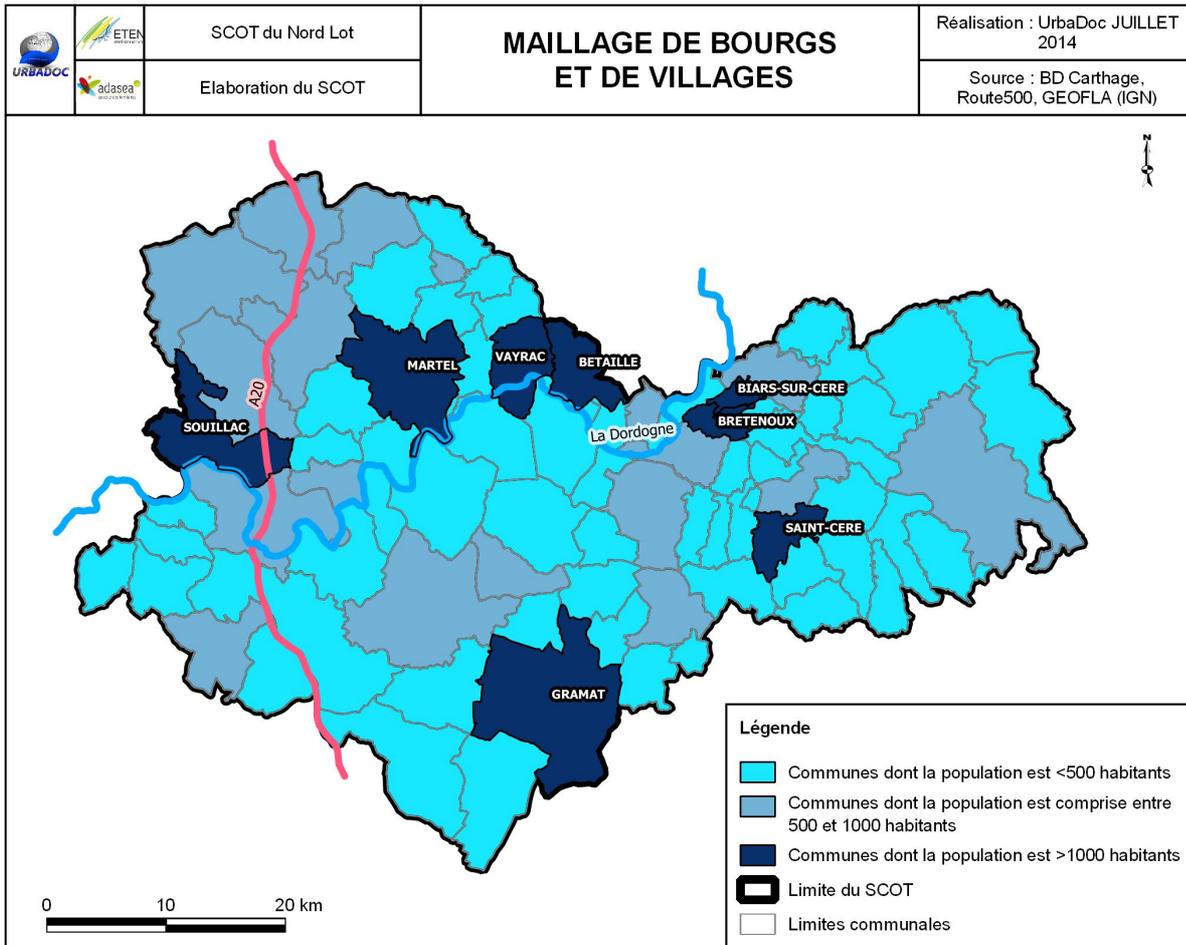
<sup>e</sup> Le territoire est bordier de 3 SRCE, celui de l'Aquitaine, celui du Limousin et celui de l'Auvergne.

<sup>f</sup> Le S.M.P.V.D qui conduit le SCOT est en partie issu de l'Association de Développement de la Vallée de la Dordogne qui a rédigé cette charte.

<sup>g</sup> A l'heure de la rédaction du présent rapport, le territoire n'était concerné par aucune Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A), ou Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages (D.P.M.V.P). Aucun Plan de Gestion des Risques Inondations (P.G.R.I) n'était réalisé. Bien entendu, le territoire n'était pas concerné par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables de la Corse (P.A.D.D.U.C) ou le Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F) ainsi que par la loi littoral. Enfin aucun Schéma Régional d'Aménagement (S.A.R) n'avait été prescrit.

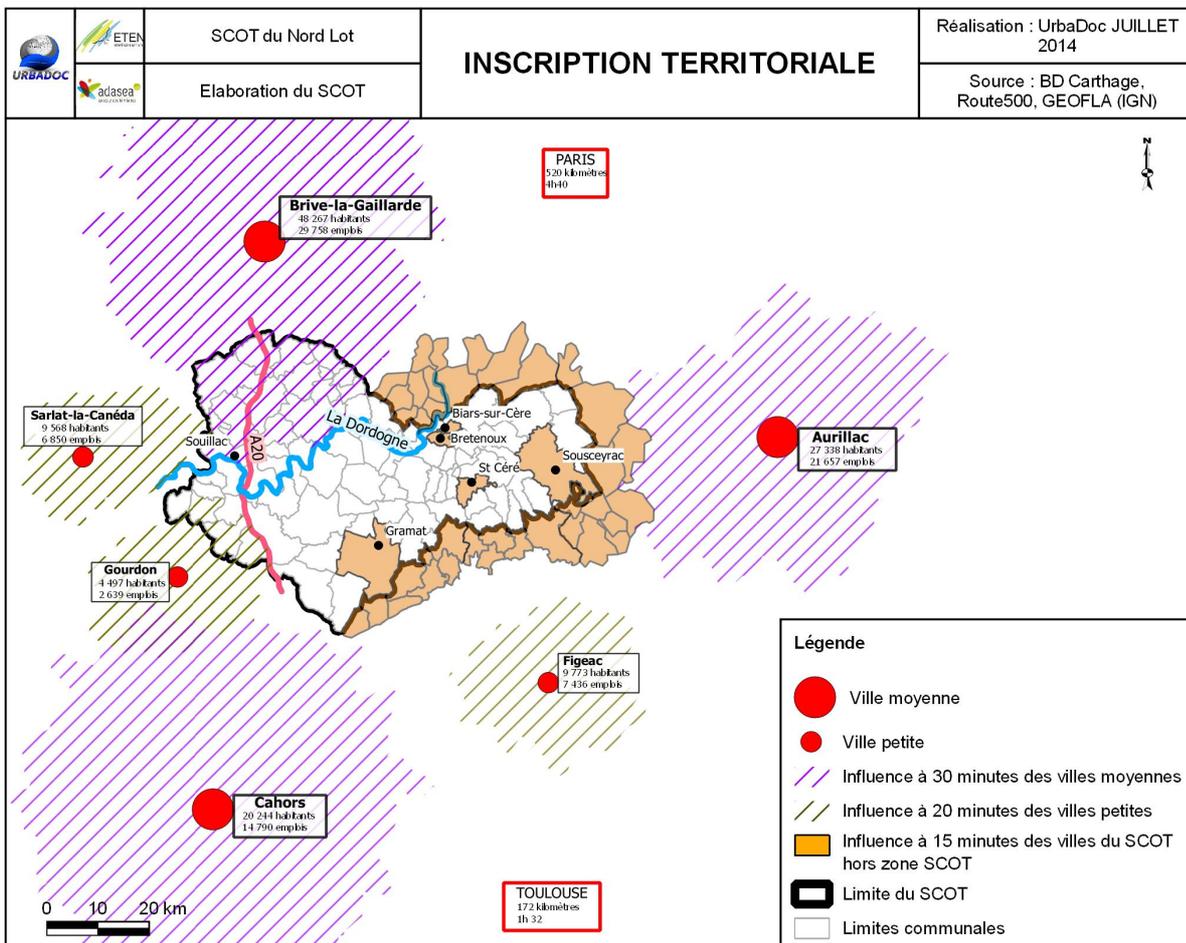
# TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Un maillage de bourgs et de villages ; UrbaDoc ; 2014



16

Carte 3 : Inscription territoriale ; UrbaDoc ; 2014



# L'INSCRIPTION TERRITORIALE

Construire un Schéma de Cohérence Territoriale, c'est se donner l'ambition, par la définition d'un projet de territoire, d'améliorer les conditions de vie et d'accueil de la population et d'atteindre cet état de fait dans un consensus permettant de préserver l'environnement dans sa définition la plus noble, où il est un atout pour l'homme et certainement pas un frein au développement. Cela passe par une meilleure détermination des logiques d'urbanisme qui seront appliquées à ce territoire, le plus souvent, à ses territoires. Cohérences paysagère(s), écologique(s), ou économique(s), l'ambition est grande et les défis aussi variés que difficiles à relever. Mais en préambule, avant même d'essayer de répondre aux enjeux, se pose la question du fonctionnement de ce territoire, et ce, dans une approche qui se veut forcément multi scalaire<sup>a</sup> et qui pose la question de son fonctionnement à des niveaux infra ou supra territoriaux. Le territoire du SCOT du Nord du Lot n'est, pour l'heure, pas un territoire mais plutôt une logique de construction territoriale où sites et situations permettent d'envisager un avenir commun. Se pose alors forcément la question des limites, des frontières. Et bien entendu, frontières administratives, continuités écologiques ou entités paysagères ne s'articulent pas dans un découpage unique et uniforme permettant d'identifier les contours et par delà les limites de ce territoire, celles-ci étant tant administratives que fonctionnelles. D'abord parce que ce territoire fonctionne comme une entité imbriquée dans des logiques qui dépassent ses propres limites mais aussi parce que ses propres composantes entretiennent entre elles des rapports très différents, entre continuités et disparités, préférant même parfois des alliances avec les territoires voisins.

## 1. L'identité territoriale, conséquence situationnelle ou résultante du site<sup>b</sup>?

Comprendre les fonctionnements systémiques situationnels permet de définir les limites territoriales et l'inscription dans un processus fonctionnel qui dépasse les frontières.

<sup>a</sup> Cette notion renvoi aux multiples échelles d'approche et de compréhension du fonctionnement d'un territoire.

<sup>b</sup> Le site s'oppose à la notion de situation. Celle du site est à échelle locale, elle concerne le cadre physique du lieu où est née la ville : géologie, relief, climat, hydrologie. La situation concerne la position de la ville vis-à-vis des éléments physiques ou économiques, et particulièrement des moyens de communication. Pour exemple, la situation fait de Toulouse la ville de l'aéronautique, le site celui de la ville rose de la vallée de la Garonne.

## 1.1 Un maillage de bourgs et villages...

Le territoire du SCOT est un ensemble de 83 communes couvrant une superficie de 1280 km<sup>2</sup>. C'est donc un grand territoire, d'un point de vue superficie. 44 028 habitants<sup>c</sup> peuplent ce territoire où seules 8 communes dépassent les 1000 habitants et uniquement 3 sont de petites villes<sup>18</sup>, Souillac, Gramat et St-Céré. Aucune de ces villes n'atteint un effectif de 4000 habitants. Autant dire que bourgs et villages se succèdent sur ce territoire sans qu'un véritable centre n'y exerce d'effet polarisant, et ce, tant dans l'identité territoriale que dans le fonctionnement économique ou organisationnel. Ce territoire est-il alors sous l'influence de pôles voisins? La métropole<sup>19</sup> la plus proche est la ville toulousaine distante de 172 km parcourus en 1h38<sup>d</sup>. Elle n'englobe pas le territoire du SCOT dans son aire d'attraction, les phénomènes de conurbation<sup>20</sup> s'arrêtant aux limites de l'agglomération montalbanaise pour ce qui est de la diffusion toulousaine en direction du Nord. Et même si l'influence toulousaine n'est pas inexistante, le territoire de la métropole et celui du SCOT semble peu lié, et ce, tant par le site que la situation. Et à ce constat d'ajouter que l'axe des métropoles qui relie Montpellier à Bordeaux en passant par Toulouse n'a pas d'équivalent au Nord de Cahors ou se succèdent jusqu'à Paris un chapelet de villes moyennes<sup>21</sup> à l'effet polarisant lui aussi médian.

## 1.2 ...dans un tissu de villes moyennes où seule Brive la Gaillarde exerce une influence directe

Pourtant le territoire du SCOT est imbriqué dans un tissu de villes moyennes. Mais chaque partie du territoire n'est pas soumise aux mêmes influences ou n'intervient pas dans les mêmes systèmes. D'Est en Ouest, soit de Lamativie à Masclat, le territoire s'étale sur 79,5km parcourus en 1h41. Du nord au Sud, pour rejoindre Cressensac à Le Bastit, il faut parcourir 60 km en 38mn. Ces communes, ainsi que les aires d'influences auxquelles elles appartiennent, entretiennent alors forcément plus de liaisons avec les territoires bordiers qu'entre elles. Brive-la-Gaillarde, au Nord, est l'entité la plus importante. Avec 48 267 habitants et 29 758 emplois en 2011<sup>e</sup>, cette ville, ainsi que son aire urbaine débordent sur la partie septentrionale du territoire du SCOT.

<sup>c</sup> Source : INSEE ; 2010 ; à partir des données POP T0 de chaque communauté de communes et de celle de la commune de Ladirat.

<sup>d</sup> Source : L'ensemble des distances et temps d'accès cités dans la présente partie est issu du Site internet Google Maps.

<sup>e</sup> Source : INSEE ; 2011 ; POP T0 et EMP T6

# TABLEAU DE BORD

**Point méthodologique :** L'analyse territoriale peut s'opérer d'une manière simplifiée à partir des découpages administratifs existants. Pour autant, ce morcellement, qui par ailleurs peut s'avérer être très cohérent, ne correspond pas pour autant systématiquement aux réalités territoriales. Celles-ci peuvent relever soit du site, soit de la situation. Cette première approche situationnelle repose sur l'accès aux services et par-delà sur la pratique territoriale des habitants. La grille de classification des équipements réalisée par l'INSEE dénommée « Base Permanente des Equipements » (B.P.E) permet de classer les équipements par ordre d'importance. Celle-ci s'échelonne de la gamme de proximité, à la gamme intermédiaire et enfin à celle supérieure. Bien entendu, plus les pôles de services sont importants (notamment en termes de démographie et donc de zone de chalandise), plus la gamme de services est importante et comprend des équipements de gamme supérieure. Et plus cette gamme est importante, plus sa zone d'attraction est étendue. L'analyse est ici effectuée selon le postulat suivant :

- la gamme de proximité (celles des bourgs et villages) plus répandue étend son rayon d'action sur un temps de trajet à peu près égal à 10mn ;
- la gamme intermédiaire déjà moins courante étend son pouvoir d'attraction jusqu'à 20mn de voiture ;
- enfin la gamme supérieure conduit à des trajets de l'ordre de 30mn.

Ces temps sont estimés en fonction de la durée acceptable pour accéder à un certain niveau d'équipements. Ces durées peuvent forcément être plus élevées lorsque l'accès à l'équipement relève du mode anormal.

Tableau 1 : Les gammes de services ; INSEE ; 2014

Gamme de proximité : trajet<10mn		Gamme intermédiaire : trajet<20mn		Gamme supérieure : trajet<30mn	
Banque, Caisse d'Epargne	S.A.P	Police, gendarmerie	S.A.P	Pôle emploi	S.A.P
Bureau de poste, relais agence	S.A.P	Centre de finances publiques	S.A.P	Location d'automobiles et d'utilitaires légers	S.A.P
Réparation auto et agricole	S.A.P	Pompes funèbres	S.A.P	Agence de travail temporaire	S.A.P
Maçon	S.A.P	Contrôle technique automobile	S.A.P	Hypermarché	C
Plâtrier, peintre	S.A.P	Ecole de conduite	S.A.P	Produits surgelés	C
Menuisier, charpentier, serrurier	S.A.P	Vétérinaire	S.A.P	Poissonnerie	C
Plombier, couvreur, chauffagiste	S.A.P	Blanchisserie, teinturerie	S.A.P	Magasin de revêtements murs et sols	C
Electricien	S.A.P	Supermarché	C	Lycée général et/ou technologique	E
Entreprise générale du bâtiment	S.A.P	Librairie, papeterie, journaux	C	Lycée professionnel	E
Coiffure	S.A.P	Magasin de vêtements	C	Centre de formation d'apprentis	E
Restaurant	S.A.P	Magasin d'équipements du foyer	C	Etablissement de santé de court séjour	S
Agence immobilière	S.A.P	Magasin de chaussures	C	Etablissement de santé de moyen séjour	S
Soins de beauté	S.A.P	Magasin d'électroménager	C	Etablissement de santé de long séjour	S
Epicerie, supérette	C	Magasin de meubles	C	Etablissement psychiatrique	S
Boulangerie	C	Magasin de sports et de loisirs	C	Urgences	S
Boucherie, charcuterie	C	Droguerie, quincaillerie, bricolage	C	Maternité	S
Fleuriste	C	Parfumerie	C	Centre de santé	S
Ecole maternelle	E	Horlogerie, bijouterie	C	Structures psychiatriques en ambulatoire	S
Ecole élémentaire	E	Magasin d'optique	C	Dialyse	S
Médecin omnipraticien	S	Station service	C	Spécialiste en cardiologie	S
Chirurgien dentiste	S	Collège	E	Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	S
Infirmier	S	Orthophoniste	S	Spécialiste en gynécologie	S
Masseur kinésithérapeute	S	Pédicure, podologue	S	Spécialiste en gastro-entérologie,	S
Pharmacie	S	Laboratoire d'analyses	S	Spécialiste en psychiatrie	S
Taxi	T&D	Ambulance	S	Spécialiste en ophtalmologie	S
Boulodrome	S.L.C	Personnes âgées : hébergement	S	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	S
Tennis	S.L.C	Personnes âgées : services d'aide	S	Spécialiste en pédiatrie	S
Salle ou terrain multisports	S.L.C	Garde d'enfant d'âge préscolaire	S	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie	S
Terrain de grands jeux	S.L.C	Bassin de natation	S.L.C	Sage-femme	S
		Athlétisme	S.L.C	Orthoptiste	S
		Salle ou terrain de sport spécialisé	S.L.C	Audio prothésiste	S
		Roller, skate, vélo bicross	S.L.C	Personnes âgées : soins à domicile	S
				Enfants handicapés : hébergement	S
				Enfants handicapés : services à domicile	S
				Adultes handicapés : hébergement	S
				Adultes handicapés : services	S
				Travail protégé	S
				Aide sociale à l'enfance : hébergement	S
				Gare	T&D
				Cinéma	S.L.C
				Théâtre	S.L.C

<b>Services aux particuliers</b>	S.A.P
<b>Commerces</b>	C
<b>Enseignement</b>	E
<b>Santé</b>	S
<b>Transports et Déplacements</b>	T&D
<b>Sport-Loisirs-Cultures</b>	S.L.C

L'A20 permet des synergies d'actions en réduisant les temps d'accès. Une bande qui relie Souillac à Condat place ainsi cette partie du territoire à environ 30 mn du pôle moyen de Brive La Gaillarde. Cahors, au Sud, pourtant préfecture du département exerce une influence moindre. D'abord parce que son poids démographique et économique est plus restreint (20224 habitants et 14790 emplois en 2011<sup>a</sup>) mais aussi parce que les communes les plus proches sont situées à environ 40mn de trajet. La situation sur les périmètres orientaux et occidentaux relève du même constat, les villes moyennes de Aurillac et Bergerac étant situées à plus de 40mn de route.

### **1.3 ...mais sur lequel des petites entités participent au fonctionnement du territoire**

Ainsi, si Nord du Lot et Sud de la Corrèze s'articulent dans un territoire commun, la majeure partie du territoire du SCOT se formule plus dans un système d'interrelations avec des villes de plus petite envergure, à savoir des petites villes<sup>22</sup>. Il s'agit de Figeac à l'Est et de Gourdon à l'Ouest qui constituent des entités comprises entre 5 000 et 10 000 habitants dont l'influence déborde sur le périmètre du SCOT. Si à l'Ouest, Sarlat-la-Canéda représente aussi un pôle moyen de presque 10 000 habitants<sup>b</sup>, son influence (hors économie touristique) est atténuée par la présence du pôle plus important de Brive-La-Gaillarde.

### **1.4 Des bourgs et villages à l'écart ?**

Une large ceinture qui relie le Sud à l'Ouest du territoire se dessine donc autour d'un chapelet de petits bourgs et villages sans lien avec des villes de 5 000 à 10 000 habitants et donc avec les services et équipements que ces villes proposent. Sur cet axe, du Sud à l'Est, Gramat, Saint-Céré, Biars/Bretenoux et dans une moindre mesure Sousceyrac jouent un rôle polarisant dont les effets se diffusent bien au-delà des limites territoriales du SCOT. Ainsi, si les villes moyennes et les petites villes interagissent avec une partie du territoire dans un processus où le pôle diffuse sur les communes satellites son influence économique et démographique tout en proposant une concentration de services et notamment des services anomaux, une large part du territoire dépend d'un phénomène inverse. Sur ces entités, les villes situées à l'intérieur exerce un pouvoir d'attraction et propose un rayonnement à l'extérieur des limites du SCOT. Pour autant, tant ces entités, que les territoires de diffusion, restent à l'écart des équipements et services

uniquement présents dans les villes de taille petite à moyenne (gamme supérieure notamment), puisqu'à plus de 30mn de trajet automobile.

### **1.5 Construire une identité territoriale sur des territoires au fonctionnement situationnel hétérogène**

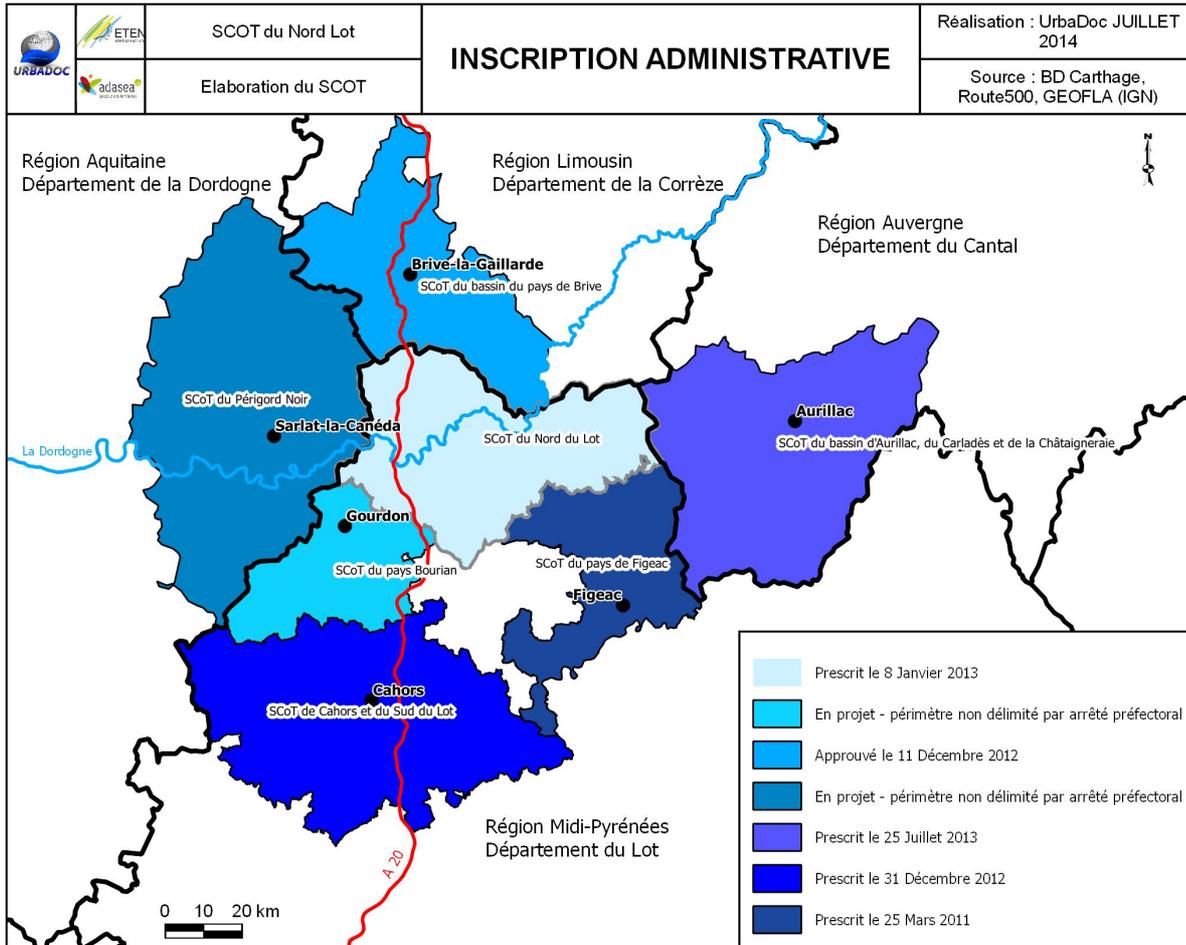
L'absence d'infrastructures de transport efficaces traversant le territoire d'Ouest en Est entraîne un fonctionnement assez hétérogène, une partie se tournant vers l'extérieur, et une autre exerçant un effet polarisant, du fait même de l'absence de pôle important à proximité. Elle participe aussi à éloigner les territoires et rend difficile l'approche identitaire sur la situation et le fonctionnement du site, sauf à considérer que c'est là un trait de son identité. Même si cela peut être nuancé selon les niveaux d'approche considérés. L'économie touristique, sur l'axe de la Dordogne relie une bonne partie du territoire dans un enjeu commun qui concerne les communes incluses dans le SCOT et celles des territoires bordiers (Figeac-Vallée de la Dordogne – Sarlat-la-Canéda). Les systèmes productifs agricoles participent du même constat avec des productions propres au territoire mais qui incluent aussi les territoires bordiers (Noix du Périgord). Les exemples sont nombreux. Mais les questionnements tout autant. Dans la constitution d'un projet de territoire, à quel moment un territoire soumis à un pôle participe-t-il plus au fonctionnement de ce dernier qu'au développement du territoire auquel il appartient ? De même, à l'heure du développement durable où le modèle regroupant habitat, services, emplois et équipements dans une même entité est jugé comme l'idéal le plus vertueux, quelle est la place d'un territoire façonné autour de tout petits pôles, à peine plus grands que les communes qu'ils polarisent et distants de plus de 30mn de toutes villes moyennes ou supérieures à 5 000 habitants ? S'il on est tenté de leur regretter leur faible taille, contribuer à leur développement peut apparaître comme une solution, si tant est que le territoire puisse l'accepter d'un point de vue tant structurel que naturel. Mais cela peut aussi apparaître comme un non-sens qui tend à installer des populations loin des principaux pôles structurants. Et ce débat existe à toutes les échelles. Pour exemple, si Sousceyrac n'assumait plus à l'avenir le rôle de pôle de service quotidien, les populations qui vivent aux alentours se retrouveraient encore plus éloignées des services communs. Mais pourtant, Sousceyrac n'est qu'une commune de presque 1 000 habitants dont l'éloignement avec une ville moyenne est le plus important, du moins en temps.

<sup>a</sup> Source : INSEE ; 2011 ; POP T0 et EMP T6

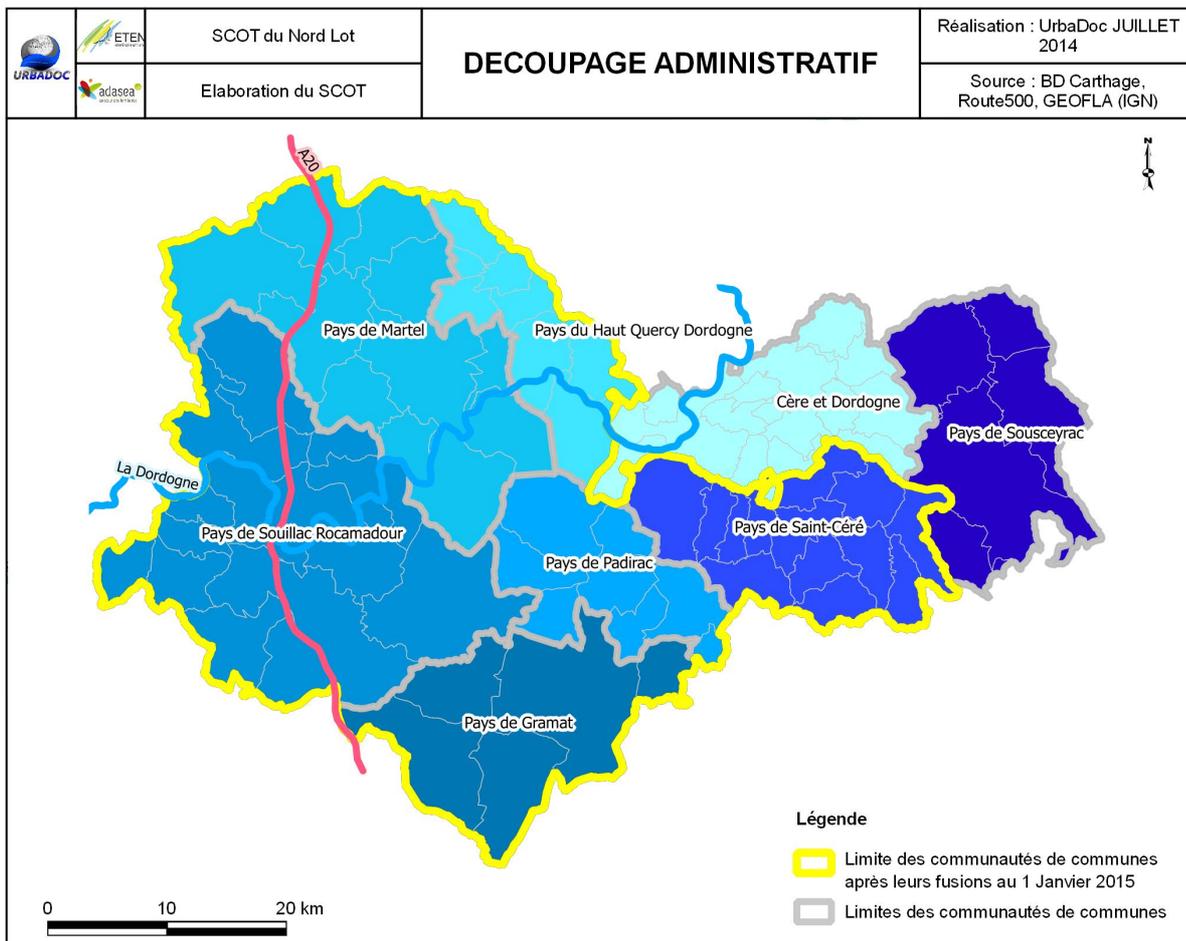
<sup>b</sup> 9568 habitants en 2010. Source : INSEE ; 2011 ; POP T0

# TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Inscription administrative ; UrbaDoc ; 2014



Carte 5 : Découpage administratif ; UrbaDoc ; 2014



Ainsi, s'il ne peut être construit de territoire sans en comprendre les imbrications dans la situation générale, l'identité du territoire de ce SCOT semble tout de même reposer plus sur les critères du site, plutôt que sur ceux de la situation.

## **2. L'eau, l'environnement et le(s) paysage(s) pour l'affirmation d'une identité territoriale**

La situation est souvent le fruit de l'agissement de l'homme sur un site. Or, si la situation ne facilite pas la lecture d'un ensemble unitaire et identitaire, c'est certainement dans l'analyse du site que se trouvent les clés de l'identité territoriale.

Et ainsi, la Dordogne élément naturel majeur, rassemble les territoires dans diverses thématiques. La Dordogne, c'est l'eau au sens, élément indispensable de la vie humaine et animale. Mais c'est aussi un cadre. D'abord de vie, puisque c'est l'élément qui a permis l'essor urbain des bourgs et villages. Mais c'est aussi un cadre touristique, culturel ou ludique. La Dordogne, c'est donc surtout un réservoir de biodiversité majeur que l'UNESCO a inscrit au Réseau mondial des Réserves de biosphère<sup>a</sup> le 11 juillet 2012.

Dans le même sens, la présence d'un Parc Naturel Régional, celui des Causses du Quercy, apporte de fait les clés de l'identité de ce territoire, ne serait-ce qu'en se rapportant à la définition de ce qu'est un parc : « un parc naturel régional (PNR) est créé par des communes contiguës qui souhaitent mettre en place un projet de conservation de leur patrimoine naturel et culturel partagé sur un territoire cohérent (parfois en dehors des limites administratives classiques) ».

Bien entendu, dans ce cas aussi, les limites ne s'arrêtent pas aux frontières du territoire du SCOT. Mais elles ont ici surtout tendance à le rassembler autour d'une identité bien plus facilement lisible relevant du site et plus précisément de l'environnement et des paysages.

Ainsi, si la situation pose le questionnement du fonctionnement Est/Ouest et explique plus les logiques Nord/Sud, le raisonnement perd de son sens dans l'articulation des paysages, des formes urbaines, des cadres de vie qui ont ici tendance à ne faire qu'un.

Certainement sera-ce là un des enjeux principaux de la construction territoriale qui ne devra donc pas sacrifier le site à la situation.

## **3. Le territoire administratif, une réalité du fonctionnement du territoire?**

### **3.1 L'inscription administrative régionale**

Administrativement, le territoire du SCOT est à la croisée de quatre régions<sup>b</sup> : Midi-Pyrénées, Aquitaine, Limousin et Auvergne. Il est bordier de trois départements : la Dordogne, La Corrèze et le Cantal. Pour autant, cette inscription administrative, comme exposé précédemment, n'influe pas dans le fonctionnement territorial, si ce n'est pour des synergies de promotion (Grands Sites de Midi-Pyrénées) ou pour la réalisation de superstructures (autoroutes, lignes de chemins de fer). A ce titre, la collaboration entre les conseils généraux du Lot et de la Corrèze pour la réalisation de la voie d'avenir<sup>c</sup> démontre les besoins communs des territoires mais aussi finalement aussi l'inexactitude de leurs limites.

### **3.2 L'inscription administrative locale**

A un niveau plus local, ce sont huit communautés de communes qui composent le territoire du SCOT. Cependant, le préfet a pris un arrêté de création d'une nouvelle entité au 1<sup>er</sup> janvier 2015 regroupant six Communautés de Communes (Pays du Haut Quercy Dordogne, Pays de Saint-Céré, Pays de Padirac, Pays de Gramat, Pays de Souillac-Rocamadour, Pays de Martel). A cette date, le territoire devrait donc être scindé en trois entités, celle issue de la fusion des communautés précitées, la communauté de communes du Pays de Cère et Dordogne et celle du Pays de Sousceyrac.

Ces découpages territoriaux qui évoluent plus au gré des lois que du fonctionnement territorial ou de la pratique des citoyens posent la question de la légitimité de leurs limites. A cet égard, les bassins de vie apparaissent comme plus légitimes.

## **4. Les bassins de vie<sup>23</sup>**

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence.

Le territoire est découpé en cinq bassins de vie.

<sup>a</sup> Ce réseau international rassemble des sites d'exception qui concilient conservation de la biodiversité, valorisation culturelle et développement économique et social.

<sup>b</sup> A l'heure de l'écriture, les discussions des députés de l'assemblée nationale projetait une fusion des régions, regroupant notamment l'Aquitaine et le Limousin.

<sup>c</sup> Cf. Partie Mobilités

# TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Les bassins de vie ; UrbaDoc ; 2014

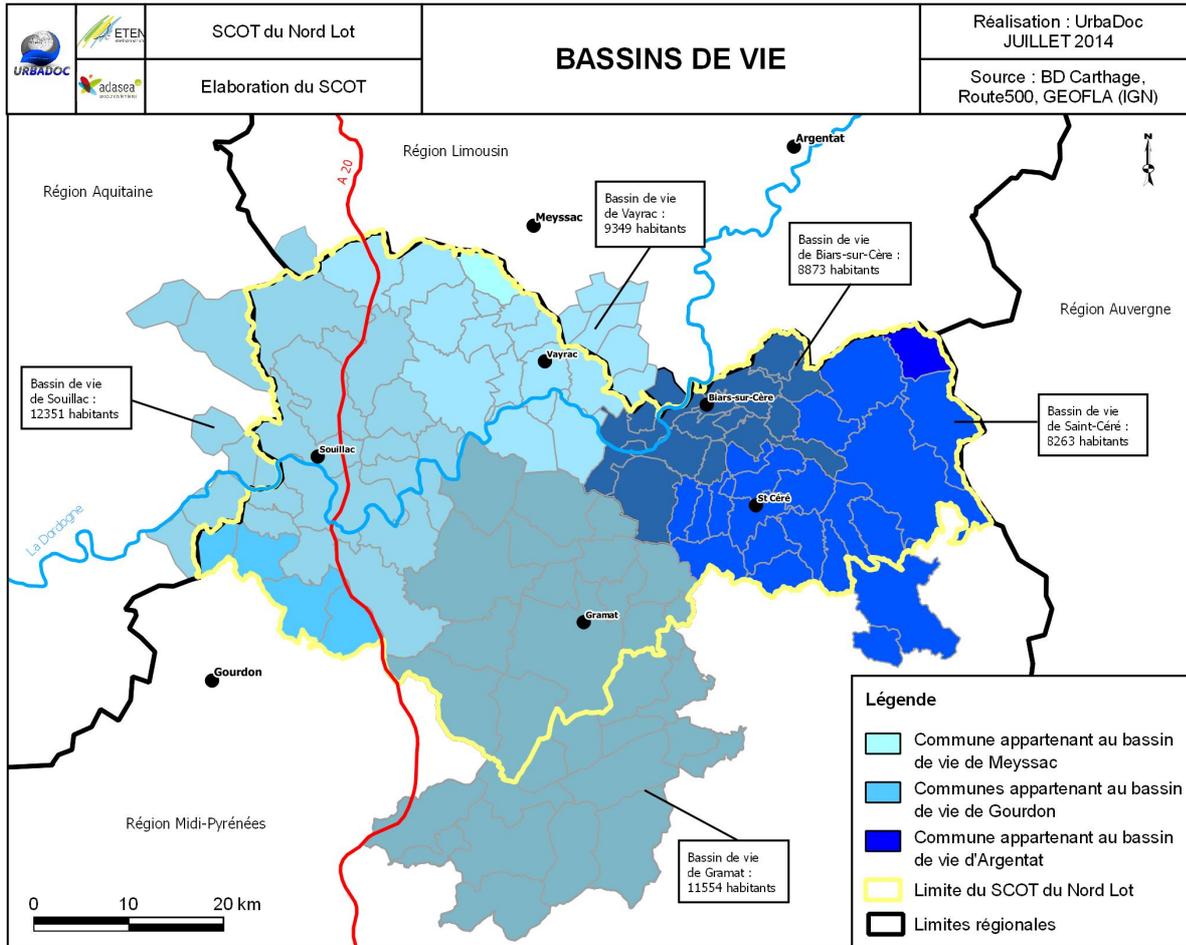


Tableau 2 : Composition des bassins de vie ; INSEE ; 2013

<b>Bassin de vie de Biars</b>	<b>Biars sur Cère ; Bretenoux ; Cahus ; Cornac ; Estal ; Gagnac sur Cère ; Gintrac ; Girac ; Glanes ; Laval de Cère ; Loubressac ; Prudhomat ; Puybrun ; Saint-Miche Loubéjou ; Tauriac ; Liourdres</b>
<b>Bassin de vie de Gramat</b>	<b>Alvignac ; Bio ; Carluçet ; Couzou ; Gramat ; Lavergne ; Le Bastit ; Mayrinhac-Lentour ; Miers ; Montvalent ; Padirac ; Rignac ; Rocamadour ; Saignes ; Thégra ; Albiac ; Caniac-du-Causse ; Durbans ; Espédaillac ; Flaujac-Gare ; Fontanes-du-Causse ; Issendolus ; Labastide-Murat – Lunegarde ; Quissac ; Reilhac ; Saint-Simon ; Sénaillac-Lauzès ; Sonac ; Soulomès ; Thémines</b>
<b>Bassin de vi de Souillac</b>	<b>Baladou ; Calès ; creysse ; Cuzance ; Gignac ; Lacave ; Lachapelle-Auzac ; Lamothe-Fénélon ; Lanzac ; Le Roc ; Loupiac ; Masclat ; Meyrac ; Meyronne ; Nadaillac-De-Rouge ; Payrac ; Pinsac ; Reilhaguet ; Souillac ; Saint-Sozy ; Borrèze ; Cazoulès ; Estivals ; Orliaguet ; Paulin ; Peyrillac-et-Millac ; Sainte-Mondane ; Saint-Julien-de-Lampon</b>
<b>Bassin de vie de St Céré</b>	<b>Autoire ; Bannes ; Belmont-Bretenoux ; Calviac ; Comiac ; Frayssinhes ; Lacam d'Ourcet ; Ladirat ; Lamativie ; Latouille-Lentillac ; Sousceyrac ; Saint-Céré ; Saint-Jean-Lagineste ; Saint-Jean-Lespinasse ; Saint-Laurent Les Tours ; Saint-Médard de Presque ; Saint-Paul De Vern ; Saint-Vincent Du Pendit ; Teyssieu ; Gorses ; Saint-Médard-Nicourby</b>
<b>Bassin de vie de Vayrac</b>	<b>Bétaille ; Carennac ; Cavagnac ; Cazillac ; Condat ; Cressensac ; Floirac ; Les-Quatre-Routes-Du-Lot ; Martel ; Sarrazac ; Saint-Denis Les Martel ; saint-Michel de Bannières ; Strenquels ; Vayrac ; Bilhac ; La Chapelle Aux Saints ; Curremonte ; Queyssac-Les-Vignes ; Vegennes</b>

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 32 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte.

La méthode ANABEL permet enfin d'agréger par itérations successives les communes et de dessiner le périmètre des bassins de vie comme le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Le zonage en bassins de vie apporte un complément à travers l'analyse de la répartition des équipements et de leur accès.

Son principal intérêt est de décrire les espaces non fortement peuplés,

Les limites de ces bassins de vie corroborent l'analyse effectuée concernant le fonctionnement situationnel du territoire. Au Nord, le bassin de vie de Vayrac s'étire bien au-delà du territoire du SCOT en direction de Brive-la-Gaillarde. A l'Ouest, celui de Souillac penche vers la Dordogne où les communes situées entre Souillac et Sarlat-la-Canéda s'étirent au gré des temps de trajet soit vers l'Ouest, soit vers l'Est. Au Sud, l'aire d'influence de Gramat déborde largement en direction méridionale du fait même de l'absence de pôle structurant dans cette même direction.

Enfin la partie Est du territoire est concernée par deux bassins de vie. Celui de Saint-Céré répond aux mêmes logiques que celui de Gramat en englobant une bonne partie des communes trop distantes de Figeac.ainsi que le territoire de Sousceyrac, là aussi du fait même de l'absence de polarités proches à l'Est.

A noter, à l'inverse, certaines communes du territoire appartiennent à des bassins de vie extérieurs, tels Payrac ou Masclat reliés au bassin de vie de Gourdon. Il est vrai qu'à partir de Payrac, les trajets en direction de Gourdon ou Souillac s'effectuent dans un temps quasi identique.

## 5. Bilan

La construction d'un territoire obéit à des logiques internes et externes. Son imbrication dans des processus qui dépassent ses propres limites posent la question du vivre ensemble à toutes les échelles. Les liens de ces territoires entre eux sont parfois inférieurs à ceux qu'ils entretiennent avec l'extérieur. Dès lors, l'influence des politiques publiques d'aménagement ne peut être appréhendée que selon les conséquences envisagées à des échelles spatio-temporelles conformes aux enjeux auxquels ces mêmes politiques souhaitent apporter une réponse.

Mais construire un territoire, c'est aussi lui identifier un patrimoine commun qui donne un sens à l'appartenance à ce territoire. Face aux mouvances des territoires, tantôt politiques, tantôt économiques, le site propose des enjeux majeurs dans lesquels chaque habitant peut se retrouver. L'environnement au sens large, c'est à dire pas uniquement réduit, comme trop communément accepté, à sa composante biodiversité ou écologie propose sur ce territoire certainement les clés du vivre ensemble. Chacun se retrouvera plus dans les continuités paysagères, architecturales, chacun trouvera un sens à la protection du patrimoine commun que représente l'eau et le territoire y trouvera certainement la force économique qui est la sienne, forte d'une image touristique améliorée ou de l'affirmation de terroirs de

production renforcée. Le site fera la situation et, étant donné les qualités de celui-ci, cela ne pourra certainement que lui en être bénéfique.



---

## **CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC**

---

# TABLEAU DE BORD

Tableau 3 : Données démographiques ; INSEE ; 2010

	Densité	Population en 1999	Population en 2010	Taux annuel moyen de variation de la population	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire
France métropolitaine	115	58520688	62765236	0,60	0,40	0,20
Région Midi-Pyrénées	63,5	2552696	2881756	1,10	0,10	1,00
Département du lot	33,5	160034	174578	0,80	-0,30	1,10
<b>SCOT du Nord du Lot</b>	<b>34,94</b>	<b>43123</b>	<b>46649</b>	<b>0,63</b>	<b>-0,38</b>	<b>0,98</b>
SCOT du Pays de Figeac	40,17	28073	29866	0,50	-0,35	0,85
SCOT du Sud Corrèze	98,98	117213	127082	0,65	-0,01	0,66
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	36,91	61698	67330	0,70	-0,15	0,85
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	44,59	79380	81041	0,07	-0,03	0,10

26

	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 et plus	Taille des ménages	Indice de jeunesse
France métropolitaine	23,20	57,50	19,30	2,30	1,06
Région Midi-Pyrénées	21,60	56,80	21,60	2,20	0,89
Département du lot	19,20	53,70	27,10	2,10	0,62
<b>SCOT du Nord du Lot</b>	<b>19,96</b>	<b>54,34</b>	<b>25,70</b>	<b>2,17</b>	<b>0,60</b>
SCOT du Pays de Figeac	20,75	54,14	25,71	2,12	0,63
SCOT du Sud Corrèze	21,2	56,29	22,35	2,21	0,72
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	21,35	56,04	22,78	2,18	0,70
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	20,68	57,18	22,14	2,2	0,71

Les densités sont exprimées en nombre d'habitant par km<sup>2</sup>.  
 Les taux sont indiqués en pourcentage.  
 Les variations sont calculées à partir de l'évolution 1999/2010.  
 Les données ont été calculées par agrégations des données communales ; le recensement de l'INSEE ne proposant pas de données exploitables aux échelles étudiées (bassins de vie et périmètre de SCOT).

# LA DEMOGRAPHIE<sup>24</sup>

L'ambition du SCOT est certainement de permettre à ses citoyens de vivre dans les meilleures conditions (situation) par application d'une politique d'aménagement respectueuse du site.

Faire ce constat, c'est donc considérer que l'occupation humaine est, en partie au moins, la résultante de projets, qu'ils soient politiques, sociétaux ou économiques. C'est aussi considérer que l'occupation humaine compose avec les atouts et lacunes d'un site qui le rendent tour à tour soit attractif, soit repoussant. Mais dans le même temps l'occupation humaine n'est-elle pas le principal élément perturbateur de l'espace naturel ?

Ainsi, l'action de l'homme est à la fois la résultante d'une politique (d'accueil, d'équipements, d'emplois) mais aussi un des principaux dangers qui menace les équilibres naturels (eau, biodiversité, paysage) sans pour autant qu'il soit nécessaire d'opposer les actions, l'idéal étant plutôt de composer avec l'une et l'autre.

Les lignes qui suivent n'ont dès lors d'autres enjeux que de servir de base à la réflexion sur les projets économiques et sociétaux à mettre en place et sur l'évaluation de leurs impacts sur le site. Et ce, dans le but de déterminer quelles sont les actions qui permettront de préserver les grands équilibres en place, tout en gardant l'homme au centre de ces équilibres.

## 1. Une population en forte croissance

La population du SCOT du Nord du Lot, c'est un peu plus du quart de la population lotoise (26,72%) en 2010. C'est une population dont les effectifs ont cru sur un rythme important durant la dernière décennie, puisque 3526 habitants nouveaux peuplent désormais le territoire. Cela représente un effectif supplémentaire supérieur à celui de la communauté de communes de Padirac en 2010 (3074). Cette croissance, qui s'inscrit dans la dynamique nationale est la résultante d'un fort apport migratoire<sup>25</sup> (0,98) qui vient compenser le non renouvellement naturel de la population, le solde naturel<sup>26</sup> étant négatif (-0,38). En somme, sur ce territoire, la population en place ne se renouvelle pas d'elle-même, par un excédent des naissances sur les décès. Cependant, l'excédent des entrants par rapport aux sortants ne permet pas seulement de rattraper les pertes naturelles d'effectif, puisqu'il permet aussi de les augmenter.

Ce constat pose un nombre important de questions quant à l'avenir. Pourquoi la population ne se renouvelle pas d'elle-même ? Quelles sont les raisons de l'apport migratoire ? Sera-t-il toujours nécessaire au

maintien des populations et par-delà, des services aux populations. Cette dynamique est-elle le fait d'un territoire homogène ou la résultante de dynamiques différentes<sup>a</sup> ?

### 1.1 Une croissance qui confirme les préceptes énoncés quant à l'inscription territoriale

La croissance du territoire, analysée dans la situation générale, confirme plusieurs tendances déjà évoquées. La région Midi-Pyrénées connaît un fort accroissement de sa population, sur un rythme presque deux fois plus rapide que celui de la moyenne nationale. Le développement régional est largement porté par l'extension de l'aire urbaine<sup>27</sup> de Pamiers et les rapprochements de celles de Toulouse et Montauban. Cette dernière conurbation<sup>28</sup> est d'ailleurs l'aire qui connaîtra le plus fort développement dans les 40 prochaines années selon l'INSEE<sup>b</sup>. Mais, plus on s'éloigne de la métropole toulousaine, moins le taux annuel de variation de la population<sup>29</sup> est important (Région : 1,10 ; SCOT de Cahors et du Sud du Lot : 0,65 ; Scot du Nord du Lot : 0,63). Sauf à se rapprocher d'une ville moyenne qui exerce alors des dynamiques dont les diffusions restent cependant moins expansives. Ainsi le territoire du SCOT du Nord du Lot, plus proche du territoire corrézien, croît plus vite que celui du Pays de Figeac ou que celui du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie alors qu'il ne dispose pas d'une ville centre.

Le rôle de l'autoroute A20 est aussi confirmé comme moteur de croissance avec un taux de variation démographique inversement proportionnel à la distance à cet axe. Ainsi, le territoire du SCOT du Nord du Lot s'inscrit plus dans une dynamique générale de croissance Nord/Sud le long de l'A20 que dans une diffusion Ouest/Est.

### 1.2 Une population âgée

Un indice de jeunesse<sup>30</sup> inférieur à 1 indique que la population compte plus de citoyens âgés de 60 ans et plus que de jeunes de moins de 20 ans. Celui du territoire est égal à 0,60, ce qui correspond à un ratio de seulement 60 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes dont l'âge est égal ou supérieur à 60 ans. Cet indice de jeunesse souligne donc ici surtout la relative «vieillesse» des habitants. Si la moyenne nationale affiche un indice de jeunesse supérieur à 1 (1,06), le département lotois est, comme le territoire du SCOT du Nord du Lot, lui aussi caractérisé par une population aux effectifs plutôt âgés (0,62).

*a Toutes ces questions ne trouvent pas forcément de réponse dans l'analyse démographique. Cependant, par croisement avec les données des parties suivantes, une vision prospective et analytique peut être réalisée.*

*b Source : INSEE ; Omphale 2010. L'échelle d'étude est nationale.*

# TABLEAU DE BORD

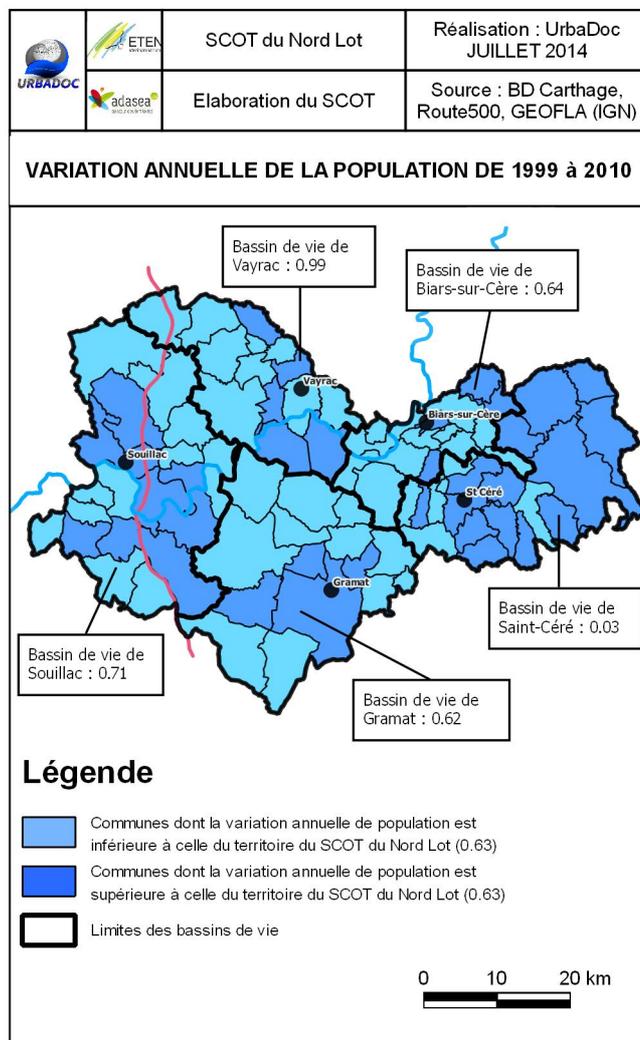
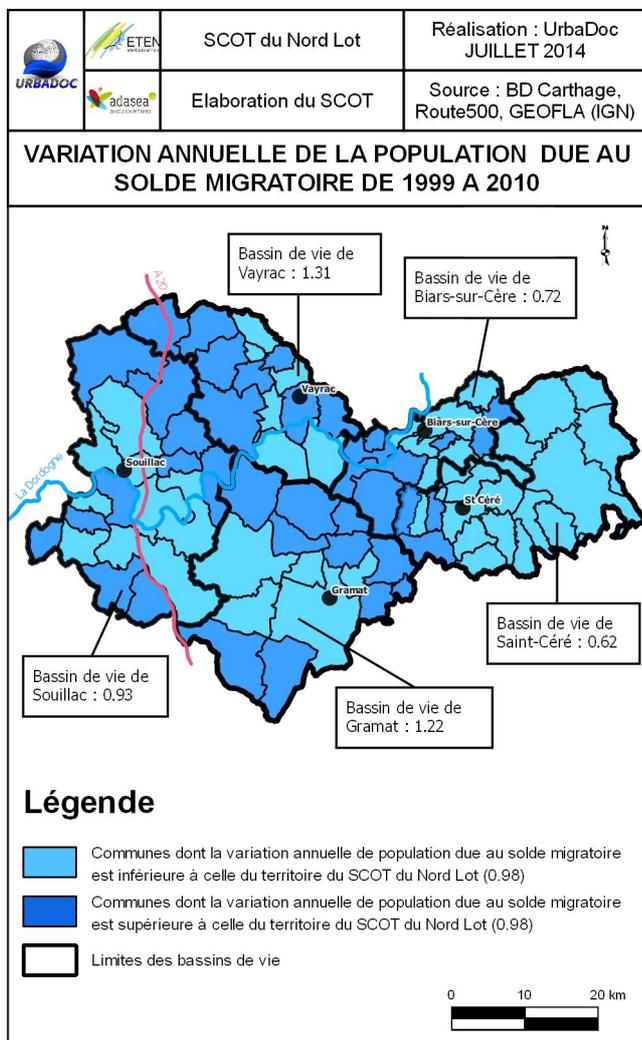
Tableau 4 : Données démographiques à l'échelle des bassins de vie ; INSEE ; 2010

	Densité	Population en 1999	Population en 2010	Variation annuelle de la population	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	Taille des ménages	Indice de jeunesse
<b>SCOT du Nord du Lot</b>	<b>34,94</b>	<b>43123</b>	<b>46649</b>	<b>0,63</b>	<b>-0,35</b>	<b>0,98</b>	<b>2,17</b>	<b>0,60</b>
Bassin de vie de Biars	62,28	8512	9225	0,64	-0,08	0,72	2,20	0,66
Bassin de vie de Gramat	27,98	7780	8457	0,62	-0,60	1,22	2,18	0,57
Bassin de vie de Souillac	33,10	10288	11323	0,71	-0,22	0,93	2,11	0,63
Bassin de vie de Saint Céré	32,33	8782	8834	0,05	-0,59	0,62	2,09	0,49
Bassin de vie de Vayrac	42,36	7761	8810	0,99	-0,32	1,31	2,28	0,61

Les communes non comprises dans le périmètre du SCOT n'ont pas été intégrées à l'analyse

Carte 8 : Variation annuelle due au solde migratoire ; UrbaDoc ; 2014

Carte 7 : Ecart à la moyenne de la variation annuelle de la population ; UrbaDoc ; 2014



Mais alors que le territoire du SCOT du Nord du Lot est plus attractif que ceux des SCOT bordiers, il est celui dont l'indice de jeunesse est le moins élevé. Deux hypothèses peuvent expliquer ce constat. La première est que les migrants entrants sur le territoire seraient d'un âge plus avancé. Le territoire du SCOT du Nord du Lot n'étant pas, à la différence des SCOT bordiers, polarisé autour d'un bassin d'emploi (Figeac, Aurillac, Brive et Cahors), certainement attirerait-il moins de personnes en âge de travailler que de personnes en recherche d'un cadre de vie agréable et plus approprié à la détente et au repos qu'au travail. Mais une autre hypothèse est que la relative vieillesse de la population trouve une explication dans le passé démographique lotois et donc par analyse de la pyramide des âges<sup>31</sup>. Ce département a perdu plus du tiers de ses habitants jusqu'à la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle<sup>a</sup> et n'a renoué avec la croissance qu'au détour des années 80. D'abord faible, la croissance ne s'est que récemment accélérée avec un pic sur la dernière décennie. Cet état de fait a induit un cycle de vieillissement naturel qui ne permet pas à la population de se renouveler d'elle-même, du fait même de l'âge de sa structure. La population du SCOT du Nord du Lot a suivi la même tendance. Elle ne comptait que 39 756 habitants en 1990 et seulement 3367 de plus en 1999 alors qu'elle atteint, en 2013, 47 778 habitants<sup>b</sup>. Ce chiffre corrélé à la population de 2010 qui s'élève à 46 649 habitants montre un maintien du rythme élevé de la croissance démographique. Mais quelle est la principale cause de la vieillesse de la population, l'âge des entrants ou la structure de la population?

### 1.3 Des migrations qui permettent de rajeunir les effectifs

La classe inactive représente à peine moins de 10% des nouveaux arrivants. Si le chiffre permet d'asseoir un phénomène d'attraction pour les personnes en situation de retraite, il est à mettre en relation avec la part des résidents âgés de plus de 65 ans dans la population totale qui est égale à 25,70%, soit largement supérieure. Et à ce constat d'ajouter que presque 60% des nouveaux arrivants sont les classes d'accession à la propriété, c'est à dire celles dont l'âge est inférieur à 40 ans. L'apport migratoire est donc un élément essentiel du renouvellement de la population et de son rajeunissement.

## 2. Des bassins de vie hétérogènes

Les tendances à la hausse de la démographie observées pour l'ensemble du territoire du SCOT s'opèrent-elles de manière homogène ou au contraire, comme le laisse présager l'analyse concernant l'inscription territoriale, ce territoire ou plutôt, ces territoires, répondent-ils à des logiques différentes?

### 2.1 Une évolution plus marquée au Nord et à l'Ouest...

Le territoire, c'est 83 communes réparties en 5 bassins de vie dont la population oscille entre 8 000 et 11 000 habitants environ. Chacun de ces bassins de vie a connu une évolution de population importante lors de la précédente décennie, à l'exception de celui de Saint-Céré dont les effectifs sont restés quasi identiques. Le Nord et l'Ouest du territoire, sous influence directe des pôles d'emplois de Brive et de Biars, d'une part, mais aussi de l'A20 d'autre part, sont les secteurs dont la croissance est la plus rapide et la plus soutenue. En somme, plus on se décale vers l'Est, moins l'attractivité, et par delà le développement, sont importants. Cependant, les chiffres de croissance du bassin de vie de Saint-Céré sont largement impactés par le faible dynamisme de la partie la plus orientale du territoire. La communauté de communes du Pays de Sousceyrac est en effet le seul territoire dont l'évolution est négative<sup>c</sup>. Le poids démographique penche donc de plus en plus sur les parties Nord et Ouest du territoire. Près du tiers des nouveaux habitants (31,6%) se sont ainsi installés dans le bassin de vie de Vayrac du fait cumulé de la croissance des communes de Bétaille et de Martel notamment<sup>d</sup>.

### 2.2 ...Qui permet de contenir le vieillissement de la population

Les bassins de vie qui connaissent les croissances les plus importantes et donc souvent les soldes migratoires les plus élevés sont ceux dont l'indice de jeunesse est le plus élevé et qui présentent les ménages dont la taille<sup>32</sup> est la plus importante<sup>e</sup>. Or, pour rajeunir les effectifs, il faut à minima garder ses classes actives et au mieux en attirer de nouvelles. Pour cela, le rapport à l'emploi est primordial, puisqu'il s'agit là du principal facteur d'installation durable des populations actives.

<sup>a</sup> Source : Regards sur le Lot n°30 ; INSEE 2013

<sup>b</sup> Source : Source SMPVD à partir des recensements INSEE 2013

<sup>c</sup> 1649 habitants en 1999 contre 1495 en 2010. Source INSEE 2011

<sup>d</sup> Respectivement, la croissance est de 245 et 186 habitants supplémentaires. Source INSEE 2010

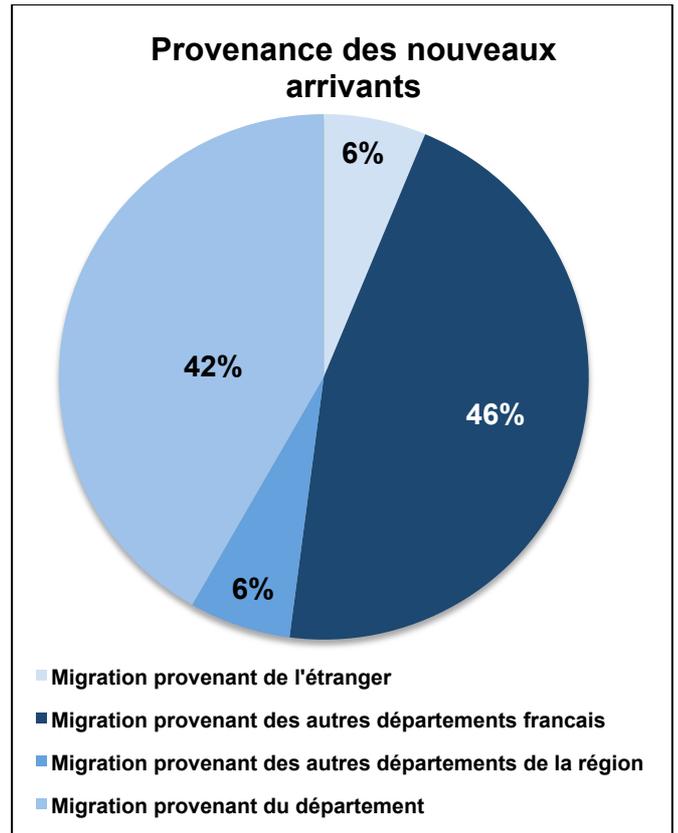
<sup>e</sup> Ce qui suppose qu'il y a plus de ménages avec enfants.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 5 : La provenance des nouveaux arrivants par bassins de vie ; INSEE 2010

Migration Bassin de vie	Du dép.	Des autres dép. de la région	Des autres dép. français	de l'étranger
Gramat	40,61	9,63	43,79	6,25
Souillac	35,87	7,20	48,46	8,46
Biars	47,71	3,76	44,26	4,27
Sain- Céré	52,85	6,56	35,83	4,78
Vayrac	34,35	4,21	54,94	6,48

Graphique 1 : La Provenance des nouveaux arrivants sur le territoire du SCOT ; INSEE 2010

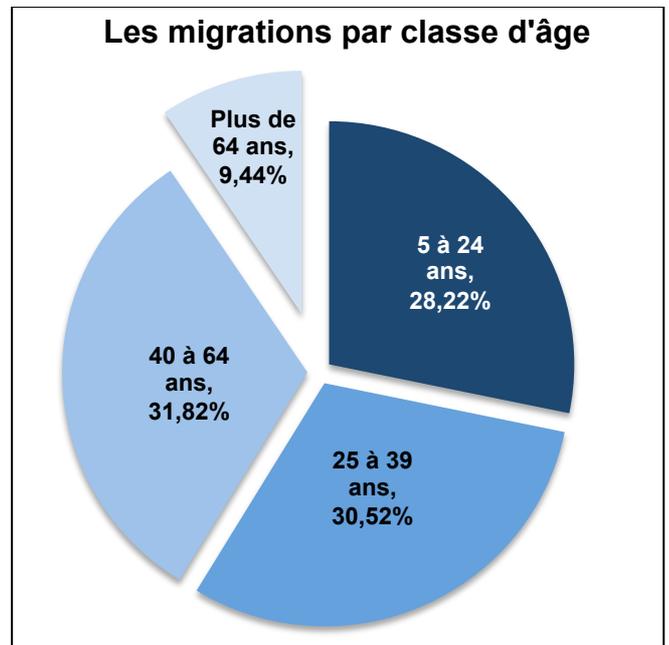


30

Tableau 6 : L'âge des nouveaux arrivants par bassins de vie ; INSEE 2010

Classe d'âge Bassin de vie	5 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 64 ans	Plus de 64 ans
Gramat	26,45	31,08	34,47	7,99
Souillac	31,21	27,02	31,92	9,84
Biars	27,14	33,26	30,38	9,22
Saint-Céré	27,95	30,85	28,55	12,68
Vayrac	27,69	31,44	33,07	7,78

Graphique 2 : L'âge des nouveaux arrivants sur le territoire du SCOT ; INSEE 2010



Et, il est toujours le fait de l'épaississement d'un pôle d'emploi, qui permet de maintenir les classes actives sur place et d'en attirer de nouvelles.

Le pôle d'emploi de Brive-La-Gaillarde favorise ainsi l'expansion des bassins de vie de Vayrac et Souillac qui propose des lieux de vie agréables, à proximité, bien reliés, où le foncier est moins onéreux. Il s'agit là d'un développement plutôt résidentiel<sup>33</sup> de ces secteurs par apport migratoire jeune lié à l'étalement urbain du bassin d'emploi<sup>34</sup>.

Le bassin de vie de Biars et dans une moindre mesure celui de Gramat répondent aux mêmes logiques, à la différence qu'il s'agit là de bassins de vie internes aux territoires qui attirent des populations extérieures en recherche d'emplois sur leurs propres sites. En somme, ce sont ces bassins de vie qui exercent un rôle de pôle d'emplois sur les territoires environnants. La partie Ouest du bassin de vie de Saint-Céré répond aux mêmes logiques. Dans tous les cas cela participe au renouvellement de la population et à son rajeunissement.

L'analyse de l'âge et de la provenance des migrants tend à confirmer ce phénomène.

### 2.3 Les migrants hors région majoritaires

De 2003 à 2008, ce sont 11 191 nouveaux arrivants qui sont venus s'installer sur le territoire<sup>a</sup>.

A part quasi égale, ils provenaient soit du département lotois (42%), soit d'autres départements extérieurs à la région (46%). Cette tendance confirme bien l'inscription territoriale entre Corrèze et Lot, entre Dordogne et Cantal, le tout sans lien avec les autres départements midi-pyrénéens (6% des nouveaux arrivants, soit autant que la population d'origine étrangère). La population étrangère est d'ailleurs plus nombreuse aux abords de l'A20 mais aussi et surtout de l'aéroport. Et elle témoigne aussi d'une caractéristique importante du territoire du SCOT du Nord du Lot qui voit arriver plus de migrants de l'extérieur du département que du département lui-même, et ce, même en incluant les migrations qui s'effectuent à l'intérieur du territoire du SCOT. Cette tendance confirme là aussi l'inscription territoriale du territoire du SCOT du Nord du Lot.

Les bassins de vie de Saint-Céré et Biars sont plus marqués par un afflux migratoire provenant du département lotois. Pôles d'emplois et de services de l'Ouest, ils exercent une attraction sur les territoires voisins qui ne sont pas ou peu sous influence de Cahors ou

Figeac. A l'inverse, les bassins de vie de Vayrac et Souillac semblent plus sous influence de l'étalement urbain corrézien puisqu'ils présentent des proportions bien plus importantes de personnes provenant de départements n'appartenant pas à la sphère régionale. Le bassin de vie de Gramat, du fait de sa position centrale connaît un afflux migratoire dont la provenance est répartie de manière quasi égale entre Lot et départements extérieurs à la région.

### 3. Développement démographique et loi ALUR

Le développement démographique récent s'opère en partie au moins selon des logiques de diffusion ou de polarisation, en fonction de la localisation des pôles d'emploi et de services. La loi ALUR, pensée dans un objectif de restructuration des espaces urbanisés et équipés (emplois et services) comme axe prioritaire au processus d'étalement urbain et de diffusion des habitants en dehors des pôles, est-elle mise en œuvre dans les processus de développement actuels ? Pour répondre à cette question, l'évolution du poids des villes centres par rapport aux bassins de vie qu'ils polarisent donnent une indication tendancielle. De même, qu'en est-il des communes de plus de 500 habitants qui tendent à proposer a minima une gamme de services de proximité par rapport à celle de moins de 500 habitants qui en sont le plus souvent dépourvues ?

#### 3.1 Un développement plutôt périurbain

A l'exception des bassins de vie de Vayrac et de Saint-Céré, les villes centres perdent du poids par rapport à leurs aires d'influence respectives. Pour la commune de Saint-Céré, certainement, c'est le dépeuplement de la partie la plus orientale qui a contribué à l'augmentation du poids de la ville centre, plus que l'accroissement de la population de cette dernière. Pour le pôle de Vayrac, le maintien relatif de son poids s'explique justement certainement par la faiblesse de son poids démographique initial de l'ordre de seulement 15% corrélé à la croissance de la commune. Mais globalement, les villes centres ont peu progressé<sup>b</sup> et ont un poids démographique inférieur à leur aire d'influence en 2010 par rapport à 1999. Un habitant sur trois vivait dans une ville centre<sup>c</sup> en 1999 contre 31,5% des habitants en 2010. Ce phénomène de périurbanisation autour des villes centres est bien illustré par le recul démographique de la commune de Biars, pourtant principal pôle d'emploi local.

<sup>a</sup> Ce chiffre diffère des chiffres du solde migratoire. Car de nombreuses populations quittent le territoire (classes étudiantes).

<sup>b</sup> Seulement 223 habitants supplémentaires entre 1999 et 2010.

<sup>c</sup> 33,1%

# TABLEAU DE BORD

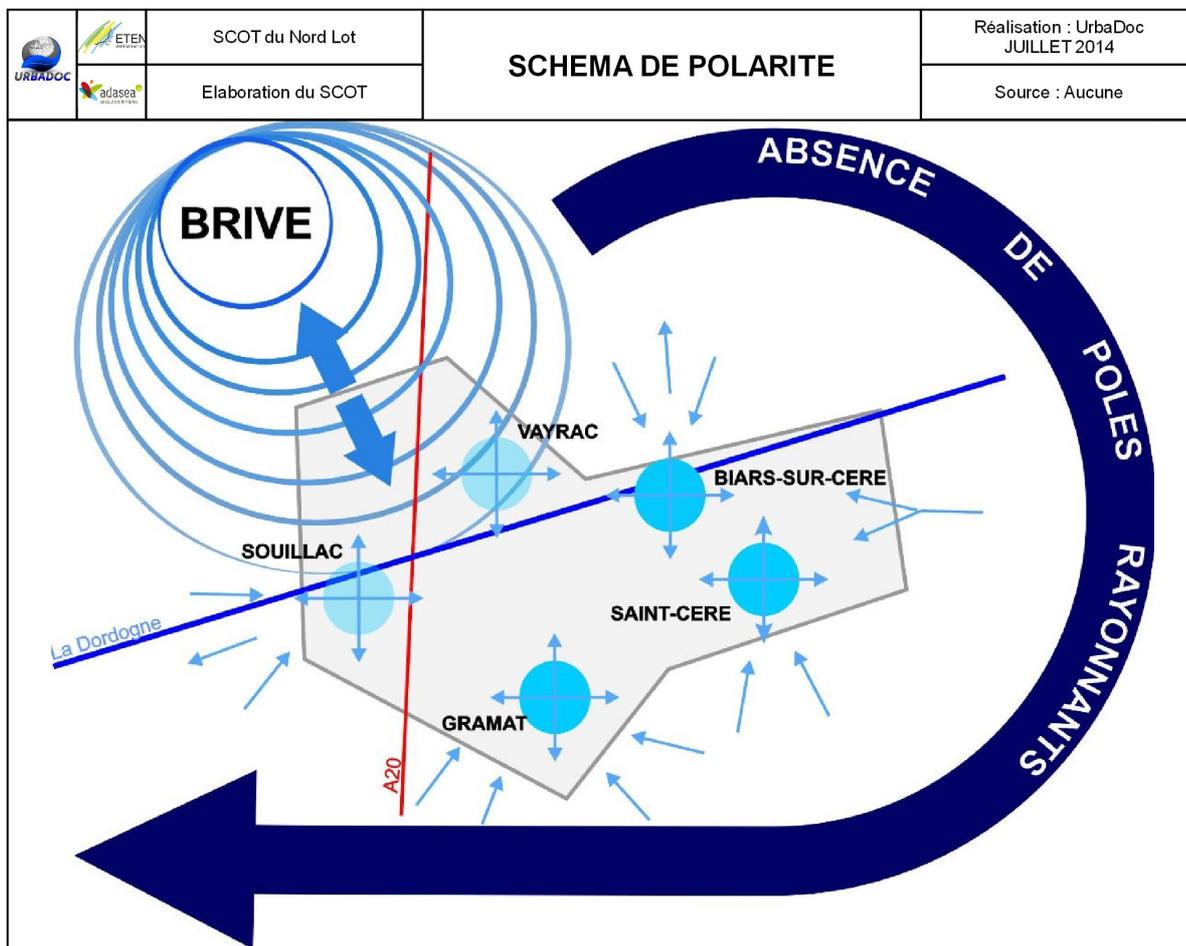
Tableau 7 : Poids des villes-centres dans les bassins de vie ; INSEE 2010

Bassin de vie	Population 1999		Population 2010		
	Ville centre	Population	Proportion	Population	Proportion
Gramat		7622	100	8236	100
		3549	<b>46,56</b>	3537	<b>42,95</b>
Souillac		9840	100	10754	100
		3673	<b>37,33</b>	3817	<b>35,49</b>
Biars		8512	100	9225	100
		1988	<b>23,36</b>	1906	<b>20,66</b>
Saint-Céré		8263	100	8293	100
		3517	<b>42,56</b>	3545	<b>42,75</b>
Vayrac		7761	100	8810	100
		1188	<b>15,31</b>	1333	<b>15,13</b>

Tableau 8 : Pourcentage de populations vivant dans les communes de plus et de moins de 500 habitants ; INSEE 2010

Bassin de vie	Population 1999		Population 2010		
	Nombre d'habitants	- de 500h	+ de 500h	- de 500h	+ de 500h
Gramat		40,08	59,92	35,39	64,61
Souillac		39,49	60,51	27,98	72,08
Biars		38,29	61,71	33,47	66,53
Saint-Céré		34,59	65,41	35,31	64,69
Vayrac		40,30	59,70	32,63	67,37
<b>SCOT NDL</b>		<b>37,41</b>	<b>62,59</b>	<b>32,76</b>	<b>67,24</b>

32 Figure 9 : Schéma de polarité ; UrbaDoc ; 2014



### 3.2 Et qui s'opère plutôt sur les petites communes

En 1999 le territoire se décomposait en 62 communes de moins de 500 habitants pour 21 de plus de 500 habitants. Près de 63% des habitants vivaient dans des communes où existait une gamme de services certes, souvent très minimale, mais existante. En 2010, Il y a désormais 27 communes de plus de 500 habitants portant la population qui résident dans ce gabarit de communes à plus de 67%. Pour autant, il ne serait pas juste de considérer que le développement démographique s'est concentré plutôt autour des villes qui possèdent une gamme de service minimale. Et ce, parce que l'accroissement démographique de 6 communes<sup>a</sup> les a fait basculer dans la catégorie de celles de plus de 500 habitants, entraînant avec elles plus de 3522 habitants soit près de 7,8% de la population. Ainsi, à contrario, certainement sont-ce les villes les plus petites qui ont connu le développement démographique le plus important.

## 4. Bilan et questionnements

### 4.1 Bilan sur la démographie

Le territoire évolue donc selon des influences qui lui sont soit internes, soit externes et qui sont très liées à son inscription territoriale d'une part et à sa principale infrastructure de transport d'autre part. Le Nord et l'Ouest connaissent ainsi des croissances démographiques dont l'ampleur est sans précédent sur les 50 dernières années. L'influence de Brive-la-Gaillarde et de l'A20, qui opèrent de façon importante sur ces parties du territoire, s'étiole cependant lorsque l'on se déplace vers l'Ouest ou le Sud. Là, ce sont alors les pôles d'équilibre du territoire qui rayonnent jusqu'au-delà des limites territoriales et attirent des populations en recherche d'emploi et de services qui ne sont pas proposés par des villes alentours. Deux processus sont donc à l'œuvre, l'un lié à l'étalement urbain résidentiel du pôle d'emploi corrézien, l'autre, résultat du rayonnement local des pôles d'équilibre. Ce développement, largement induit par l'apport migratoire extérieur à la région est un nécessaire vital au maintien de la population d'une part mais aussi à son rajeunissement qui n'est pas possible du fait de la structure de la population locale. La proximité de l'emploi étant la première cause d'installation des populations jeunes, cela note l'enjeu primordial du développement économique pour le maintien des populations et donc des services proposés.

<sup>a</sup> Il s'agit des communes de Mayrinhac-Lentour (439 ; 519), de Cuzance (372 ; 547), de Saint-Sozy (474 ; 503), de Lanzac (487 ; 592), de Loubressac (431 ; 520) et de Sarrazac (464 ; 571).

La partie la plus orientale du territoire semble échapper à ce processus et sa population est désormais la plus âgée du territoire. Se posera alors la question des équilibres démographiques et du devenir de cette entité territoriale. Moins bien reliée, pas assez polarisée, la fragiliser d'avantage obligera les populations en place à parcourir encore plus de chemin pour accéder aux services. Mais pour les rendre attractifs, il faudrait que la dynamique Nord/Sud trouve un pendant qui repose certainement sur la création d'une infrastructure Est/Ouest. Là est sans doute le précepte d'un développement plus équilibré.

Un développement plus équilibré, cela passe aussi par une meilleure répartition de la croissance démographique entre les pôles des bassins de vie et leur aire d'influence au profit des premiers cités. De là seulement se mettra en place une vraie politique de protection des paysages, des continuités écologiques, d'équilibre social de l'habitat, d'accès aux services et de réduction des besoins en déplacements.

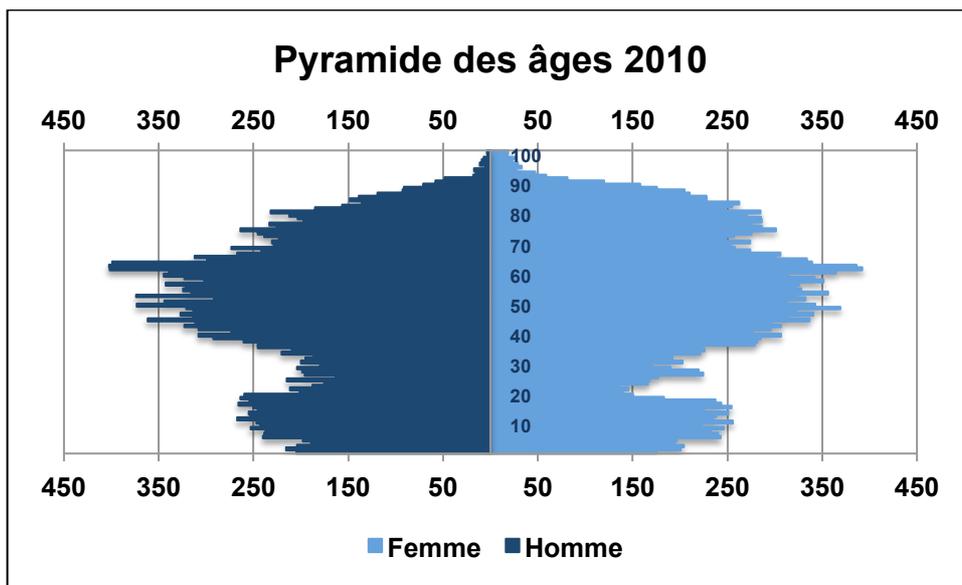
### 4.2 Enjeux et perspectives

Naturellement, la population en place va vieillir. Les projections hors migrations montrent un épaissement des classes inactives au dépend des classes actives. La dynamique actuelle d'accueil qui a permis de consolider la part des ménages entre 20 et 40 ans permettra de renouveler les effectifs de moins de 20 ans, même si la pyramide des âges projetée sur le vieillissement naturel ne tient pas compte du départ des classes d'âge les plus fuyantes, celles comprises entre 15 et 25 ans. Mais comme l'accueil de populations permet de compenser ce phénomène, la population de moins de 20 ans devrait être renouvelée. Néanmoins, à l'inverse, les classes d'âge situées entre 40 et 60 ans ne devraient pas ou peu quitter le territoire, ce qui conduira indubitablement à un vieillissement naturel. Il y aura, en 2030, naturellement, un rapprochement important entre le nombre de personnes issues des classes actives et celles issues des classes retraitées en 2030.

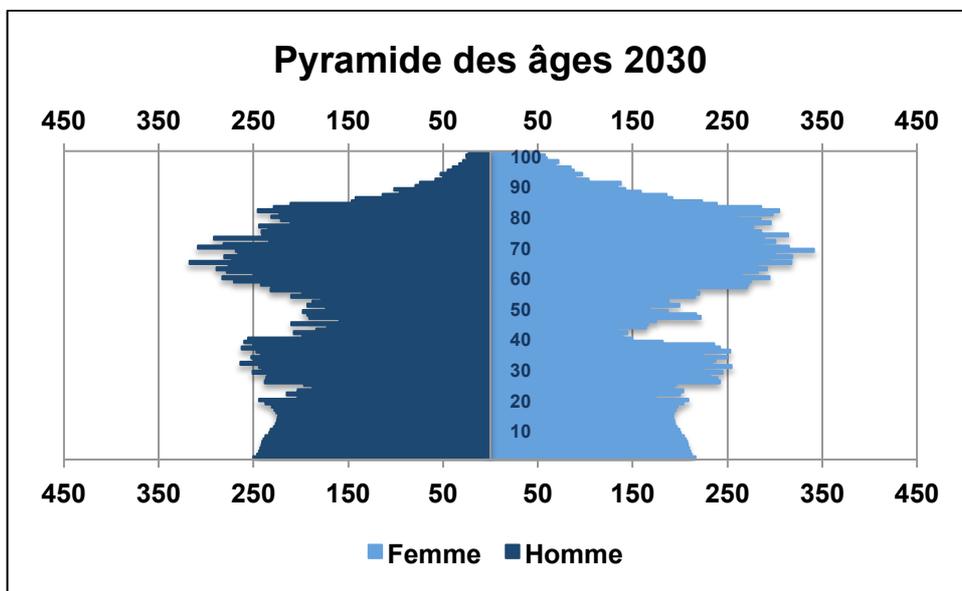
Pour éviter ou limiter ce scénario de vieillissement tendanciel, le territoire ne peut que miser sur l'accueil de populations actives. Pour cela, il doit créer les conditions favorables à l'accueil de ces populations. Or comme mentionnés précédemment, les parcours de ces classes actives sont largement guidés par la recherche d'emploi ou par l'accès à la propriété à proximité des pôles d'emplois et de services. Un des enjeux du SCOT sera donc de consolider les logiques actuelles d'accueil et de diffusion par une politique d'aménagement adaptée à chaque territoire.

# TABLEAU DE BORD

Graphique 3 : Pyramide des âges 2010 ; INSEE 2010



Graphique 4 : Pyramide des âges 2030 ; UrbaDoc 2014



### Méthodologie :

La pyramide des âges a été créée par agrégation des données communales à l'échelle des bassins de vie et du territoire du SCOT.

Les projections ont été faites en appliquant aux classes d'âge existantes le taux de mortalité de l'Institut National d'Etudes Démographiques (I.N.E.D).

Les naissances ont été programmées sur la base du taux de fécondité actuel. Bien entendu, cette projection ne tient pas compte des migrations mais démontre plutôt le vieillissement naturel qui s'opère sans migration. Cette méthode qui met en évidence un vieillissement plus accentué sur les pôles d'emplois démontrent bien le rôle de la dynamique économique dans le rajeunissement de la population.

MIG BAS : Migrations basses (+5,1% entre 2010 et 2030)

CENTRAL : Scénario central (+7,2% entre 2010 et 2030)

MIG HAUT : Migrations hautes (+9,2% entre 2010 et 2030)

Dans le tableau ci-dessous, les logements à créer sont hors résidences secondaires et résorption de la vacance.

Tableau 9 : Répartition des classes d'âges et indices de jeunesse 2030 ; UrbaDoc 2014

Bassin de vie	2010/2030			Indice de Jeunesse
	0 à 19 ans	20 à 60 ans	60 ans et plus	
Biars	21,06/20,95	48,84/43,30	30,09/35,75	0,66/0,59
Gramat	18,87/20,19	48,61/41,21	32,52/38,60	0,57/0,52
Souillac	20,32/20,76	46,55/42,41	33,13/36,83	0,63/0,55
Saint-Céré	17,93/20,03	48,73/40,57	33,34/39,40	0,49/0,51
Vayrac	20,72/21,32	46,89/42,98	32,39/35,69	0,61/0,60
<b>SCOT NDL</b>	<b>19,87/20,68</b>	<b>47,78/42,17</b>	<b>32,35/37,15</b>	<b>0,60/0,54</b>

Tableau 10 : Projection 2030 ; INSEE; OMPHALE 2010; UrbaDoc 2014

	Projection 2030			
	Population	Taille des ménages	nombre de ménages	Logements à créer
<b>INSEE MIGBAS</b>	49 028	2,06	23 800	2453
<b>INSEE CENTRAL</b>	50 008	2,06	24 276	2929
<b>INSEE MIGHAU</b>	50 941	2,06	24 728	3381
<b>FIL DE L'EAU</b>	52 892	2,02	26 184	4837

### 4.3 Enjeux quantitatifs

Le S.C.A.E.S avait pressenti une population de 44 852 habitants en 2013 et une taille des ménages de l'ordre de 2,12 habitants par habitation. La démographie est aujourd'hui supérieure<sup>a</sup> en effectif et la taille des ménages demeure plus élevée : 2,17 personnes par habitation. Du coup, c'est presque 1348 ménages de plus qui peuplent le territoire. La prévision, se veut et ne se peut que dans une logique tendancielle.

L'INSEE, à partir de la méthodologie Omphale<sup>35</sup> programme le devenir des territoires, à l'échelle départementale notamment. Plusieurs scénarii sont mis en œuvre même si c'est le scénario central qui sert souvent de référence.

Quoiqu'il en soit, l'ensemble des projections table sur un ralentissement de la croissance lié notamment au vieillissement de la population et à une baisse des migrations entrantes. Ainsi, sans surprise, le scénario « fil de l'eau » est celui qui projette le plus de croissance démographique et, par effet induit, le plus de besoins en nouveaux logements. À noter qu'une baisse des migrations entraînerait un besoin en nouveaux logements presque deux fois inférieur à la poursuite de la tendance actuelle.

Mais, élaborer un SCOT, c'est programmer un développement cohérent par des aménagements cohérents avec le site et la situation. Dès lors, ces scénarii ne peuvent trouver d'autres réponses que dans les parties suivantes, puisque le développement démographique sera la résultante des politiques économiques, ou d'aménagement qui seront définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en fonction des sensibilités environnementales du territoire. En somme, et certainement encore plus sur ce territoire où l'accueil de populations rime avec rajeunissement, le projet démographique ne sera qu'une conséquence et non une cause. Politique économique et développement des équipements seront alors certainement les thèmes centraux du développement.

---

<sup>a</sup> Le territoire du SCOT est légèrement plus étendu que celui du S.C.A.E.S

# TABLEAU DE BORD

Tableau 11 : Dynamiques de constructions 1990-2010; INSEE ; UrbaDoc 2014

	Constructions nouvelles 1990-1999		Constructions nouvelles 1999-2010		
	Effectifs nouvelles constructions	Pourcentage des nouvelles constructions	Effectifs nouvelles constructions	Pourcentage des nouvelles constructions	Nombre d'habitant supplémentaire par logement supplémentaire
France métropolitaine	2462770	9,39	3818013	13,30	1,11
Région Midi-Pyrénées	144644	12,31	263716	19,98	1,25
Département du Lot	9246	10,78	16840	17,72	0,86
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>2810</b>	<b>11,96</b>	<b>4317</b>	<b>16,41</b>	<b>0,82</b>
SCOT du Pays de Figeac	1454	9,77	2342	14,34	0,77
SCOT du Sud Corrèze	5095	9,37	9956	16,74	0,99
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	3022	9,74	6175	18,14	0,91
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	2716	6,93	4748	11,33	0,35

36

Tableau 12 : Occupation des logements ; INSEE ; UrbaDoc 2014

	Résidences principales				Résidences secondaires				Résidences vacantes			
	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010
France métropolitaine	23810160	27106998	<b>82,96</b>	<b>83,35</b>	2902093	3108606	<b>10,11</b>	<b>9,56</b>	1989758	2304421	<b>6,93</b>	<b>7,09</b>
Région Midi-Pyrénées	1070772	1288040	<b>81,14</b>	<b>81,35</b>	149677	166187	<b>11,34</b>	<b>10,50</b>	99145	129084	<b>7,51</b>	<b>8,15</b>
Département du Lot	68456	80324	<b>72,06</b>	<b>71,81</b>	19409	21325	<b>20,43</b>	<b>19,07</b>	7147	10203	<b>7,52</b>	<b>9,12</b>
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>18312</b>	<b>21347</b>	<b>70,37</b>	<b>70,42</b>	<b>5895</b>	<b>6411</b>	<b>22,66</b>	<b>21,15</b>	<b>1813</b>	<b>2556</b>	<b>6,97</b>	<b>8,43</b>
SCOT du Pays de Figeac	12299	14056	<b>75,32</b>	<b>75,28</b>	2444	2633	<b>14,97</b>	<b>14,10</b>	1587	1983	<b>9,72</b>	<b>10,62</b>
SCOT du Sud Corrèze	49367	56727	<b>82,99</b>	<b>81,69</b>	5666	5791	<b>9,53</b>	<b>8,34</b>	4451	6924	<b>7,48</b>	<b>9,97</b>
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	26348	30867	<b>77,41</b>	<b>76,38</b>	5523	5680	<b>15,34</b>	<b>14,06</b>	2467	3866	<b>7,25</b>	<b>9,57</b>
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	33352	36407	<b>79,56</b>	<b>78,01</b>	5657	5894	<b>13,49</b>	<b>12,63</b>	2915	4366	<b>6,95</b>	<b>9,36</b>

# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT<sup>a</sup>

Thème central des politiques publiques d'urbanisme et des documents de planification urbaines dans leur globalité, la thématique de l'habitat est souvent considérée comme le cœur de la planification urbaine. Sans être ni totalement fautive, ni réelle, cette pratique mérite d'être nuancée. Notamment, parce qu'à l'instar de l'évolution démographique, elle est plutôt conséquence des politiques publiques d'aménagement et de leurs priorités. L'économie, les conditions de la mobilité, l'inscription environnementale ou le niveau de distribution des services et équipements participent de la programmation du développement de l'habitat. Et le raisonnement inverse est souvent moins juste, même si des politiques très volontaristes à l'échelon local peuvent donner des résultats. Car même lorsque le développement se veut résidentiel, il reste le fruit de la conjonction des atouts du site à la qualité des infrastructures qui alors créent une situation favorable au développement urbain. Mais urbaniser, ce n'est pas bâtir des constructions au regard des opportunités de chacun, urbaniser, c'est organiser les conditions de vie en société. L'habitat se fonde alors tant dans une approche quantitative que qualitative. Dynamique(s) de construction, type d'habitat, formes d'occupation, adéquation avec les types de populations en place, l'approche quantitative a le mérite de proposer un constat situationnel servant de base à la prospective. Mais l'habitat inscrit dans un projet urbain reste l'essence même du SCOT qui comme indiqué dans le titre précédent ne peut avoir d'autres ambitions que de créer des lieux de vie, et non d'habitat. Cette logique a le mérite de concevoir les lieux de vie en fonction du territoire et des gens qui le pratiquent et cela est essentiel lorsque l'on considère que l'acte de bâtir fait partie de ceux qui modifient le plus sensiblement et durablement le site. Alors politique d'habitat ou définition des modes d'habiter<sup>36</sup> ? Les deux semblent nécessaires au territoire.

## 1. Des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ?

### 1.1 Le boom des années 2000

La première décennie des années 2000 a été une période d'accélération de la construction très importante. En Midi-Pyrénées, près d'un logement sur cinq a été construit pendant cette période, démontrant au besoin le pouvoir

<sup>a</sup> La notion d'équilibre, introduite par le code de l'urbanisme renvoie à la répartition quantitative et qualitative des logements sur le territoire

d'attraction du territoire régional. Dans le même sens, mais avec tout de même un peu moins de vigueur, sur le territoire du SCOT du Nord du Lot, c'est plus de 65% de constructions en plus qui ont été réalisées entre 1999 et 2010 par rapport à la période 1990-1999 soit 1358 unités supplémentaires pour un total de 3977 habitations. Sans surprise puisque corrélatives, les dynamiques de constructions embrassent celles du développement démographique.

### 1.2 Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires

Cependant, le nombre d'habitant supplémentaire par logement nouveau interpelle. En effet, pour chaque habitant supplémentaire, il aura fallu à l'échelle du territoire du SCOT du Nord du Lot construire plus d'un nouveau domicile (0,82 habitant supplémentaire par nouveau logement). Le phénomène de décohabitation générationnelle<sup>37</sup>, le nombre important des cas de ruptures familiales<sup>b</sup> sont des illustrations des changements structurels qui s'opèrent dans les modes de vie actuels, lesquels proposent des rythmes de moins en moins linéaires. Ces nouveaux parcours de vie concourent à la croissance du nombre de ménages et par-delà du besoin en logement. L'analyse recoupe ainsi celle exposée<sup>c</sup> précédemment concernant la réduction de la taille des ménages.

Mais les structures des parcs d'habitation et les taux d'occupation expliquent aussi les raisons du phénomène observé.

### 1.3 Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas

Avec 30 091 logements pour 46 649 habitants, le territoire du SCOT du Nord du Lot possède un logement pour 1,5 personne. Ce chiffre qui transcrit un déséquilibre entre le nombre d'habitation et la population résidente trouve d'abord une explication dans le potentiel touristique du territoire. Car c'est plus d'un logement sur cinq<sup>d</sup> qui aujourd'hui est occupé de façon intermittente, soit le double de la moyenne<sup>e</sup> régionale ou nationale. L'occupation du territoire revêt alors, dans ces cas, un aspect plus ludique que pratique. Certainement trouvera-t-on dans ce constat un début d'explication aux chapitres suivants. En effet, la logique d'implantation des résidences

<sup>b</sup> Selon l'INSEE, 9,6% des mariages célébrés en 1970 étaient rompus au bout de 10ans. Le taux était de 17,8% en 1990 et de 20,76 en 2000.

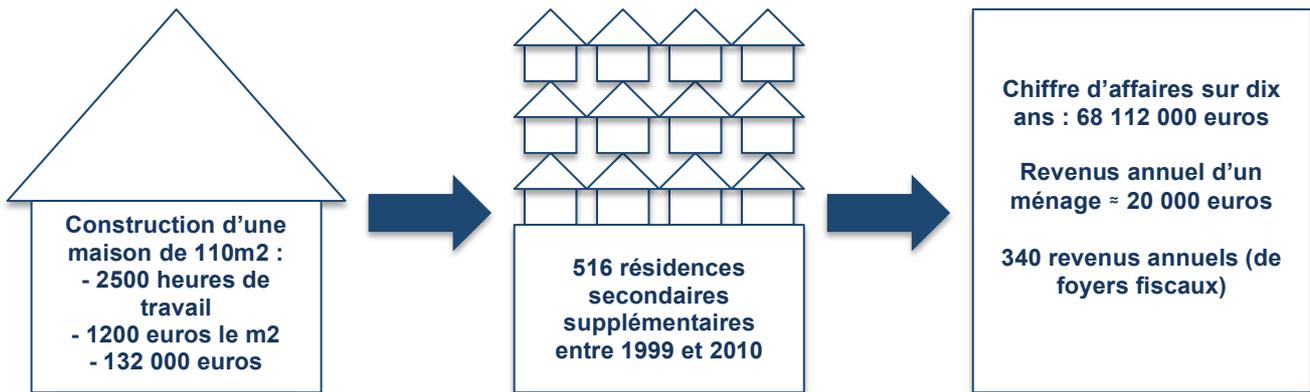
<sup>c</sup> Cf.p28, tableau de la diminution de la taille des ménages

<sup>d</sup> 20,34%

<sup>e</sup> Respectivement 9,56% et 10,50%

# TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Le potentiel économique des résidences secondaires ; UrbaDoc 2014



**Avertissement et méthodologie :** Le prix de la construction oscille entre 1100 et 1500 euros le m<sup>2</sup> selon les prestations d'après Pascal Tournier, commissaire du salon « faire construire sa maison » (PAP, De Particulier A Particulier) cité par le journal 20mn dans son édition du 20 septembre 2013. La superficie de construction retenue pour le schéma est certainement moins importante que la réalité, les résidences secondaires étant souvent sur ce territoire plus grandes que les résidences principales. Le nombre de résidences secondaires ne signifie pas que l'ensemble de ces nouvelles habitations a été construit, certaines constructions ayant mutées dans leurs statuts d'occupation. Pour autant, dans ce dernier cas, elles alimentent le besoin en résidences principales, stimulent le marché de la rénovation et certainement permettent de limiter la vacance par réhabilitation du parc ancien. Le chiffre d'affaires réel est bien plus important puisqu'il ne tient pas compte ici de l'activité induite (notaires, agences immobilières,...). Les revenus annuels oscillent selon les bassins de vie entre 18 815<sup>e</sup> par foyer pour celui de Souillac et 21 210<sup>e</sup> pour celui de Vayrac.

Figure 11 : Les types de vacance ; UrbaDoc d'après le site statistiques.developpement-durable.gouv.fr ; 2014



secondaires n'obéit pas aux mêmes critères que ceux qui guident l'établissement des habitants permanents du territoire. La recherche de proximité des lieux d'emplois, de services laissent alors place à la recherche d'espaces et de nature où points de vue dégagés et authenticités de l'habitat sont souvent les facteurs prééminents à toute installation.

Les propriétaires de résidences secondaires n'étant pas comptabilisés dans les effectifs de population du territoire, le phénomène héliotropique<sup>38</sup> explique donc, au moins en partie, le déséquilibre apparent entre la production de logements et la croissance de la population.

Nombres d'enjeux pour l'avenir reposent sur ce constat. A l'heure du développement durable des territoires où la place de l'habitat doit toujours être plus contenue, pour préserver l'espace et l'environnement au sens large, comment concilier les objectifs des politiques publiques en matière de gestion économe de l'espace avec les spécificités de fonctionnement du territoire, lesquelles sont nécessaires à son équilibre économique notamment.

Car le secteur de la construction, dont l'importance sera explicitée dans la partie économie trouve dans le potentiel touristique un vivier de travail important<sup>a</sup>. Et ce, qu'il s'agisse de construire des nouvelles habitations ou de rénover les anciennes.

Et que dire de l'économie présentielle ? Sur près de 6 000 résidences secondaires, c'est certainement environ 14 000 personnes<sup>b</sup> supplémentaires qui pratiquent le territoire et donc consomment des services, même si c'est sur un mode alternatif. Une manne nécessaire au maintien des commerces en place.

Le contexte est bien différent du tourisme maritime où la proximité à la mer prend le pas sur la recherche d'espace. Ici, le touriste qui voit dans le milieu rural ouvert une alternative au milieu urbain fermé et circonscrit qu'il pratique au quotidien.

Le juste équilibre devra alors être trouvé entre consommation et économie d'espace pour conserver l'attrait du territoire.

L'analyse des Plans Locaux d'Urbanisme, documents témoins des politiques communales ne permet pas d'affirmer une prise de conscience du phénomène, puisque la part des résidences secondaires n'est quasiment jamais appréhendée dans le cadre d'une analyse croisée entre production de logements et développement démographique envisagé.

#### 1.4 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants<sup>39</sup>

L'acte de bâtir est initié par des besoins endogènes et exogènes. Le développement économique et les mutations des parcours de vie ont accru les besoins endogènes alors que dans le même temps, la demande issue des territoires voisins et l'attractivité du territoire, soit résidentielle, soit économique, augmentaient les besoins exogènes. Mais à cette approche basée sur les besoins doit correspondre une notion d'offre permettant d'atteindre les fameux équilibres de fonctionnement des marchés de l'habitat où l'offre satisfait au besoin, à la demande. L'offre est issue du potentiel existant et des stratégies de créations. Là aussi, une offre ne doit pas déstabiliser l'autre. Alors qu'en est-il vraiment ? Le territoire a vu son parc de logement augmenter significativement sur la période 1999/2010. Ainsi, 3 980 logements nouveaux ont été construits durant cette décennie. Mais, l'augmentation du nombre d'habitation est-elle la résultante d'un besoin important en logement qui se traduit simultanément par la baisse du nombre de logements vacants et la production de logements neufs ? Où plutôt, la construction de logements neufs accentue-t-elle le taux de vacances par création d'une offre différente, peut-être plus accessible tant économiquement que structurellement ?

Le fait est que la période de boom de la construction des années 2000 a accentué le poids des logements vacants et a donc contribué à un déséquilibre, non pas entre l'offre et la demande mais plutôt entre les divers types d'offre. Toutes les strates territoriales possèdent un taux de vacances 2010 supérieur à 1999. Celui du territoire du SCOT du Nord du Lot reste plutôt dans la moyenne régionale et propose un ratio inférieur à celui de l'ensemble des SCOT bordiers. Mais il ne demeure pas moins que ce sont désormais près de 2 500 logements qui sont inoccupés, correspondant à plus de 6 années de constructions pour l'ensemble du territoire.

#### 1.5 Dont les causes peuvent être diverses

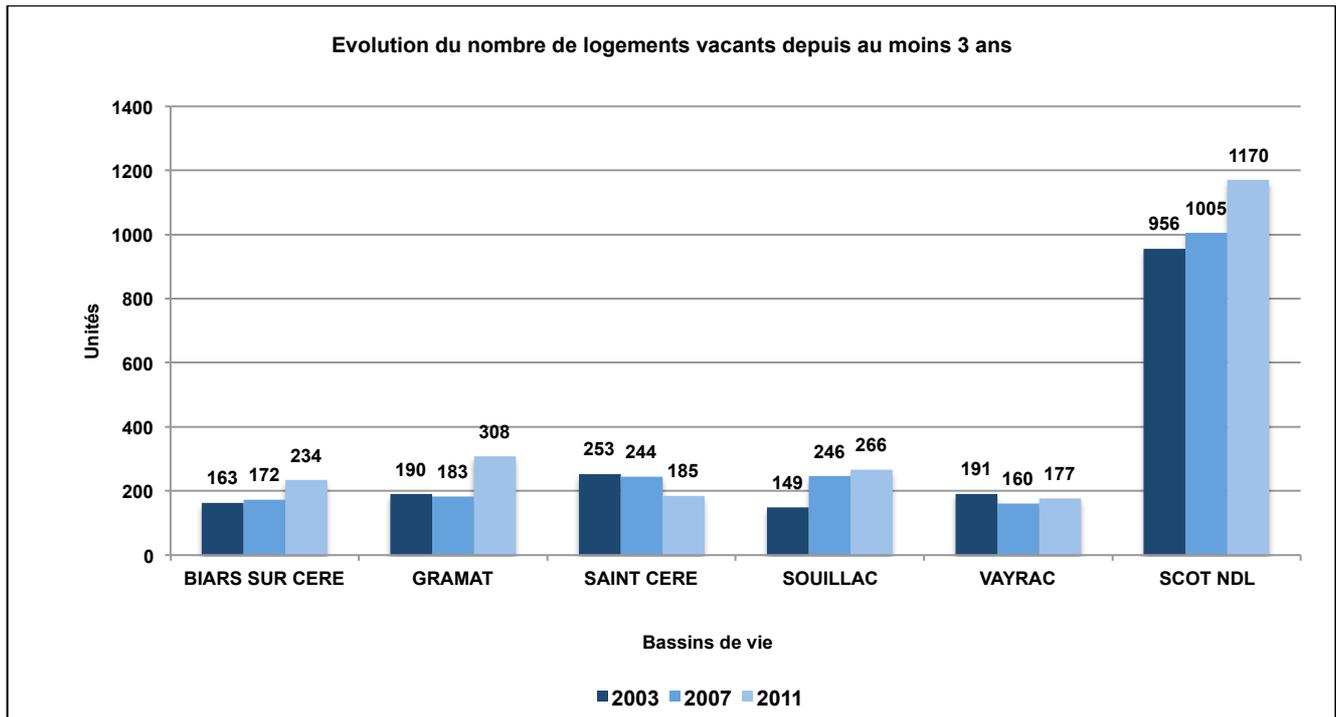
La définition de l'INSEE démontre que les logements vacants correspondent à des situations biens différentes, désirées ou subies, conjoncturelles<sup>40</sup> ou structurelles<sup>41</sup>.

<sup>a</sup> Cf. Croquis p 38

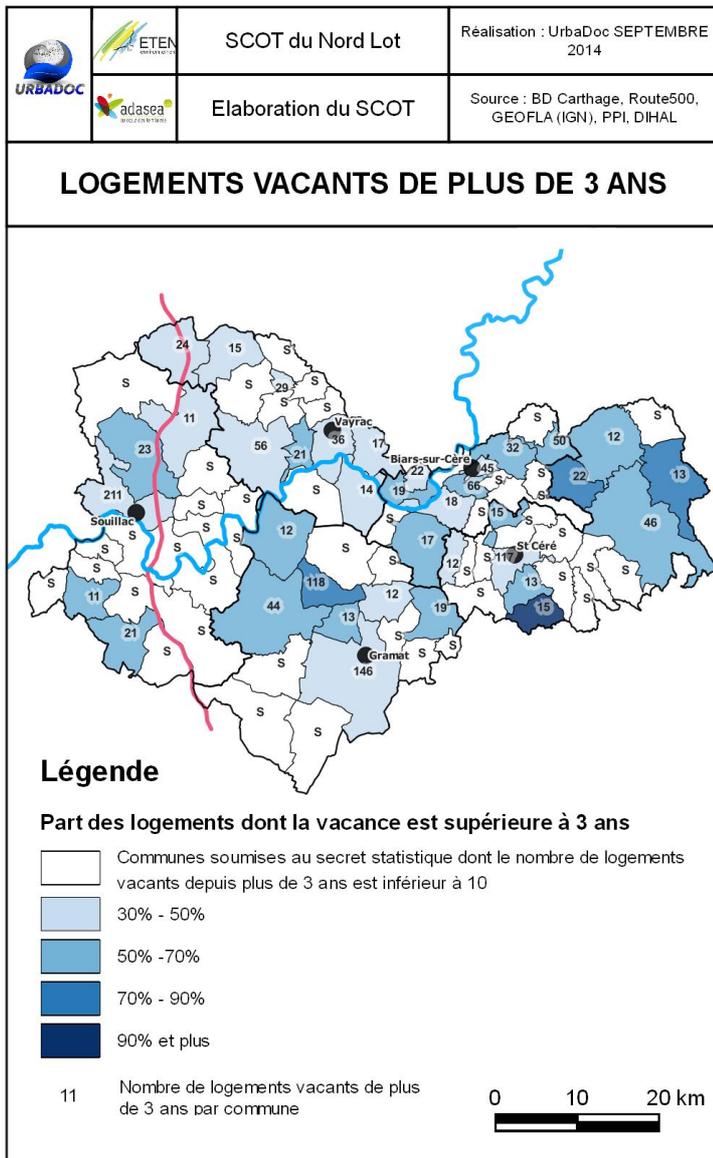
<sup>b</sup> Le chiffre est obtenu par multiplication du nombre de résidences secondaires et celui du nombre de personnes par ménage à l'échelle nationale (5808 x 2,3 = 13 358).

# TABLEAU DE BORD

Graphique 5 : Evolution du nombre de logements vacants depuis au moins trois ans ; DIHAL ; UrbaDoc 2014



Carte 9 : Part des logements vacants depuis plus de trois ans ; DIHAL ; UrbaDoc 2014



**Avertissement :** Les chiffres des logements vacants depuis plus de trois ans sont indiqués selon les données de la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement. Il ne reflète pas le nombre exact des logements qui se trouvent dans cette situation puisque dès lors que ce chiffre est inférieur à 10, le secret statistique empêche la divulgation des valeurs exactes.

**La Taxe d'Habitation pour les Logements Vacants (THLV)** a été instaurée en France par la loi Engagement National pour le Logement. Elle a pour origine la Taxe sur les Logements Vacants qui limitait par décret cette dernière aux seules communes ou agglomérations de plus de 200 000 habitants. A compter des impositions établies au titre de 2013, elle concerne les propriétaires de logements inoccupés depuis au moins deux ans dans les communes qui le décident expressément par délibération du conseil municipal prise avant le 1er octobre de l'année précédente, conformément aux conditions prévues à l'article 1639 A bis du Code général des impôts. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, lorsqu'ils ont adopté un Plan Local de l'Habitat, peuvent également instaurer la THLV sur le territoire de leurs communes. La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le fiduciaire, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation qui possède un logement vacant depuis plus de 2 ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition ( avant 2013, la durée de vacance était de 5 ans ). La durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire. Ainsi, en cas d'achat/héritage/donation le décompte du nouveau délai de vacance de 2 ans recommence à 0 pour le nouveau propriétaire . La THLV ne s'applique pas si :

- Le logement est occupé plus de 90 jours consécutifs (3 mois) au cours d'au moins une des 2 années de référence.. Le logement ne doit pas être meublé.
- Le logement n'est pas habitable car il n'est pas relié aux éléments de confort à l'électricité ou l'eau courante, qu'il ne dispose pas d'équipements sanitaires ou enfin parce qu'il est ouvert ou non couvert.

La figure n°11, page 38, démontre que chaque logement vacant n'est pas forcément libre d'une part, mais aussi que les moyens d'actions pour valoriser ce potentiel ne sont pas forcément les mêmes en fonction des raisons de la vacance. Ils reposent soit sur la stimulation par intervention publique et mise en place d'une politique d'habitat lorsqu'elle est le fruit d'une incompatibilité structurelle avec l'offre, soit sur la stimulation financière lorsque l'impôt est utilisé pour permettre la résorption de la vacance non subie.

### **1.6 De même que les moyens d'agir doivent être appropriés**

Du constat précédent, on dénote que l'augmentation de la vacance est d'abord « normale » puisque stimulée par l'augmentation de la construction et donc des logements en attente d'occupation. Le taux de 8% de vacance et la dynamique de construction couplée à l'augmentation de population induite ne permettent pas d'appuyer la thèse d'une situation de vacance frictionnelle issue de l'absence de demande.

Dès lors, il ne peut s'agir que d'une vacance dite « hors marché » qui est soit expectative, soit de désintérêt soit d'obsolescence ou de dévalorisation.

Les deux premières raisons (attente – désintérêt) peuvent trouver une réponse par l'impôt, les deux autres reposent sur un manque de rénovation urbaine. Certainement pourra-t-elle être plus efficace puisque l'impôt utilisé pour résorber la vacance de désintérêt liée aux revenus importants des propriétaires ne paraît pas ou peu être approprié au territoire. En effet, d'une part, la taille des communes et la proximité citoyen/élu local apparaissent peu appropriée à l'application d'une telle taxe, et d'autre part, l'application de la T.H.L.V entrainerait de fait la taxation d'un nombre important de logements en situation d'obsolescence ou de dévalorisation, les mêmes qui devraient bénéficier d'une aide et qui sont les plus souvent ciblés par l'Agence Nationale de l'Habitat<sup>42</sup> (A.N.A.H).

Depuis la loi Engagement National pour le Logement (E.N.L)<sup>43</sup>, pour qu'un bien inoccupé soit éligible à la T.H.L.V, il doit l'être depuis plus de deux ans consécutifs. Précédemment, cette durée était fixée à 5 ans, rendant de fait cette taxe peu applicable. A partir des données de la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (D.I.H.A.L), ce sont 1 170 logements à minima qui se trouvent dans cette situation<sup>a</sup>, soit 31,9% du stock total repérables sur les données D.I.H.A.L.

<sup>a</sup> Le chiffre de 1 170 est tronqué par le fait que les communes qui disposent de moins de 10 logements vacants sont soumises au secret statistique.

Si l'on se fie aux résultats de l'Enquête Logement de 2011<sup>b</sup>, en milieu rural, c'est près de 30% des logements qui seraient vacants du fait de la difficulté de rassembler le budget pour rénover ou remettre en état le logement. Les stock de logement sur lequel une action est possible par l'incitation à la rénovation atteindrait donc sur le territoire un effectif à minima de 351 unités.

Ainsi, si c'est plus de 2 500 logements qui sont inoccupés, il semble qu'un effort incitatif permettrait de faciliter une sortie de vacance de l'ordre de 14% du stock total inoccupé.

### **1.7 Mais qui contribue à vider les centres villes et les villes-centre.**

L'article L121-1 1<sup>o</sup>a du code de l'urbanisme expose que les SCOT « déterminent les conditions permettant d'assurer (...) l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux (...). Mais que signifie réellement la notion de revitaliser les centres urbains ? Dans le même sens, le territoire est-il concerné par ce besoin et cette prescription législative ?

Le diagnostic sur la démographie<sup>c</sup> a déjà permis de mettre l'accent sur l'augmentation des populations plus importante dans les couronnes périphériques aux villes-centres que sur ces dernières<sup>d</sup>, à l'exception des cas particuliers de Vayrac et Saint-Céré. Or, pour revitaliser un centre urbain, où à minima éviter de le dévitaliser, il faut qu'il continue d'assurer un rôle polarisant<sup>e</sup>. Ce rôle de centralité repose le plus souvent sur une aire de chalandise<sup>44</sup> assez importante permettant de concentrer en un lieu dit (le centre) des services et équipements à la population. De prime abord, l'augmentation du nombre d'habitants dans la zone de chalandise est bénéfique, qu'il soit localisé sur le pôle ou dans la zone de consommation.

Pourtant la logique d'étalement de l'urbanisation en dehors des villes centres n'aura pas le même effet sur les villes-centres, selon qu'elles sont ou pas aussi pôle d'emploi. En effet, l'étalement urbain autour d'un centre d'emploi entraîne de fait un retour journalier des populations vers le centre, ces mêmes populations consommant alors dans le même temps les services usuels, et participant ainsi à leurs maintiens.

<sup>b</sup> Enquête réalisée par l'INSEE portant sur la famille et le logement notamment.

<sup>c</sup> Cf. Démographie. Titre 3

<sup>d</sup> Cf. Démographie. Titre 3

<sup>e</sup> La commune de Souillac postule actuellement à un appel d'offre pour la rénovation de son centre urbain.

# TABLEAU DE BORD

**Méthodologie :** Les données de ces tableaux ont été obtenus de la façon suivante. Concernant la construction neuve, ils ont été répertoriés selon les données transmises par les communes membres du SCOT. Chaque permis a été repéré selon la parcelle cadastrale qui servait d'assiette principale au projet. Tous les permis ont été agrégés sous système d'information géographique, par année. Une requête a permis d'obtenir la localisation dans les Plan Locaux d'Urbanisme. Le nombre important de permis en zone N et A découle du fait que beaucoup de PLU ont été approuvés postérieurement à la construction renseignée. Concernant les logements vacants, ils sont issus de la base de données MAJIC. Par croisement avec les PLU, on peut connaître les zones dans lesquels ils se trouvent, mais aussi le vérifier à la parcelle. Les données des communes de Sarrazac, Bannes, Saint-Médard de Presque, Teyssieu, Biars sur Cère, Laval de Cère, Pinsac, Lamothe-Fénélon, Carluçet, Couzou et Le Bastit ne sont pas incluses dans le tableau sur la localisation des données, faute de réponse au questionnaire communal à l'heure de l'écriture de ce rapport. Le total des permis repérés n'est pas égal à la dynamique de constructions, certaines parcelles ne pouvant être localisées du fait des mouvements de numérotation parcellaires.

Tableau 13 : Localisation des logements vacants ; Majic 2013, UrbaDoc 2014

		Total	Appartement	Maison	Centre ancien	% centre ancien
Biars	Nb. de LV sur le BV	492	103	389		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	103	41	62	11	10,68
	Nb. de LV sur autres communes	389	62	327		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	375			129	34,40
Gramat	Nb. de LV sur le BV	649	133	516		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	244	80	164	204	83,61
	Nb. de LV sur autres communes	405	53	352		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	562			397	70,64
Saint-Céré	Nb. de LV sur le BV	673	192	481		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	266	135	131	115	43,23
	Nb. de LV sur autres communes	407	57	350		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	450			160	35,56
Souillac	Nb. de LV sur le BV	847	328	519		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	361	257	104	100	27,70
	Nb. de LV sur autres communes	486	71	415		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	673			184	27,34
Vayrac	Nb. de LV sur le BV	668	112	556		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	81	20	61	39	48,15
	Nb. de LV sur autres communes	587	92	495		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	563			231	41,03

42

Tableau 14 : Localisation des nouvelles constructions ; Questionnaires communaux ; UrbaDoc 2014

		TOTAL	Ua	Ub,c,d	Ah/Nh	AU	AU0	A/N	Hors PLU
Biars	Nb. de nouveaux logements sur le BV	310	29	165	8	31	4	46	27
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre								
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes								
	% de nouveaux logements sur le BV	100	9,35	53,23	2,58	10,00	1,29	14,84	8,71
	% de nouveaux logements sur les autres communes								
Gramat	Nb. de nouveaux logements sur le BV	386	114	53	4	29	1	138	47
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	106	65	1		7	1	32	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	280	49	52	4	22	0	106	47
	% de nouveaux logements sur le BV	100	29,53	13,73	1,04	7,51	0,26	35,75	12,18
	% de nouveaux logements sur les autres communes	72,54	17,50	18,57	1,43	7,86		37,86	16,79
Saint-Céré	Nb. de nouveaux logements sur le BV	346	17	122	3	37	3	53	111
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	112	2	74		20	1	15	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	234	15	48	3	17	2	38	111
	% de nouveaux logements sur le BV	100	4,91	35,26	0,87	10,69	0,87	15,32	32,08
	% de nouveaux logements sur les autres communes	32,37	1,79	66,07		17,86	0,89	13,39	
Souillac	Nb. de nouveaux logements sur le BV	433	17	121	4	27	4	117	143
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	142	2	36		5	1	16	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	373	15	85	4	22	3	101	143
	% de nouveaux logements sur le BV	100,00	3,93	27,94	0,92	6,24	0,92	27,02	33,03
	% de nouveaux logements sur les autres communes	86,14	3,46	19,63	0,92	5,08	0,69	23,33	33,03
Vayrac	Nb. de nouveaux logements sur le BV	352	9	190	13	16	9	80	35
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	47	1	34		7	3	2	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	305	8	156	13	9	6	78	35
	% de nouveaux logements sur le BV	100,00	2,56	53,98	3,69	4,55	2,56	22,73	9,94
	% de nouveaux logements sur les autres communes	86,65	2,27	44,32	3,69	2,56	1,70	22,16	9,94

Dans les secteurs au développement plutôt résidentiels où l'emploi est insuffisant sur place, le risque est de voir la consommation de services s'effectuer autour des pôles d'emplois, fragilisant alors les équipements au sens large des villes centres des bassins de vie. En effet, ne vivant pas sur place, le détour par le centre bourg ne semble plus nécessaire, sauf pour la consommation de services publics. Cette situation peut alors entraîner de fait un risque de déséquilibre pour la ville centre qui doit alors assurer un rôle de pôle sans bénéficier des rentrées financières inhérentes à l'acte d'habiter<sup>a</sup>.

Dès lors, la situation du territoire est assez hétérogène avec une partie dont le développement est résidentiel alors que l'autre fonctionne plus sur un modèle mêlant emploi et habitat. Ainsi, il ne pourra être scénarisé de développement sans prendre en compte le rapport aux zones de travail et l'importance des migrations pendulaires<sup>45</sup>. Et ce pour éviter d'affaiblir les pôles en place et donc de conserver un niveau d'équipement satisfaisant sur tout le territoire. Certainement est-ce là l'enjeu de la revitalisation des centres urbains, qui finalement passe souvent par une augmentation des habitants à condition qu'ils soient aussi des chaland.

C'est dans cette réflexion que la notion d'habitat perd de son intérêt au profit de celle d'habiter. C'est aussi là que la partie quantitative habitat laisse place au rôle politique dans la définition des lieux d'habiter. Car pour qu'un habitant soit aussi un chaland, il faut lui donner un cadre de consommation, de vie. Or les centres anciens nécessitent souvent de lourdes rénovations, bien moins faciles à mettre en œuvre que la création de nouveaux habitats ou commerces périphériques. Dans la revitalisation des centres-villes finalement nécessaire à tous les habitants, il semble que la stimulation publique soit désormais un préalable obligatoire.

L'analyse de la localisation de la vacance est assez éloquente pour illustrer le paradigme actuel de la situation de l'habitat sur le territoire.

Sur les 2 623 logements vacants recensés par le fichier MAJIC et inscrit dans un document d'urbanisme de type POS ou PLU, 1 101 se trouvent dans une zone Ua ou U1 de ces PLU, les sous secteurs qui servent à définir les centres anciens, soit 41%. Sur les 3 329 logements vacants recensés dans la même base de données, 1 055 se situent dans les pôles des bassins de vie soit 31,6%

Dans le même temps, sur les 1 527 logements localisés, seulement 26,7% étaient situés sur les pôles, 10,3% en zone Ua ou U1, 31,8% en zone Ub et suivantes et 7,1% en zone AU. Le reste étant situés dans les zones A et N.

L'analyse croisée montre bien un transfert des populations des centres vers la périphérie, et ce à toutes les échelles (Bassin versant/Pôle ; Centre-bourg-périphérie).

Les processus de diffusion urbaine sont encore bien omniprésents sur le territoire.

Cependant deux points sont à relever.

D'une part, l'effet des politiques publiques locales. Si plus de la moitié des nouvelles constructions sont situés en zone A ou N, c'est qu'elles ont été réalisées préalablement à l'approbation d'un PLU qui n'a pas choisi de poursuivre l'urbanisation sur ces secteurs. Certainement est-ce là le signe d'un inversement de tendance.

Par ailleurs, la faible proportion des constructions réalisés en zone AU démontre d'une faiblesse encore trop importante de l'urbanisme de projet sur ce territoire, ou planification urbaine et aménagement se heurte souvent à la réalité économique.

### 1.8 Vers une explosion de la bulle immobilière

La situation économique mondiale, et notamment l'exemple espagnol<sup>b</sup> pose de nombreuses questions quand à l'existence ou non d'une bulle immobilière en France et entraîne une question prééminente : Comment va évoluer le prix des logements après la spectaculaire envolée des prix sur la dernière décennie. Après la chute des transactions et l'assèchement de la demande constatées actuellement, se dirige-t-on vers un éclatement de la bulle immobilière ou un simple ajustement des prix ? Nicolas Coste, économiste, spécialiste du logement, pense la France à l'abri d'un phénomène de krach immobilier pour des raisons tant structurelles que conjoncturelles. Le pays se trouve en effet dans une situation différente de celles de ses voisins. Le système bancaire n'y est pas aussi fragilisé et permet encore une certaine fluidité du crédit d'une part mais surtout, la production 1990/2010 n'a pas engendré d'excès de l'offre sur la demande à la différence du marché espagnol. Pour qu'il y ait une bulle immobilière, il faut que la valeur d'un actif ne reflète plus la somme actualisée de ses rendements futurs, ce qui n'est pas le cas français du fait notamment des politiques publiques en faveur de l'encadrement des loyers

<sup>a</sup> Selon la Direction Générale des Finances Publiques, 69,86% des revenus du territoire sont assurés par la taxe d'habitation, la taxe sur le foncier bâti, la taxe sur le foncier non bâti et la taxe additionnelle au foncier non bâti.

<sup>b</sup> D'après les statistiques d'Eurostat, la baisse moyenne des prix de l'immobilier au sein de la zone euro atteint 2,2% en 2013. C'est même -10,6% pour l'Espagne et 5,9% pour l'Italie.

# TABLEAU DE BORD

Graphique 6 : Répartition des produits communaux du territoire; Obséco; DGFP; 2012

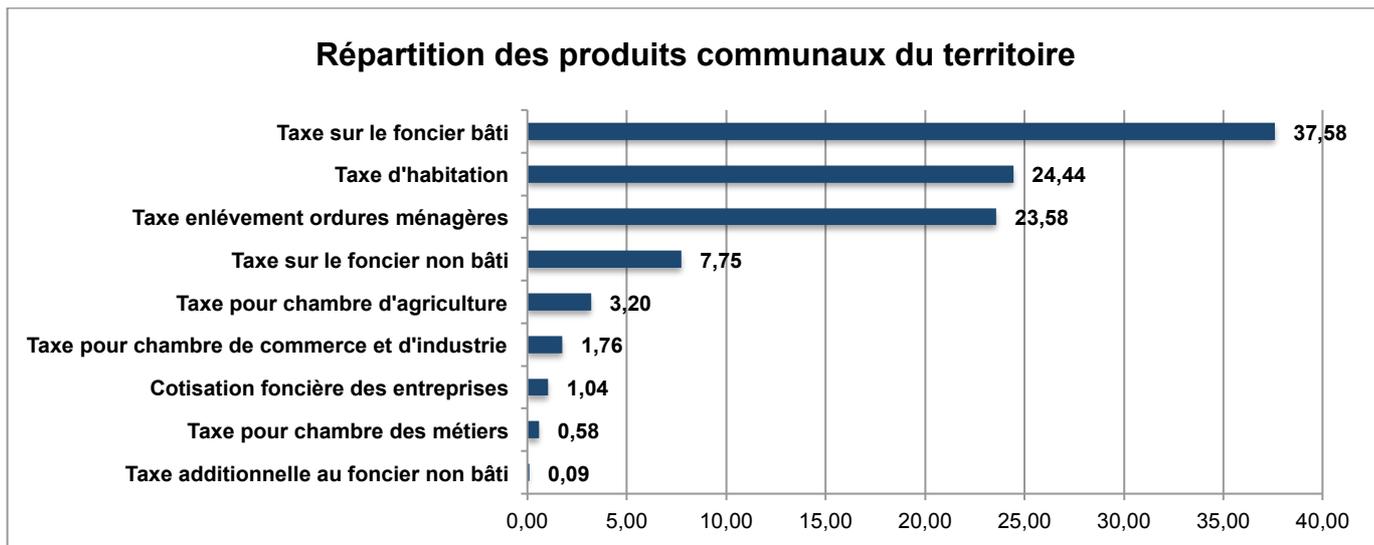


Tableau 15 : Illustration des possibilités d'investissement, INSEE 2010, UrbaDoc 2014

Commune	Revenus par foyer fiscal	Capacité de remboursement mensuel	Capacité d'emprunt maximal	Prix du m <sup>2</sup>	Prix d'une construction sur un foncier de 1000m <sup>2</sup>	apport nécessaire	Part (%) de l'apport nécessaire	Prix d'une construction sur un foncier de 500m <sup>2</sup>	apport nécessaire	Part (%) de l'apport nécessaire
Biars	19 570 €	538,18 €	110 000 €	21 €	151 000 €	41 000 €	27,15	140 500 €	30 500 €	21,71
Gramat	20 622 €	567,11 €	115 000 €	15 €	145 000 €	30 000 €	20,69	137 500 €	22 500 €	16,36
Souillac	18 815 €	517,41 €	105 000 €	34 €	164 000 €	59 000 €	35,98	147 000 €	42 000 €	28,57
Saint-Céré	20 838 €	573,05 €	117 000 €	23 €	153 000 €	36 000 €	23,53	141 500 €	24 500 €	17,31
Vayrac	21 210 €	583,28 €	119 000 €	18 €	148 000 €	29 000 €	19,59	139 000 €	20 000 €	14,39

44

**Avertissement :** La capacité d'emprunt est calculée selon le taux d'endettement maximal de 33%, le plus fréquemment utilisé par les banques. La durée d'emprunt, pour l'établissement de ce tableau est fixée à 30 ans. Ne sont pas pris en compte dans ces calculs les frais de notaire, de courtage ou encore les taxes diverses. Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés à partir d'une moyenne des prix relevés sur les sites Internet immobiliers et sont corroborés par ceux du site France-Inflation.com et par l'étude de l'observatoire de l'Habitat mené par le Conseil Général.

Tableau 16 : Evolution du coût des terrains et de la construction ; France inflation ; UrbaDoc 2014

Zones	Nombre de terrains	Prix moyen du m <sup>2</sup>	Surface moyenne m <sup>2</sup>	Prix moyen terrain	Part terrain/coût total	Coût total Terrain + Maison
Rurales	45507	41	1265	51724	29%	177810
Urbaines de 2000 à 4 999 habitants	11566	69	954	65435	34%	192665
Urbaines de 5000 à 9 999 habitants	7974	70	982	69169	35%	199686
Urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	5122	70	992	68949	35%	199547
Urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	4932	77	888	68373	35%	197000
Urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	5237	70	979	68202	35%	194891
Urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	3396	97	839	81077	38%	213230
Urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	8028	116	909	105590	42%	252522
Agglomération de Paris	945	238	673	160443	49%	327490
Total	92707	59	1098	64552	33%	194024

		2006	2007	2008	2009	2010
Evolution du prix moyen des terrains à bâtir (€)	Midi-Pyrénées	54964	62519	60619	56900	58682
	France	60325	65545	67440	64700	64552
Evolution du prix moyen au m <sup>2</sup> du terrain à bâtir (€)	Midi-Pyrénées	44	36	35	36	40
	France	67	51	54	56	59
Evolution de la surface moyenne en m <sup>2</sup> du terrain à bâtir	Midi-Pyrénées	2021	1729	1756	1563	1477
	France	1440	1284	1240	1154	1098

Le futur du marché immobilier pourrait trouver les clés de sa destinée dans la démographie d'une part et dans l'enraiment de la perte de solvabilité des ménages.

Or le tableau 13 pose question quant à la capacité d'investissement des acquéreurs vivant sur le territoire. Dans la situation actuelle, pour l'ensemble de la population il est nécessaire d'avoir souvent l'équivalent d'un à deux ans de revenus moyens pour investir, et ce, hors frais de notaire. Mais bien entendu, les revenus moyens ne reflètent pas la part des gens qui seront des candidats futurs à l'accession, posant d'ores et déjà la question de la création d'un habitat pour tous. Mais si l'on considère les données de la Direction Générales des Finances Publiques, 10 814<sup>a</sup> foyers étaient imposables en 2012 sur 21 342 soit 50,6% des foyers. Il semble que ce soit ces foyers disposant en moyenne de 32 762 euros par an qui sont les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Au prix actuel des terrains et de la construction, ces personnes pourront accéder à la propriété en 20 ans avec uniquement apport des frais de notaires<sup>b</sup> puisqu'ils disposent d'une possibilité d'emprunt de 160 701 euros<sup>c</sup>. S'agissant là aussi d'une moyenne, il est à noter que la différence entre la capacité maximale d'emprunt des éventuels acquéreurs et le prix d'acquisition d'une maison reste faible, posant la question de la réduction des surfaces à bâtir, non pas ici dans un objectif législatif mais plutôt de maintien de l'équilibre économique de la construction.

Et ce, d'autant plus que les estimatifs servant de base à la réflexion reposent sur des prix de terrain, même s'ils sont souvent jugés comme trop onéreux par l'acheteur qui sont bien en deçà de la moyenne nationale ou régionale<sup>d</sup>.

Or ce prix repose sur une logique de construction souvent issue des politiques d'aménagement anciennes retranscrites dans les anciens Plan d'Occupations des Sols et très souvent reprises, bien que diminuées, dans les Plans Locaux d'Urbanisme des années 2000, notamment ceux pré-loi E.N.E.

En somme, il s'agissait souvent de diviser une parcelle desservie par la voie publique et les réseaux publics et de la vendre avec comme unique investissement les frais de géomètre.

Les logiques actuelles, pour une meilleure gestion de l'espace, permettant d'une part de l'économiser et d'autre part d'y faire mieux vivre ensemble les populations par diminution des logiques d'entre-soi sont demandeuses de nombreux investissements préalables à la vente d'un terrain. Création de voies et aménagement urbain pourraient, à l'instar des grandes villes prochainement augmenter les prix des terrains à bâtir.

Enfin, cette même logique de gestion économe de l'espace, sans remettre en question ses bienfaits entrainera inévitablement une diminution du nombre de terrains disponibles et de vendeurs par une application de densités supérieures nécessitant la mobilisation de moins de propriétaires ne favorisant pas de fait la concurrence. L'effet pervers pourrait être une hausse du prix des terrains à bâtir.

Les équilibres sont fragiles, les maintenir sera difficiles mais pourtant, cela reste primordial.

<sup>a</sup> Attention, à l'heure de la rédaction du présent rapport, ces données n'avaient été transmises par la chambre du commerce et de l'industrie qu'à l'échelle du pays de la vallée de la Dordogne.

<sup>b</sup> En tout état de cause, actuellement les établissements bancaires n'acceptent plus de financement sans apports des frais de notaires, du fait notamment du nombre de ruptures familiales important qui concourent à une revente rapide des biens. Dans ces cas, si les frais de notaires étaient inclus dans les processus de financements, la valeur du bien vendu serait moindre par rapport à la valeur du prêt.

<sup>c</sup> Ce calcul est établi sur la base d'un taux d'endettement à 33%.

<sup>d</sup> Cf. page 44.

# TABLEAU DE BORD

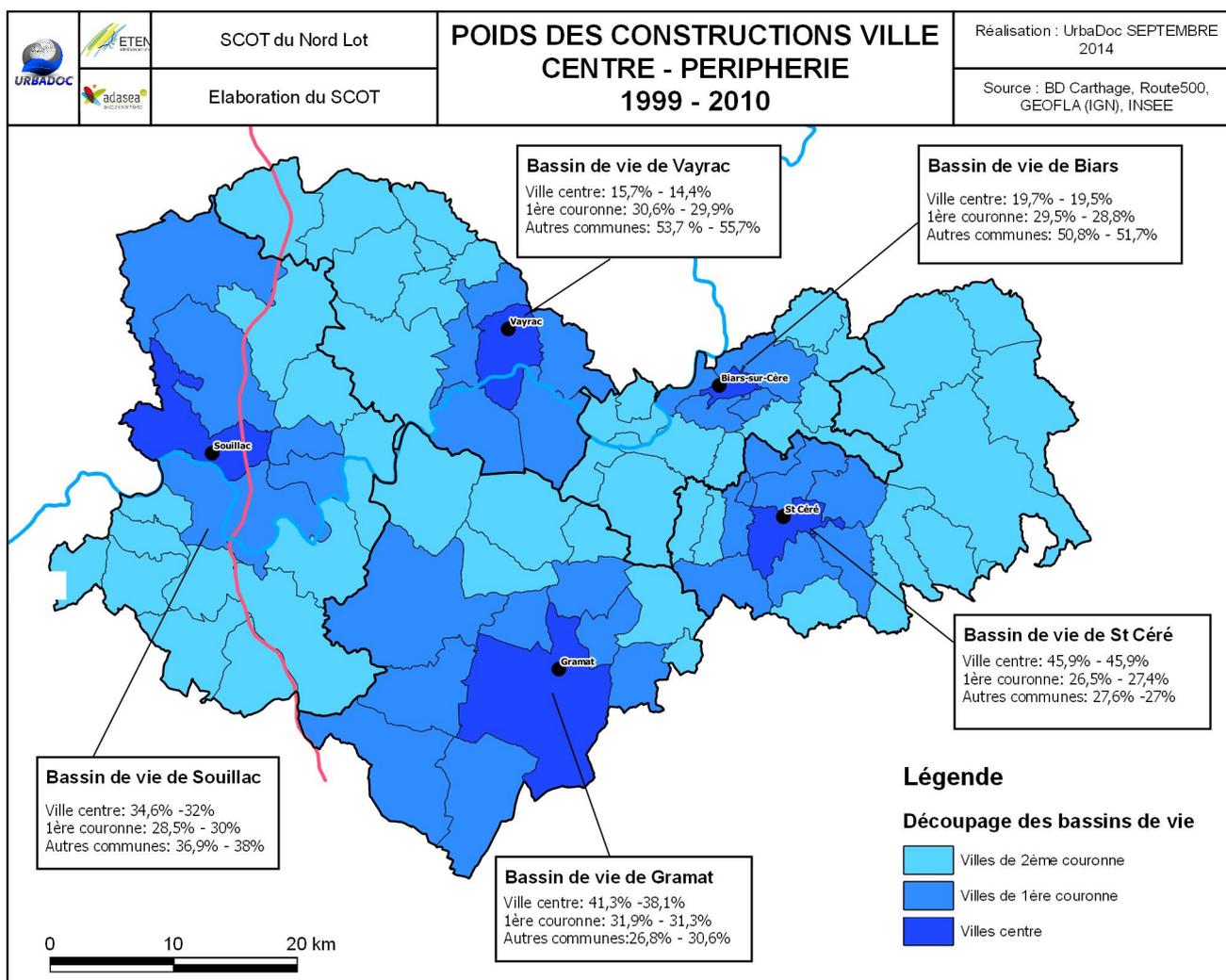
Tableau 17 : Nombre de logements nouveaux ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Logements nouveaux 1990-1999		Logements nouveaux 1999-2010		
	Effectifs nouveaux logements	Pourcentage des nouveaux logements	Effectifs nouveaux logements	Pourcentage des nouveaux logements	Nombre d'habitant sup. par logement sup.
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>2810</b>	<b>11,96</b>	<b>4317</b>	<b>16,41</b>	<b>0,82</b>
<b>BV de Biars</b>	536	12,04	691	13,86	1,03
<b>BV de Gramat</b>	629	16,05	825	18,14	0,82
<b>BV de Souillac</b>	960	16,65	1249	18,57	0,83
<b>BV de Saint-Céré</b>	481	10,21	565	10,88	0,09
<b>BV de Vayrac</b>	204	4,39	987	20,35	1,06

Tableau 18 : Résidences selon le statut d'occupation ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Résidences principales				Résidences secondaires				Résidences vacantes			
	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>18312</b>	<b>21347</b>	<b>70,37</b>	<b>70,42</b>	<b>5895</b>	<b>6411</b>	<b>22,66</b>	<b>21,15</b>	<b>1813</b>	<b>2556</b>	<b>6,97</b>	<b>8,43</b>
<b>BV de Biars</b>	3468	3955	74,15	74,22	935	923	19,99	17,32	274	448	5,86	8,41
<b>BV de Gramat</b>	3248	3916	70,90	72,25	990	1135	21,64	20,94	337	368	7,37	6,79
<b>BV de Souillac</b>	4613	5418	68,58	67,94	1721	1888	25,59	23,67	392	670	5,83	8,40
<b>BV de Saint-Céré</b>	3758	4199	72,37	72,92	878	974	16,91	16,92	557	584	10,73	10,14
<b>BV de Vayrac</b>	3225	3859	66,51	66,12	1371	1491	28,27	25,55	253	486	5,22	8,33

Carte 10 : Poids des constructions pôle/périphérie ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014



## 1.9 Le fonctionnement des bassins de vie

Le territoire est donc caractérisé par une croissance de son parc de logement très importante, portée par une corrélation entre la hausse des résidences principales et celles des résidences secondaires. L'augmentation du parc de logements vacants rapportée à la baisse du poids des villes centres et des centres villes pose la question de l'adaptation du parc aux caractéristiques actuelles de l'habitat neuf<sup>a</sup>, et donc des moyens à mettre en œuvre pour agir en faveur de la revitalisation de ces derniers. Et par delà de la politique à mettre en œuvre entre une poursuite des logiques d'étalement et une volonté de recentralisation et de confortement des villes centre. Le maintien ou la redéfinition des équilibres de constructions sera forcément au centre du projet SCOT. Mais la dynamique territoriale générale s'opère t-elle de manière uniforme ou les logiques de développement relevées dans les chapitres précédent trouvent-elles un écho dans l'analyse de l'habitat et dans sa distribution au sein des bassins de vie.

Sans surprise, chaque bassin de vie a connu une accélération de la construction au détour des années 2000. Embrassant les rythmes observés pour l'évolution démographique, la croissance a été plus importante aux abords de l'A20 que sur la partie est du territoire et toujours plus importante au nord qu'au sud. Seuls les bassins de vie de Biars et Vayrac ont un nombre supplémentaire d'habitant par logement nouveau supérieur à la moyenne. Certainement retrouve t-on ici les logiques du pôle d'emploi de Biars qui attire des familles en accession à la propriété et en âge de travailler et les logiques du desserrement urbain du bassin d'emploi de Brive sur le bassin de vie de Vayrac où s'installent là aussi des jeunes en accession.

Le territoire conserve dans son ensemble son caractère attractif pour les personnes désireuses d'acheter une résidence secondaire, la hausse de ce type d'occupation se répartissant de façon assez équitable entre tous les bassins de vie. Cependant, la part des résidences secondaires dans le volume total a plutôt tendance à diminuer. La carte n°10, ci-contre met bien en évidence le phénomène décrit dans le chapitre précédent concernant les critères concourant à l'achat d'une résidence secondaire. Les villes centres des bassins de vie sont celles où les taux de

résidences secondaires sont les plus faibles. Sur ces territoires, l'habitat proche des équipements et de l'emploi est occupé quotidiennement mais par contre, la structure du parc proposé (densité, formes urbaines, type d'habitat), avec par ailleurs la majorité de l'offre locative locale est peu concordante avec la recherche d'espace qui guide l'installation d'une résidence secondaire.

Le nombre de logements vacants est, dans la suite des explications du titre 1.5, en hausse partout, au moins en nombre. Les bassins de vie les plus dynamiques en terme de constructions sont aussi ceux où les taux de vacances sont les plus importants, corroborant le principe de l'augmentation normale de la vacance dans un secteur dynamique mais aussi les logiques de diffusion spatiale de l'habitat aux dépens des centralités existantes.

Le bassin de vie de Saint-Céré reste celui dont la situation est la plus préoccupante, marquée par une vacance bien supérieure à la moyenne du SCOT alors que les dynamiques de commercialisations de logements neufs sont moindres. Certainement est-ce un secteur sujet à une plus inquiétante vacance frictionnelle ?

L'analyse de l'évolution du poids des constructions dans les villes centres et leur périphérie de première et deuxième couronne<sup>b</sup> affermissent ce constat. La ville de Saint-Céré est la seule commune centre dont le poids des constructions dans le total du bassin de vie est identique en 1999 et 2010 (45,9%). Il s'agit là d'une conséquence corrélative à la croissance de l'habitat autour du pôle d'emploi de Saint-Céré et de la perte de vitesse de la partie la plus orientale du territoire. A l'inverse, l'ensemble des autres villes centres connaît une perte de poids au profit de la couronne jointive d'abord, mais encore plus au profit des communes les plus éloignées illustrant ici la diminution des polarités les plus anciennes.

## 2. Un habitat pour tous ?

Si la politique de production d'habitat se pense le plus souvent et naturellement dans une logique quantitative, il demeure que les types de production réalisés doivent être en accord avec le caractère des populations vivant sur le territoire ou souhaitant s'y installer et donc avec les aspirations de celles-ci d'une part, mais aussi ses possibilités.

<sup>a</sup> Cf. *Economie. Les entretiens réalisés avec les chefs d'entreprises du territoire faisait clairement ressortir que les potentiels futures recrues recherchaient prioritairement, et souvent non sans mal de l'habitat neuf, pavillonnaire et bénéficiant des qualités de ce type d'habitat (espace, isolation actuelle...)*

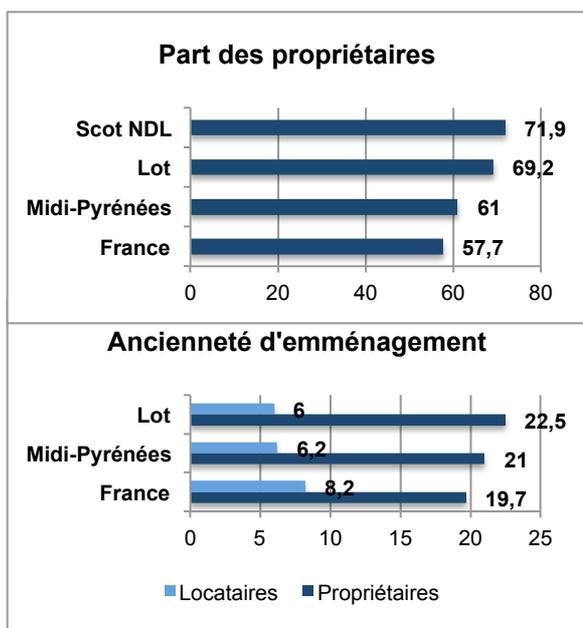
<sup>b</sup> Cette notion de couronne est surtout utilisée autour des villes. Elle matérialise les communes satellites à un pôle qui par agrégation forme une première couronne autour du lieu polarisant, celle étant située derrière cette première périphérie formant une deuxième couronne et ainsi de suite.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 19 : Evolution des statuts d'occupation selon les bassins de vie ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Nombre de propriétaires en 1999	Nombre de locataires en 1999	Part des propriétaires en 1999	Part des locataires en 1999	Nombre de propriétaires en 2011	Nombre de locataires en 2011	Part des propriétaires en 2011	Part des locataires en 2011
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>12061</b>	<b>4951</b>	<b>70,90</b>	<b>29,10</b>	<b>14764</b>	<b>5778</b>	<b>71,87</b>	<b>28,13</b>
Bassin de vie Gramat	2119	944	69,18	30,82	2620	1058	71,23	28,77
Bassin de vie de Souillac	2919	1316	68,93	31,07	3655	1632	69,13	30,87
Bassin de vie de Biars	2333	929	71,52	28,48	2842	1011	73,76	26,24
Bassin de vie de St Céré	2416	1090	68,91	31,09	2820	1237	69,51	30,49
Bassin de vie de Vayrac	2274	672	77,19	22,81	2827	840	77,09	22,91

Graphique 8 : Part des propriétaires et ancienneté d'emménagement en 2010 ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014



Graphique 7 : Répartition des locataires en 2010 ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

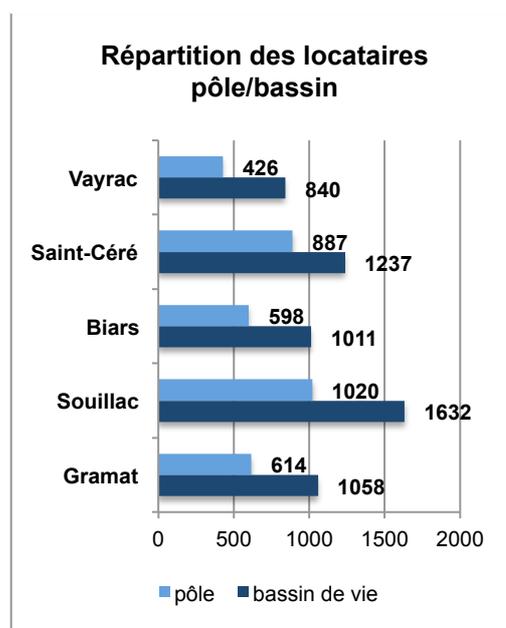


Tableau 20 : Part des maisons et des appartements et évolution ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Nombre de maisons en 1999	Nombre d'appartements en 1999	Part des maisons en 1999	Part des appartements en 1999	Nombre de maisons en 2011	Nombre d'appartements en 2011	Part des maisons en 2011	Part des appartements en 2011
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>15543</b>	<b>2738</b>	<b>85,02</b>	<b>14,98</b>	<b>26044</b>	<b>3949</b>	<b>86,83</b>	<b>13,17</b>
Bassin de vie Gramat	2823	394	87,75	12,25	4547	749	85,86	14,14
Bassin de vie de Souillac	3657	956	79,28	20,72	6591	1307	83,45	16,55
Bassin de vie de Biars	3066	402	88,41	11,59	4794	528	90,08	9,92
Bassin de vie de St Céré	3036	722	80,79	19,21	4723	969	82,98	17,02
Bassin de vie de Vayrac	2961	264	91,81	8,19	5389	396	93,15	6,85

L'investissement massif dans les dispositifs de défiscalisation sur certains secteurs, considérant l'habitat comme un produit a déjà démontré comment pouvait être proposée une offre en décalage avec la demande<sup>a</sup>. Qu'en est-il de la situation du territoire ? Et ce d'autant plus que l'analyse précédente<sup>b</sup> a mis en exergue le fait que la population en place ne pouvait pas, dans sa grande majorité accéder à la propriété.

## 2.1 D'abord un territoire de propriétaire

Alors que le ratio de propriétaire en France est de 57,7%, cette part pour le territoire est largement supérieure, de l'ordre de 71,9%. Les grandes villes françaises concentrent une grande partie de l'offre locative. Mais le territoire du SCOT n'a pas de grandes villes, ce qui peut au moins en partie fournir un début d'explication.

Cependant, la part de propriétaires est aussi supérieure à celle du département lotois, pourtant lui aussi rural. Avec 2703 propriétaires supplémentaires pour 827 locataires de plus entre 1999 et 2011, la thèse d'une augmentation du nombre de construction et d'habitat par accroissement du nombre d'accédants à la propriété peut certainement être validée. Le phénomène est sur ce territoire sans doute amplifié par le poids important des résidences secondaires d'une part, mais aussi par les conséquences de l'inscription territoriale faisant du territoire tantôt le réceptacle de l'étalement du bassin de Brive où viennent s'installer des jeunes actifs en recherche d'un cadre de vie agréable et accessible tant économiquement que structurellement et tantôt un pôle d'emploi attractif pour les jeunes en accession. Concernant le cas de la partie Nord-Ouest du territoire, peu de personnes s'éloigneront du pôle d'emploi briviste pour louer un logement alors que beaucoup ne reculeront pas pour accéder à la propriété dans un cadre de vie agréable et préservé. Ainsi, alors que la moyenne de locataire sur le territoire est de 28,13%, seul le territoire du bassin de vie de Vayrac se démarque avec un taux bien inférieur, à 22,91% pour les raisons précédemment évoquées. Cependant, ce constat pourrait peut-être tout aussi trouver une réponse dans l'offre locative existante, bien moins importante sur les territoires résidentiels qu'à proximité des pôles d'emplois, souvent boostés par l'investissement locatif.

Mais, les caractéristiques de ce taux d'occupation peuvent aussi engendrer des

conséquences déjà observées. L'ancienneté d'emménagement dans un logement que l'on possède est en moyenne en France de 19,7 années et dépasse les 20 ans (22,5) dans le département. Alors que cette même ancienneté d'emménagement est respectivement de 8,2 et 6 années pour la France et le département lotois. Dès lors, impossible de ne pas établir un lien entre la structure du logement et les statuts d'occupation et le vieillissement de la population. Sans pour autant établir qu'il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande.

## 2.2 Où les locataires se concentrent essentiellement dans les pôles

Les locataires vivent pour plus de la moitié<sup>c</sup> des effectifs de chaque bassin de vie dans les pôles de ces bassins. Le chiffre est à tempérer pour le bassin de vie de Vayrac où l'offre est répartie de façon décroissante entre Martel, Les Quatre Routes du Lot et Vayrac<sup>d</sup> et donc aussi du fait de la plus faible proportion de locataires sur cette entité territoriale.

Ce constat est plutôt positif si l'on considère que les locataires sont souvent les personnes qui possèdent les revenus les plus modestes. En témoigne d'ailleurs l'analyse croisée entre les revenus par bassins de vie et le nombre de locataires par bassin de vie. Dès que cette dernière catégorie augmente, les revenus moyens baissent<sup>e</sup>. Dès lors, vivre à proximité des lieux d'emplois, d'équipements, de commerces est un bien fondé économique afin notamment de réduire la facture transport et déplacement. Mais, concentrer les populations les moins aisés dans un même espace ne peut non plus être considéré comme un modèle social équilibré permettant au territoire de mixer sa population et de favoriser l'échange.

Equilibre reste le maître mot d'un SCOT réussi. Cependant pour un meilleur équilibre il faut soit augmenter l'offre locative hors des pôles, soit augmenter le nombre d'accédants à la propriété à l'intérieur de ces mêmes pôles. La première solution ne peut être une option, sauf à développer un réseau de transport en commun efficient mais qui semble économiquement peu réalisable sur ce territoire<sup>f</sup>.

<sup>a</sup> Le dispositif De Robien. *UrbaDoc*; 2006; pour la Direction Départementale des Territoires. Cette étude avait montré comment les modèles d'habitat défiscalisés prévus pour Toulouse s'étaient exportés sur les villes et communes alentours en programmant des logements sans rapport avec la demande. L'habitat étant ici un produit fiscal.

<sup>b</sup> Cf. *Equilibre social de l'habitat*; 1.8.

<sup>c</sup> 50,71% à Vayrac; 59,1% à Biars; 58% à Gramat; 62,5% à Souillac et 71,7% à Saint-Céré. Source INSEE 2011

<sup>d</sup> 167 à Martel, 134 à Les Quatre Routes du Lot et 125 à Vayrac. Source: INSEE 2011

<sup>e</sup> Le bassin de vie de Souillac est celui qui a le plus de locataires en unité et proportion, (1632, 30,87%) mais aussi les revenus par foyer fiscal les plus bas, 18 815 euros. A l'inverse, le bassin de vie de Vayrac est celui qui a le nombre et la proportion la plus faible de locataires (840, 22,91%) et les revenus par foyer fiscal les plus haut, 21 210 euros.

<sup>f</sup> Cf. *Mobilités et aménagement du territoire*

# TABLEAU DE BORD

Tableau 21 : Evolution de la répartition de l'habitat entre pôle et bassin de vie ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	1999			2011		
	bassin de vie	pôle	%	bassin de vie	pôle	%
Gramat	394	303	76,90	749	413	55,14
Souillac	956	807	84,41	1307	1074	82,17
Biars	1011	598	59,15	402	297	73,88
Saint-Céré	722	589	81,58	969	799	82,46
Vayrac	264	178	67,42	396	278	70,20

Graphique 9 : Part des maisons et des résidences principales en 2011 : INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

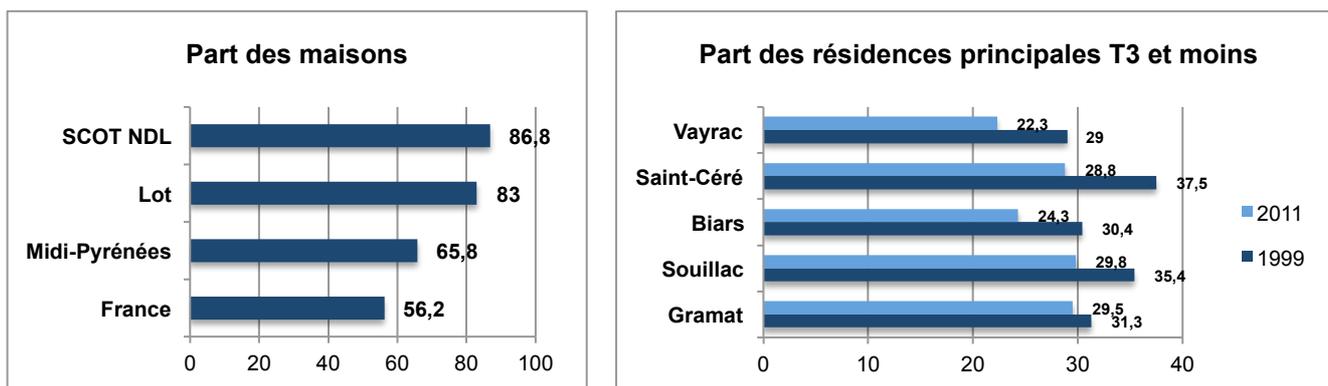


Tableau 22 : Le logement social ; RPLS 2012, Données communales ; UrbaDoc 2014

50

	habitat collectif RPLS	Habitat individuel RPLS	Total RPLS 2013	Données rectifiées	% L.S.
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>510</b>	<b>466</b>	<b>976</b>	<b>1088</b>	<b>3,99</b>
Bassin de vie Gramat	16	144	160	176	8,59
Bassin de vie de Souillac	229	93	322	346	4,34
Bassin de vie de Biars	119	112	231	259	4,56
Bassin de vie de St Céré	110	15	125	165	2,87
Bassin de vie de Vayrac	36	102	138	142	2,43

**Art L123-1-5 (CU) :**  
 (...).II. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : (...)  
 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;  
 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

Tableau 23 : Différentiels des prix au m2 et distorsion production HLM et demandes ; Observatoire de l'Habitat 46 ;

Type de logements	RPLS 2011 - HLM avant 1970 (E/m2)	ADIL 2012- Loyers privés (E/m2)	Différentiels (E/m2)
T1	175	289	-114
T2	203	368	-165
T3	243	467	-224
T4	267	557	-290
T5 et +	304	615	-311

Lot Habitat 2012 - RPLS 2011	Production HLM 2000-2010	Demande
T1-T2	24% (263)	26% (220)
T3	23% (246)	34% (284)
T4	52% (569)	32% (262)
T5 et +	1% (15)	8% (65)

La deuxième solution suppose un inversement ou à minima un infléchissement des tendances actuelles de desserrement de l'habitat à l'extérieur des bourgs. La reprise de l'habitat vacant très présent dans les pôles constitue alors un moyen de rééquilibrage, que ce soit d'un point de vue démographique ou social.

Certainement sera-ce là une piste permettant de ne pas fragiliser les pôles, qui certainement à terme pourraient souffrir d'une baisse de ces revenus<sup>a</sup> tout en devant proposer toujours plus de services.

### **2.3 Le rêve de la maison individuelle : une réalité sur ce territoire**

L'analyse du type de logements croise forcément celle des statuts d'occupations, de même qu'elle y trouvent des causes et des conséquences forcément analogues. Ainsi, le territoire est largement composé de maisons individuelles, ici aussi dans des proportions bien supérieures à la moyenne nationale, régionale ou départementale. A nouveau ce constat, dont la dynamique se poursuit, puisqu'on dénombre une part encore plus importante de maisons en 2011 qu'en 1999 (85,02% en 1999 ; 86,83% en 2011) pose la question de l'attractivité du territoire pour les personnes en accession et ceux en recherche d'espaces pour établir leurs résidences secondaires.

La construction est donc ici bien liée à deux critères primordiaux pour l'acquéreur, l'accession à la propriété d'une part, et la volonté de vivre en maison d'autre part.

Le projet de SCOT ne peut ignorer le pourquoi de la croissance, tant démographique que de son parc d'habitat. Il ne peut pas non plus isoler l'acte de construire de tous les prérequis nécessaires en préalable, ne serait-ce que l'emploi, l'équipement ou encore le cadre de vie. Mais il devra concilier entre un projet qui devra s'inscrire dans une logique nouvelle de restructuration et de gestion économe de l'espace, là où justement, c'est certainement la recherche d'espace qui guide les acquéreurs vers ce territoire.

### **2.4 Adapter le marché aux perspectives démographiques**

Forcément, il existe une adéquation du marché avec la demande, puisqu'en résumant et simplifiant le processus, on pourrait dire que l'étalement urbain de Brive et les pôles d'emplois locaux contribuent à la croissance de la population par apport migratoire et donc à la hausse du parc d'habitat. De même que les qualités du site et du cadre de vie pour ce qui concerne les résidences secondaires. Le marché semble alors bien adapté au besoin

<sup>a</sup> Cf. Graphique 6, p44.

puisque ceux-ci qui l'alimentent, évitant alors toute friction immobilière. Mais devant les perspectives démographiques mises en évidence dans la partie précédente, ne sera-t-il pas nécessaire de réorienter la production de logements pour la rendre compatible avec les scénarii démographiques. En effet, à l'heure du vieillissement annoncé de la population, au moins pour celle qui est en place, le modèle d'habitat peut-il continuer à se développer en limitant les logiques d'entre-soi et en installant les populations dans des grandes maisons à l'écart des services et équipements où le recours à la voiture est nécessaire au quotidien.

Dans le même sens, la structure du parc peut-elle continuer à s'établir avec seulement 27,2% de logements inférieurs au T3 quand les perspectives démographiques annoncent que l'on vivra bientôt à moins de deux personnes par foyer et donc par effet corrélatif que l'on aura besoin de plus de petits logements ?

### **2.5 Le manque de logements sociaux, une autre vérité du territoire**

Résidences principales, maisons individuelles sont l'apanage de ce territoire. Pour autant, penser un habitat pour tous, c'est aussi prévoir qu'à côté des personnes qui choisissent ce territoire de vie pour y installer leurs familles en lien avec leurs possibilités financières, existent aussi des populations dont les revenus ne permettent pas d'accéder à la propriété, pas plus qu'à la location, sans intervention publique. 3 861<sup>b</sup> personnes sont bénéficiaires d'une aide au logement sur le territoire du SCOT soit plus de 8%<sup>c</sup> de la population. Le chiffre de la population concernée est bien plus important si l'on note que les bénéficiaires sont souvent des chefs de famille. Seulement 18,5% de ces aides sont accordées dans le parc locatif social, l'essentiel des bénéficiaires logeant dans le parc privé. Est-ce par inadéquation de l'offre quantitative ou qualitative ?

Avec 3,99% de logements sociaux, soit environ 1 100 logements<sup>d</sup> alors que cette proportion est supérieure à 14% à l'échelle nationale, l'offre en termes de logements sociaux reste très faible. Cette proportion si faible est à mettre en corrélation avec les caractéristiques de l'habitat sur le territoire. Ces caractéristiques se retrouvent d'ailleurs dans la composition du parc de logement aidés qui est constitué de presque autant d'appartements que de maisons.

<sup>b</sup> Les chiffres sont obtenus à partir des données de la Caisse d'Allocation Familiales pour la période 2012.

<sup>c</sup> 8,27 %.

<sup>d</sup> Le chiffre de 1 088 logements sociaux est obtenu par agrégation des données recueillies auprès de chaque commune et du Répertoire du Parc Locatif Social (R.P.L.S) de 2013.

# TABLEAU DE BORD

Graphique 10 : Dynamique des constructions neuves ; Données communales ; UrbaDoc 2014

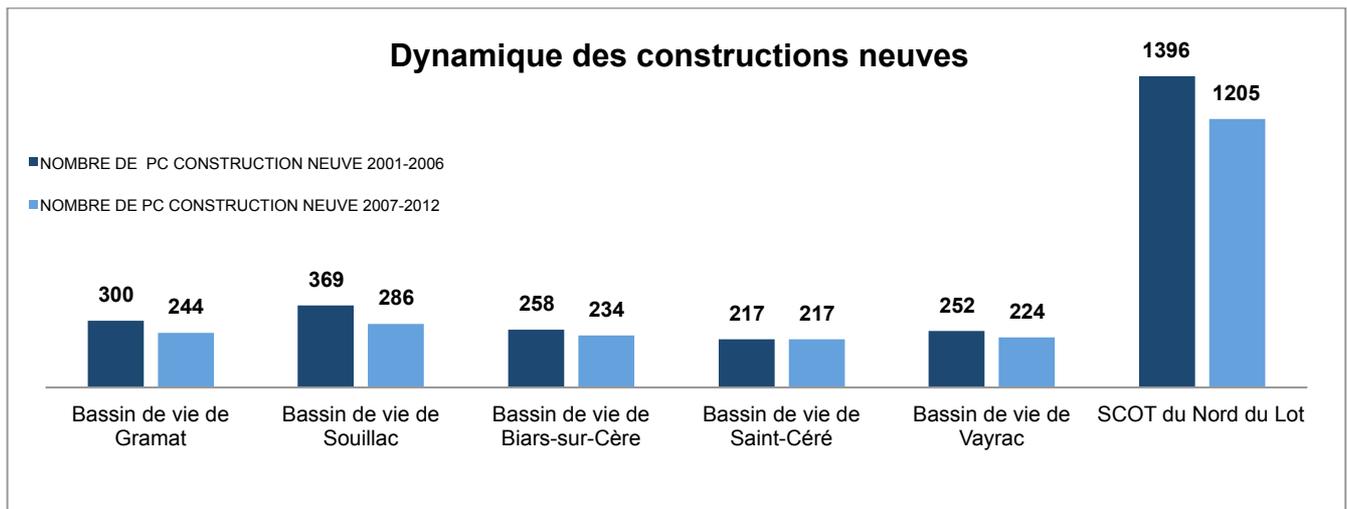


Tableau 24 : Provenance des propriétaires ; Données communales ; UrbaDoc 2014

	Commune	Commune du bassin de vie	Commune du SCOT du Nord du Lot	Commune d'un SCOT voisin	Commune du Lot hors SCOT	Autres communes	Nombre total de pétitionnaires
Bassin de vie de Gramat	396	98	41	41	5	135	716
Bassin de vie de Souillac	493	141	47	59	4	209	953
Bassin de vie de Saint-Céré	364	101	41	30	7	84	627
Bassin de vie de Vayrac	484	63	41	38	2	129	757
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	362	135	71	38	3	112	721
<b>SCOT du Nord du Lot</b>	<b>2099</b>	<b>538</b>	<b>241</b>	<b>206</b>	<b>21</b>	<b>669</b>	<b>3774</b>

52

Tableau 25 : Illustration du point mort sur la période 1999-2010 ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Renouvellement	Pop 99	Taille des Ménages	Résidences Principales en 2010	Desserrement	Résidences secondaires en 2010	Résidences secondaires en 1999	Variation résidences secondaires 2010/1999	Logements vacants en 2010	Logements vacants en 1999	Variation résidences secondaires 2010/1999	Point Mort
SCOT NDL	52	43123	2,17	21347	1475	6411	5895	516	2556	1813	743	2785
BV de Biars	8	8512	2,2	3955	86	923	935	-12	448	274	174	256
BV de Gramat	10	7780	2,18	3916	347	1135	990	145	368	337	31	533
BV de Souillac	15	10288	2,11	5418	542	1888	1721	167	670	392	278	1002
BV de Saint-Céré	7	8782	2,09	4199	-3	974	878	96	584	557	27	127
BV de Vayrac	12	7761	2,28	3859	455	1491	1371	120	486	253	233	820

**La notion de point mort** mesure à postériori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique. Elle permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. Car un logement ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographique » qui sont :

- **Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages.** Il s'agit du desserrement : si la taille des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitant.
- **Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage.** C'est le renouvellement du parc de logement.
- **Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,** indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé point mort et correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Formule de calcul du point mort : Point mort = R+D+RSLV

R (Renouvellement) = Total construction neuve – variation du nombre de logement

D (Desserrement) = (pop. moyenne des ménages en 1999/taille des ménages en 2010) – nombre de résidences principales de 2010

RSLV (variation des résidences secondaires et des logements vacants) = Variation du nombre de résidences secondaires 2010-1999 + variation du nombre de logements vacants 2010-1999

A noter que la quasi-totalité de l'offre en résidence collective est située sur les communes de Souillac, Biars et Saint-Céré. De toute façon, les logements sociaux sont situés à plus de 60%<sup>a</sup> dans les pôles des bassins de vie, corroborant l'analyse sur la mixité sociale et sur le logement locatif.

Enfin, alors que l'offre de logements sociaux comprend une forte proportion de grands logements, destinées aux familles à faibles revenus, au regard de la demande et du changement structurel de la population à venir, certainement que la politique de production de logements sociaux devra être réorientée. Et ce, parce que les différences de loyer entre parc social et privé restent encore très importante..

### 3. Enjeux et perspectives

#### 3.1 Une dynamique importante portée par un afflux extérieur d'accédants à maintenir

Avec près de 217 constructions neuves<sup>b</sup> en moyenne par an pour 111 rénovations<sup>c</sup> le nombre d'habitations supplémentaires par an est important pour les 72 communes traitées. Cela correspond à une dynamique moyenne de construction de 3,05 par an et par commune. Sans surprise, la dynamique est plus importante sur la période 2001-2006 que sur la période 2007-2012. Cependant, même si 191 constructions neuves de moins auront été réalisées, la baisse de presque 17% semble assez atténuée par rapport au reste du territoire. Crise immobilière, resserrement du crédit ont à compter de 2006 rendu plus difficile l'accès à la propriété.

Les besoins endogènes ont largement participé à la dynamique de la construction puisque plus d'un logement sur deux<sup>d</sup> a été construit par une personne qui vivait déjà sur la commune qui servait d'assiette au projet. Le sentiment d'appartenance au territoire est aussi exacerbé par le fait que près de 15% des pétitionnaires vivaient déjà sur le bassin de vie où ils ont fait construire leurs habitations. Pour autant, le territoire reste quand même fortement lié à l'apport d'accédants extérieurs (besoins exogènes) au territoire puisque cette catégorie représente quand même près d'un quart des

demandes<sup>e</sup>. Sans surprise, cet apport extérieur est plus important aux abords de l'A20.

Concilier un projet de développement où la population existante continuera à pouvoir accéder à la propriété et où les populations extérieures continueront d'affluer, attiré par le cadre de vie ou par l'emploi sera sans doute la clé de la programmation de la politique d'habitat sur ce territoire. C'est donc confirmer que les projets économiques, d'équipements ou d'aménagement seront un préalable aux actes de construire et d'habiter, même si ce dernier point est aussi un domaine important de la bonne santé économique de ce territoire.

#### 3.2 Un nombre de logements nouveaux important du fait des besoins endogènes

Ce constat ne doit pas atténuer l'importance de la politique d'habitat à mettre en œuvre. Car le territoire va nécessiter de nouvelles habitations pour satisfaire à ses besoins endogènes, et ce, sans anticiper d'apport migratoire ou de croissance démographique. Sur la période passé, le calcul du point mort donne une valeur approché de 2 785 logements. Cela signifie qu'il aura fallu construire 2 785 logements supplémentaires pour satisfaire au desserrement des ménages, garantir une certaine fluidité du marché par prise en compte de la vacance et du nombre important de résidences secondaires et enfin renouveler le parc, sans que cela n'entraîne le moindre habitant supplémentaire. Pour rappel, entre 1999 et 2010, il y a 4317 logements supplémentaires du fait de la politique de rénovations importantes sur ce territoire<sup>f</sup>.

Les clés du projet habitat :

Ainsi les scénarii du PADD devront être calculés :

- en fonction du point mort
- en fonction de la politique d'habitat en termes de sortie de vacance d'une partie du parc
- en fonction du vieillissement de la population locale qui entrainera obligatoirement un desserrement des ménages encore plus important

A ces besoins endogènes devront être ajoutés les besoins exogènes en fonction :

- de la politique économique`
- de la politique d'équipements
- de la politique d'aménagement

L'ensemble de ces critères permettra de spatialiser le projet de territoire, entre les bassins de vie et à l'intérieur de ceux-ci et de définir une politique d'habiter, plus qualitative qui alors devra aussi tenir compte du type d'habitat à produire en fonction de la population à accueillir.

<sup>a</sup> 61,7%. Ce chiffre est largement biaisé par les chiffres de la commune de Vayrac et de son bassin de vie où peu de logements sociaux existent. Il est en réalité bien plus important si on ne tient pas compte de ce bassin de vie.

<sup>b</sup> A l'heure de la rédaction du présent rapport, 11 communes n'avaient pas répondu aux questionnaires communaux ayant servi de base de données à la partie dynamique de construction.

<sup>c</sup> Source : étude sur les permis de construire accordés par les communes membres

<sup>d</sup> 55,6%

<sup>e</sup> 23,7%

<sup>f</sup> 1337 permis pour de la rénovation ont été demandés de 2001 à 2012, soit une moyenne de 1,60 par an et par commune.

# TABLEAU DE BORD

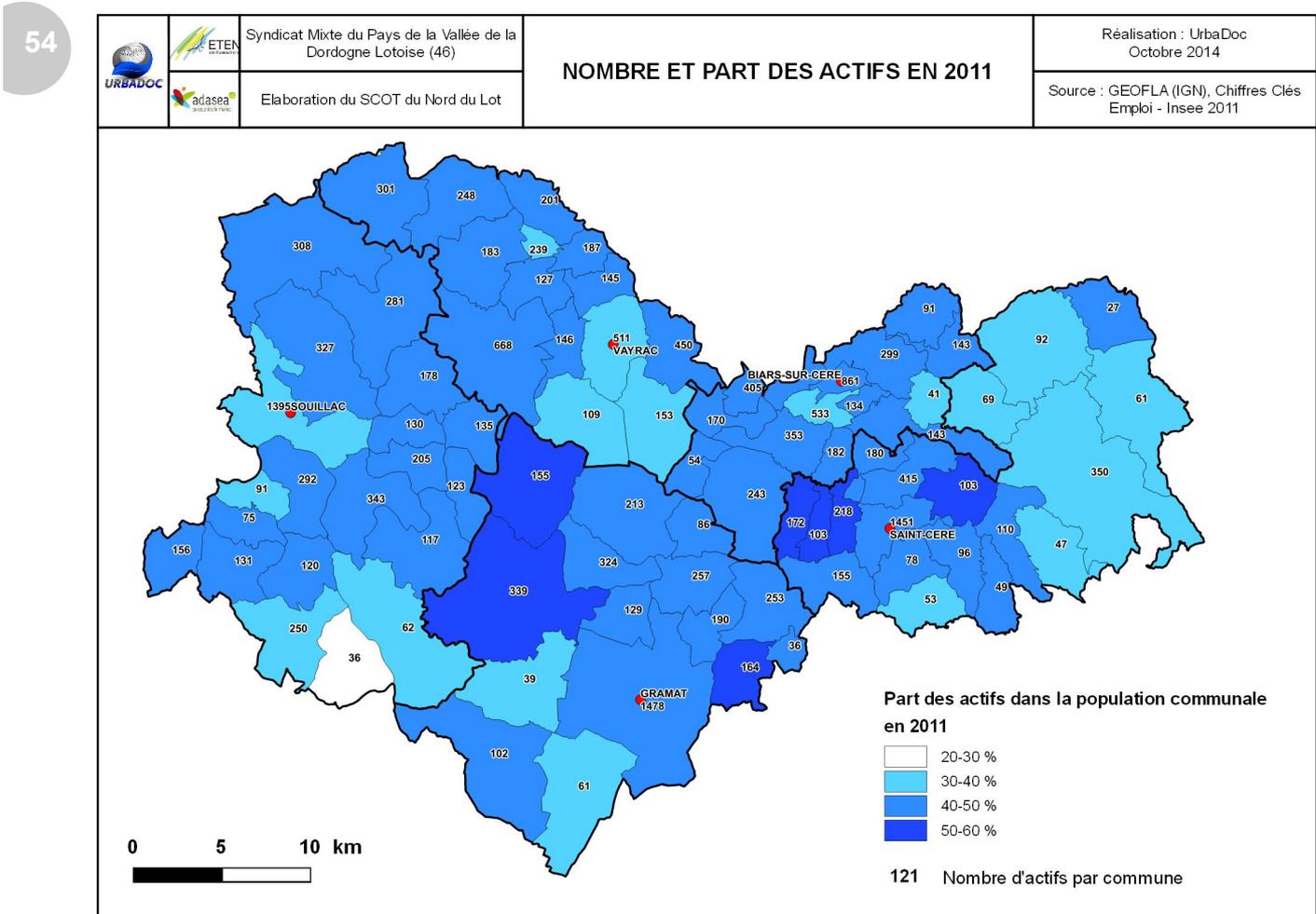
Tableau 26 : Evolution du nombre d'actifs ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	Actifs 1999	Actifs 2006	Actifs 2011	Evolution 1999-2006	Evolution 2006-2011	Evolution 1999-2011	% Actifs dans la population en 2011
Bassin de vie de Gramat	3 328	3 597	3 826	8,1	6,4	15,0	45,24
Bassin de vie de Souillac	4 277	4 764	4 755	11,4	-0,2	11,2	41,99
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	3 406	4 288	4 319	25,9	0,7	26,8	46,82
Bassin de vie de Saint-Céré	3 697	3 794	3 829	2,6	0,9	3,6	43,34
Bassin de vie de Vayrac	3 022	3 451	3 668	14,2	6,3	21,4	41,63
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>17 730</b>	<b>19 894</b>	<b>20 397</b>	<b>12,2</b>	<b>2,5</b>	<b>15,0</b>	<b>43,72</b>
Département du Lot	67 774	73 031	74 697	7,8	2,3	10,2	42,79
Midi Pyrénées	1 132 802	1 274 927	1 344 724	12,5	5,5	18,7	46,66
France	26 542 481	28 558 084	29 496 454	7,6	3,3	11,1	46,99

Tableau 27 : Structure de la population active par classe d'âge ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	15-24 ans	%	25-54 ans	%	55-64 ans	%	Ensemble
Bassin de vie de Gramat	380	10	2 845	74	602	16	3 827
Bassin de vie de Souillac	470	10	3 658	76	696	14	4 824
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	387	9	3 360	78	572	13	4 319
Bassin de vie de Saint-Céré	372	10	2 882	75	575	15	3 829
Bassin de vie de Vayrac	347	9	2 799	76	522	14	3 668
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>1 956</b>	<b>10</b>	<b>15 544</b>	<b>76</b>	<b>2 967</b>	<b>14</b>	<b>20 467</b>
Département du Lot	6 847	9	56 534	76	11 316	15	74 697
Midi Pyrénées	143 238	11	1 030 796	77	170 689	13	1 344 723
France	3 378 923	11	22 551 404	76	3 566 128	12	29 496 455

Carte 11 : Nombre et part des actifs en 2011 ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014



# ECONOMIE

L'économie est une activité humaine qui consiste en la production, la distribution, l'échange et la consommation de biens et de services<sup>a</sup>. A l'instar de tout territoire, celui du SCOT du Nord du Lot possède sa propre situation économique, c'est à dire sa position conjoncturelle et structurelle. Comprendre les systèmes productifs et de distribution est alors un préalable nécessaire à la définition de toute politique économique.

Mais comme pour le développement démographique, ou celui de l'habitat, l'essor économique repose surtout sur une politique de moyens, qui ne peut être isolée des politiques d'aménagement ou de développement des infrastructures, lesquelles doivent concourir à créer les conditions favorables à cet essor.

C'est en ce sens que la thématique économique est centrale dans la mise en œuvre d'un SCOT. Parce que d'une part, elle guide pour partie le développement démographique et celui de l'habitat, et qu'elle est elle-même la conséquence des politiques globales d'aménagement.

## 1. Situation générale

### 1.1 Des actifs de plus en plus nombreux

Il y avait en 1999, 17 730 actifs sur le territoire pour 43 123 habitants, soit une part de 41,11%. En 2011, le nombre d'actifs s'élève à 20 397 alors que la population de 2010 est de 46 649 habitants. Cela revient à dire que dans le même temps, la population a cru de 3 506 habitants alors que le nombre d'actifs augmentait de 2 667. Cette évolution confirme l'attractivité du territoire, mais surtout l'attractivité envers les populations actives<sup>b</sup>. Sur la période 1999-2011, le territoire a proportionnellement vu sa classe active augmenter plus vite que celle du département ou du territoire français dans son ensemble. Seule la région, boostée par le pôle économique toulousain a vu sa part d'actifs croître plus vite. En 1999, 26,16% des actifs lotois résidaient sur le territoire du SCOT pour une part de 27,55% douze ans plus tard. L'évolution du nombre d'actifs marque cependant, à toutes les échelles territoriales étudiées, un net ralentissement à partir de 2006.

<sup>a</sup> Définition proposée par Wikipédia, dictionnaire en accès libre sur Internet.

<sup>b</sup> Cette affirmation ne remet pas en cause l'attractivité du territoire envers les personnes plus âgées. Cependant, ces personnes ne sont pas tout le temps comptabilisées dans les effectifs au regard notamment de la proportion des résidences secondaires.

## 1.2 Des actifs plus nombreux aux abords des pôles d'emplois

L'évolution sur le territoire est assez hétérogène, épousant les dynamiques démographiques d'une part et celle du développement de l'habitat d'autre part. La partie nord du territoire est très marquée par la proximité du pôle d'emploi de Brive, et la partie Est par celui de Biars-sur-Cère qui en 2011 compte plus du quart de sa population active de 1999 en plus dans ses effectifs. Par ailleurs, près d'un habitant sur deux, sur ce bassin de vie, est un actif<sup>c</sup>, un chiffre supérieur à la moyenne régionale ! A un degré moindre, le pôle d'emploi Gramatois est aussi marqué par une hausse du nombre de ses actifs et par une part d'actifs importante dans sa population. Enfin, si le bassin de vie de Saint-Céré est celui dont le nombre d'actifs croît le moins, il demeure quand même que la classe active croît plus vite sur ce secteur que la population dans son ensemble.

## 1.3 Au moins 3000 emplois à remplacer dans les dix prochaines années

L'économie repose sur l'activité humaine et donc forcément sur sa classe de population active. Le renouvellement de celle-ci sera alors forcément un enjeu dans les années à venir. Et comme pour l'habitat, où des besoins vont exister sans même extrapoler une croissance démographique, il ne s'agit pas ici de prévisions en fonction d'une hausse de l'activité. Le besoin d'actifs va forcément exister du fait de la structure de la population qui est vieillissante. 14% des actifs seront en retraite dans les dix prochaines années à minima<sup>d</sup>. Il s'agit d'une part légèrement supérieure à la moyenne régionale et légèrement inférieure à la moyenne départementale, confirmant bien les analyses démographiques précédentes.

L'enjeu est assez exacerbé lorsque l'on constate que les parts des 15/24 ans et 55/64 ans s'équilibrent quasiment à l'échelle nationale alors qu'il y a un tiers d'actifs des classes d'âge supérieure en plus par rapport aux classes les plus jeunes sur le territoire du SCOT. De ce constat se posent les premières questions dont les réponses devront guider le projet. La pyramide des âges a démontré la fuite des jeunes souvent vers les villes pour y étudier ou à terme s'y installer durablement. Mais le territoire devra conserver ses forces vives et en attirer de nouvelles pour satisfaire à son économie d'une part, mais par delà à son développement. Cela passera notamment par la promotion d'un cadre de vie qui corresponde

<sup>c</sup> 46,82% de la population

<sup>d</sup> Une partie des 25-54 ans, non quantifiable sera aussi en retraite dans les dix prochaines années.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 28 : Indicateur de concentration d'emploi ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	Nombre d'emplois dans la zone en 2006	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2006	Indicateur de concentration d'emploi en 2006	Nombre d'emplois dans la zone en 2011	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2011	Indicateur de concentration d'emploi en 2011
Bassin de vie de Gramat	3 709	3 383	109,6	3 843	3 509	109,5
Bassin de vie de Souillac	4 129	4 294	96,2	3 902	4 190	93,1
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	4 229	3 977	106,3	4 598	3 956	116,2
Bassin de vie de Saint-Céré	3 432	3 496	98,2	3 333	3 509	95,0
Bassin de vie de Vayrac	2 729	3 190	85,5	2 817	3 367	83,7
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>18 228</b>	<b>18 340</b>	<b>99,4</b>	<b>18 493</b>	<b>18 531</b>	<b>99,8</b>
Département du Lot	65 280	66 411	98,3	66 203	67 147	98,6
Midi Pyrénées	1 145 246	1 150 426	99,5	1 190 303	1 199 596	99,2
France	25 259 786	25 582 122	98,7	25 753 052	26 127 494	98,6

Carte 12 : Indices de concentration d'emplois ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

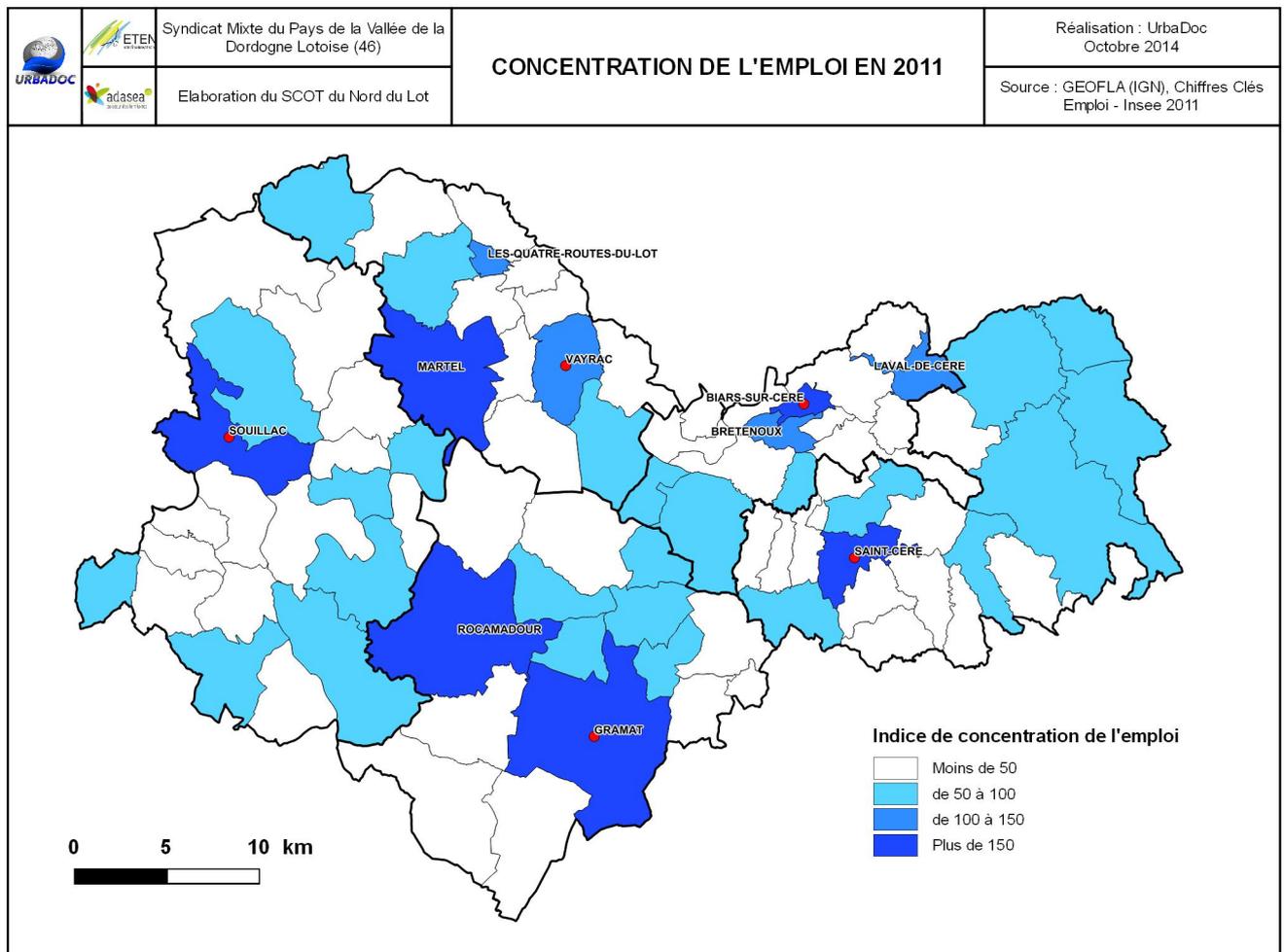


Tableau 29 : Lieu de résidence et de travail des actifs ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	Actifs travaillant dans la commune de résidence	%	Actifs travaillant dans une commune autre que la commune de résidence						Ensemble
			Située dans le département de résidence	%	Située dans un autre département de la région de résidence	Située dans une autre région en France métropolitaine	%	Située dans une autre région hors de France métropolitaine (DOM, COM, étranger)	
Bassin de vie de Gramat	1 628	46	1 710	49	25	141	4	3	3 507
Bassin de vie de Souillac	1 648	39	1 911	46	44	569	14	10	4 182
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	1 130	29	2 417	61	15	388	10	5	3 955
Bassin de vie de Saint-Céré	1 336	38	1 948	56	19	195	6	7	3 505
Bassin de vie de Vayrac	1 163	35	1 394	41	36	765	23	7	3 365
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>6 905</b>	<b>37</b>	<b>9 380</b>	<b>51</b>	<b>139</b>	<b>2 058</b>	<b>11</b>	<b>32</b>	<b>18 514</b>
Département du Lot	27 825	41	31 824	47	3 029	4 294	6	154	67 126
Midi Pyrénées	479 038	40	611 924	51	70 584	35 522	3	2 150	1 199 218
France	8 949 356	34	12 377 694	47	3 419 368	995 947	4	376 358	26 118 723

aux attentes des jeunes, alors que le territoire semble parfois plutôt en rupture avec les aspirations classiques de ce type de population.

#### 1.4 Un territoire d'emplois équilibré mais hétérogène

Sur le territoire du SCOT se concentrent actuellement 18 493 emplois, soit 0,40 emploi par habitant. Ce ratio est quasi égal à celui de la région et de la nation (0,41) et supérieur à l'échelon lotois (0,38). Le bassin de vie de Biars-sur-Cère concentre pour sa part un emploi pour deux habitants confirmant sa vocation de bassin d'emploi et de pôle.

L'indicateur de concentration<sup>46</sup> d'emploi permet de mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un nombre d'emplois suffisant. Lorsqu'il est faible, il engendre une évasion se traduisant par différentes nuisances : émission de gaz à effet de serre (déplacements domicile-travail), risque de chômage élevé, de fragilité économique des ménages vis à vis des coûts de l'énergie...

Avec un taux de presque 100%, le territoire propose non pas une attractivité mais un équilibre. L'analyse des dynamiques territoriales confirment les rôles des bassins de vie et donc d'emplois que jouent Biars-sur Cère et Gramat notamment (taux de concentration respectifs de 116,2 et 109,5). Et à l'inverse, l'aspect plus résidentiel du développement de la partie Nord du territoire puisque les bassins de vie de Souillac et Vayrac, les plus dynamiques d'un point de vue construction et démographie, sont aussi ceux qui ont le taux de concentration le plus faible (respectivement 93,1 et 83,7). Le postulat concernant l'inscription territoriale du territoire est confirmé et semble s'accélérer, les dynamiques observées étant plus fortes en 2011 qu'en 2006<sup>a</sup>.

#### 1.5 Des pôles de bassins de vie qui sont aussi des pôles d'emplois

Environ 62% des emplois sont concentrés dans les pôles des 5 bassins de vie<sup>b</sup> et cette situation perdure<sup>c</sup>. Difficile alors de ne pas faire le parallèle entre le processus de concentration de l'emploi sur les pôles et le paradigme de développement de l'habitat basé sur la diffusion. Ainsi, si le territoire affiche dans son ensemble une autosuffisance et un équilibre entre ses habitants, ses actifs et ses emplois, procurant même du travail aux communes

<sup>a</sup> Le taux de concentrations est plus faible en 2011 sur les bassins de vie de Vayrac et Souillac alors qu'il stagne à Gramat et est plus important sur celui de Biars

<sup>b</sup> Pour le bassin de vie de Vayrac, sont comptabilisés les emplois de Vayrac et Martel, cette dernière commune étant la plus importante en terme d'emploi.

<sup>c</sup> Le poids de l'emploi présent dans les pôles en 2006 est identique à celui de 2011 (62,05 et 61 ?88)

alentours, mais bénéficiant aussi de l'apport du pôle d'emploi briviste, il est assez clair que le facteur résidentiel s'opère à l'intérieur même des bassins de vie où la diffusion de l'habitat ne trouve pas ou peu d'écho dans la diffusion de l'emploi. Se pose alors la question des mobilités, et notamment celle de la diminution des besoins en déplacements, conformément au respect des politiques publiques d'aménagement nationales. Les questions à se poser vont être :

- jusqu'où l'étalement du bassin d'emploi de Brive constituera-t-il un atout pour le territoire sans être un facteur de fragilité pour les ménages captifs du territoire ?

- comment concilier le développement économique des pôles, qui est un vrai atout pour le territoire, sans continuer à augmenter le besoin en déplacements motorisés ?

#### 1.6 Des besoins en mobilités importants

La concentration de l'emploi sur les pôles locaux ou sur le pôle principal Briviste, associée à la diffusion de l'habitat hors de ces centralités, entraînent de fait une obligation des besoins en mobilités<sup>d</sup>. Seul un gros tiers des habitants<sup>e</sup> travaille sur leurs communes de résidence, une part inférieure à celle du département ou de la région. Mais qui reste supérieure à la moyenne nationale. Mais certainement est-ce dû au fait que le territoire du SCOT est un vrai pôle d'emploi, qui de fait attire des populations sur une diffusion assez large. 88% des actifs travaillent sur leur département d'appartenance, un chiffre bien plus important que la moyenne nationale<sup>f</sup>. Il semble bien que les conditions de mobilité soient donc à définir à l'intérieur du territoire et non à l'extérieur, les enjeux de déplacement se concentrant surtout sur les migrations pendulaires entre les pôles d'emploi et les lieux de vie, et donc entre un processus de concentration spatiale et un modèle basé sur la diffusion, et ce à l'intérieur du territoire. En effet, les infrastructures de transports qui relient le territoire aux autres, tels aéroport ou autoroute, ont d'ores et déjà provoqué les effets soit escomptés soit non conjecturés en faisant des bassins de vie de Souillac, et surtout de Vayrac ceux dont les actifs travaillant dans une autre région que celle de leurs lieux d'habitat est la plus importante. C'est presque un quart des actifs du bassin de vie de Vayrac<sup>g</sup> qui dépend du pôle d'emploi corrézien.

<sup>d</sup> Cf. Chapitre mobilités

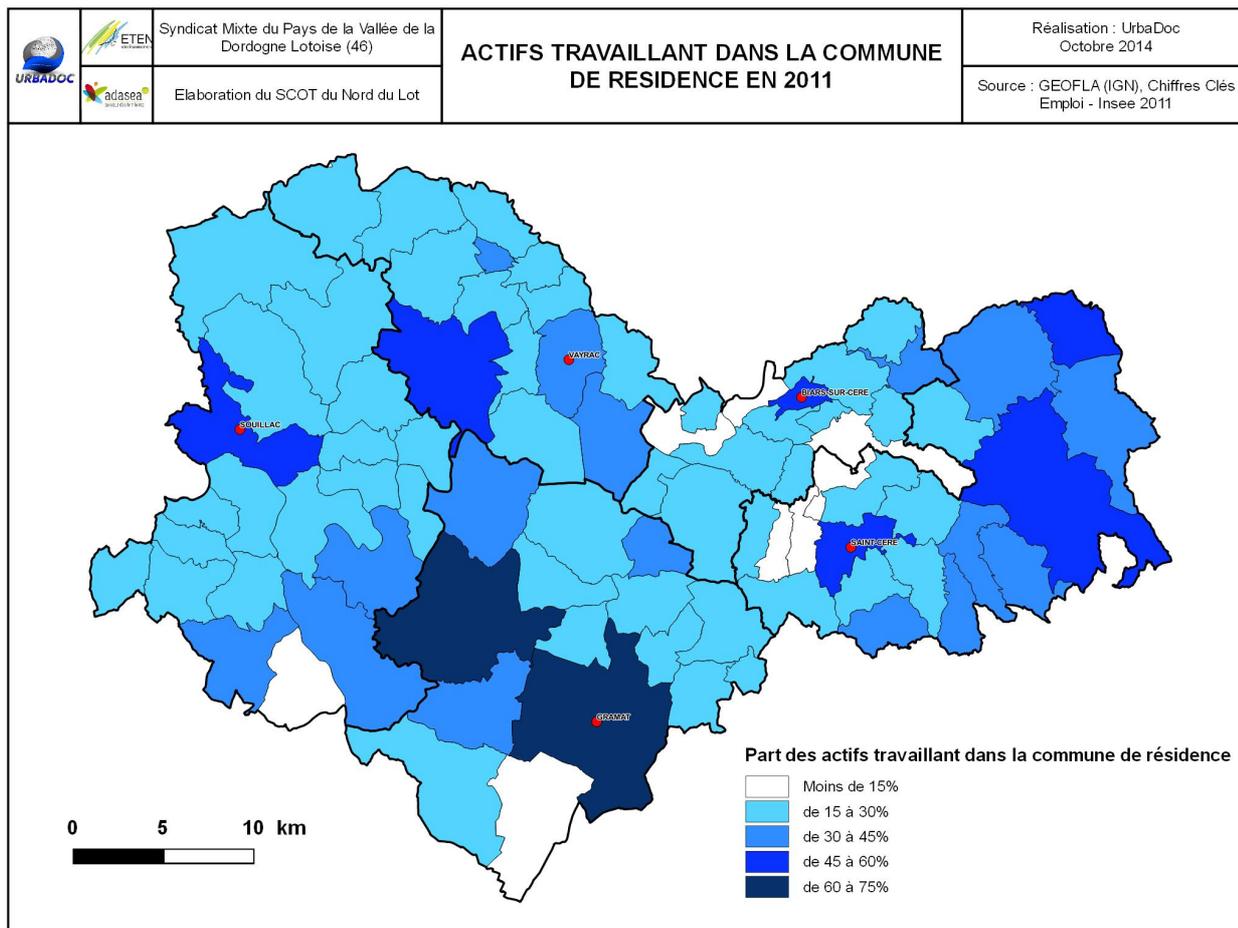
<sup>e</sup> 37% des actifs ayant un emploi en 2011

<sup>f</sup> 81%.

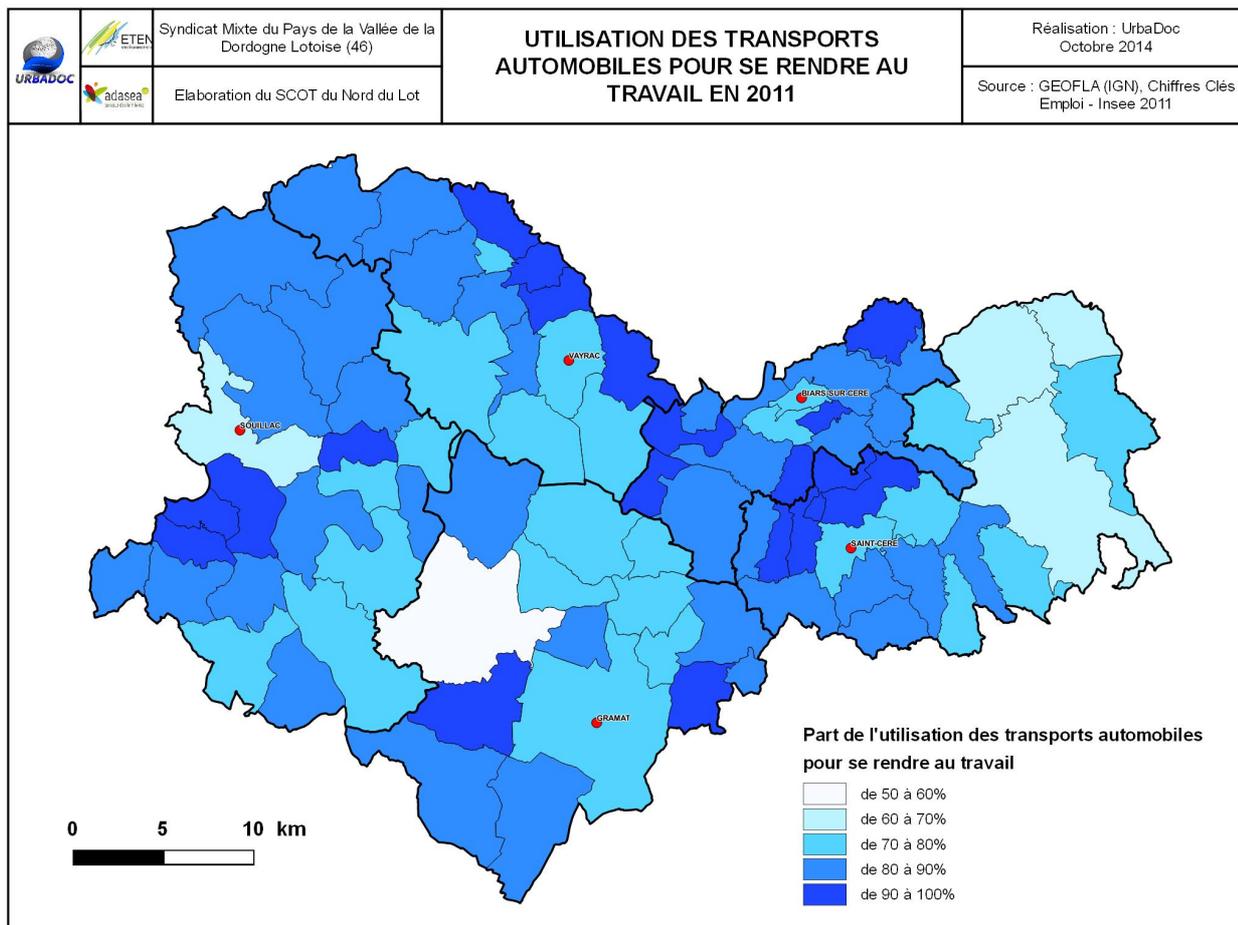
<sup>g</sup> Respectivement 14% pour le bassin de vie de Vayrac et 23% pour celui de Souillac.

# TABLEAU DE BORD

Carte 13 : Part des actifs travaillant dans leurs communes de résidences ; INSEE 2011 , UrbaDoc 2014



Carte 14 : Part des actifs utilisant les transports automobiles pour se rendre au travail ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014



Pour conclure cette analyse, il convient de noter la relative faiblesse de la part des actifs travaillant sur les communes de résidence du bassin de vie de Biars, du fait notamment de l'exceptionnel pôle d'emploi disponible sur la commune et de sa très relative population. Réduire les besoins de mobilités motorisées est une exigence, tant économique que législative mais ne pas considérer qu'ils sont parfois nécessaires au développement économique serait une gageure.

### 1.7 Qui reposent sur la voiture individuelle

Plus de 8 personnes sur dix utilisent un moyen de transport individuel pour se rendre au travail. La part est forcément plus importante sur le bassin de vie de Vayrac ; et ce parce que ce bassin de vie est celui dont la part d'emplois sur place est la plus faible, mais aussi parce qu'à l'échelle de tout le territoire, la part des transports en commun reste insignifiante. Ce mode de déplacement reste l'apanage des grandes villes, de même que l'utilisation des deux roues. Le caractère agricole du territoire permet cependant de limiter les besoins en déplacements motorisés puisque le territoire possède le ratio de personnes n'utilisant pas de mode de transport pour aller au travail le plus important de toutes les strates territoriales étudiées.

Bien entendu, la part des personnes n'utilisant pas la voiture pour se rendre au travail est plus importante sur les pôles. Ce ratio de 81% à l'échelle du territoire baisse sensiblement sur les pôles<sup>a</sup>, ce qui semble évident puisqu'ils sont les lieux où se concentre l'emploi. Cependant, il demeure que sur le pôle d'emploi de Biars-sur-Cère, le plus important sur le territoire du SCOT, encore 73% de la population utilise un moyen de locomotion individuel. L'éloignement entre lieu d'habitat et de travail n'est donc pas l'unique raison de l'utilisation préférentielle de la voiture, même si, plus on s'éloigne des pôles d'emplois, plus l'utilisation de la voiture est prédominante.

### 1.8 Inverser la tendance ?

Ainsi, la tendance est au développement de l'habitat à l'écart des pôles. Pour autant, ceux-ci continuent d'être les bassins d'emplois et de services<sup>b</sup> qui irriguent le territoire, et bien au-delà selon les secteurs, comme en témoigne l'influence des pôles de Biars-sur-Cère et de Gramat sur les espaces hors SCOT. De fait, les besoins en déplacements quotidiens restent importants et la voiture individuelle est un incontournable du mode de vie de chacun. Il est aujourd'hui encore acceptable de se

déplacer plus longuement pour accéder à la propriété individuelle et bénéficier d'un cadre de vie conforme aux critères<sup>c</sup> de recherches actuels. Cela parce que les nouveaux accédants restent jeunes, donc non imprégnés par les risques de dépendances, et que le prix environnemental ne se juge pas à court terme, de même que l'impact économique de l'éloignement n'est pas encore assez dissuasif pour dicter les lieux de vie. Ainsi, le cadre de vie est primordial. Or, ce territoire, éclaté en une multitude de très petites entités, semble peu propice à un développement plus soutenu des transports en commun<sup>d</sup>, de même que l'éloignement relatif des lieux de vie et d'emploi complique l'aménagement de pistes cyclables propices à l'utilisation des deux roues. Si l'on ajoute à cela que les actifs ont aussi des obligations en termes de desserte scolaire ou ravitaillements alimentaires, quotidiens ou hebdomadaires, le territoire est peu propice à l'utilisation des deux roues.

Enfin, si l'on ajoute les atouts du territoire selon la vision des grands chefs d'entreprises, l'accès à la maison individuelle dans un cadre de vie agréable et bien alimenté en services est le critère prééminent à l'embauche de personnel qualifiés, et certainement le plus gros atout de l'économie locale. Alors ? Le vieillissement structurel de la population est en marche et ignorer que l'éloignement des populations des pôles va être un problème ne peut être un projet de territoire viable. A contrario, mettre à mal l'organisation économique, principal acteur du rajeunissement en limitant les atouts du territoire serait tout aussi néfaste. Dès lors, un SCOT étant tendanciel, il conviendra de mener un projet de territoire au plus près de ce paradigme local. Les modèles de progressions démographiques inversement proportionnels à l'éloignement des zones d'emplois sont une réponse de projet. Il s'agirait alors d'une inversion de tendance. Pour autant, cette politique doit être confrontée à une autre vision d'aménagement. 2025, c'est la date annoncée des premières voitures autonomes, de la généralisation de la voiture électrique. 2025, c'est aussi le moment où l'aménagement numérique devrait être arrivé dans un fonctionnement permettant d'autres modes de

<sup>c</sup> Selon l'étude ISSN 0295-9976 N°177 de septembre 2004 dirigé par le CREDOC (Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie), 82% des français recherchent une maison individuelle. Le critère premier de la maison idéale est la présence d'un jardin (58%), devant la localisation géographique et l'environnement immédiat. La même étude marque le différentiel entre les jeunes cadres en recherche d'espace hors centres et les retraités plus attirés par les commodités de ce dernier. Enfin le bruit de la ville s'oppose dans l'imaginaire au calme de la campagne et les nouveaux matériaux isolants de constructions sont jugés plus économes que ceux des constructions anciennes, considérées comme plus gourmande en énergie.

<sup>d</sup> Cf. Chapitre mobilités

<sup>a</sup> 78,8% sur Gramat ; 67,7% sur Souillac ; 73,1% sur Biars-sur-Cère ; 73,8% sur Saint-Céré ; 79,1% sur Vayrac

<sup>b</sup> Voir chapitre Equipements – services – réseaux

# TABLEAU DE BORD

Tableau 30 : Nombre d'établissements par secteur d'activité ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	Agriculture, sylviculture et pêche	Part	Industrie	Part	Construction	Part	Commerce, transports et services divers	Part	Administration publique, enseignement, santé et action sociale	Part	Ensemble
Bassin de vie de Gramat	342	27,1	100	7,9	88	7	611	48,5	119	9,4	1 260
Bassin de vie de Souillac	436	28,3	117	7,6	157	10,2	692	44,8	141	9,1	1 543
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	197	22,2	75	8,4	105	11,8	406	45,7	106	12	889
Bassin de vie de Saint-Céré	417	32,4	87	6,8	102	7,9	531	41,2	151	11,7	1 288
Bassin de vie de Vayrac	377	29,9	84	6,7	130	10,3	525	41,7	144	11,4	1 260
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>1 815</b>	<b>28,5</b>	<b>471</b>	<b>7,4</b>	<b>612</b>	<b>9,6</b>	<b>2 813</b>	<b>44,1</b>	<b>668</b>	<b>10,5</b>	<b>6 379</b>
Département du Lot	6 278	27	1 581	6,8	2 355	10,1	10 225	44	2 797	12	23 236
Midi Pyrénées	61 556	19,3	19 549	6,1	31 737	9,9	160 206	50,2	46 219	14,5	319 267
France	638 739	11	324 601	5,6	564 204	9,7	3 487 730	59,8	814 074	14	5 829 348

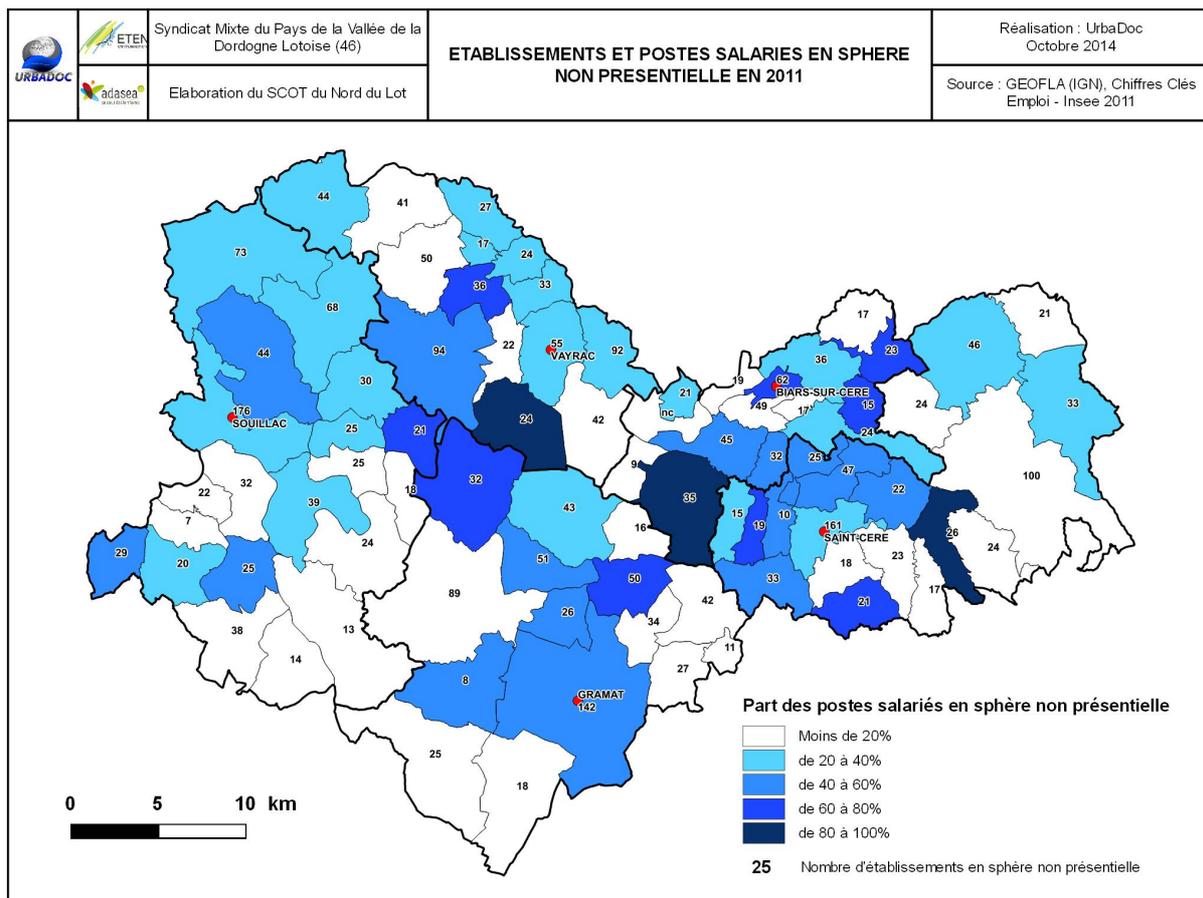
Tableau 31 : Nombre de salariés par secteur d'activité ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	Agriculture, sylviculture et pêche	Part	Industrie	Part	Construction	Part	Commerce, transports et services divers	Part	Administration publique, enseignement, santé et action sociale	Part	Ensemble
Bassin de vie de Gramat	41	1,6	407	16,4	169	6,8	1 162	46,7	707	28,4	2 486
Bassin de vie de Souillac	73	2,9	419	16,6	310	12,3	1 077	42,7	646	25,6	2 525
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	17	0,5	1 761	54,3	230	7,1	730	22,5	507	15,6	3 245
Bassin de vie de Saint-Céré	20	0,9	500	23,5	157	7,4	667	31,4	782	36,8	2 126
Bassin de vie de Vayrac	42	2,3	522	29	165	9,2	558	31	515	28,6	1 802
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>250</b>	<b>2</b>	<b>3 637</b>	<b>29,3</b>	<b>1 119</b>	<b>9</b>	<b>4 220</b>	<b>34</b>	<b>3 180</b>	<b>25,6</b>	<b>12 406</b>
Département du Lot	797	1,6	9 255	19,1	3 649	7,5	16 152	33,3	18 589	38,4	48 442
Midi Pyrénées	9 952	1	143 874	14,9	67 861	7	414 235	42,8	331 291	34,3	967 213
France	229 588	1	3 257 949	14,7	1 462 088	6,6	10 255 133	46,3	6 927 268	31,3	22 132 026

Tableau 32 : Part des activités et salariés selon la sphère économique ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	Nombre d'établissement en sphère non présenteielle	Part	Nombre d'établissement en sphère présenteielle	Part	Postes salariés en sphère non présenteielle	Part	Postes salariés en sphère présenteielle	Part
Bassin de vie de Gramat	614	48,7	646	51,3	899	36,3	1 579	63,7
Bassin de vie de Souillac	743	48,2	800	51,8	735	29,1	1 790	70,9
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	481	46,9	545	53,1	2 076	59,9	1 391	40,1
Bassin de vie de Saint-Céré	685	54	583	46	673	31,6	1 456	68,4
Bassin de vie de Vayrac	601	47,7	659	52,3	666	37	1 135	63
<b>SCOT Nord du Lot</b>	<b>3 124</b>	<b>49,1</b>	<b>3 233</b>	<b>50,9</b>	<b>5 049</b>	<b>40,7</b>	<b>7 351</b>	<b>59,3</b>
Département du Lot	11 169	48,1	12 067	51,9	14 094	29,1	34 348	70,9
Midi Pyrénées	141 785	44,4	177 482	55,6	312 955	32,4	654 258	67,6
France	2 381 254	40,8	3 448 094	59,2	7 310 408	33	14 821 618	67

Carte 15 : Part des postes salariés en sphère non présenteielle ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014



travail et de consommation. Auto-partage, aires de rechargement électrique, développement de la fibre optique et du numérique dans son ensemble sont une autre réalité de projet adaptée au territoire. Parce que les chefs d'entreprises expriment leurs besoins et leurs attentes, mais exposent aussi qu'ils ne souhaitent en aucun cas quitter le territoire. C'est donc à ce dernier à s'adapter.

### **1.1 Etablissements agricoles et industriels en nombre important**

Avec 1 815 établissements agricoles, soit 28,9% des établissements de ce secteur d'activité inscrits dans le département, l'empreinte agricole du territoire est encore bien présente. Elle confirme le caractère rural du territoire. Avec 28,5% des établissements inscrit dans le secteur primaire<sup>47</sup>, la part de cette activité est presque trois fois supérieure à la moyenne nationale<sup>a</sup>. Le territoire est d'ailleurs sur ce point assez homogène et assez conforme à la situation départementale. La part industrielle se démarque assez fortement puisque près du tiers des établissements du département sont situés sur le territoire du SCOT<sup>b</sup>. Ce secteur d'activité est encore plus représenté sur le bassin de vie de Biars-sur-Cère. A noter que la part des établissements relevant du secteur industriel est plus importante sur tous les bassins de vie qu'à l'échelle régionale ou nationale. Cela confirme la spécificité du territoire qui conjugue une activité agricole et une activité industrielle assez vigoureuses. 612 entreprises vivent de la construction, ce qui en fait un secteur d'activité important. Cependant, à l'instar de la tendance nationale, la quasi majorité des entreprises est inscrite dans le secteur tertiaire<sup>48</sup>. 44,1% des établissements officient dans les commerces, services et transports et 10,5% dans les services dit non marchands<sup>49</sup>. Mais du fait de la particularité agricole et industrielle du territoire, cette proportion reste bien plus faible que sur l'ensemble des autres strates territoriales étudiées.

### **1.2 Un pôle industriel**

Avec 7 400 employés ou salariés du secteur tertiaire, marchand ou non marchand, soit près de 60% des actifs salariés<sup>c</sup>, ce secteur est le plus gros employeur local. Mais, derrière cette réalité, qui est surtout celle de l'économie française en général, se cachent d'autres caractéristiques plus probantes. La première est l'exceptionnel vivier industriel du territoire. 471 entreprises emploient 3 637 personnes

soit 29,3% des salariés du territoire. C'est deux fois plus que la moyenne régionale ou la moyenne nationale. Cette part monte même à 51,6% sur le bassin de vie de Biars-sur-Cère qui, à lui seul, concentre près d'un emploi sur deux<sup>d</sup> du secteur industriel du territoire du SCOT et même 19,3% des emplois industriels lotois.

L'autre vérité est la relative faiblesse de l'emploi agricole, seulement 250 employés pour 1 815 établissements, même si la part des salariés de ce secteur est proportionnellement deux fois plus importante qu'à l'échelle régionale ou nationale.

### **1.3 Une économie moins dépendante du fait d'habiter le territoire**

Du fait des caractéristiques des systèmes productifs locaux présentés ci-avant, le territoire affiche une part des établissements et salariés relevant de la sphère non présenteielle<sup>50</sup> bien plus importante qu'à l'échelle nationale ou régionale et aussi plus importante qu'à l'échelle départementale. Pour autant, celui-ci n'est pas homogène. A côté des bassins de vie dont l'emploi en sphère présenteielle est assez conforme à la moyenne nationale, le bassin de vie de Biars-sur-Cère présente l'exceptionnelle particularité de posséder un ratio de presque 60% de postes salariés en sphère non présenteielle.

Il s'agit là d'un moteur de développement très conséquent que le projet devra soutenir.

Ainsi, alors que le département du Lot voit son futur en terme de nombre d'emplois fortement lié au fait de vivre, habiter et consommer sur le territoire, le territoire du SCOT du Nord du Lot est bien moins dépendant de l'acte de vivre sur le territoire, moins replié sur lui-même en somme.<sup>e</sup>

<sup>a</sup> Seulement 11% des établissements français sont inscrits dans le secteur primaire.

<sup>b</sup> 29,79%

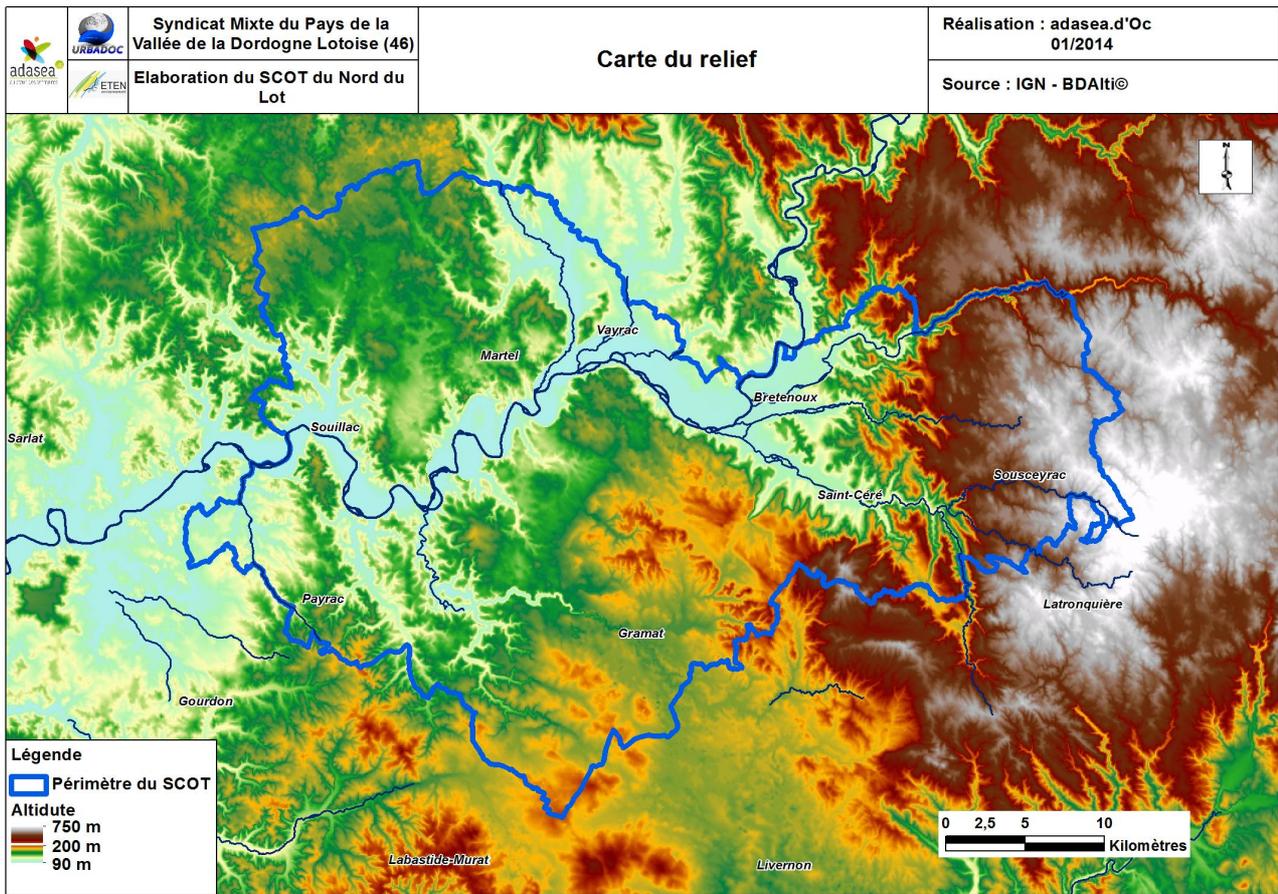
<sup>c</sup> 59,6%

<sup>d</sup> 49,18%

<sup>e</sup> 70,9% des emplois sont situés en sphère présenteielle

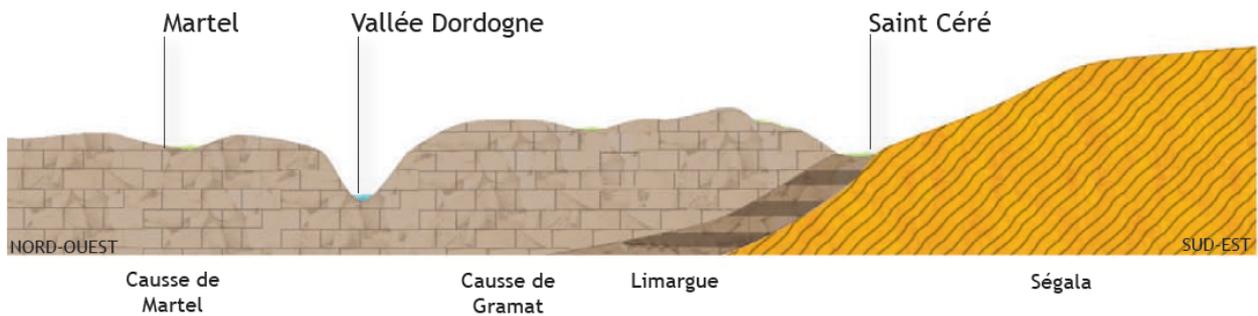
# TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Carte du Relief ; ADASEA ; 2014



62

Figure 12 : Carte géologique du principe du territoire ; Les paysages du Nord du Lot ; CAUE ; 2010



Coupe géologique de principe du territoire

## 2. Le secteur primaire

### 2.1 Le potentiel agronomique du territoire

#### 2.1.1 Un cadre géographique et géologique diversifié

Le territoire se développe depuis les premiers contreforts du Massif Central, jusqu'au bassin aquitain. Il regroupe ainsi une diversité de substrats géologiques, fortement modifiés par de multiples phénomènes d'érosions, ce qui a donné naissance à plusieurs entités très distinctes : le Ségala, le Limargue, les Causses, la Bouriane et la vallée de la Dordogne et ses affluents :

- Le Ségala lotois : Il se caractérise par un sous-sol composé de roches métamorphiques<sup>51</sup> et plutoniques<sup>52</sup> (granite...) sur lequel se sont développés des sols acides, sableux à sablo-argileux.

C'est le prolongement quercynois du Massif Central dans lequel se localise le point culminant du territoire, le grand communal à Sousceyrac (760 mètres). Ces reliefs appartiennent à l'ancienne chaîne Hercynienne (formée il y a -350 à -250 millions d'années - M années) qui depuis l'Irlande traverse la France pour atteindre les confins de l'Europe orientale. Cette entité s'étire sur une bande d'une quinzaine de kilomètres de large depuis la vallée de la Cère au nord, jusqu'à Figeac, au sud. La végétation s'y développe sur les arènes sableuses plus ou moins argileuses issues de la décomposition sur place du substratum. Celui-ci est profondément marqué par la tectonique<sup>a</sup> et notamment par un accident majeur, la dislocation ou faille d'Argentat. Cette zone de frottement et de cisaillement sépare deux domaines, à l'ouest les séries métamorphiques qui se rattachent au Bas-Limousin<sup>b</sup>, à l'est l'extrémité méridionale du plateau des Millevaches (massifs de Sousceyrac et Latronquière). La pluviométrie importante<sup>c</sup> conjuguée au sous-sol imperméable entraînent la présence de nombreux cours d'eau qui ont formé des vallées profondes, aux versants pentus et aux fonds de vallée très humides.

- Le Limargue : Cette région naturelle, séparant les Causses du Quercy du Ségala, s'étire entre les vallées de la Dordogne et du Celé sur une bande orientée Nord-Ouest/Sud-Est de 5 à 10 kilomètres de large qui se prolongent vers le nord de part et d'autre de la vallée de la Tourmente.

Sur le territoire, on la retrouve principalement au Nord de Gramat sur une excroissance limitée par la faille de Padirac au Nord, qui est issue d'une tectonique cassante de faible intensité. La partie qui se trouve au sud de cette faille a été surélevée. L'érosion a entièrement décapé sa couverture calcaire du Jurassique, laissant apparaître les sédiments plus anciens du Lias : marnes imperméables et calcaires gréseux. Ces dépôts alluviaux se mêlent aux argiles de décalcification des calcaires et forment des sols argilo-marneux, épais, souvent fertiles et résistants à la sécheresse.

Dans cette frange d'une altitude de 350 à 400 mètres, le passage aux Causses est souvent brutal. De nombreux cours d'eau y circulent et notamment ceux du système de l'Ouyse et du Limon qui, au bout de quelques kilomètres, disparaissent sous les calcaires caussenards.

- Les Causses : Le terme de Causse est souvent utilisé au pluriel car on peut distinguer plusieurs entités aux caractéristiques relativement distinctes : le Causse de Martel (au nord de la Dordogne) et le Causse de Gramat (entre la Dordogne, le Lot et le Celé).

Le sous-sol des Causses est constitué principalement par des calcaires et des dolomies du Jurassique moyen et supérieur qui supportent localement des formations superficielles tertiaires, ce qui donne un caractère propre à chaque Causse. Lors des glaciations, les gels et dégelés successifs ont grossièrement concassé une épaisseur de calcaire plus ou moins grande.

Sur le Causse de Gramat, d'une altitude moyenne de 350 mètres, le rocher affleure plus régulièrement et la karstification est intense. Outre les nombreux champs de dolines<sup>d</sup> ou les longues vallées sèches comme la combe de la Dame, qui offrent des sols parfois très profonds et particulièrement argileux, on retrouve de nombreuses zones de lapiaz, des grottes ou igues et des éléments remarquables typiques du karst : le gouffre de Padirac, les falaises d'Autoire, le canyon<sup>e</sup> de l'Alzou ou la vallée fortement encaissée de la Dordogne. Comme sur le Causse de Martel, les écoulements sont souvent collectés par des ruisseaux souterrains à l'origine de puissantes résurgences<sup>f</sup>, comme celle de l'Ouyse.

<sup>a</sup> Collision entre plaques tectoniques, celles de l'Afrique et de l'Europe en l'occurrence.

<sup>b</sup> Entre la vallée de la Cère et Lacapelle-Marival.

<sup>c</sup> Près de 1 000 mm d'eau en moyenne par an.

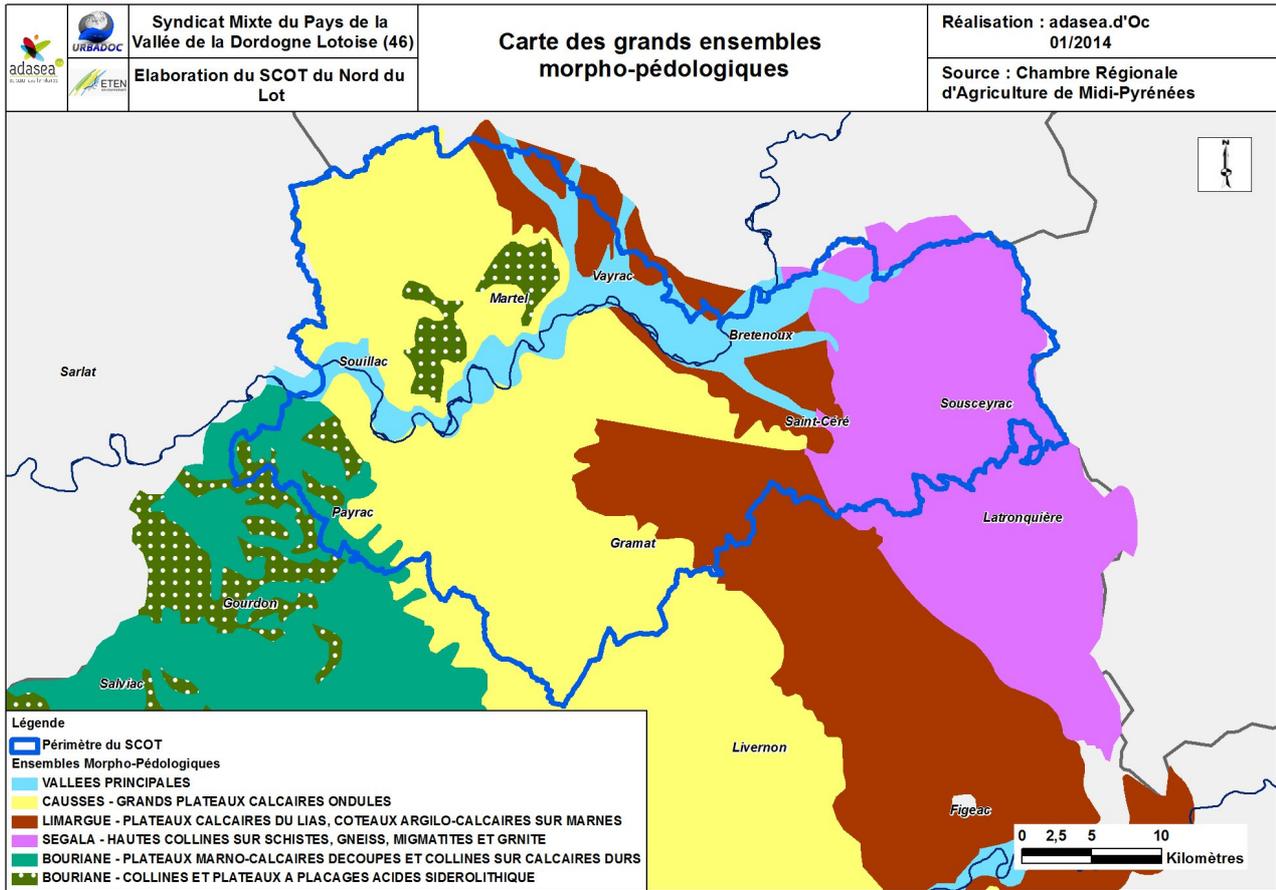
<sup>d</sup> Fromes caractéristiques d'érosion des calcaires sous forme de dépression circulaire, également appelés localement « cloups ».

<sup>e</sup> Vallée creusée par un cours d'eau et caractérisée par son étroitesse, sa profondeur et l'abrupt de ses parois rocheuses.

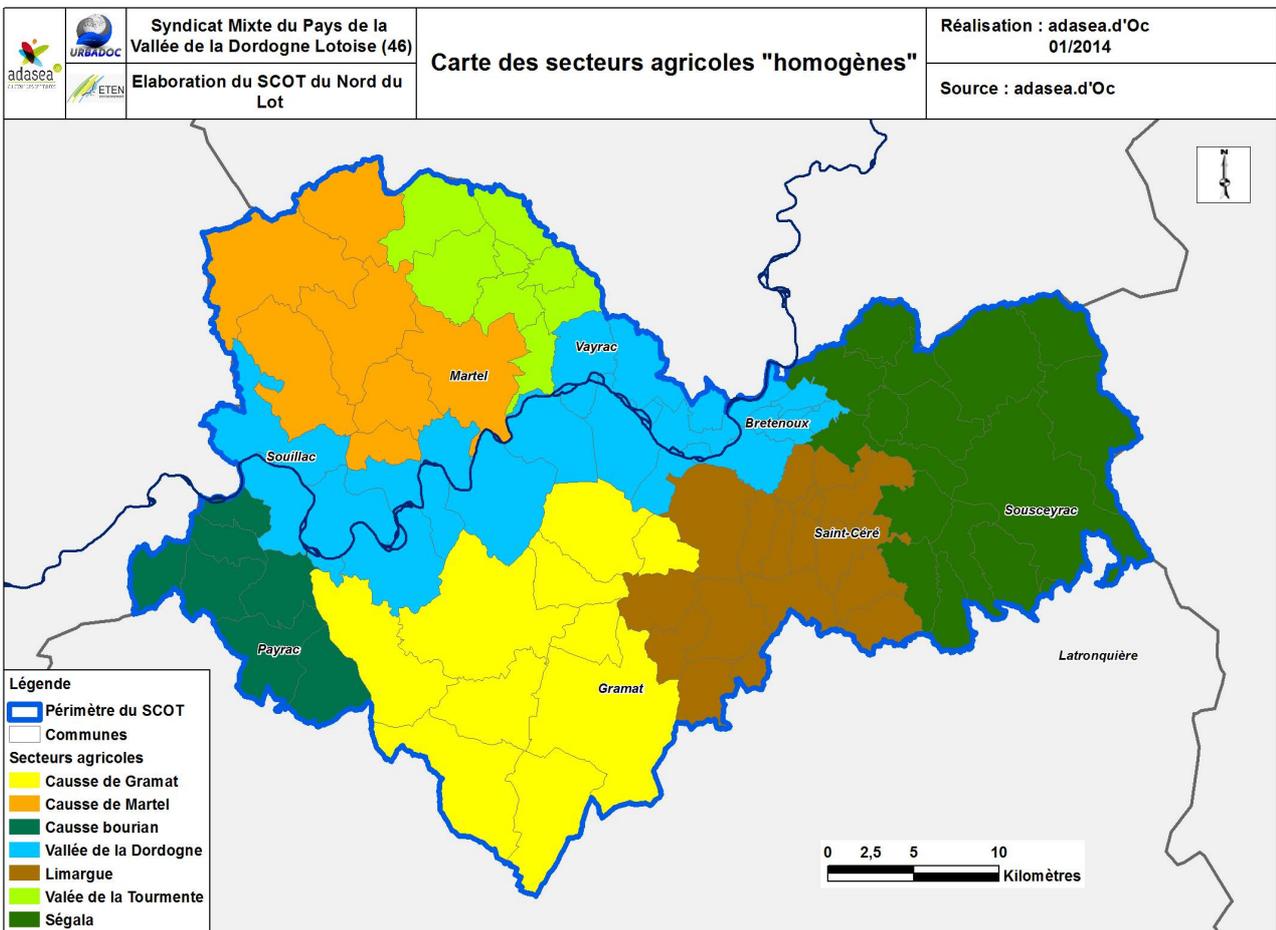
<sup>f</sup> Réapparition à l'air libre, sous forme de grosse source, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterrain.

# TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Carte des grands ensembles morpho-pédologiques ; ADASEA ; 2014



Carte 18 : Carte des secteurs agricoles homogènes ; ADASEA ; 2014



- La vallée de la Dordogne et ses affluents :  
La Dordogne coule au fond d'une vallée dont l'altitude varie de 85 mètres au Roc, à 138 mètres en amont de Biars, qui traverse le territoire d'Est en Ouest. En érodant les différents types de terrains, elle a creusé une vallée étroite dans le massif cristallin, très large dans son tronçon de Limargue (Saint-Céré) puis nettement plus rétréci en aval de Saint-Denis-lès-Martel, dans la traversée des calcaires plus durs du Dogger.

De Puybrun à Souillac, la rivière développe de vastes méandres dont la rive concave est dominée par de hautes falaises entaillant profondément les calcaires du Jurassique. Les terrasses étagées, généralement localisées sur les méandres, supportent des alluvions fertiles distribuées sur trois niveaux d'accumulation : la basse plaine, la moyenne terrasse et la haute terrasse.

En amont du territoire, au pied du Ségala, la Dordogne reçoit quasiment au même endroit en rive gauche, l'apport de 3 affluents. La Cère, Le Mamoul et la Bave qui descendent du plateau cristallin, se jettent dans le fleuve sur une portion de moins de 3 km. Ces ruisseaux et leurs propres affluents entaillent profondément les plateaux du Ségala et créent autour de Saint-Céré et Bretenoux une vaste plaine très ouverte où dominent quelques buttes témoins, le tout enserré par des falaises. On retrouve le même type de morphologie mais de moindre ampleur, quelques 12 kilomètres en aval en rive droite. Là, ce sont les ruisseaux de la Tourmente, la Sourdoire et du Palsou qui viennent alimenter à leur tour la Dordogne. Ces affluents et notamment la Tourmente entaille profondément les coteaux argileux calcaires et les marnes pour constituer de larges vallées en U.

Plus en aval, dans la traversée du plateau Jurassique, le réseau superficiel est quasi inexistant. Seule l'Ouyse et quelques petits cours d'eaux alimentés par des résurgences, entaillent plus ou moins les calcaires compacts des Causses. En limite Ouest du territoire, le Borrèze en rive Droite et le Tournefeuille en rive gauche viennent compléter le réseau hydrographique

La Bouriane : À l'Ouest de la Combe de la Dame et au voisinage de la vallée du Céou, un réseau de ravins ou de combes, tributaires du bassin de la Dordogne, entaille profondément le relief, marque la fin du causse tabulaire et le début de la Bouriane. Cette dernière est une région naturelle au sous-sol composé de marnes et calcaires jurassiques et du crétacé partiellement recouvert de dépôt argilo-sableux, voire graveleux, du tertiaire.

Dans ce territoire à la géologie assez complexe, qui occupe l'extrême Sud-Ouest du territoire, on peut distinguer deux types

d'entités : le secteur de Causse plissé, composé par des hautes collines aux versants abrupts et pierreux (les downs) qui caractérise la région comprise entre Payrac et Labastide-Murat et le secteur plus typique de la Bouriane à l'ouest, où la présence de réseaux hydrauliques superficiels a entaillé les zones de calcaires et de dépôts de sable et de graviers acides formant des vallées et des plateaux agricoles partiellement boisés.

Cette grande variabilité de substrats géologiques a une influence directe sur la typicité et la qualité des différents terroirs agricoles. L'activité agricole s'est développée et spécialisée en grande partie en fonction des capacités et des contraintes imposées de ces terroirs. Pour appréhender au mieux cette diversité, nous sommes amenés à proposer une analyse territoriale basée sur une distinction en secteurs présentant des caractéristiques géomorphologiques mais aussi agricoles proches.

### 2.1.2 Des types de sols et des potentiels agronomiques très variables

Il n'existe aujourd'hui pas de base de données homogène et suffisamment précise pour évaluer de manière objective et scientifique les potentialités agronomiques des multitudes de sols présents sur le territoire. Toutefois, les cartes géologiques qui identifient les types de sous-sols couplées avec les données estimées de la réserve utile en eau dans les sols<sup>a</sup> permettent de distinguer de grandes catégories avec des caractéristiques proches.

On peut ainsi distinguer les terrains d'alluvions<sup>b</sup> qui correspondent à des dépôts de sédiments ayant subi une érosion et un transport par les rivières ou le vent. Ils peuvent être très anciens comme ceux qui recouvrent les dolines<sup>c</sup>, ou tout à fait récents dans les vallées actives de la Dordogne et de ses affluents<sup>d</sup>.

Les sols issus de ces dépôts sont généralement assez profonds, composés d'un mélange d'éléments fins (limons, sables, argiles) et donc relativement légers. Le tout leur confère des potentialités agronomiques très intéressantes, avec une bonne réserve utile en eau, d'autant plus qu'on ne les retrouve que sur des zones avec peu de relief.

<sup>a</sup> La réserve utile (exprimée mm) est un indice qui représente la quantité d'eau disponible pour les plantes pour une période donnée (Thorntonwaite, 1955). Elle est principalement dépendante des apports en précipitations, de la capacité du sol à stocker l'eau, du couvert végétal et de l'évaporation du sol.

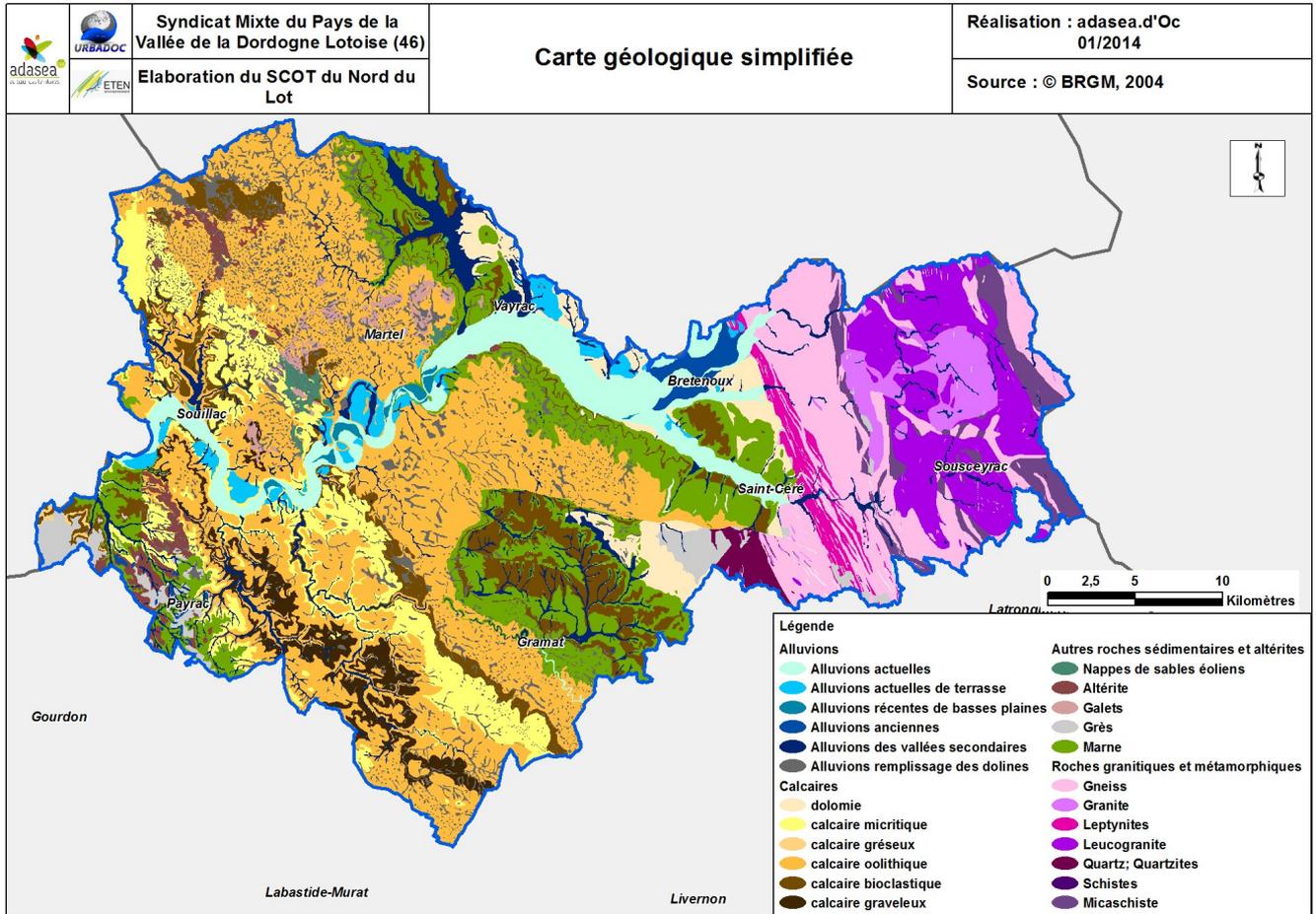
<sup>b</sup> Zones en nuances de bleu sur la carte géologique.

<sup>c</sup> Zones en gris sur la carte géologique.

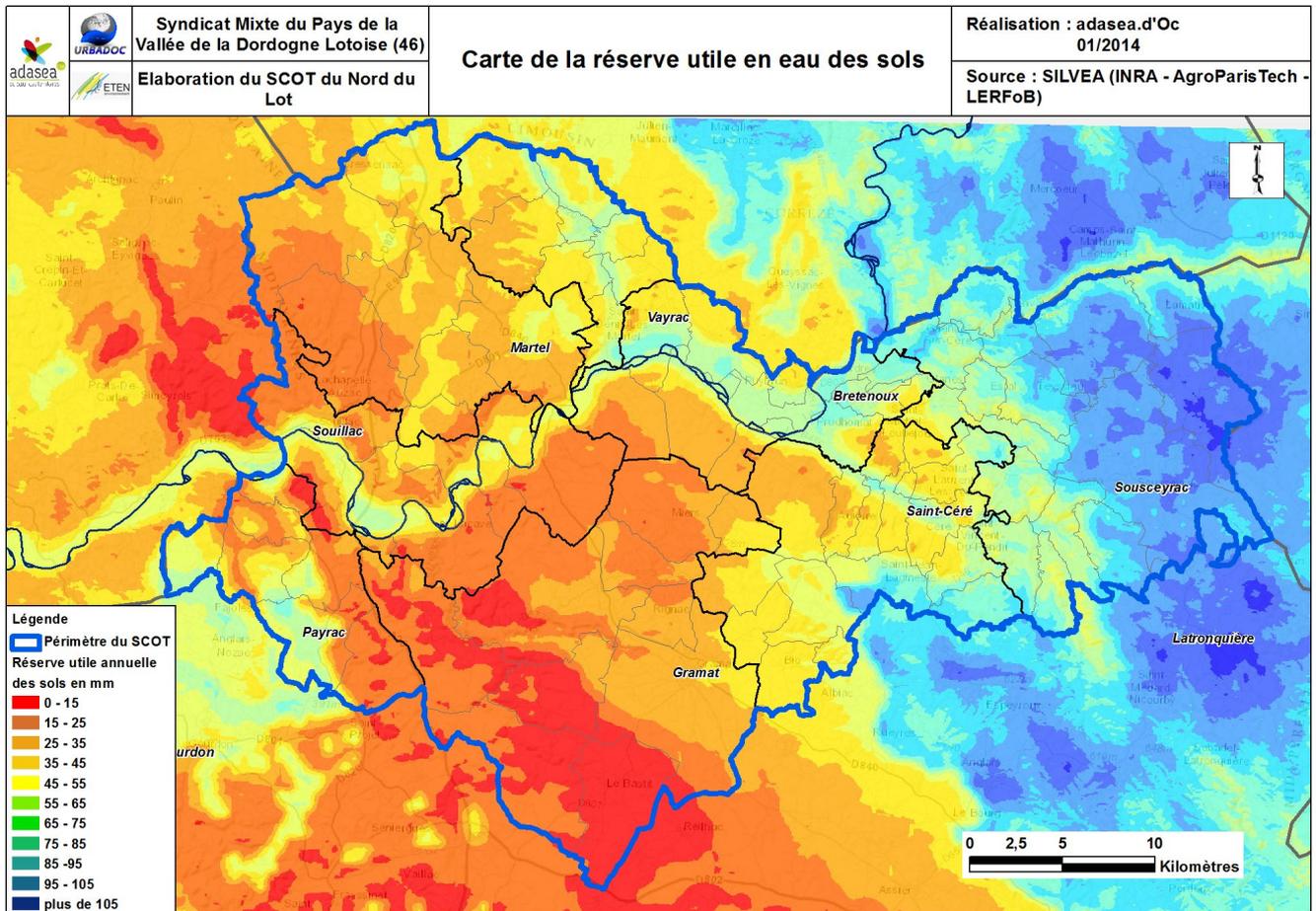
<sup>d</sup> Zones en bleu clair sur la carte géologique.

# TABLEAU DE BORD

Carte 19 : Carte géologique simplifiée ; ADASEA ; 2014



Carte 20 : Carte de la réserve utile en eau des sols ; ADASEA ; 2014



L'autre grande catégorie de terrains est celle issue de sous-sols calcaires. Sur ce socle sédimentaire dense, les phénomènes d'érosion n'ont souvent permis qu'un développement limité et discontinu de sols qui sont souvent très argileux et caillouteux. Selon leurs caractéristiques et leurs profondeurs, ces terrains ont une réserve utile en eau assez variable mais généralement très faible.

Les nombreuses dépressions qui parsèment ces Causses sous forme de dolines, ou de combes, ont été remplies par des éléments plus légers que l'argile issus de l'altération classique des calcaires et par des alluvions ou des nappes de sables, offrant ainsi des sols plus riches, plus profonds et filtrants.

A l'approche des sols cristallins du Massif Central, ces calcaires sont bordés par une zone dominée par des dépôts marneux qui ont constitué des sols argileux, profonds et fertiles du Limargue. On retrouve ces mêmes catégories de sols, souvent entrecoupés de zone pentues et de falaises dans une bande qui enserme les vallées de la Bave et de la Tourmente plus au Nord. Comme pour les sols d'alluvions, ils se caractérisent généralement par une réserve utile en eau importante.

L'Est du territoire est dominé par les différentes roches très anciennes qui constituent la bordure<sup>a</sup>. Sur ces roches métamorphiques et plutoniques de l'ancienne chaîne Hercynienne se sont développés des sols acides, sableux, limono-sableux à sablo-argileux. Ils sont filtrants, acides à très acides et peuvent être parfois peu profonds. Leurs qualités agronomiques peuvent être considérées comme moyennes à faibles. La pluviométrie importante (près de 1000 mm d'eau en moyenne par an) conjuguée aux sous-sols imperméables entraîne la présence de nombreux cours d'eau qui ont formé des vallées profondes, aux fonds très humides avec des sols hydromorphes.

Le cas de la région du Causse Bourian est plus singulier puisqu'il regroupe un ensemble de paysages et sols très différents qui forme la transition entre les Causses et le Périgord plus à l'Est. La partie la plus à l'Est est composée d'un socle calcaire où les sols sont argileux et caillouteux avec un relief souvent marqué. Plus à l'Ouest, ces calcaires sont parfois recouverts par des altérites acides composées de sables et d'argiles sableux. Ces dépôts forment de vastes plaines au relief peu marqué avec des sols de type argilo-sableux, particulièrement propices à la production agricole, et avec une réserve utile en eau importante.

Si les Causses occupent la plus grande partie du territoire, la capacité agronomique de sols issus des calcaires est généralement peu

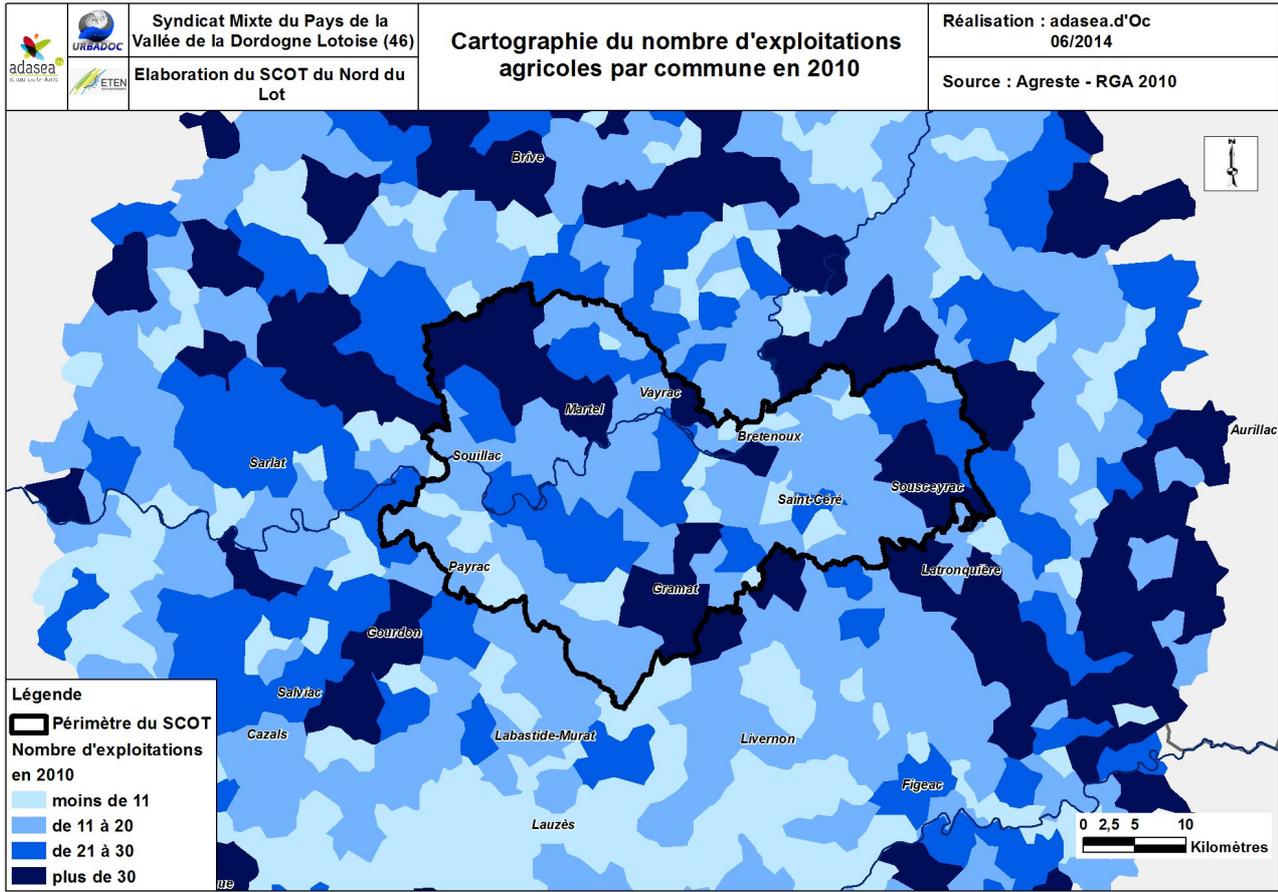
importante. L'intérêt de ces terroirs réside principalement dans les vastes étendues agricoles qu'ils représentent et qui sont peu mitées par l'urbanisation. Au sein de ces plateaux, les zones de dolines et de dépôts d'alluvions ou d'altérites<sup>53</sup> sont particulièrement importantes pour l'agriculture. Elles sont notamment très complémentaires avec les zones plus arides de Causse, et ce d'autant plus qu'elles sont parfois irrigables. Dans le Ségala, le socle granitique offre une diversité de terrains au potentiel relativement limité, mais l'agriculture a su valoriser la majorité des surfaces exploitables. Les secteurs de Limargue offre des sols profonds et relativement riches, mais ils sont aussi très concurrencés par le développement de l'urbanisation (cf. Equilibre social de l'habitat).

Ce sont environ **100 ha ( faible ? )** qui ont ainsi été consommés pour la construction d'habitat entre 2000 et 2010. Dans les vallées où les terrains permettent des productions à forte valeur ajoutée, la répartition historique entre habitat et agriculture suit une logique de préservation des meilleurs terroirs. Mais aujourd'hui, l'accroissement récent de certaines zones urbaines ou de certains aménagements routiers, tendent à grever ou à morceler ces espaces agricoles de meilleure qualité. Les zones composées par les alluvions les plus récentes, qui accueillent la majorité des cultures spécialisées et qui ne représentent que 5,5% du territoire ont subi près de 10% de la consommation de foncier entre 2000 et 2010 soit environ 63 ha.

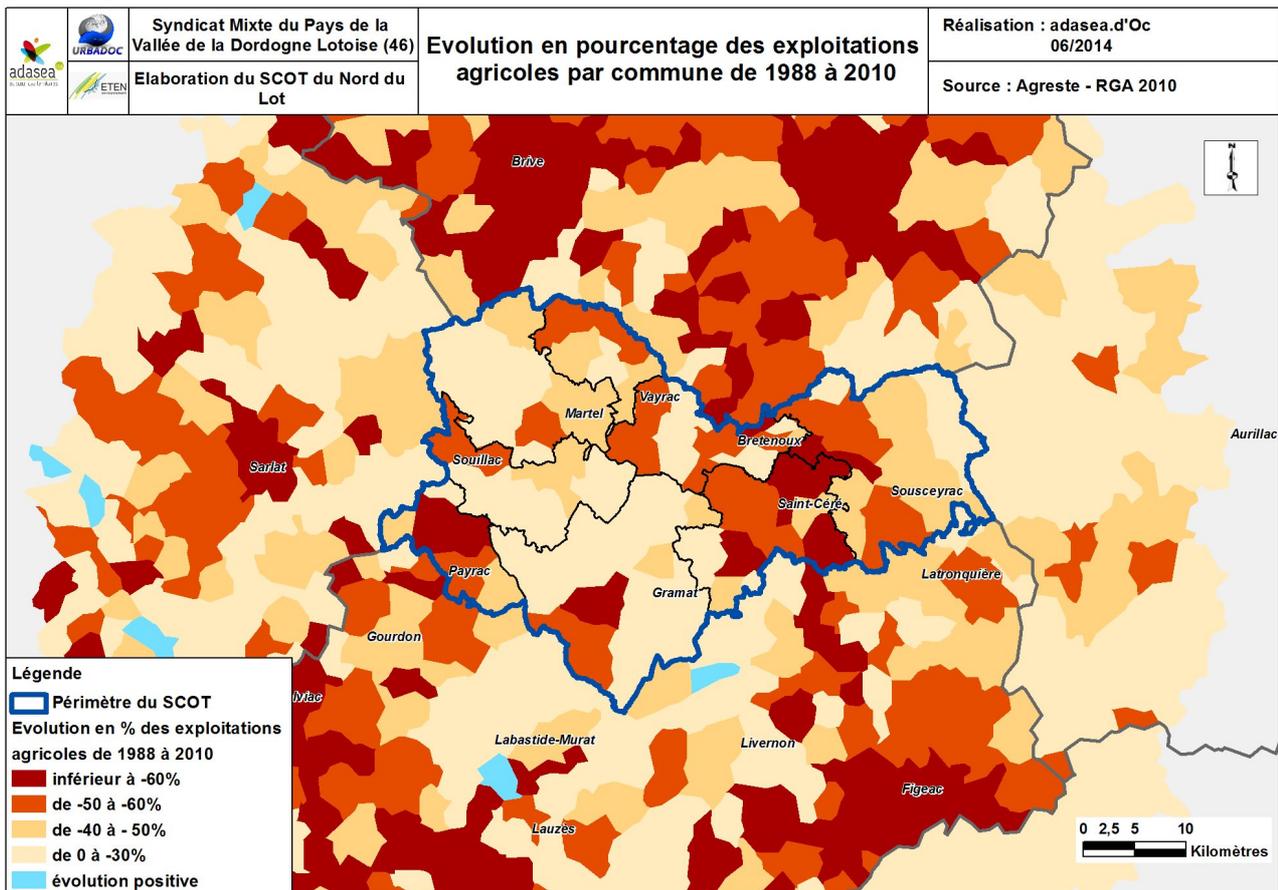
<sup>a</sup> gneiss, granits, schistes,...

# TABLEAU DE BORD

Carte 21 : Cartographie du nombre d'exploitations agricoles par commune ; RGA 2010 ; ADASEA ; 2014



Carte 22 : Evolution en pourcentage des exploitations agricoles par commune de 1988 à 2010 ; RGA 2010 ADASEA ; 2014



## 2.2 Une population agricole importante mais en baisse constante

La connaissance du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire a pour intérêt non seulement d'évaluer la répartition et la situation de ces entreprises mais également de pouvoir simuler l'évolution probable ou possible de cette répartition dans le temps afin d'identifier des zones de fragilité à moyen terme.

Le nombre d'exploitations agricoles du territoire s'élève en 2010 à 1 500 soit 1/3 du total d'exploitations du département, pour 25% de la population et 25% de la surface. La densité d'entreprises agricoles est donc significativement plus importante au sein du SCOT que dans le reste du Lot. Mais cet état de fait recouvre des situations assez diverses et relativement distinctes d'un secteur à l'autre du territoire. Ce nombre d'exploitations est lié à différents facteurs dont certains sont en corrélation étroite avec les politiques de gestion de l'espace.

En premier lieu, c'est la capacité agronomique intrinsèque du territoire qui permet le maintien d'exploitations. Ainsi, les zones de Causses aux sols très superficiels, (notamment le Causse de Gramat), les secteurs de Causse plissé (autour de Souillac) au relief accidenté ou encore le Ségala et son sous-sol cristallin offrent un potentiel moindre que les alluvions des vallées ou les marnes du Limargue.

Ce paramètre bio géographique est à combiner avec des aspects sociaux et économiques. Dans la plupart des zones agricoles définies, il existe des filières de productions organisées, dont l'influence sur l'économie agricole conditionne souvent le maintien des exploitations (cause filière ovine sur les Causses, bovins viande dans le Ségala, AOC noix du Périgord dans la vallée de la Dordogne, ...). En parallèle de cet aspect économique, le territoire du SCOT présente historiquement une grande variabilité de densité de population. Elle est par exemple bien moins importante sur les Causses que dans les vallées.

Enfin l'occupation de l'espace et en particulier la concurrence qui s'exerce sur le foncier entre les diverses activités (agriculture, urbanisme, activité, sylviculture, ...) vient compléter les facteurs de présence et de pérennité des entreprises agricoles. Là encore, l'état des lieux du territoire fait apparaître des disparités importantes qui jouent un rôle non négligeable sur la présence d'exploitations. De manière schématique, l'urbanisation est plus dense et recouvre plus de surfaces dans la vallée de la Dordogne et sur les secteurs de Limargue que dans les Causses ou le Ségala. A l'inverse, la forêt non utilisée par l'agriculture est nettement plus présente dans les zones les plus pentues,

en particulier à l'Est du territoire et autour de Souillac.

Ainsi, même si dans certaines communes, le nombre total d'exploitations est important<sup>a</sup> la densité d'exploitations, c'est à dire le nombre d'entreprises ramené à la surface totale de la commune, permet de mieux cerner cette répartition.

Les secteurs où cette densité est la plus importante, c'est à dire supérieure à 1,5 exploitations par km<sup>2</sup> sont les vallées (la Dordogne, la Tourmente, La Bave) et les zones de Limargue entre Gramat, et Saint-Céré. Le potentiel agronomique de ces zones permet de maintenir une activité agricole sur une surface relativement faible (la taille moyenne des exploitations y est généralement inférieure à 30 ha). Malgré tout, ce sont aussi ces zones qui ont subi une érosion particulièrement importante du nombre d'exploitations ces dernières années et où la part d'exploitants de plus de 50 ans est aujourd'hui très élevée (proche, voire supérieure à 60%). La projection linéaire du nombre d'agriculteurs à 20 ans fait apparaître une baisse très spectaculaire avec des communes où le nombre d'exploitations sera de l'ordre de 1 à 2 au maximum !

Dans le Ségala, la situation est relativement plus stable. Les exploitations sont de taille assez importante (supérieure à 45 ha en moyenne). La part des sociétés agricoles y est plus élevée qu'ailleurs (de l'ordre de 25%) et la surface non utilisable par l'agriculture du fait notamment du relief est assez conséquente. De ce fait, la densité d'exploitation n'est pas très élevée, mais elle est restée assez constante ces dernières années ; la part des agriculteurs de plus de 50 ans est la plus faible du territoire (voisine de 50%). Ainsi, la projection du nombre d'exploitation à 20 ans montre une présence agricole encore relativement importante en 2030 avec tout de même une diminution de l'ordre de -30%.

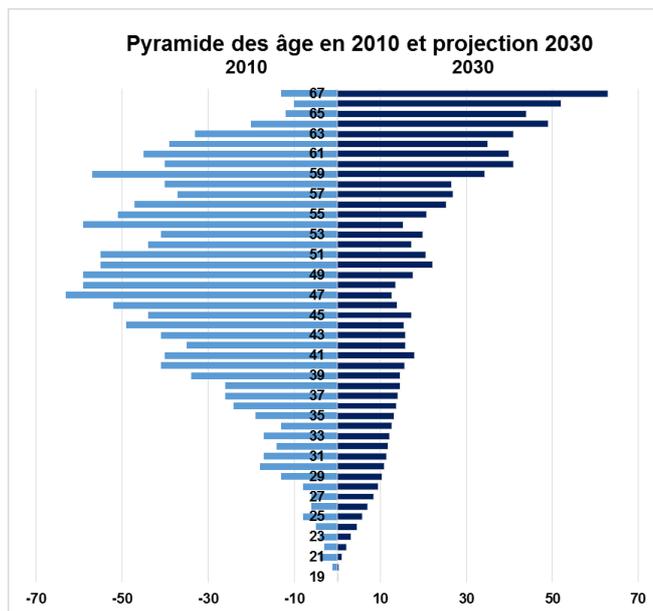
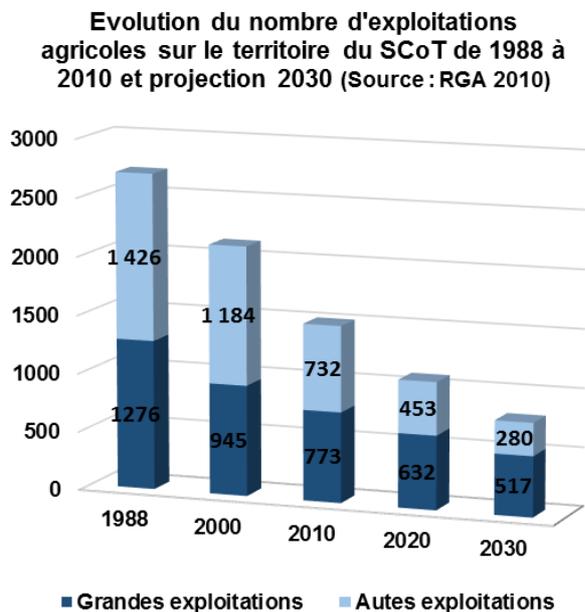
Sur les zones de causses la densité d'exploitations est « naturellement » moins importante en particulier sur le Causse de Gramat. La faible potentialité des sols ne permet souvent qu'une production de type extensif, basée sur le pâturage. La taille des exploitations y est donc particulièrement élevée (74 hectares pour le Causse de Gramat, près de 40 pour le Causse de Martel) et la part des sociétés est également importante (plus de 20%). La densité actuelle d'exploitation présente des valeurs relativement basses même si elles peuvent être assez variables d'une commune à l'autre (entre 0,5 et 1,5 exploitation / km<sup>2</sup> en 2010).

<sup>a</sup> Cressensac, Martel, Gramat, Souillac, Sousceyrac, comptent toutes plus de 30 exploitations agricoles.

# TABLEAU DE BORD

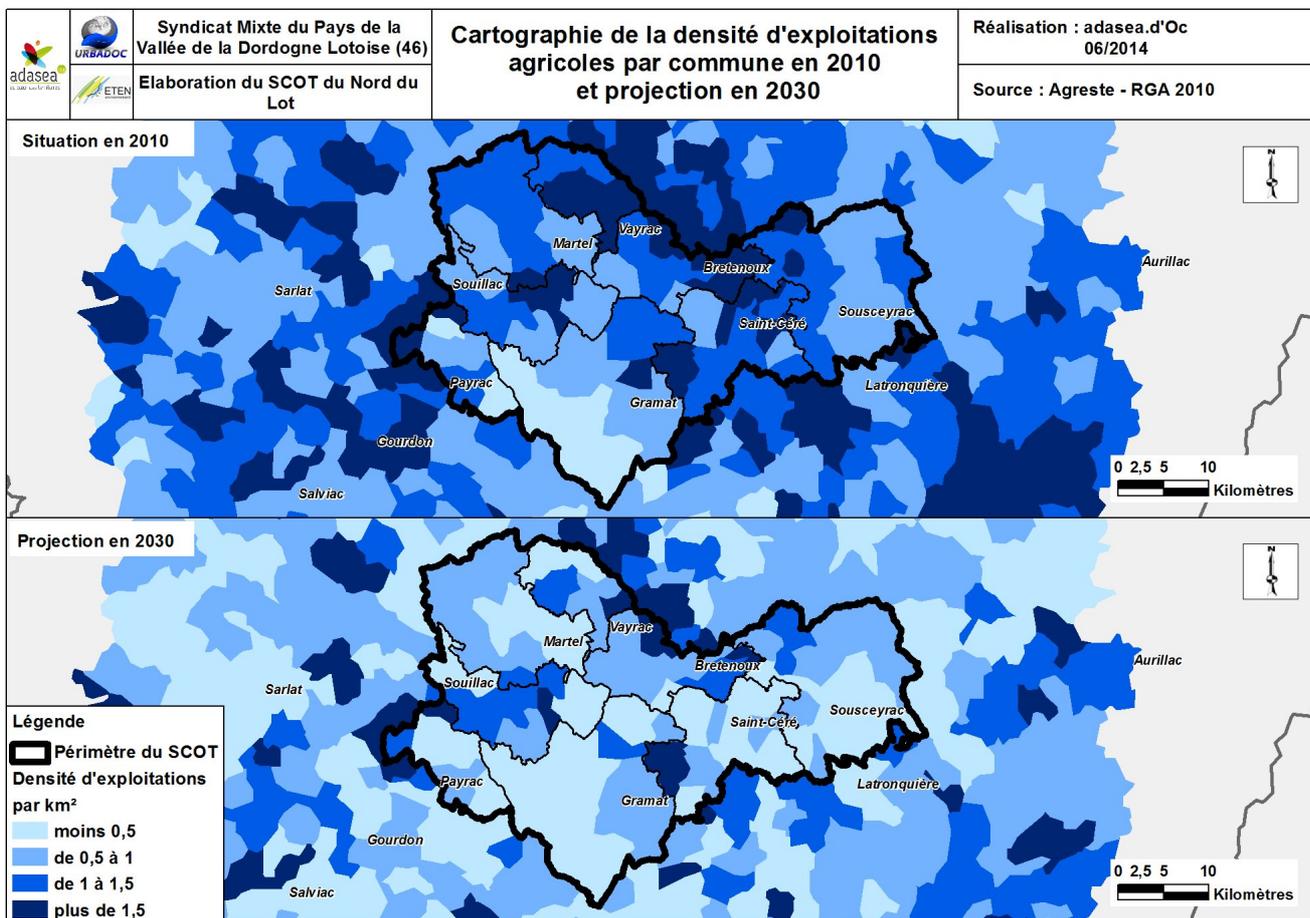
Graphique 11 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles de 1988 à 2010 et projection 2030 ; RGA 2010 ; ADASEA ; 2014

Graphique 12 : Pyramide des âges des chefs d'exploitation ; RGA 2010 ; ADASEA ; 2014



Les projections de nombre d'exploitations et la pyramide des âges sont basées sur la situation connue en 2010 en prenant en compte le même rythme et le même type d'installation d'agriculteurs que celui observé entre 2000 et 2010 (sources : Agreste RGA2010, MSA, Chambre d'Agriculture du Lot).

Carte 23 : Cartographie de la densité des exploitations agricoles par commune en 2010 et projection 2030 ; RGA 2010 ; RGP 2014



Les projections réalisées à 20 ans montrent une diminution probable de l'ordre de 45 à 50%, ce qui engendrerait une densité moyenne largement inférieure à 1 exploitation/km<sup>2</sup> en 2030 sur ces zones de Causse.

Le secteur le plus à l'Ouest du territoire offre des caractéristiques de relief et de type de sol assez diverses. Le potentiel agricole y est donc très variable d'une commune à l'autre. La densité moyenne d'exploitation y est aujourd'hui relativement importante et le plus souvent supérieure à 1 exploitation/km<sup>2</sup> avec des exploitations de tailles réduites (moins de 35 hectares en moyenne). Cette situation s'explique en partie par la présence de très nombreuses exploitations de petites tailles et d'agriculteurs doubles actifs (seulement 36% des exploitations sont de tailles moyennes ou grandes contre plus de 50% en général sur le territoire). La projection du nombre d'entreprises agricoles à 20 ans fait ici apparaître une forte diminution liée notamment à la disparition plus fréquente de ces petites exploitations. Dans ce secteur, il existe même une commune, celle de Nadaillac de Rouge, où il n'y a aucun siège d'exploitation agricole, seul cas connu sur l'ensemble du territoire.

De manière plus générale, les tendances observées ces dernières années sur le territoire mettent en évidence un agrandissement et une professionnalisation toujours plus importante des exploitations agricoles qui se traduit par :

- une diminution très rapide des « petites » exploitations alors que globalement les moyennes et les grandes (au sens statistique) ont tendance à se maintenir en nombre ;
- une part toujours plus importante des exploitations sous forme sociétaire (Groupements agricoles d'exploitation en commun ou Exploitation agricole à responsabilité limitée) ; cette forme d'entreprise a augmenté de +8% entre 2000 et 2010 ;
- la croissance de tailles moyennes des exploitations et la centralisation géographique des productions étant d'autres éléments significatifs de cette tendance.

Le nombre d'exploitations et d'agriculteurs est particulièrement important dans le territoire du SCOT même si leur répartition est très hétérogène. Si le nombre d'installations qui permet le renouvellement des exploitations se maintient au rythme observé ces dernières années (de l'ordre de 25 à 30 par an), la diminution des exploitations serait estimée à 40% d'ici 2030. L'âge moyen des agriculteurs passerait de 48 à 51 ans et la part des plus de 55 ans de 34% à 52%.

Le causse bourien, les vallées et surtout le Limargue qui accueillent aujourd'hui les densités d'exploitation les plus fortes devraient être particulièrement touchés par ces phénomènes. Les zones de Causse, où les exploitations sont moins nombreuses, semblent mieux résister mais avec une faible densité agricole. Dans le Ségala, la situation sera assez similaire mais avec un nombre plus important d'exploitations encore en activité.

### **2.3 Des productions animales multiples et très présentes**

L'élevage est très présent sur l'ensemble du territoire et sous des formes très diverses. On peut estimer que seules 10 à 15% des exploitations agricoles n'ont aucune production animale (RGA 2010). L'utilisation d'une unité de comparaison entre les différents élevages (Unité gros bétail : UGB) permet de constater que toutes les communes, à l'exception de Nadaillac de Rouge, abritent au moins un atelier de production. Cette densité d'animaux est même particulièrement importante. Seules certaines petites communes et celles où la production est basée sur des élevages très extensifs (causse de Gramat) ont un nombre d'UGB faible.

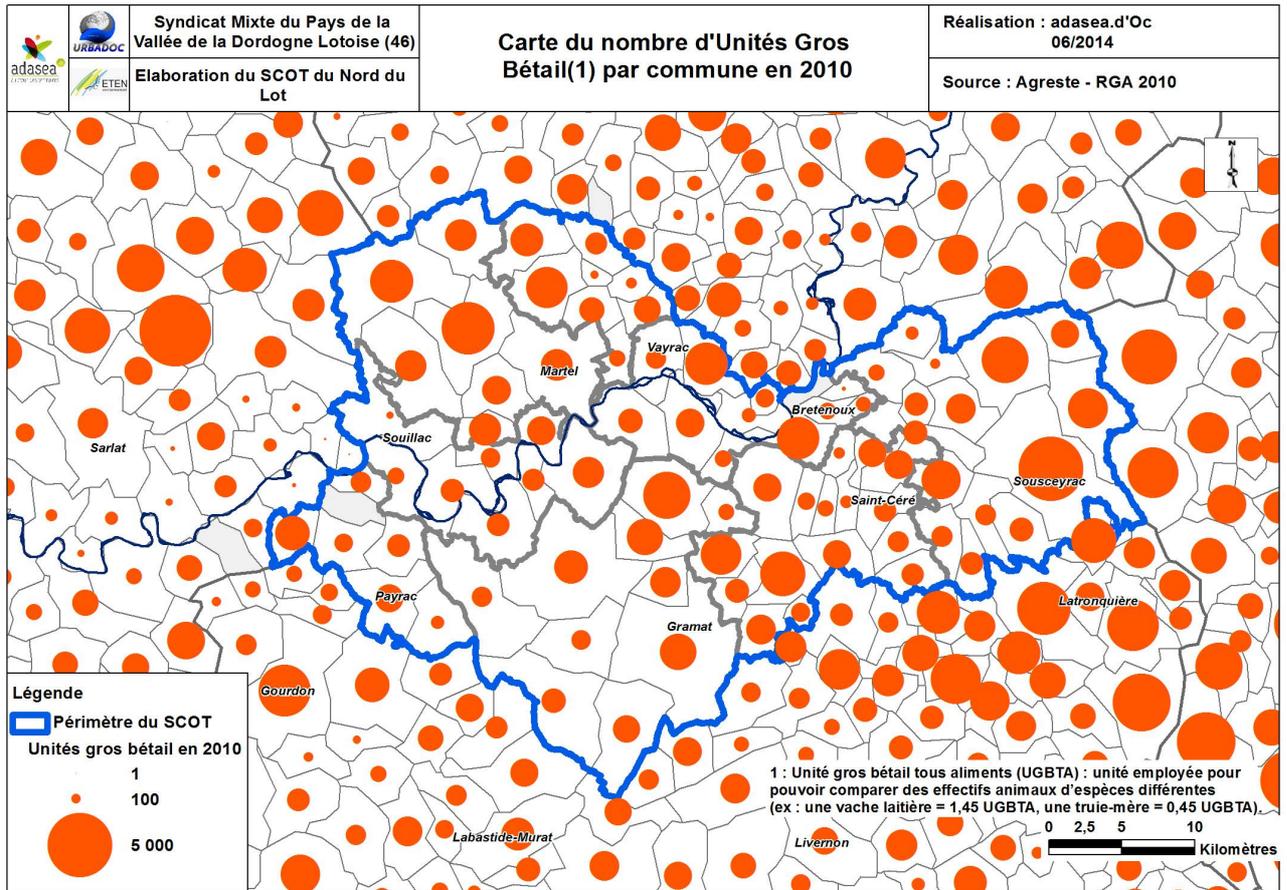
Ces données génériques recouvrent une grande diversité d'élevages. Les productions ovins et bovins viandes sont les plus représentées avec respectivement 374 élevages pour près de 90 000 brebis et 457 troupeaux bovins pour près de 16 000 vaches. Mais de nombreux autres élevages sont également présents : bovins laits avec environ 100 élevages, en baisse constante, palmipèdes, porcins et caprins avec pour chacun entre 70 et 80 ateliers mais également, dans des proportions moindres, équins et volailles. La répartition géographique de ces différentes productions est liée à deux principaux facteurs qui sont la potentialité de production du terroir et l'organisation des filières économiques. Pour les élevages de ruminants qui sont principalement alimentés par la production de l'exploitation, c'est le potentiel agronomique qui a la plus grande influence sur la répartition de l'aire de production.

Ainsi les élevages ovins et caprins se retrouvent principalement sur les zones de Causses calcaires. Ce phénomène de concentration de ces productions est observé depuis de nombreuses années, et tend à s'intensifier.

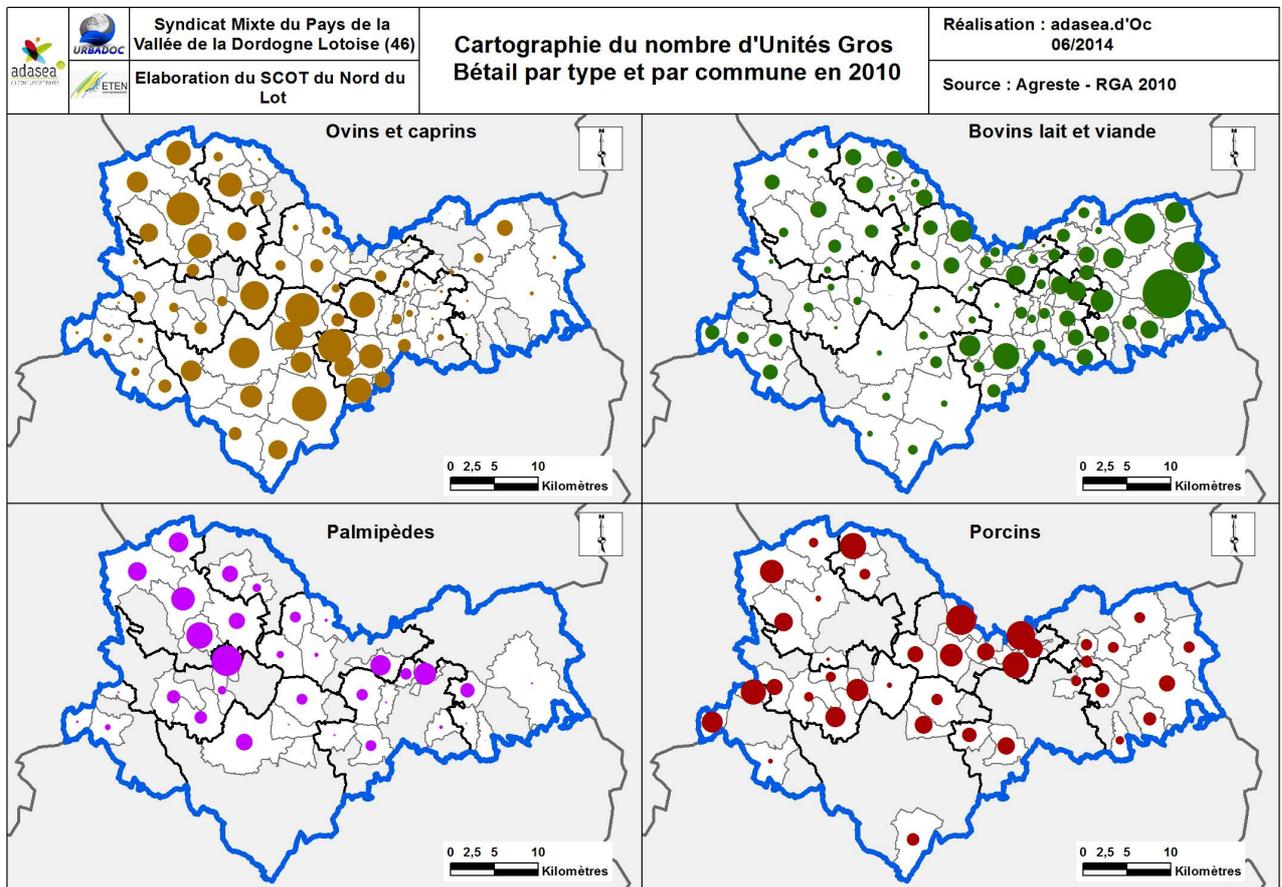
A l'inverse, la production bovine et notamment en viande, est principalement répartie sur les autres secteurs du territoire et elle est très peu présente sur les Causses.

# TABLEAU DE BORD

Carte 24 : Carte du nombre d'Unités Gros Bétail ; RGA 2010 ; ADASEA 2014



Carte 25 : Carte du nombre d'Unités Gros Bétail par type et par commune, RGA 2010 ; ADASEA 2014



Le Limargue et surtout le Ségala accueillent les troupeaux les plus nombreux et les plus importants en taille. Pour d'autres ateliers qui sont moins en lien avec la capacité de production de l'exploitation, comme les élevages de palmipèdes, de volailles ou de porcs, leur répartition apparaît plus disséminée. On observe toutefois des zones de concentration plus importantes. C'est le cas dans la vallée de la Dordogne où la capacité de production, notamment en maïs, est la plus favorable. Certaines de ces concentrations sont également liées à la mise en place de filières économiques et à un phénomène de dissémination de la production autour d'un même site.

Le nombre, la diversité et la densité de ces élevages impliquent la présence de très nombreux bâtiments et annexes spécialisées (parcs, fosses, fumières) qui sont soumis à de multiples règles, notamment environnementales et sanitaires. Ils doivent en particulier respecter des règles de distance avec les habitations avoisinantes qui sont de 50 ou 100 m minimum selon la taille de l'élevage. Les éleveurs rencontrent de plus en plus de difficultés lors de la réalisation de nouveaux projets d'unités de productions animales. De plus, une part de ces élevages doit déclarer les surfaces utilisées pour les épandages des engrais de ferme et là aussi, des règles viennent régir ce type de pratiques (plan d'épandage). Il y a environ 230 exploitations concernées par cette réglementation et les surfaces identifiées pour accueillir ces épandages déclarés et de l'ordre de 17 500 ha. Les éleveurs du territoire sont particulièrement conscients de ces risques et une certaine pression se fait déjà ressentir au travers de la population. Selon une enquête réalisée en 2014<sup>a</sup>, il existe des tensions liées à la présence de bâtiments d'élevages ou aux pratiques d'épandage sur plus d'un tiers des communes. L'évolution récente de la population et de l'urbanisation a accentué ces phénomènes (mitage d'îlots agricoles, pression sur le marché foncier, nouveaux arrivants).

La vigilance est donc de mise quand il s'agit de définir des zones potentielles pour l'extension du bâti.

#### **2.4 Des productions végétales très liées aux terroirs**

L'activité agricole est de loin la première utilisatrice du foncier. Même si la proportion de surface exploitée est variable d'un secteur à l'autre du territoire, elle est toujours très élevée et représente, en moyenne, la moitié de la surface totale (65 000 ha déclarées dans les

exploitations sur 129 300 ha au total). En plus de ces surfaces agricoles identifiées comme étant déclarées par les exploitants (PAC), l'analyse du territoire fait apparaître une part non négligeable de foncier qui est exploitée ou du moins utilisé et entretenu en dehors de ces déclarations. Selon les estimations réalisées, environ 10 à 15 % de surfaces supplémentaires peuvent être considérées comme agricoles.

Cette surface fourragère est composée en grande majorité de parcelles qui restent avec un couvert herbager permanent. Les landes et les prairies non retournées représentent 37 000 ha soit 52% de la surface agricole totale.

Cette proportion est plus importante sur le Causse de Gramat, du fait de la présence importante de landes et dans le Limargue car les prairies permanentes y sont plus nombreuses.

Le territoire avec ses différents secteurs géographiques, permet également la production d'une diversité de cultures végétales qui ne rentre pas directement dans l'alimentation des troupeaux. Les cultures traditionnelles comme le blé, le maïs, l'orge ou le triticale sont bien représentées avec en moyenne 11% de la surface agricole. Sur le Causse de Martel, en Bouriane et dans les vallées, cette proportion est encore plus importante et représente entre 14 et 18 % de la surface. Mais le territoire à la particularité de permettre la production de nombreuses cultures dites spécialisées et à forte valeur ajoutée. Ces productions comme le maïs semence, le tabac (production en réduction constante), les légumes (notamment l'asperge), la fraise ou l'horticulture qui sont cultivées essentiellement dans la vallée de la Dordogne constituent une valeur économique particulièrement importante pour le maintien des exploitations.

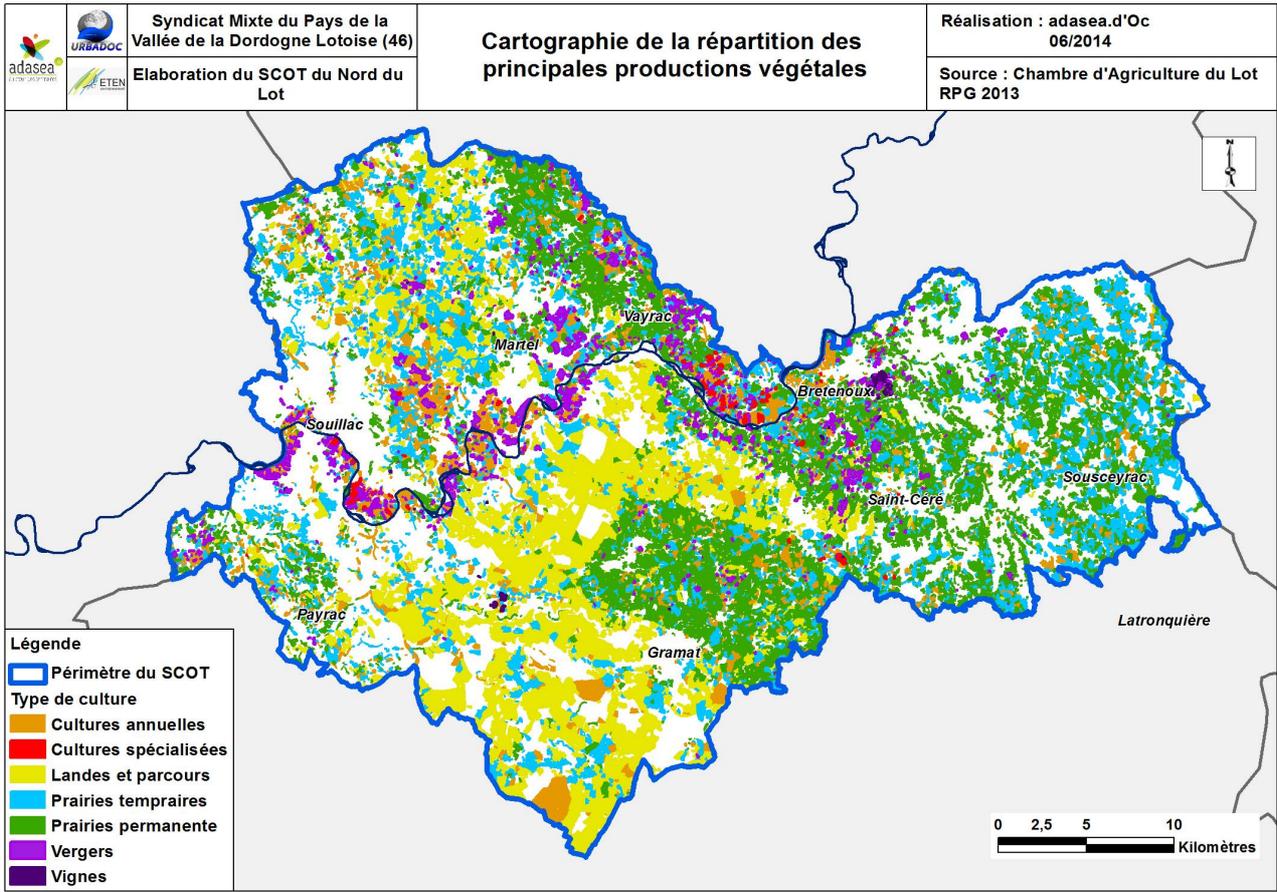
Le territoire se distingue également par une forte concentration de vergers de noyers. Cette production est en constante augmentation. La surface plantée a progressé de 15% entre 2000 et 2010 pour se situer aujourd'hui autour de 2 400 ha. Elle se concentre dans la vallée de la Dordogne, où elle représente 10% de la surface exploitée.

La vigne est également présente sur deux sites bien individualisés qui sont le vignoble de Glanes (communes de Belmont-Bretenoux, Bretenoux, Cornac, Glanes, Prudhomat, Saint-Michel-Loubéjou) et celui de Rocamadour. L'ensemble représente une surface d'environ 70 ha. Ces cultures présentent la particularité d'impliquer des traitements phytosanitaires fréquents, même si, pour la noix, ils sont aujourd'hui relativement peu nombreux.

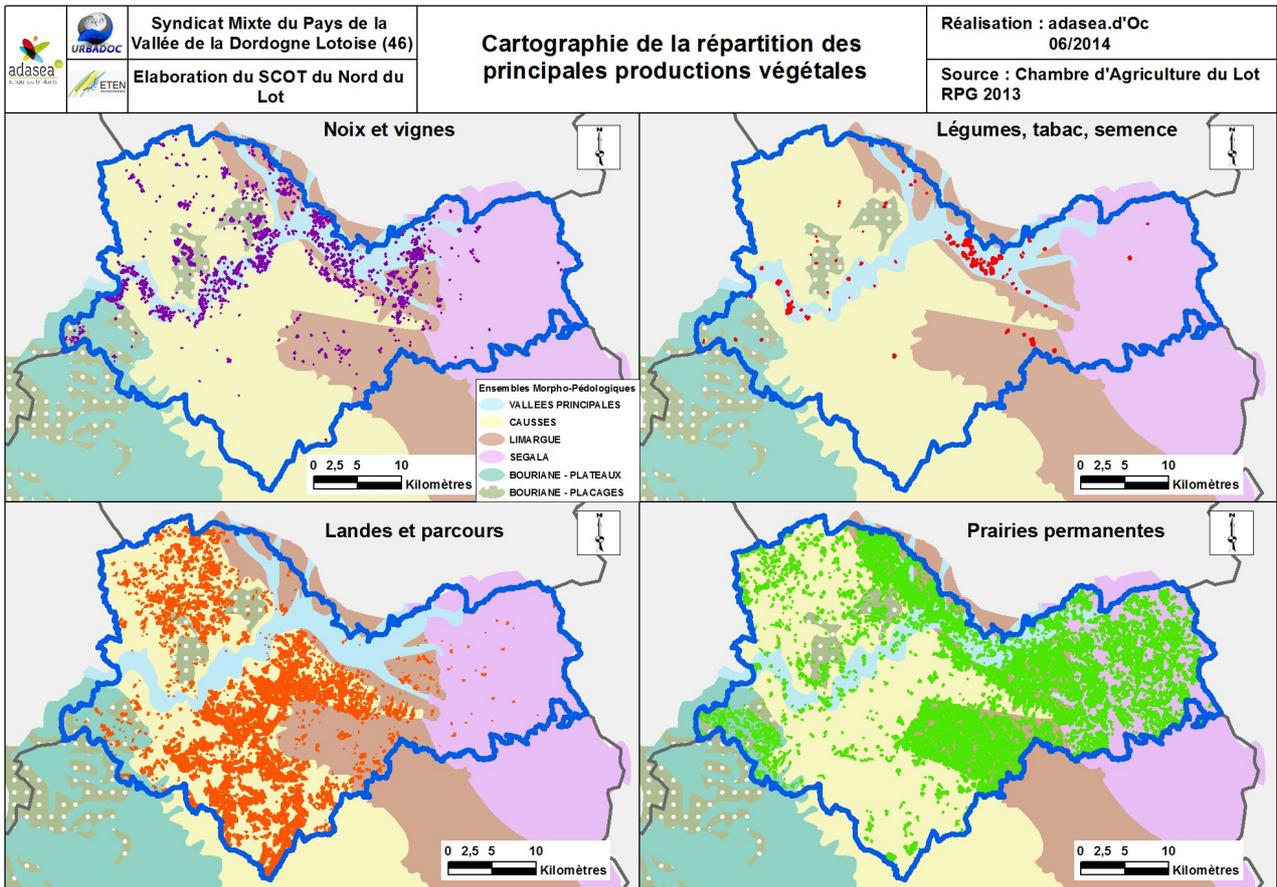
<sup>a</sup> Enquête réalisée par le SMPVD auprès des communes et par l'Adasea.d'Oc et le SMPVD auprès des exploitants agricoles entre janvier et mai 2014.

# TABLEAU DE BORD

Carte 26 : Cartographie de la répartition des principales productions végétales ; RGP 2013 ; ADASEA 2014



Carte 27 : Cartographie de la répartition des principales productions végétales ; RGP 2013 ; ADASEA 2014



Ces éléments sont à prendre en considération notamment vis-à-vis de tierces personnes (habitations proches, conflits d'usagers de l'espace,...).

L'analyse de la répartition des différentes productions en fonction des types sol permet de mettre en évidence un lien très direct entre terroirs et cultures. La diversité des sols présentée ci-dessus, offre des possibilités d'exploitation très différentes. Ainsi, les terrains sont utilisés de manière assez spécifique pour la production agricole mais également pour la construction et le développement urbain.

Ce sont dans les vallées, sur ces sols d'alluvions, récents d'un point de vue géologique et de très bonne qualité agronomique que se focalise la pression sur le foncier. Ces surfaces sont proportionnellement les plus utilisées pour l'urbanisation. Sur 14% du territoire se concentre 30% de l'urbanisation. Ce sont également les terres parmi les plus exploitées, à hauteur de 58% de la surface disponible en moyenne. Dans le détail, ces occupations du sol sont historiquement réparties en fonction des différentes terrasses. Les zones les plus basses, et les plus inondables sont dévouées quasi exclusivement à l'activité agricole (près de 60% de la surface est exploitée). Ce sont sur ces terrains particulièrement légers, fertiles et fréquemment irrigables que se concentrent les productions à plus forte valeur ajoutée : 57% des cultures dites spécialisées et 30% des noix sont produites sur ces sols qui occupent 5,5% du territoire. Le reste de la surface agricole est occupée par des cultures annuelles et des prairies temporaires, qui rentrent dans des systèmes de rotation de cultures, et par des prairies permanentes. Plus les terrasses sont anciennes et hors de portée de crues les plus fréquentes, plus le taux d'occupation de l'urbanisation augmente pour atteindre 41% de la surface totale sur les plus hautes. Dans les vallées secondaires, l'agriculture retrouve sa place, essentiellement sous forme de prairies, et recouvre près de 60% de l'espace disponible.

Dans les multiples dépressions comblées par différents dépôts l'utilisation est essentiellement agricole. Sur les sols issus de nappes de sables éoliens, 68% de la surface est exploité sous forme de cultures annuelles et de vergers de noyers. Dans les dolines, la part des surfaces dédiées à l'agriculture dépasse les 75% et elle est composée essentiellement de prairies.

Les terrains marneux du Limargue qui représente 11% du territoire, sont également des lieux de vie privilégiés où se côtoient l'habitat (on y retrouve 20% des zones urbanisées) et l'activité agricole. Les cultures et notamment les prairies permanentes et noyers

occupent 60% de l'espace disponible et façonne véritablement ces paysages bocagers à l'identité forte.

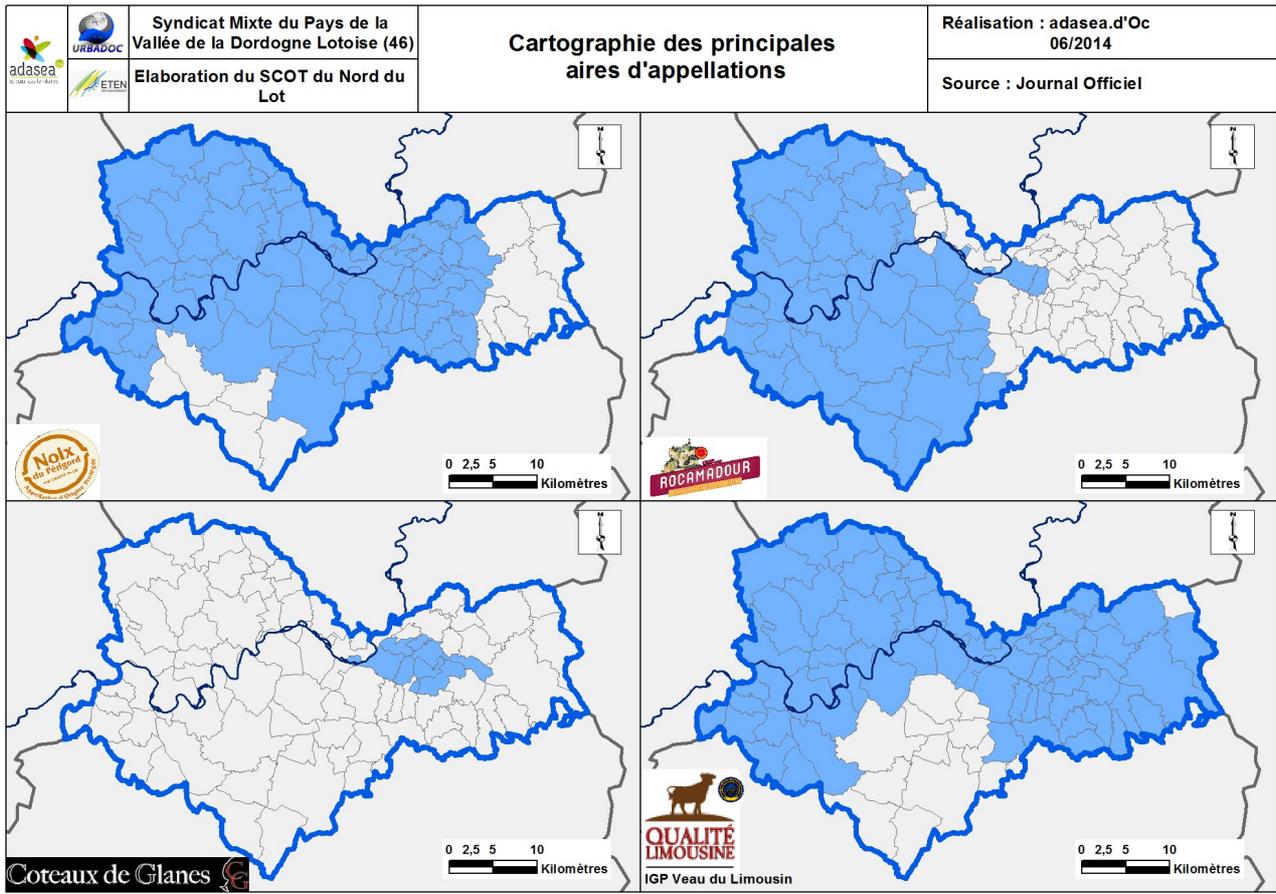
Les différents calcaires sont les structures géologiques les plus représentées ; ils occupent 45% du territoire. La densité d'urbanisation y est généralement faible et l'activité agricole bien présente avec plus de 50% de la surface qui est exploitée. Dans le détail, ce sont les calcaires oolithiques qui recouvrent le plus de surfaces avec 26% du territoire réparti sur les Causse de Gramat et de Martel. Avec les calcaires graveleux répartis sur la frange l'Ouest, ces terrains sont assez fortement utilisés par l'agriculture, principalement sous forme de landes pâturées (pour 55% de la surface) et de prairies (pour 20%).

Les calcaires micritiques sont également répartis dans la frange Ouest sur une bande qui s'étend du Bastit à Gignac. Ces terrains offrent des sols très superficiels et des paysages au relief particulièrement tourmenté, constitué de versants très pentus. L'agriculture y est donc très peu présente aujourd'hui, elle occupe moins de 40% de ces surfaces. Les calcaires bioclastiques et les dolomies sont répartis de manière très imbriquée avec des marnes. Ils ont engendrés des sols plus profonds et plus fertiles. L'agriculture y est très présente sous forme de prairies (pour 55% de la surface exploitée), de cultures annuelles mais également de noyers et de vignes. Les secteurs sur dolomies sont particulièrement importants pour la production agricole. Le taux d'urbanisation y est très faible, les surfaces exploitées occupent plus de 65% de ces surfaces et la quasi-totalité du vignoble de Glanes est planté sur ces terroirs.

Sur les roches métamorphiques et granitiques le paysage est souvent très tourmenté, particulièrement sur les micaschistes et les gneiss. La densité d'urbanisation y est faible et l'agriculture utilise entre 40 et 50% de la surface, très majoritairement sous forme des prairies (près de 85%).

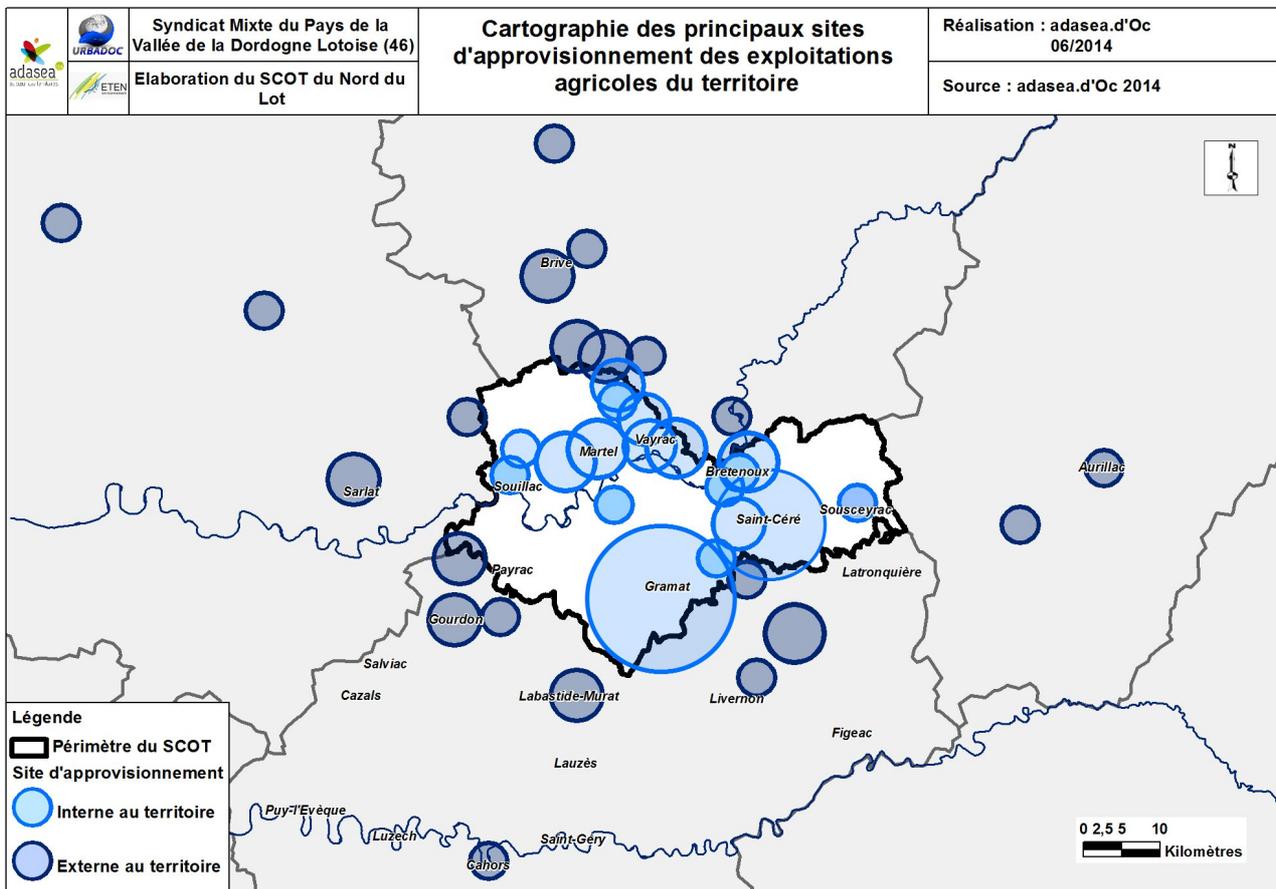
# TABLEAU DE BORD

Carte 28 : Cartographie des principales aires d'appellation ; Journal officiel ; ADASEA 2014



76

Carte 29 : Carte des principaux sites d'approvisionnement des exploitations agricoles du territoire ; ADASEA 2014



## 2.5 Des filières multiples et complexes très ancrées sur le territoire

Les nombreuses et diverses productions agricoles alimentent de multiples filières agroalimentaires qui sont liées de manière plus ou moins directe avec le territoire. Il est intéressant de constater que les processus d'intégration touchent toutes les filières agricoles, aussi bien par le « bas de gamme » (production de veaux laitiers et élevages intensifs de volaille hors sol) que par le « haut de gamme » (produits sous signe de qualité) et cela dans les mêmes territoires. Des cahiers des charges précis sont ainsi mis en œuvre pour l'ensemble des productions alimentaires, avec ou sans signe de qualité. La spécificité des filières agricoles par rapport à d'autres secteurs économiques est d'être conditionnée à la proximité géographique des opérateurs que ce soit sur la partie amont ou aval de la production. La qualité et la densité du réseau routier sont donc un facteur déterminant pour le développement économique de ces filières. A ce titre, il subsiste de nombreux points de blocage la fois au niveau des axes majeurs, qui permettent de desservir les sites de transformations (Gramat, Saint-Céré, Biars, ...), mais également pour la desserte locale de chaque exploitation que ce soit pour l'approvisionnement ou l'expédition de la production brute. De nombreuses traversées de villages ou de hameaux ont été identifiées comme particulièrement problématique pour ce type de circulation<sup>a</sup>.

Les lieux d'approvisionnement, que ce soit en matériel, en intrants aux cultures ou en aliments du bétail, complétés par l'ensemble des services de conseil associés, sont majoritairement localisés au sein du territoire : Gramat, Saint-Céré, Martel, Vayrac, Bétaille, Biars, ... Du fait de la diversité des productions et de l'étendue du périmètre d'étude, d'autres sites d'approvisionnement plus spécialisés ou plus accessibles sont répartis en périphérie immédiate : Lacapelle-Marival, Gourdon, communes limitrophes de Corrèze, ou plus éloignée : Brive, Sarlat, Aurillac.

La proximité géographique est également un facteur déterminant pour les acteurs aval des filières. Ces dernières, se sont ainsi développées tout en restant très ancrées à leur territoire d'origine. Cet ancrage a été souvent facilité par le rôle prépondérant des coopératives qui y sont implantées : la CAPEL<sup>b</sup> (filière gras et agneaux du terroir labellisés, bovins, porcins), la ferme de Figeac (intrants pour les cultures et

le bétail), le GEOC<sup>c</sup> (agneau fermier du Quercy), la coopérative d'Alvignac (Rocamadour) ou encore Val Causse à Souillac (Céréales, Noix). Différentes entreprises familiales locales (comme DESTREL SAS, abatteur ovins) jouent également un rôle important dans le secteur agroalimentaire mais ne participent pas toujours directement au maintien de l'activité agricole, comme le montre l'exemple, certes peu répandu, d'ANDROS qui n'a aujourd'hui aucun lien d'approvisionnement avec l'agriculture du territoire. Le processus de regroupement vertical se traduit également par des alliances multiples entre opérateurs privés et groupements de producteurs, souvent constitués en coopératives, pour intégrer de plus en plus la filière vers l'aval (abattage, transformation et distribution). Les collectivités locales ont aussi leur place dans le soutien aux acteurs des filières, c'est le cas notamment de l'abattoir de Saint-Céré qui après plusieurs phases de modernisation est aujourd'hui géré par une régie intercommunale. Pour certaines filières, le manque d'infrastructures agro-industrielles sur le territoire a fortement fragilisé l'activité, la production laitière en bovin qui est en fort déclin en est un bon exemple. Le négoce joue également un rôle non négligeable dans la commercialisation de la production de viande (principalement bovins avec exportation vers l'Italie de brouards<sup>d</sup> et ovins).

Après avoir traversé les crises sanitaires<sup>e</sup>, les opérateurs économiques ont accéléré la recherche d'une « qualité générale ». Ils ont notamment fortement poussé les processus de labellisation de leur production qui ont permis de délimiter des terroirs d'Appellation d'Origine Contrôlée (et AO Protégée) ou d'Indication Géographique Protégée, assurant l'ancrage de tout ou partie des filières dans un territoire plus ou moins vaste. La position de convergence des terroirs et savoirs faire de ce territoire se concrétise par l'existence de 15 productions sous signe de qualité reconnues par l'INAO. Ces organisations de producteurs qu'elles soient lotoises ou implantées dans des départements limitrophes maintiennent par leur dynamisme commercial des emplois agricoles jusque dans le territoire. Certaines filières spécifiques sont ainsi très structurées et très ancrées sur le territoire. C'est le cas particulièrement pour le vignoble des Coteaux de Glanes ou celui plus confidentiel de Rocamadour.

<sup>a</sup> Selon enquête agricole non exhaustive réalisée en 2014 : bourg de Belmont-Bretenoux, Bétaille, Cornac, Floirac, Gagnac sur Cère, Souillac, Lacave, Pinsac, Rocamadour.

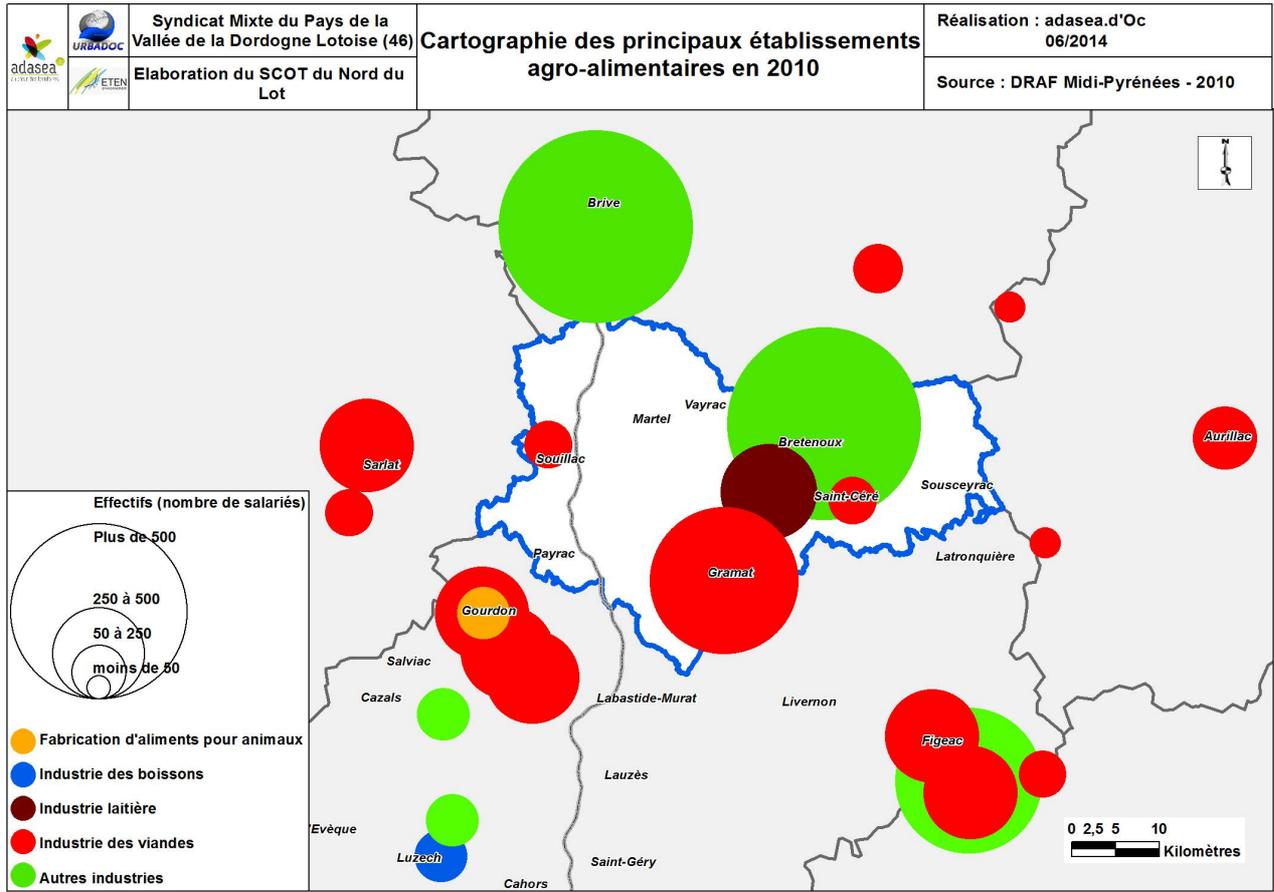
<sup>b</sup> Coopérative Agricole, Production et Elevage du Lot.

<sup>c</sup> Groupement d'Élevages Ovins Causseards d'Veau à l'âge du sevrage, de 6 à 8 mois, qui a brouté de l'herbe en complément du lait maternel.

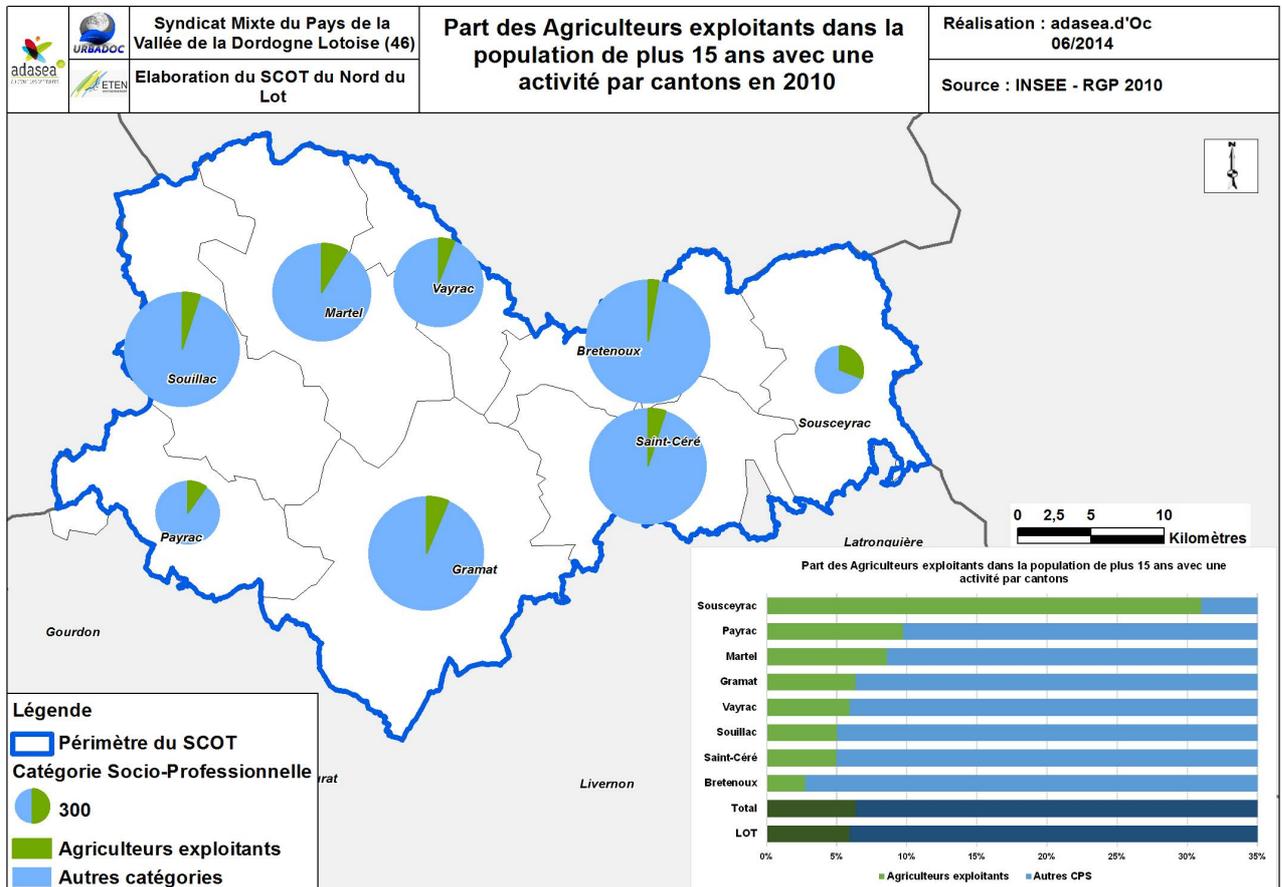
<sup>e</sup> ESB : encéphalopathie spongiforme bovine, également appelée « maladie de la vache folle, FCO : fièvre catarrhale ovine, peste aviaire

# TABLEAU DE BORD

Carte 30 : Carte des principaux établissements agro-alimentaires, DRAF 2010 ; ADASEA 2014



Carte 31 : Carte de la part des exploitants dans la population avec une activité par canton ; RGP 2010 ; ADASEA 2014



Un autre exemple est la production labellisée d'agneaux fermiers du Quercy, qui bénéficie d'un Label Rouge et d'une IGP sur l'ensemble du département même au-delà, et dont la collecte dans les élevages est maîtrisée par la coopérative GEOC et le groupe coopératif La CAPEL. Parmi les AOC, celle de Rocamadour dont une partie de la production est collectée par la coopérative lotoise d'Alvignac fait également partie des productions emblématiques du territoire. La Quercynoise, première filière de la CAPEL, est une autre structure coopérative d'union de producteurs, concernant cette fois l'ensemble de la filière de production d'oies et de canards gras (abattage, transformation et commercialisation) avec l'appellation Indication Géographique Protégée « Canards à foie gras du Sud-Ouest ». La filière de l'AOC « Noix du Périgord » est en revanche moins implantée dans le département du Lot, même si son aire géographique inclut une large part des communes et qu'elle représente aujourd'hui un poids économique important. Les surfaces plantées dans le département du Lot représentent moins de 30 % des surfaces de production en AOC et l'implantation des opérateurs est majoritairement hors du département. Une seule organisation de producteurs est localisée dans le Lot (Souillac) pour 5 hors du département.

Ces démarches ont permis une restructuration rapide des filières agroalimentaires, s'opérant par la réalisation de partenariats entre opérateurs et de cahiers des charges de production, (lesquels constituaient des normes de conformation et de traçabilité des produits) elles ont ainsi rencontré facilement la demande des grands réseaux de distribution. Une autre évolution contemporaine est la « volatilité » des prix de marché des produits agricoles, sur lesquels les agriculteurs n'ont que peu d'emprise. Face à cette situation, les solutions généralement mises en œuvre sont basées sur trois stratégies différentes : stratégie de masse dite de spécialisation, stratégie de différenciation et stratégie de diversification. Selon les productions et l'organisation des opérateurs et des filières ces différentes méthodes sont à l'œuvre sur le territoire. La commercialisation des produits agricoles passe également et de plus en plus par différents modes de circuits courts. Du fait notamment de la part importante du tourisme, la vente directe sur le site de production est historiquement assez présente et tend à se développer. Ceci est particulièrement vrai dans l'Agriculture Biologique où 70 % des agriculteurs AB la pratiquent et cela peut leur suffire dans certains cas à écouler l'intégralité de leur production. Actuellement, la vente en ligne connaît un essor remarquable. Ce nouveau commerce

bouleverse les modes de gestion des stocks avec l'idée d'un approvisionnement direct du particulier par le site de production, en évitant bien sûr les ruptures de stocks en période de pointe.

## 2.6 Une économie agricole majeure pour le territoire mais en recul

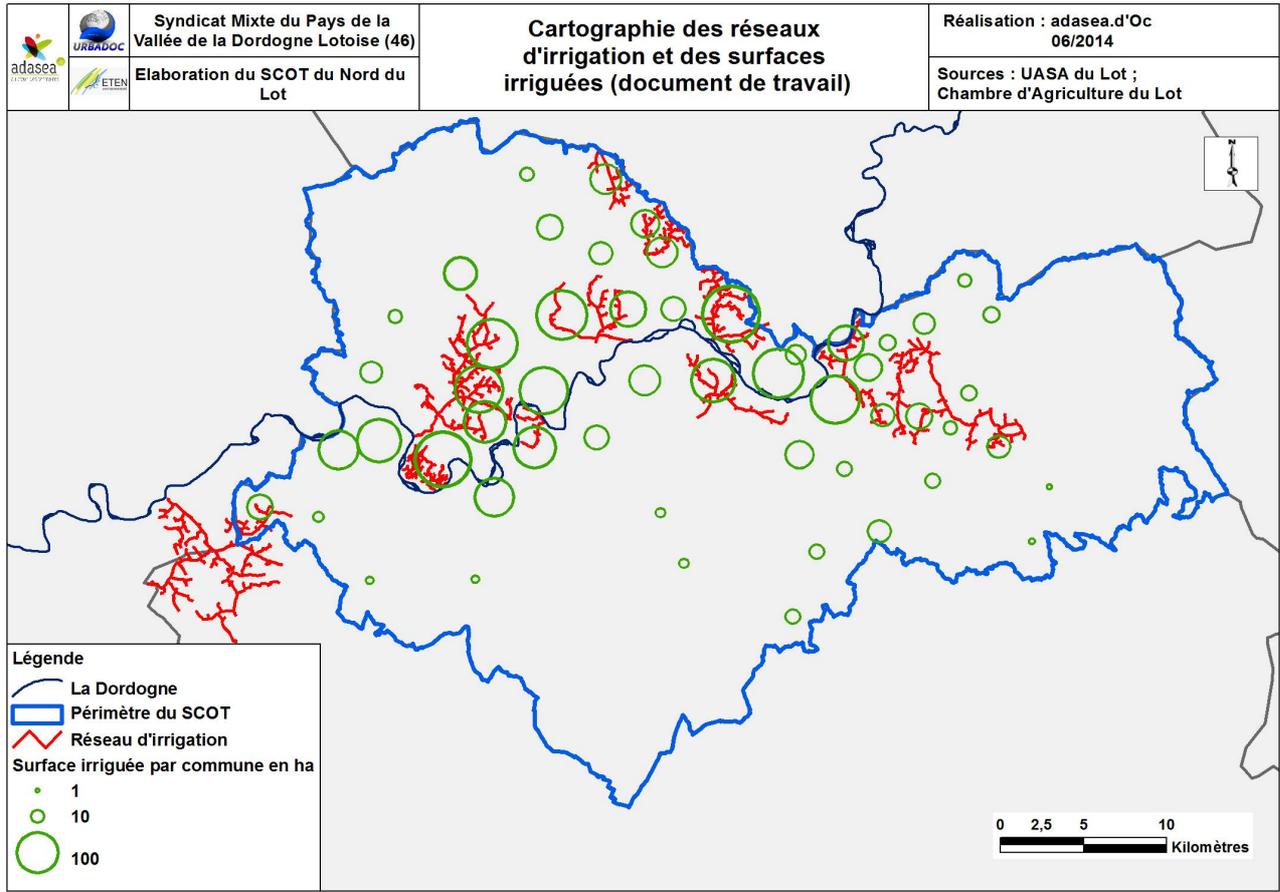
Le poids de l'économie peut être évalué avec différents indicateurs. Le plus direct est l'estimation du chiffre d'affaires théorique cumulé de l'ensemble des ateliers de production qui se traduit par le produit brut standard ou PSB<sup>a</sup>. En 2010, ce produit est de l'ordre de 92 500 000 € sur le territoire soit 30% du produit total du département du Lot. Il est réalisé pour plus de la moitié par les exploitations de grande taille (celle dont le chiffre d'affaires moyen dépasse 100 000 €), alors qu'elles ne représentent que 38% du total des exploitations. Entre 2000 et 2010, le produit brut total du territoire a diminué de presque 4%, la baisse du nombre d'exploitants et de l'abandon de certaines productions comme le lait ou le tabac pouvant en partie expliquer cette évolution. Le nombre d'actifs agricoles est également un indicateur pertinent pour évaluer la place de l'agriculture dans l'économie locale. Cette évaluation doit être confortée par la prise en compte des différentes études qui estiment qu'un actif agricole génère 2 à 4 emplois indirects dans l'agrofourmiture, l'industrie agroalimentaire ou le secteur des services qui sont très bien représentés sur le territoire. En 2010, le nombre d'actifs agricoles sur les exploitations s'élève à 1770 unités de travail<sup>b</sup> dont une très faible partie (environ 1%) correspond à de la main d'œuvre salariée. Le ratio du nombre d'actifs par exploitation est donc en moyenne de 1,2, il passe à près de 2,7 pour les exploitations de grande taille qui sont souvent structurées sous forme sociétaire. Ce nombre d'actifs agricoles est bien entendu en régression, il ne représente aujourd'hui que 6% des actifs sur le territoire alors que cette proportion était de près de 9% en 1999. Ce ratio est notablement constant sur la quasi-totalité du territoire.

<sup>a</sup> Le PSB est calculé en appliquant le rendement moyen et le prix moyen sur 5 ans des différents produits agricoles régionaux aux surfaces et aux effectifs animaux obtenus par le recensement.

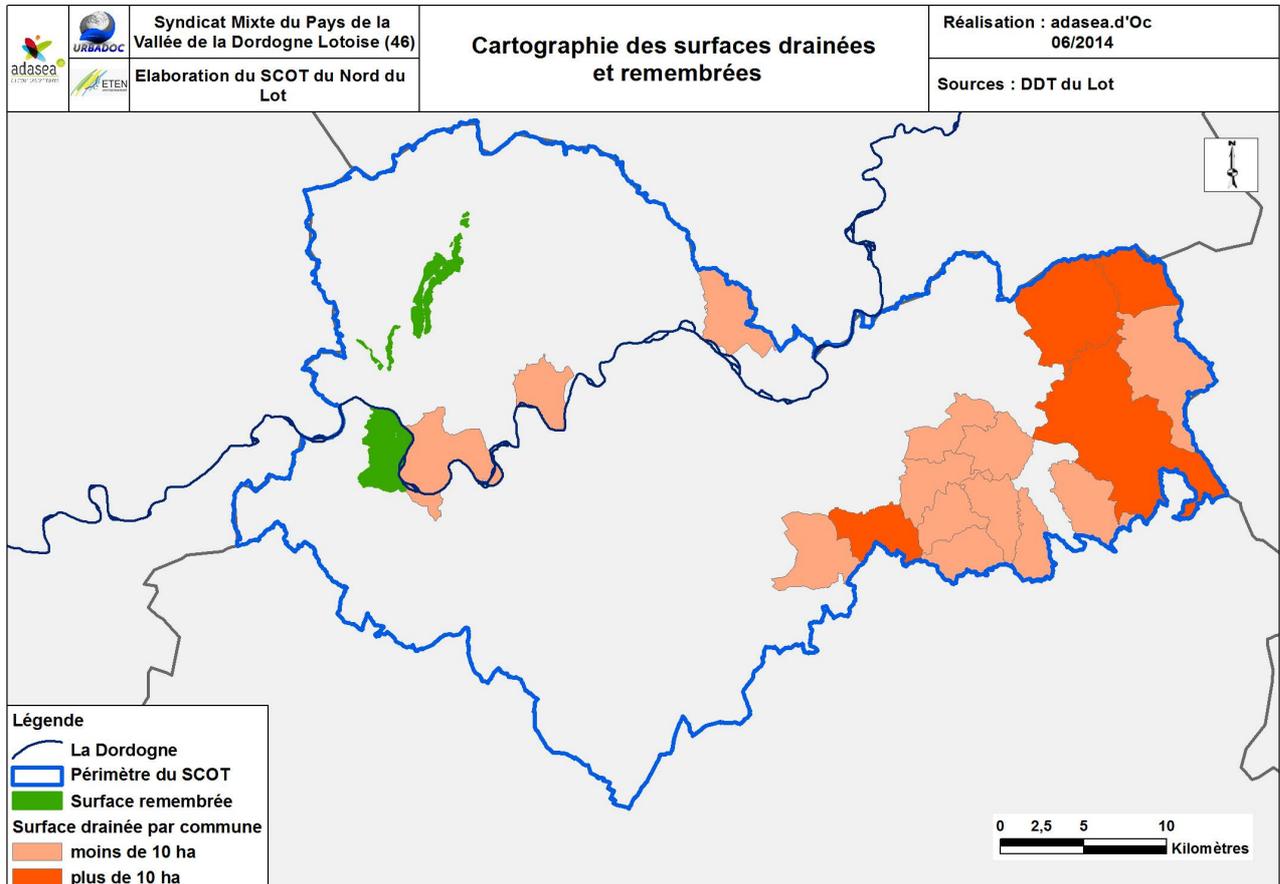
<sup>b</sup> Unité de travail annuel : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation.

# TABLEAU DE BORD

Carte 32 : Cartographie des réseaux d'irrigation et des surfaces irriguées ; UASA du Lot ; ADASEA 2014



Carte 33 : Cartographie des surfaces drainées et remembrées ; DDT46 ; ADASEA 2014



Il est plus proche des 10% dans le secteur de Payrac ou Martel et légèrement plus inférieur à la moyenne autour des pôles économiques de Saint-Céré, Bretenoux et Souillac. En revanche la place des actifs agricoles dans la Ségala est tout autre. Ils représentent en effet plus de 30% des actifs ayant une activité sur le canton de Sousceyrac, ce qui démontre là encore la typicité de ce secteur géographique, la place qu'y occupe l'agriculture et également l'absence d'autres activités économiques majeures.

La situation des industries agroalimentaires est particulière par la concentration des structures de production avec un mode de contrôle incluant des partenariats avec des coopératives agricoles et/ou de grandes entreprises familiales. La carte ci-après montre le positionnement géographique et la taille des pôles d'industries agroalimentaires en fonction du nombre d'emplois. Brive et Biars-sur-Cère apparaissent comme des pôles de taille équivalente, mais si les deux pôles possèdent un nombre d'emplois équivalent dans les industries agricoles et alimentaires (environ 1 100), le nombre d'entreprises diffère en revanche considérablement : 92 entreprises à Brive-La-Gaillarde et 7 à Biars-sur-Cère. De plus, ils comptent tous deux une entreprise phare : Andros à Biars (805 emplois) et Blédina à Brive (555 emplois).

### **2.7 Des d'aménagements foncier peu nombreux mais très valorisés**

Le développement de certaines activités agricoles qui sont aujourd'hui parmi les plus porteuses d'un point de vue économique n'a été possible que dans des conditions optimales en matière de filières, de moyens humains, de terroirs et de moyens de production. C'est particulièrement vrai pour les cultures à forte valeur ajoutée comme la production de semence, de tabac, de fruits ou de légumes mais également pour la production nucicole.

La mise en place à partir des années 1970 et surtout 1980 de réseaux d'irrigation a grandement contribué à ce développement économique. Il existe aujourd'hui 13 réseaux de ce type sur le territoire dont la taille varie de 8 à près de 80 km de canalisations. L'alimentation de ces réseaux est assurée par des ressources en eau pérennes que sont les rivières Dordogne et Cère ou des pompages en nappe dans les vallées secondaires, notamment celle de la Tourmente. Ces infrastructures rendent irrigables de manière sécurisée une surface allant de quelques dizaines d'hectares pour les plus petites à plus de 1 000 pour les plus importantes. Dans les faits, seuls 20 à 40% de ces surfaces sont réellement irriguées chaque année, mais l'ensemble des surfaces desservies par ces

réseaux doit être considéré comme potentiellement irrigable. Les parcelles ainsi concernées représentent aujourd'hui un potentiel économique prépondérant pour l'activité agricole actuelle et future et ce d'autant plus que la majorité des surfaces desservies sont sur des terroirs à fort potentiel agronomique (alluvions de la vallée de la Dordogne, marnes du Limargue, altérites).

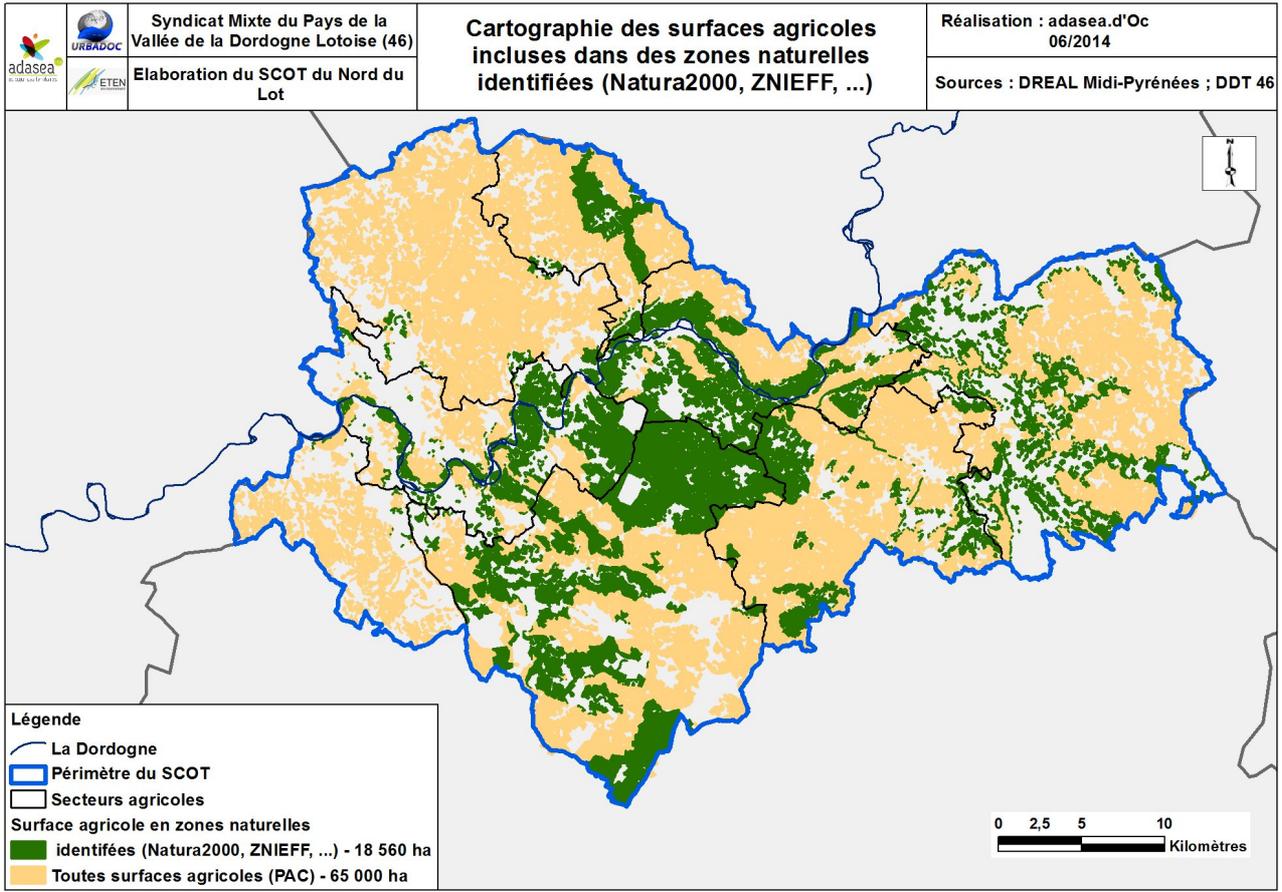
En marge de ces réseaux d'irrigation organisés et gérés de manière collective, de nombreux exploitants possèdent leur propre système via des pompages en rivière, en nappe ou sur des retenues d'eau. L'ensemble des surfaces irriguées annuellement est estimé à plus de 2 500 ha.

Même si le territoire n'a pas vécu de véritable campagne d'aménagement d'envergure similaire à ceux qui ont transformé certains secteurs agricoles du grand Sud-Ouest, des travaux de restructuration ou d'aménagement foncier ont été réalisés de manière plus ou moins ponctuelle. Lors de la création de l'axe autoroutier A20, durant les années 1990, certaines communes ont réalisé des programmes d'aménagement foncier parfois lourds allant jusqu'à des procédures de remembrements sur les communes de Pinsac, La Chapelle-Auzac et Cuzance. Dans un contexte où le foncier est historiquement très morcelé, ces programmes, qu'ils soient d'envergure ou plus locaux (échanges amiables, ...) ont permis de restructurer l'espace agricole le rendant ainsi plus propice à une exploitation mécanisée. L'ampleur de ces projets étant restée de taille modeste, il n'y a pas eu de fortes répercussions sur le paysage. Mais aujourd'hui, la problématique du foncier, de sa structuration et de son morcellement sont de véritables contraintes au maintien et à la modernisation des exploitations.

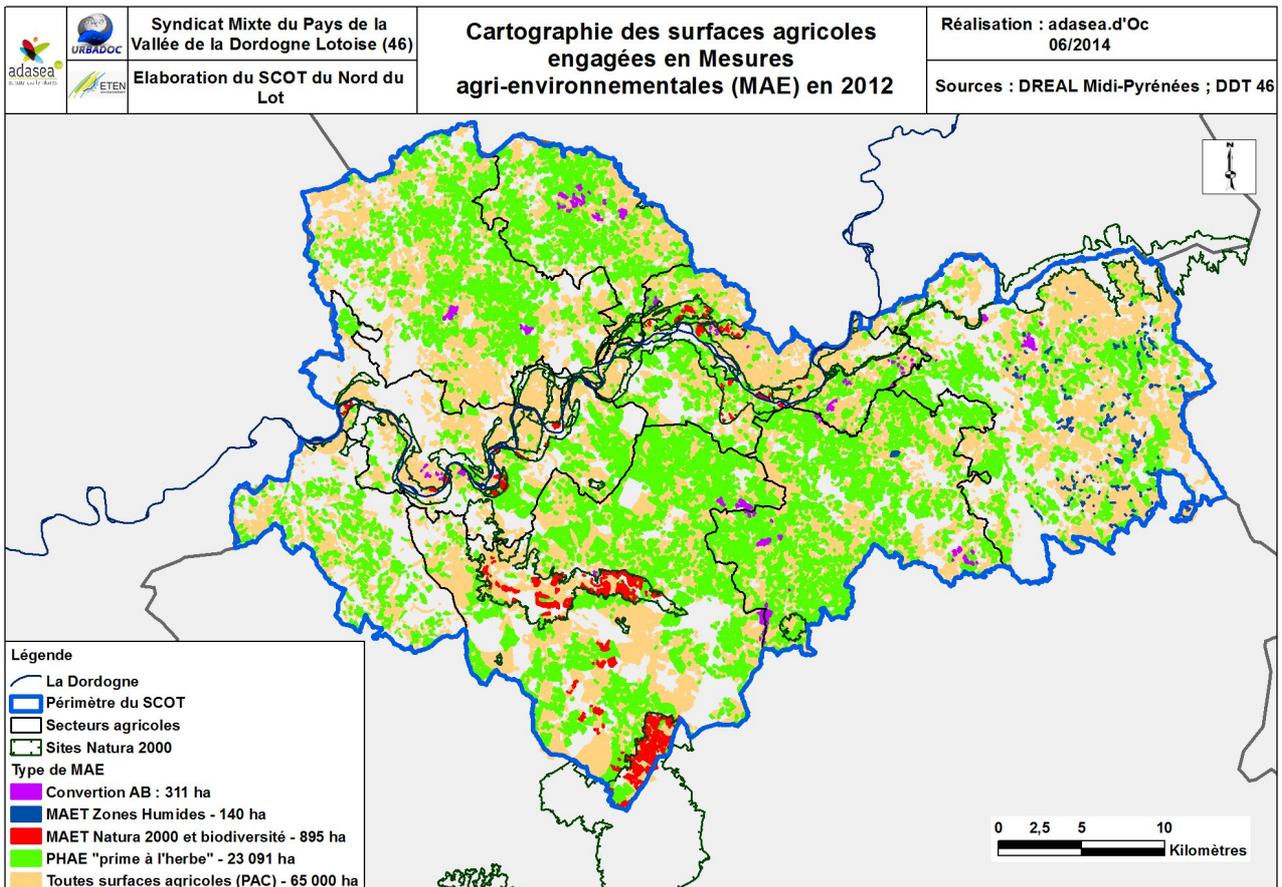
Dans les zones du territoire les plus concernées par la présence de milieux humides, des campagnes de drainage de terres agricoles ont été également réalisées durant les années 1980. Ce type de travaux a ensuite été mené au coup par coup jusqu'à la fin des années 2000. Ils se concentrent principalement dans le secteur du ségala où la densité de zones humides est, du fait de la géologie et de la pluviométrie, la plus importante. Depuis 2007 et le renforcement de la réglementation, qui régit les travaux impactant les milieux humides, les aménagements visant à drainer les terres agricoles ne sont réalisés que de manière exceptionnelle sur le territoire.

# TABLEAU DE BORD

Carte 34 : Carte des surfaces agricoles incluses dans des zones naturelles sensibles identifiées ; DREAL MP ; ADASEA 2014



Carte 35 : Cartographie des surfaces agricoles engagées en Mesures Agri Environnementales ; DREAL MP ; DDT46 ; ADASEA 2014



L'ensemble des surfaces irrigables représente un atout indispensable au maintien et à l'évolution de l'économie agricole. Le morcellement du foncier reste un frein important dans le développement de l'activité agricole et les quelques surfaces remembrées ou réaménagées doivent être préservées.

## **2.8 Un lien étroit entre agriculture et qualité de l'environnement**

L'exigence sociétale d'une agriculture respectueuse de l'environnement est de plus en plus prégnante. Elle est relayée par une évolution constante et complexe de la législation en ce sens. Aujourd'hui, cette notion de la prise en compte de l'environnement est systématiquement intégrée dans le fonctionnement des exploitations que ce soit par des démarches volontaristes ou par la simple prise en compte de la réglementation. La majorité des différentes productions agricoles du territoire ne conduit pas à des pratiques susceptibles de créer des tensions fortes avec la population, comme peuvent l'être les zones de production arboricole, viticole ou d'élevage très intensif. Toutefois, une certaine tension se fait ressentir, plus particulièrement dans certains secteurs qui sont très touristiques ou ceux qui ont vu leur population augmenter de manière importante.

La diversité géomorphologique du territoire se traduit également de manière assez directe dans la diversité et la richesse de son patrimoine biologique. Une grande partie de cette richesse est directement liée aux pratiques agricoles et à leur pérennité.

Ainsi, sur les 185 km<sup>2</sup> de surfaces zonées dans un périmètre d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura2000, Charte du PNR des Causses du Quercy, ...) plus de 40 % sont des espaces exploités par l'agriculture. L'ensemble des habitats naturels de milieux ouverts ou semis ouverts qui constitue une part importante de patrimoine biologique d'intérêt comme les pelouses, les landes, les zones humides ou plus banal comme les prairies, les bocages et les zones de cultures constituent également le premier outil de production pour l'agriculture.

Et c'est bien la pérennité des pratiques agricoles, qui sont souvent basées sur un pâturage extensif, qui assure le maintien de la richesse et de la diversité de ces milieux.

Parmi les secteurs les plus concernés par ces zones environnementales, les vallées sont particulièrement bien représentées et notamment la vallée de la Dordogne, celles de la Tourmente, de l'Ouyse et de l'Alzou mais également les versants du bassin de la Bave et de la Cère. Au centre du territoire, en rive gauche de la Dordogne, une vaste zone composée de plusieurs ZNIEFF, et en

particulier celle du Bassin d'alimentation du système karstique de Padirac, englobe plusieurs centaines d'hectares à majorité agricole. Plus au Sud, au sein du Causse de Gramat, plusieurs sites Natura2000 et de nombreuses ZNIEFF mettent évidence une forte densité d'habitats naturels de type pelouses et landes typiques des milieux karstiques.

L'implication des exploitants agricoles dans la prise en compte de la qualité des milieux naturels est d'ores et déjà très forte sur l'ensemble du territoire. Cette prise en compte de l'environnement se traduit notamment par l'engagement des agriculteurs dans des contrats environnementaux liés à des cahiers des charges et aux respects de pratiques agricoles spécifiques et plus ou moins contraignants.

Le type de contrat le plus fréquent est la prime herbagère agroenvironnementale (PHAE ou prime à l'herbe) qui vise à encourager les éleveurs à maintenir leur surface en herbe et de recourir à des pratiques favorables à l'environnement. Elle concerne uniquement les prairies et les parcours et s'appuie sur un nombre d'animaux à l'hectare optimal, sur la présence d'éléments de biodiversité et sur une gestion économe en fertilisants et herbicides. Plus de 510 exploitations (soit 1/3 de l'ensemble) sont engagées dans cette prime à l'herbe pour une surface totale de 23 000 ha. La forte proportion de surfaces fourragères dans l'assolement ainsi que le mode d'élevage souvent basé sur un système extensif explique ce fort taux de contractualisation.

Le territoire est par ailleurs concerné par 12 sites Natura 2000 de taille importante (plus de 11 150 hectares en tout) et avec de multiples enjeux liés à la diversité d'habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire qu'ils abritent. Au sein de ces périmètres, les exploitants agricoles ont la possibilité de s'engager de manière volontaire dans des mesures de protection et de préservation spécifiques à chaque type d'habitat naturel qu'ils gèrent dans leur pratique quotidienne. Ces contrats prennent la forme de mesures agroenvironnementales, d'une durée de 5 ans, basés sur un cahier des charges très précis et adapté à chaque famille de milieux naturels (prairies, landes, pelouses, forêt pâturées, ...). Ils concernent aujourd'hui près de 800 hectares d'habitats d'intérêt patrimonial, répartis dans 28 exploitations qui se sont engagées dans cette démarche particulièrement contraignante.

# TABLEAU DE BORD

Carte 36 : Localisation et production des carrières ; DREALMIP ; UrbaDoc 2014

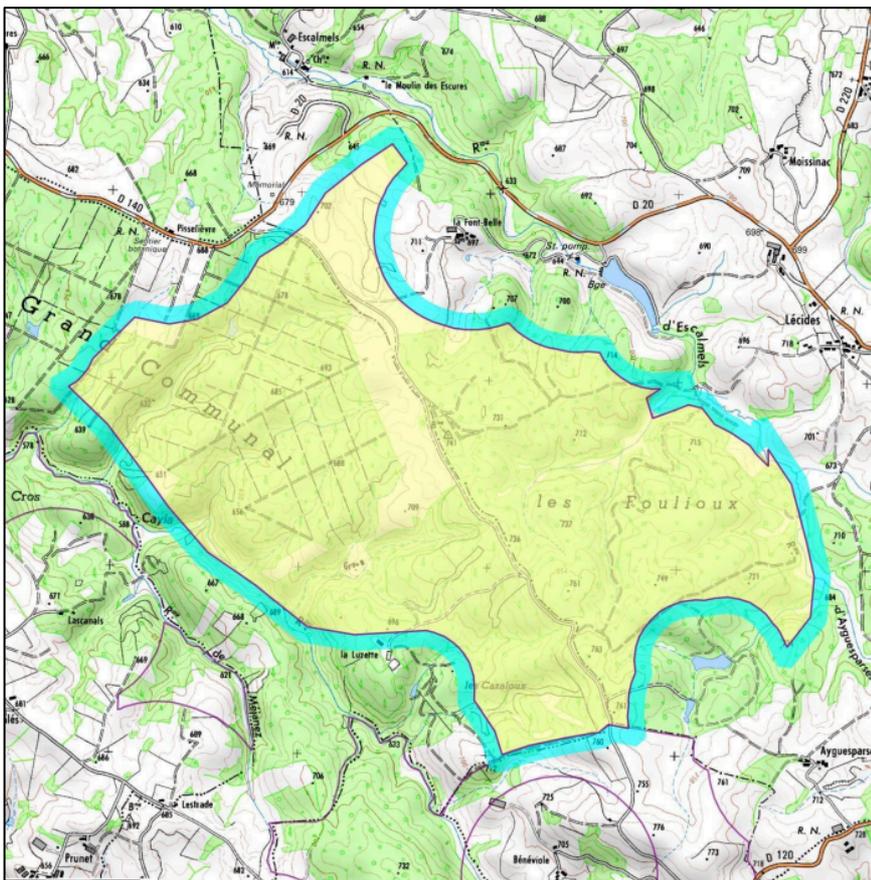
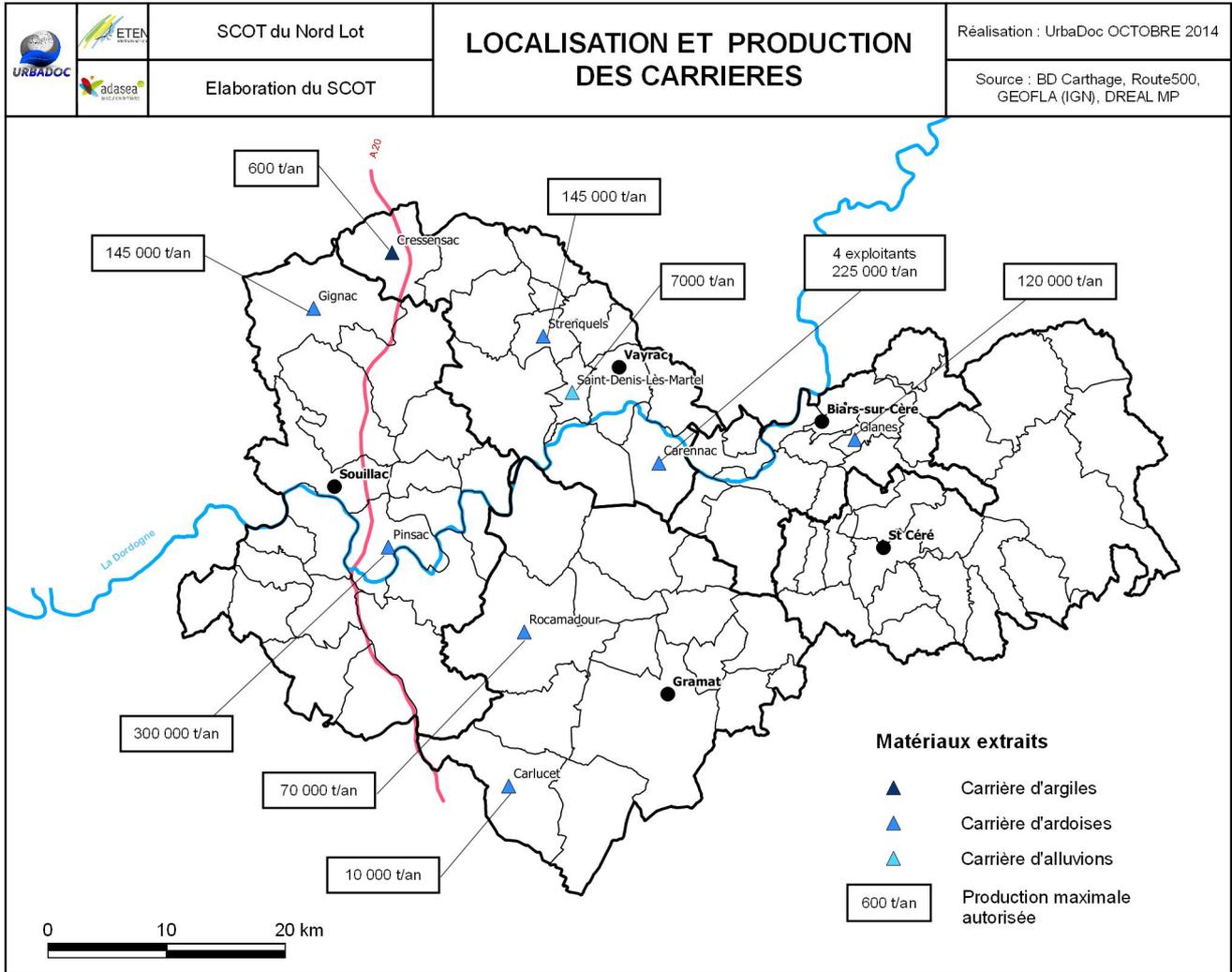


Figure 13 : La Zone de Développement de l'Eolien à Soussceyrac ; DREALMIP ; UrbaDoc 2014

Le même type de contrat existe dans le Ségala sur les habitats particuliers que sont les zones humides et plus particulièrement les prairies humides et les tourbières. Ces milieux qui ont fortement régressés, sont répartis de manière assez hétérogène. Les surfaces ainsi engagées sont donc relativement faible (140 hectares) mais elles sont réparties dans 30 exploitations différentes, ce qui est un signe fort de l'implication des agriculteurs dans ces démarches dans un secteur où l'élevage bovin est assez intensifié.

L'agriculture biologique est également représentée sur le territoire même si elle reste encore assez peu développée. Selon les données existantes, il existe 16 exploitations certifiées AB et 28 sont en cours de conversions, pour une surface totale estimée à environ 400 hectares.

A compter de 2015 et de la mise en application de réforme de la politique agricole commune 2014-2020, le mode de contractualisation à la surface tel qu'il est décrit ci-dessus va évoluer. Une des modifications sera la suppression de la prime herbagère agroenvironnementale qui sera réintégrée pour partie dans une aide globale à l'exploitation déjà existante : l'indemnité compensatoire de handicap naturel. En parallèle, les autres aides à la surface connues aujourd'hui (droit à paiement unique) vont également être réformées et une partie de ces subventions sera soumise au respect de conditions environnementales : diversité d'assolement, maintien des prairies permanentes, présence de surfaces d'intérêt écologique. Les engagements plus spécifiques comme les mesures agroenvironnementales en site Natura 2000 ou en zones humides devraient être reconduits sous des formes assez proches. Ainsi via ces nouveaux principes, la prise en compte de la qualité biologique de l'environnement par les agriculteurs devrait se pérenniser et même se généraliser sur la quasi-totalité des exploitations.

Les exploitants agricoles sont aujourd'hui très majoritairement impliqués et parfois de manière forte dans la prise en compte de l'environnement qui est leur premier outil de travail. La nouvelle donne de la politique agricole européenne devrait pérenniser avec des formes plus diffuses cette implication.

## **2.9 Un territoire avec des agricultures et une économie forte**

Les différents aspects qui caractérisent l'agriculture du territoire que ce soit d'un point de vue physique, géographique, démographique, technique ou économique exposent avant tout une diversité et une multiplicité des agricultures. Les élevages, qui représentent le cœur de la production agricole,

sont à la fois très liés avec les territoires mais également avec les filières économiques<sup>a</sup>. Ce mode d'exploitation, basé le plus souvent sur des systèmes de type extensifs et sur des petites structures familiales, a permis le maintien d'un potentiel biologique et environnemental particulièrement riche. Dans les terroirs qui le permettent, que ce soit de par leurs caractéristiques propres où grâce aux aménagements qui y ont été réalisés comme les réseaux d'irrigations, ces élevages sont complétés voir remplacés par des productions végétales très spécialisées. Là encore, ces productions sont portées et confortées par la présence de filières organisées et structurées autour des labels de qualité. Cette diversité et cette adaptation au potentiel du territoire a permis de maintenir un nombre encore très significatif d'exploitations et d'agriculteurs. Ces entreprises ont évolué, comme ailleurs, avec des logiques de diminution globale des exploitants, de regroupement et d'agrandissement de structures et de spécialisations des productions. Les perspectives d'évolution penchent vers le maintien de ces tendances, avec dans certains secteurs un risque accru d'atteindre une densité d'exploitation trop faible pour maintenir une présence agricole significative en terme de production économique et de préservation des paysages et de la biodiversité. L'avenir repose en grande partie sur le maintien de la main d'œuvre, que ce soit celle des exploitants ou de salariés agricoles, et sur le rôle des filières économiques, sur leurs capacité soutenir les productions et à innover.

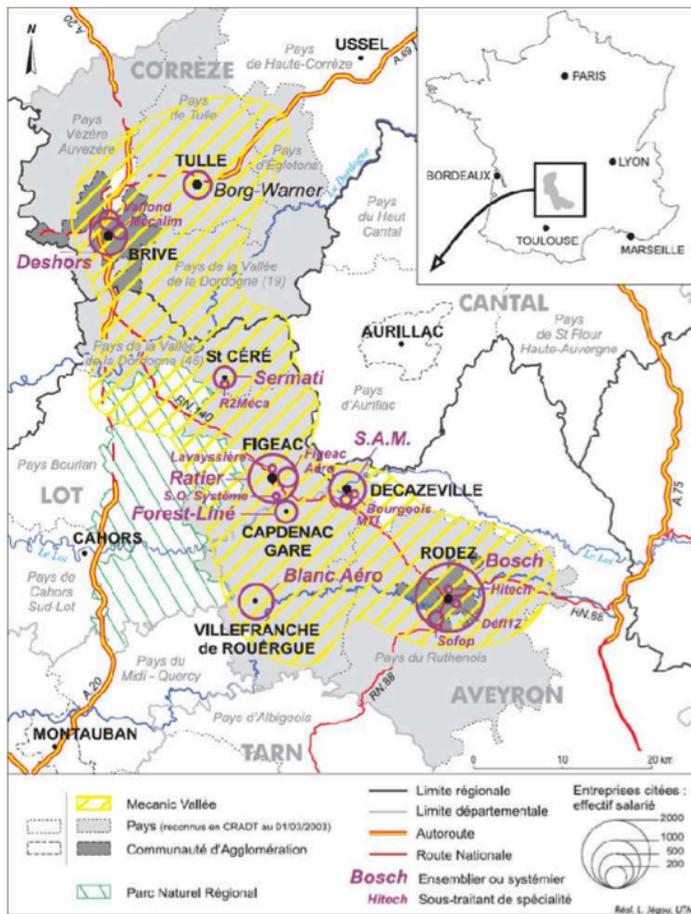
## **2.10 Les autres ressources**

L'activité des carrières du territoire est encore importante. Douze sites d'extraction existent sur le territoire. Il s'agit principalement d'extraction d'ardoises. Seuls les sites de Cressensac et de Saint-Denis-Les Martel extraient des argiles et alluvions. Il s'agit d'une activité importante du territoire qui concentre la majeure partie des sites d'extraction du département. Si cette activité mérite d'être encadrer afin d'en limiter l'impact paysager et environnemental, il demeure qu'elle est essentiel à la construction d'une part, et à la rénovation d'autre part. Concernant les sites de production basés sur l'exploitation des énergies naturelles, une première centrale photovoltaïque a été mise en service sur Sarrazac en 2013 et plusieurs sont en projets. Concernant le développement de l'éolien un projet est en cours sur le site de Sousceyrac, zone de la Luzette,

<sup>a</sup> La production ovine est inféodée aux zones de causses et aux acteurs de la filière de l'agneau fermier du Quercy, la production de palmipèdes est uniquement liée à la proximité des unités de transformation.

# TABLEAU DE BORD

Figure 14 : Localisation de la mecanic vallée ; Un Territoire, des territoires ; DDT 46; 2010



Carte 37 : Les entreprises de la mecanic vallée ; Site mecanic vallée ; UrbaDoc 2014

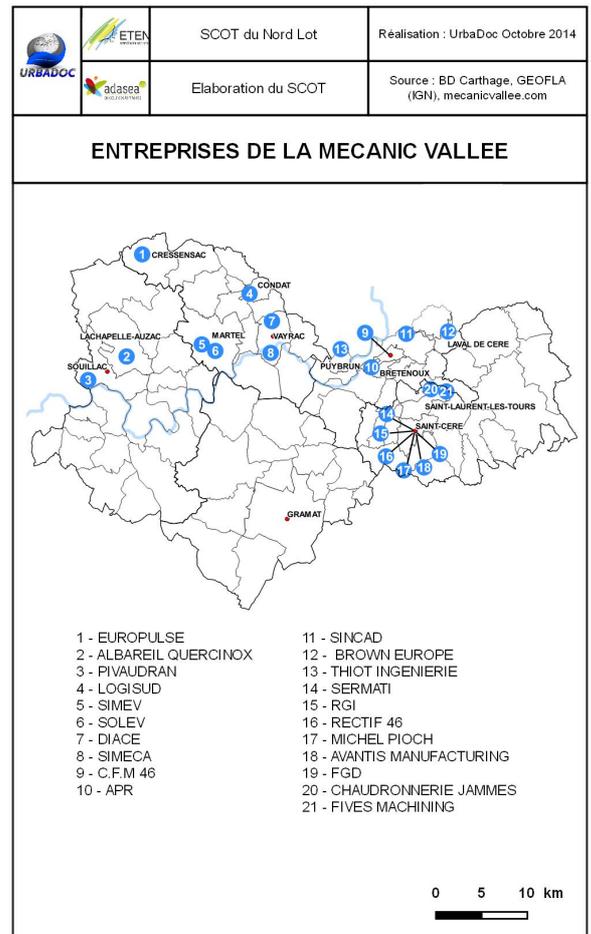


Tableau 33 : Le poids des entreprises de la mecanic vallée ; Site mecanic vallée et Infogreffe ; UrbaDoc 2014

Bassin de vie	ENTREPRISE	Nombre de salariés en 2011	Nombre d'actifs par commune en 2011	Part du nombre de salariés sur le nombre total d'actifs dans la commune	CHIFFRE D'AFFAIRE DE L'ENTREPRISE				
					2013	2012	2011	2010	
Bassin de vie de Souillac	2 entreprises	189	1459	13					
	Lachapelle Auzac	Albareil Quercinox	15 <sup>1</sup>	296	5,1	2 050 253	1 198 482	2 114 665	2 505 414
	Souillac	Pivaudran	174 <sup>1</sup>	1163	15,0	149 502 <sup>2</sup>	154 659 <sup>2</sup>	136 317 <sup>2</sup>	101 338 <sup>2</sup>
Bassin de vie de Biars	5 entreprises	108	2011	5,4					
	Biars sur Cère	C.F.M 46	22	768	2,9	1 522 452	1 560 420	1 405 497	1 107 008
	Bretenoux	APR	11	467	2,4	nc	1 089 013	1 003 800	860 604
	Gagnac-sur-Cère	Sincad SARL	3	281	1,1	2 000 000	975 569	1 192 492	1 205 836
Bassin de vie de St Céré	8 entreprises	443	8290	5,3					
	St Céré	Sermati	179	1249	14,3	28 179 000	26 313 000	24 876 000	20 156 289
	St Céré	RGI	30	1249	2,4	7 233 000	7 876 264	4 266 972	6 433 585
Bassin de vie de Vayrac	6 entreprises	402	2533	15,9					
	St Céré	Rectif 46	8	1249	0,6	742 515	693 797	636 003	510 933
	St Céré	Michel Pioch SARL	28	1249	2,2	3 700 000	nc	5 410 558	3 442 297
	St Céré	Avantis Manufacturing	50 <sup>1</sup>	1249	4,0	4 362 855 <sup>3</sup>	4 324 837 <sup>3</sup>	4 541 800 <sup>3</sup>	6 127 916 <sup>3</sup>
	St Céré	FGD	11	1249	0,9	1 100 538	1 075 219	939 363	523 018
	St Laurent les Tours	Chaudronnerie Jammes	3	398	0,8	291 669	391 071	258 062	
	St Laurent les Tours	Fives Machining	134	398	33,7	24 856 581	26 947 000	18 887 971	10 502 000
Total SCOT	21 entreprises	1142	14293	8					

<sup>1</sup> Les données sur le nombre de salariés ont été agrégées suivant les données disponibles les plus proches

<sup>2</sup> Les chiffres d'affaires font référence à la partie Ingénierie et études techniques; elles n'intègrent pas la partie fabrication

<sup>3</sup> Les chiffres d'affaires concernent l'unité de production sur le territoire du SCOT et une unité de production extérieure au territoire du SCOT

### 3. Le secteur secondaire

#### 3.1 Une industrie territoriale insérée dans un système productif local industriel : la mecanic vallée<sup>a</sup>

La partie précédente<sup>b</sup> a mis en exergue la densité industrielle hors norme du territoire, eu égard notamment à son caractère rural premier. La plupart des établissements relevant de ce secteur d'activité, le secondaire<sup>54</sup>, s'insère dans ce qui est reconnu comme un système productif local<sup>55</sup> : la mecanic vallée. La mecanic vallée est une zone s'étendant sur trois départements (Corrèze, Lot, Aveyron), de Tulle à Rodez en passant par Brive et Figeac. Elle a été baptisée ainsi en référence à sa concentration d'entreprises spécialisées dans la mécanique et les métaux, répondant aux besoins de divers secteurs industriels (automobile, aéronautique, mécanique de haute précision). Elle est née d'une convergence d'intérêt entre les différents acteurs locaux. D'une part, une grande firme, l'entreprise RATIER à Figeac, cherchait à développer un bassin de sous-traitance dans le cadre de sa mutation stratégique qui consistait à abandonner le statut de sous-traitant (exécutant-producteur) pour devenir systémier<sup>56</sup> (concepteur-assembleur) et d'autre part les collectivités locales qui visaient le renforcement d'un pôle industriel pour faire face à l'attractivité des grandes agglomérations et en particulier de l'agglomération toulousaine<sup>c</sup> (voir entretien). Enfin, les entreprises de la filière mécanique souhaitaient bénéficier de services formation-emploi qui amélioreraient l'offre sur le marché professionnel local. En 2011, l'association mecanic vallée comptait 125 adhérents industriels. La gouvernance<sup>57</sup> du système productif local mecanic vallée présente des caractéristiques originales dans le sens où, d'une part, différents acteurs sont imbriqués (collectivités territoriales, agences de développement, entreprises) à travers un tissu associatif et, d'autre part, par son dépassement des institutions territoriales traditionnelles.

Depuis 2005, le système productif local de la mecanic vallée est également impliqué dans le pôle de compétitivité ViaMeca. Ce pôle est reconnu par le Comité Interministériel pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (C.I.A.D.T). Cet espace regroupe des entreprises travaillant dans les secteurs mécanique, matériaux, automobile et aéronautique, répartis sur 6 régions (Centre, Limousin, Midi-Pyrénées, Auvergne, Rhône-

Alpes et Languedoc-Roussillon). L'objectif de ce pôle est de créer un leadership national permettant de favoriser innovation et compétitivité des entreprises membres.

#### 3.2 Le poids important des entreprises de la mecanic vallée dans l'emploi local

21 entreprises industrielles relevant du système productif local sont implantées sur le territoire. Seul le bassin de vie de Gramat n'est pas concerné par ce système<sup>d</sup>. Ces 21 entreprises embauchent 1 142 salariés, soit un effectif moyen de presque 55 personnes. Si l'on considère qu'il n'existe qu'une entreprise de plus de 500 salariés sur le territoire<sup>e</sup> et seulement 29 de plus de 50 salariés<sup>f</sup>, le poids de cette activité est primordial pour l'emploi local. Il l'est d'autant plus que cette part d'actifs est génératrice d'emplois dérivés inscrits en sphère présentielle. Certains bassins de vie sont très dépendants de cette activité, notamment Souillac et Vayrac<sup>g</sup> et certaines communes à l'instar de Martel voient leur devenir extrêmement dépendant d'une entreprise à l'image de la SOLEV qui présente un ratio d'emploi égal à 45% du nombre d'actifs présents sur cette commune. Enfin, le plus gros regroupement d'entreprises se situe sur la commune de Saint-Céré où cette activité propose un emploi pour 4 actifs résidant sur la commune.

Le chiffre d'affaires cumulé des entreprises du système productif local est de plus de 122 millions d'euros pour l'année 2012<sup>h</sup>. De là, les enjeux de développement du territoire passent inexorablement par des aménagements qui permettront le maintien d'abord, et le développement ensuite de cette économie.

#### 3.3 Enjeux et perspectives du système productif local<sup>i</sup>

La politique d'après-guerre a favorisé le transfert de grandes entreprises nationales vers les territoires ruraux. C'est le mythe de « l'entreprise à la campagne » porté par une

<sup>d</sup> Cette affirmation est à tempérer du fait que le site mecanic vallée identifie le Centre à l'Energie Atomique de Gramat comme membre de l'association mecanic vallée.

<sup>e</sup> Il s'agit de la SA Andros

<sup>f</sup> source : Obséco ; INSEE-fichiers CLAP ; 2012

<sup>g</sup> La part des emplois relevant de la mecanic vallée est de 13% pour le bassin de vie de Souillac et de 15,9% pour celui de Vayrac.

<sup>h</sup> Le chiffre a été agrégé à partir des données du site mecanic vallée et du site légal Infogreffe. Le chiffre d'affaire 2012 n'étant pas connu pour l'entreprise Michel Pioch SARL, il a été établi à partir d'une moyenne entre les chiffres d'affaires de 2011 et 2013 de cette entreprise. Le chiffre d'affaire ne comprend que la partie étude de la société Pivaudran.

<sup>i</sup> Les enjeux sont issus de l'analyse de la situation mais aussi et surtout des conclusions des entretiens réalisés avec les chefs d'entreprises du réseau qui ont acceptés de nous recevoir : Les sociétés Fives, APR, SERMATI et Pivaudran.

<sup>a</sup> Cette partie 2.1 est en grande partie issue de l'étude réalisée par la Direction Départementale des Territoires du Lot en juin 2010 intitulé « Le nord du Lot, un territoire, des territoires... ».

<sup>b</sup> Cf. titre 1, Situation générale

<sup>c</sup> Cf entretien avec les chefs d'entreprises.

# TABLEAU DE BORD

Figure 15 : Entretiens avec les chefs d'entreprises ; SMPVD; 2014

**Fives Machining**, site de Saint-Céré : 75 salariés au 1<sup>er</sup> septembre 2014 (50 en 2010) Fives, groupe d'ingénierie industrielle, conçoit et réalise des équipements de procédés, des lignes de production et des usines clés en main pour les plus grands acteurs mondiaux des secteurs de l'aluminium, de l'acier et du verre, de l'automobile et de la logistique, du ciment et de l'énergie. Le groupe compte 8000 salariés dans le monde, environ 2300 en France, 2800 aux Etats-Unis, il est également présent en Chine, en Russie, en Afrique et au Moyen-Orient.

**Entretien avec M. Alfred Reiter, directeur général Fives Machining à Saint-Céré (75 salariés), Fives Forest-Liné (Vaulx-en-Velin et Albert) (200 personnes) et Forest-Liné à Capdenac (140 salariés).**

« Le monde industriel souffre du discrédit français, de l'image de l'industrie française à l'étranger. »

« La difficulté du droit du travail en France est contre productive. »

## Faiblesses du territoire

### Pour les recrutements :

- Formation très précise, compétence non présente sur le territoire, derniers recrutements sur des postes d'ingénieurs réalisés hors France (hollandais, roumain, algérien)
- Hébergement : solution proposée par l'entreprise qui loue un meublé avec 3 chambres proposé en colocation pour une période temporaire ; difficile de recruter de juin à septembre car aucune solution d'hébergement à proposer à cause de la concurrence du tourisme notamment
- Installation sur le territoire : cite l'exemple d'un salarié recruté en cours d'année scolaire, son enfant n'a pas pu être scolarisé au collège de Saint-Céré en cours d'année, scolarisé au collège de Biars, le salarié s'est installé sur Bretenoux (problématique des déplacements engendrés).

Pour les déplacements : au minimum 1 fois par semaine à Lyon et 1 fois par semaine à Paris

Pour Lyon, pas d'autre solution que l'utilisation de la voiture

Pour Paris, le prix a doublé depuis que l'aéroport a été transféré à Cressensac, le temps de déplacement Saint-Céré – aéroport, embarquement, aéroport Paris – lieu de rendez-vous rendrait le train comme une bonne solution alternative si on gagnait une heure sur le trajet ; le TER Bretenoux – Brive pourrait être utile.

Aéroport mal indiqué de Brive – sortie de l'aéroport, difficile de trouver la direction Saint-Céré.

Travail 90 % à l'export, pas d'agence de location de voiture sur le territoire

Les salariés sont originaires du territoire de Saint-Céré, Figeac, Brive, Aurillac, Meyssac, Gramat ; pas de solution de co-voiturage possible car les horaires diffèrent.

Problématique du stationnement autour de son entreprise

### Aménagement

ADSL : urgence d'intervenir car le travail se fait en vision conférence dans le monde entier

Effort à faire sur l'entrée de ville de Saint-Céré côté Saint-Laurent les Tours

Pas d'espace d'échanges entre directeurs d'entreprises pour les formations, les hébergements

Pas de structure d'accueil

## Atouts

Proximité avec le secteur aéronautique qui donne des perspectives de 5 à 10 ans et qui offre cette économie pour l'instant dans un champs moins concurrentiel

### Cadre de vie

La qualité de vie, un environnement « vieille France », la proximité, le lien social en monde rural, la qualité des produits locaux,

Les commerces (faire attention au maintien des petits commerces dans le cadre des départs en retraite),

Une vie associative riche, une vie culturelle riche (maintien des salles de cinéma Saint-Céré et Bretenoux), activités culturelles (spectacles et festivals de qualité)

### Zone d'activités

Effort sur la signalétique au sein de la zone d'activités intercommunale ; effort à faire sur l'esthétique de la zone (bâtiment Truel ne donne pas une bonne image) : les aménagements de zone d'activités participent à l'image de l'entreprise et du secteur industriel

Protection de la zone en termes d'inondabilité

Hôtellerie et hébergement : accueil clients de qualité

Formation : avec l'AFPI, école des arts et métiers de M...

**Sermati** : L'entreprise compte 200 salariés, elle intervient dans un domaine complexe qui part de la conception avec son bureau d'études à la fabrication avec son unité de production, elle intervient dans cinq secteurs industriels : aéronautique, défense, énergie, ferroviaire et spatial. Ses principaux clients sont : Airbus, Thales, Bombardier, Dassault, Alstom.

**Entretien avec M. Xavier Mielville, Président Directeur Général de Sermati**

« L'activité ne souffre pas de la concurrence « low cost ». Par contre, elle mobilise des compétences à tout niveau (opérateurs, ingénieurs, commerciaux...) »

« En 7 ans, 135 personnes ont été remplacées sur 200 et le chiffre d'affaires a doublé »

« les gens sont plus négatifs qu'ils ne devraient l'être ».

A propos d'un marché de 22 millions d'euros dont 10 ont dû être sous traités au Mexique parce que le classement ICPE et l'extension de la zone d'activité ont été trop compliqués à mener alors que l'entreprise à 1000m2 de réserves foncières : « « Dans certains cas, l'Etat est un adversaire »

## Faiblesses du territoire :

### Pour les recrutements :

Difficulté de faire venir sur le territoire des personnes très qualifiées avec un mode de vie citadin

Difficulté à trouver des personnes qualifiées dans le domaine de la métallurgie en France

Hébergement : l'entreprise finance les premiers mois de location, possible en septembre, mais pas en mai ; difficulté de trouver des pavillons avec 3 chambres, beaucoup de maisons anciennes difficiles à chauffer.

Concurrence avec d'autres territoires (15 salariés résident à Brive et 10 résident à Figeac), ce qui crée de la vulnérabilité dans la pérennité des collaborateurs.

Formation : difficulté de trouver des personnes formées (domaine très spécialisé), difficulté d'accueillir des jeunes en formation en alternance (problème d'hébergement)

### Aménagement :

Pérennité des petits commerces qui participent largement à l'attractivité du territoire – la question des reprises est très importante.

Réglementation nationale qui est un frein réel, réactivité administrative ne correspond pas à aux besoins de réactivité du monde économique (exemple dossier PC / ICPE)

Haut débit : une urgence !

Restauration des salariés le midi ; pas de restauration collective.

Pas d'interlocuteurs pour les chefs d'entreprise pour répondre à leurs préoccupations

L'accès aux logements est difficile car les gens recherchent du pavillonnaire simple de 120m2 et cette offre n'existe pas. Ils ne veulent pas des vieux bâtiments (quercynois) « impossibles à chauffer ».

Les services sont un atout mais il y a beaucoup d'attente sur le médical

## Atouts :

Attractivité du territoire liée aux équipements et services (lycées, service d'urgence, animation culturelle, structures d'accueil des enfants) et au climat agréable. Une entreprise attractive est faite par ses salariés, d'où la nécessité de maintenir l'attractivité du territoire (être vigilant au maintien des services et équipements) ; la « fidélité » du personnel est là quand il est installé sur le territoire, la difficulté c'est de les y faire venir.

➤ La solidarité liée à la proximité locale

**Suggestion** : mise en place d'une cellule logement, d'un réseau local entre entreprises (emploi conjoint, logements...)

volonté de cloisonner les fonctions et les espaces et qui correspondait à un type d'entreprises n'ayant pas besoin de relations étroites et complexes d'échanges avec son environnement. Mais si le site est le même, la situation a changé. L'économie est devenue mondiale et sans même extrapoler sur la concurrence du secteur local avec les nouveaux acteurs économiques, les entreprises locales sont déjà insérées dans un modèle de production multipolaire qui, s'il permet échanges et productivité à grande échelle, sans se soucier des distances et du temps, est demandeur de réseaux de plus en plus efficaces et rapides. C'est d'abord l'information et la communication qui doivent circuler et ensuite les hommes et leurs productions. Or les entreprises, implantées sur la partie Est du territoire sont désormais bien à l'écart des réseaux structurants et l'autoroute de l'information<sup>58</sup> est souvent encore un mirage trop lointain. Dans ce contexte, les politiques d'aménagement doivent trouver leur essence dans les besoins des entreprises. Désenclaver la partie Est du territoire, dans le prolongement du projet « Voie d'Avenir » et prioriser le déploiement du très haut débit sur ces entreprises est désormais une nécessité qui doit permettre aux entreprises locales de se positionner dans le nouveau système mondial. Les entretiens avec les chefs d'entreprises de ce secteur sont assez éloquents. Lorsque les entreprises de l'Est<sup>a</sup> évoquent le problème de l'accès à l'autoroute, de loueurs ou même de signalétique, ceux de la partie Ouest se trouvent insérés dans un système structurel efficient.

Mais ce qui fait la valeur de l'entreprise, selon les dires des chefs d'entreprises rencontrés, c'est la valeur et la qualité des compétences qui s'y concentrent, les hommes. Mais dans ce système mondial où la main d'œuvre qualifiée, le plus souvent très spécialisée est le fruit d'une formation le plus souvent dispensée dans des grands centres urbains, le territoire doit trouver les moyens de lutter pour attirer des forces vives à l'heure où l'âge moyen des salariés décline. Et il faut non seulement les attirer mais aussi les garder. Et dans ce cadre, les collectivités territoriales ont un rôle important à jouer. Elles doivent offrir des gammes de services à la hauteur des attentes des nouvelles populations. Ces offres peuvent être constituées de services de proximité adaptés aux nouvelles familles (petite enfance, santé, éducation, ...). Elles peuvent être complétées par des offres de transport permettant la mobilité salariale et familiale. Un autre moyen d'action pour les collectivités est la constitution de réserves foncières pour aider

<sup>a</sup> Cf. entretien avec les chefs d'entreprises

à l'installation, ou l'extension des entreprises. Ainsi se résume le modèle qui doit participer au développement : en amont, l'adaptation du territoire aux enjeux économiques, en aval son renouvellement démographique. Cet équilibre, peut-être plus ici qu'ailleurs est primordial.

Bien entendu, le territoire ne pourra pas proposer une offre dite urbaine. Théâtres, patinoire, grands centres hospitaliers sont l'apanage des centres urbains. Vélo et auto en mode partagé sont encore naissant en ville. Et ici les modes de travail en poste rendent difficile le covoiturage. Mais le territoire a un atout que ne possède pas ou peu la ville : le cadre de vie. Ainsi, le modèle de développement doit permettre de conforter l'offre de services et de cibler les manques, renforcer l'offre structurelle à destination des entreprises, faciliter leurs extensions<sup>b</sup> pour faire face notamment à la conjoncture, aménager l'espace pour le rendre le plus attrayant possible et surtout ne pas amoindrir la qualité de vie, tant par atteinte au site qu'à la situation. Dans ce modèle, le territoire peut entrevoir un avenir assez dégagé, aux dires des entrepreneurs, du fait d'un savoir-faire très technique encore peu délocalisable. Mais la synergie doit être sans cesse alimentée.

Dans le sillage de la mecaic vallée, un autre pôle est en train de porter le territoire dans un domaine industriel très technique. Depuis le mois de janvier 2010, Le Centre d'études de Gramat (CEG, Lot) de la Direction générale de l'armement (DGA) a rejoint le Commissariat à l'Energie Atomique (CEA). Il devient ainsi le dixième centre du CEA. Le Centre d'études de Gramat, avec ses 250 salariés, est le centre d'expertise pour l'évaluation des vulnérabilités des systèmes d'armes aux agressions des armes nucléaires et conventionnelles. Le rattachement va permettre de rassembler cette expertise avec celle, complémentaire, de la Direction des Applications Militaires du CEA pour constituer un pôle d'excellence en détonique et électromagnétisme.

#### **3.4 Le secteur de la construction, une économie importante, mais qui n'est que conséquence de la politique globale d'aménagement**

612 établissements employant 1119 salariés, soit 9% des effectifs salariés du territoire ont permis la mise ou remise sur le marché de 4317 logements entre 1999 et 2010.

<sup>b</sup> Le directeur de la SERMATI a confié avoir sous traité l'équivalent de 10 millions d'euros de travail au Mexique, à cause des lourdeurs administratives liées à l'extension d'un site de production.

# TABLEAU DE BORD

Carte 38 : Localisation des zones d'activités économiques ; SMPVD ; 2014

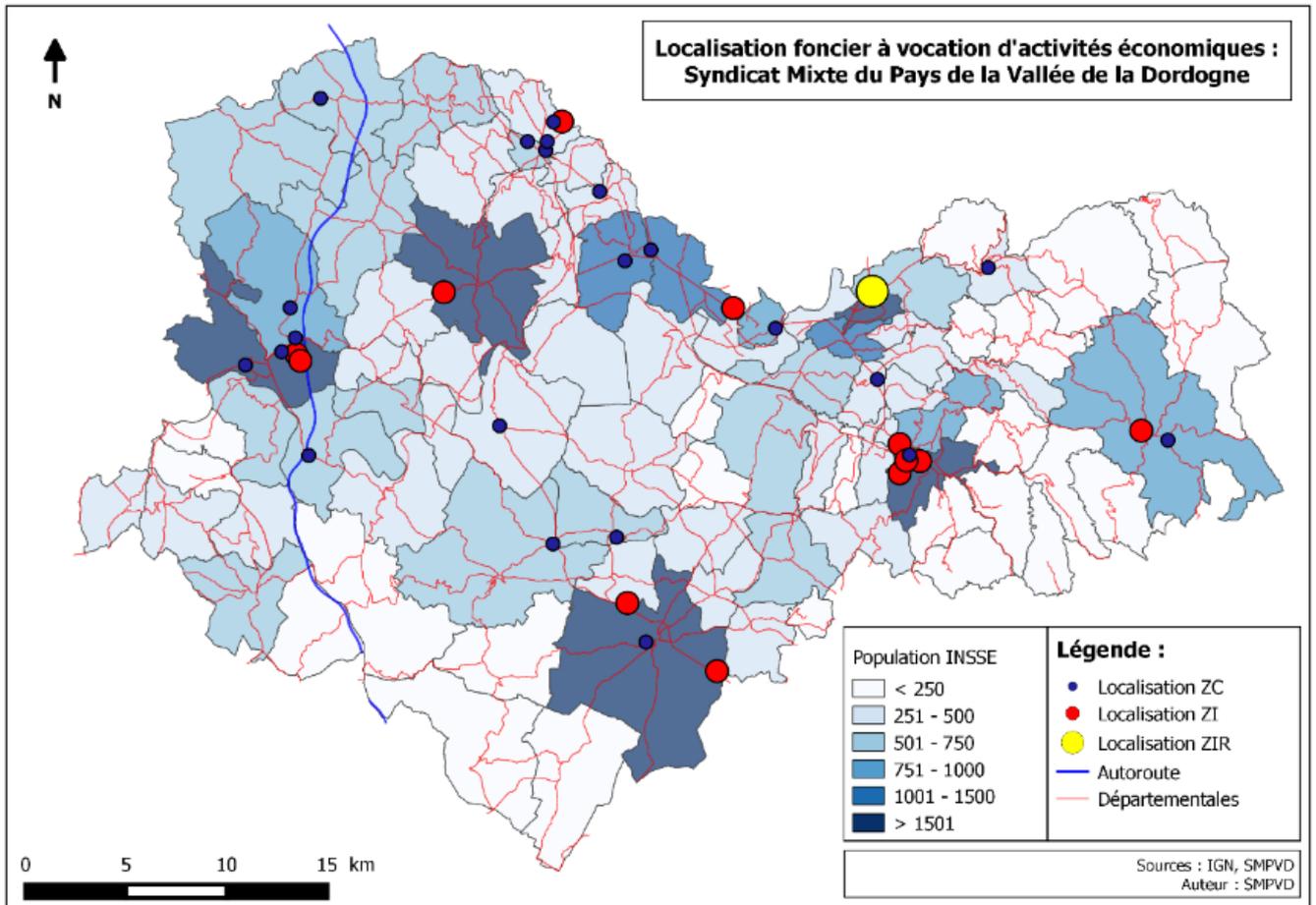
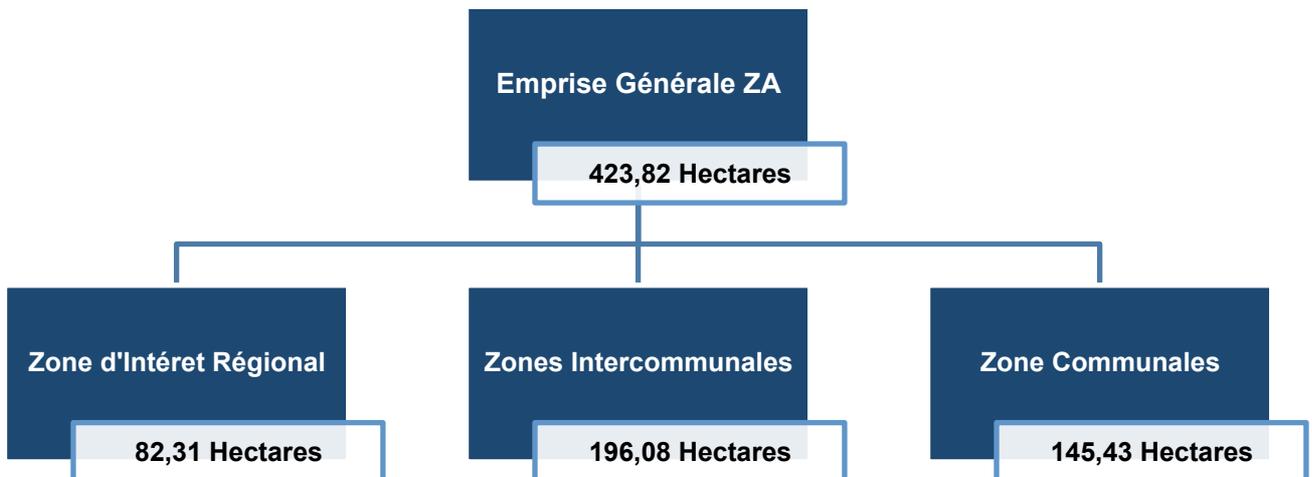


Figure 16 : Répartition du foncier à usage d'activités ; Mise en place d'un processus de valorisation des ressources foncières ; Clément DELRIEU ; 2014



Ce secteur d'activité est aussi alimenté par les besoins en construction des collectivités (travaux publics, aménagement) ou par les besoins en construction agricole ou à vocation industrielle. L'économie de la construction est donc très importante sur le territoire puisqu'elle est un vivier de travail important, demandeur de main d'œuvre. Cependant, comme exposé précédemment, comme toute activité relevant de la sphère présente, elle n'est que conséquence des politiques économiques globales et donc des politiques d'aménagement. Pour autant, c'est presque une personne sur 10 qui relève de cette activité pour ses revenus salariés. Ainsi, une attention particulière doit être mise en œuvre dans la politique économique amont du territoire afin de ne pas fragiliser la politique aval qui en découle.

### 3.5 L'aménagement du territoire et le secteur secondaire<sup>a</sup>

Les analyses précédentes confirment l'importance de l'activité secondaire sur le territoire. Or, à la différence du secteur primaire, où l'implantation des bâtiments agricoles ne relève pas de la politique d'aménagement mais plutôt des besoins liés à l'exploitation du sol par les filières de production en place, le secteur secondaire trouve le plus souvent place dans les zones qui ont été aménagées à cet effet par les diverses collectivités publiques. Plusieurs temps marquent l'histoire de l'implantation des entreprises.

Premièrement, les entreprises se sont développées dans des secteurs où la conjoncture leur était favorable et certaines ont acquis un essor à partir de petites entités territoriales locales primaires. Souvent, la ville s'est construite autour. Dans un second temps, sans forcément chercher à s'insérer dans une logique territoriale globale, les communes sont entrées dans une politique incitative en faveur de l'implantation d'entreprises par le développement de zones d'aménagement dédiées à l'activité. C'est le temps de la concurrence des territoires où le développement local et ses effets bénéfiques en matière de ressources financières accrues et d'un important développement urbain corrélés priment à la logique de développement global cohérente d'un territoire. C'est seulement à partir de l'avènement des communautés de communes, lesquelles doivent obligatoirement avoir la compétence aménagement de l'espace et développement économique que la création de zones

d'activités sera initiée selon une politique multi communale. Les SCOT poursuivent cette logique de cohérence économique en initiant la politique d'aménagement des zones d'activités à l'échelle de plusieurs communautés de communes. L'impact de l'évolution des politiques d'aménagement sur le territoire entraîne une multitude de situations qui font cohabiter sur un même territoire :

- des entreprises isolées dans le tissu urbain local, voire disséminées sur le foncier agricole dans certains cas
- des entreprises inscrites dans des zones d'activités relevant de la compétence communale
- des entreprises implantées dans des zones relevant de la compétence intercommunale
- et même des entreprises implantées dans des zones dont la portée est dite régionale.

La conclusion de cette première analyse est que peu à peu, l'aménagement des zones d'activités est sorti du total libéralisme économique pour être dirigé via les politiques locales d'abord et à des échelles de plus en plus grandes par la suite. Cela replace alors bien les politiques d'aménagement comme vecteur de développement du territoire et l'habitat et la démographie comme conséquence.

### 3.6 L'activité : entre isolement et effet de groupe

Le foncier à vocation d'activité économique représente plus de 825 hectares dans les documents d'urbanisme actuellement opposables<sup>b</sup>. 424 hectares, soit 51% de la superficie totale du foncier à usage d'activité recensé est enchâssé dans des zones d'activités. Cela revient à dire que presque une activité sur deux est isolée et ne relève pas d'un effet de groupe ou d'une politique locale ou globale d'aménagement, illustrant bien les propos précédents concernant l'historique de l'implantation d'activité sur le territoire.

Ce potentiel productif est disséminé sur 34 zones d'activités qui jalonnent le territoire et se classe selon trois strates : Les zones d'intérêt régional (Z.I.R), les zones Intercommunales (Z.I) et les zones communales (Z.C).

### 3.7 Du local au supra communal, organiser et gérer au plus près des besoins et enjeux du territoire

Les Zones d'activités d'Intérêt Régional relèvent d'un label régional qui a pour mission

<sup>b</sup> Ce chiffre ne tient évidemment pas compte du foncier à usage économique enchâssé dans les tissus urbains et donc concomitamment dans les zones U à vocation d'habitat des documents d'urbanisme. Les commerces et services de centre-ville, relevant du secteur tertiaire sont aussi plus difficilement identifiables et ici non comptabilisés. Il en est de même pour un hangar ou garage servant au stockage ou à la production, notamment dans la construction, qui est implanté sur la même unité que l'habitat du chef d'entreprise.

<sup>a</sup> L'analyse repose ici sur le mémoire de M. Clément DELRIEU intitulé « Mise en place d'un processus de valorisation des données foncières liées aux zones d'activités », Université de Montesquieu ; Bordeaux IV ; 2014.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 34 : Evaluation du foncier libre des zones d'activités ; Clément DELRIEU (déjà cité) ; 2014

NOM	TYPE ZONE	SURFACE FONCIER OCCUPE	SURFACE FONCIER RESERVE	SURFACE FONCIER LIBRE	SURFACE FONCIER HABITATION
ZC d'Artisanat d'Art	ZC	0,11		2,05	
ZC de Bétaille-Vayrac	ZC	4,31		0,79	1,32
ZC de Cavagnac	ZC	2,22			
ZC de Cressensac	ZC	2,86	2,45		
ZC de Gramat	ZC	9,7	0,86	1,77	2,28
ZC de la Combe de Nouziès	ZC	4,06			
ZC de la Croix Blanche	ZC	4,26	1,61	4,17	1,9
ZC de la Gare	ZC	3,65	0,7	5,33	0,25
ZC de Laribe	ZC	2,82			
ZC de Montvalent	ZC	1,53		2,23	2,19
ZC de Pinsac	ZC	0,29		4,58	0,17
ZC de Puybrun	ZC	0,81		1,39	
ZC de Saint-Céré	ZC	5,2		3,74	0,83
ZC de Saint-Michel-de-Bannières	ZC	1,2		0,85	0,15
ZC de Saint-Michel-Loubejou	ZC	0,45		8,46	0,17
ZC de Sousceyrac	ZC	1,41	0,29	0,56	
ZC des Quatre-routes-du-Lot (artisanale)	ZC	1,56			0,72
ZC des Quatre-routes-du-Lot	ZC	2,44		1,28	
ZC du Pélassié	ZC	0,58	0,23		
ZC du Pont-Neuf	ZC	3,7	0,71	0,55	
ZC Route de Sarlat	ZC	11,51	1,31	0,9	0,11
<b>Total zone communale</b>	<b>ZC</b>	<b>64,67</b>	<b>8,16</b>	<b>38,65</b>	<b>10,09</b>
ZI d'Actipole	ZI	11,57	0,56	6,41	1,38
ZI de la Combe de Bramefond	ZI	7,91	2,03	12,8	0,36
ZI de la Combe de la Féraudie	ZI	5,03		12,15	
ZI de la Perrière	ZI	0,4	0,24	9,98	
ZI de Pommier	ZI	7,75		13,06	
ZI des Bourrières	ZI	8,29	3,51	4,54	
ZI des Prés-de-Bonneau	ZI	11,22	1,38	8,4	1,21
ZI des Vieilles Vignes	ZI	9,71		9,34	
ZI du Duc	ZI	0,48		2,13	
ZI du Périé (CAPEL)	ZI	8,54	4,98	28,64	
ZI du Périé	ZI	9,7	0,86	1,77	2,27
ZI du Stade	ZI	0,71		0,42	
<b>Total zones intercommunales</b>	<b>ZI</b>	<b>81,31</b>	<b>13,56</b>	<b>109,64</b>	<b>5,22</b>
ZIR des Landes	ZIR	52,23	0,75	19,41	0,46
<b>Total</b>		<b>198,21</b>	<b>22,47</b>	<b>167,7</b>	<b>15,77</b>

Tableau 35 : Le potentiel à usage d'activités par bassin de vie ; Clément DELRIEU (déjà cité) ; 2014

	SURFACE FONCIER OCCUPE	SURFACE FONCIER RESERVE	SURFACE FONCIER LIBRE
Bassin de vie de Gramat	42,94	7,4	51,13
Bassin de vie de Souillac	33,06	4,95	34,6
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	56,31	0,75	29,26
Bassin de vie de Saint-Céré	37,86	2,23	32,59
Bassin de vie de Vayrac	28,04	7,14	20,12
<b>TOTAL SCOT du Nord du Lot</b>	<b>198,21</b>	<b>22,47</b>	<b>167,7</b>

d'offrir aux entreprises à la recherche de terrains ou de locaux un environnement privilégié et des services à très haute valeur ajoutée favorisant la croissance de leur activité réparties sur l'ensemble du territoire de la région, elles constituent le meilleur de Midi-Pyrénées pour se développer. Pour intégrer ce réseau, qui par ailleurs, propose via Internet<sup>a</sup> un service promotionnel et informatif, il est obligatoire de proposer :

- Des services adaptés aux besoins des entreprises et de leurs salariés sur leur lieu d'implantation (assainissement collectif, haut voire très haut débit, immobilier d'entreprises locatif de type hôtel ou pépinière etc.)

- Des aménagements respectueux de l'environnement, afin que les entreprises évoluent dans un cadre agréable et bénéficient directement d'un réel bénéfice en termes d'image.

A ce jour, 24 zones d'activités répondent aux critères régionaux et sont en cours de commercialisation dont une seule se situe sur le territoire, la ZAC des Landes à Biars-sur-Cère d'une superficie de 60 hectares, dont 6,9 hectares disponibles. La principale entreprise de la zone est la SA Andros. Le projet du Parc d'activités du Haut Quercy est toujours présenté sur le site comme une zone de projet sur une emprise totale de 150 hectares.

Les Z.I.R possèdent l'avantage de la visibilité du label régional, lequel propose la localisation exacte des parcelles disponibles et le tarif de commercialisation.

Les zones intercommunales<sup>b</sup> et communales ne bénéficient pas des mêmes moyens de promotion même si les sites des communautés de communes proposent le plus souvent une mise en avant des disponibilités foncières existantes. Cependant, certaines zones d'activités communales ne sont pas identifiables sur les sites spécialisés<sup>c</sup> et relèvent donc plus de besoins et enjeux locaux. Ainsi, il ressort de cette armature de zones d'activités que toutes ne relèvent pas du même besoin d'une part et que toutes n'ont pas la même portée. Satisfaire le besoin local mais aussi organiser le développement du territoire sur une plus grande échelle doivent être les deux ambitions du SCOT. Quant à la promotion du territoire, elle semble devoir passer par le Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne, dans la poursuite du Schéma Territorial des Infrastructures Economiques en cours de réalisation.

A l'heure qu'il est, sur les 424 hectares d'emprise des zones d'activités, 82 relèvent de

l'intérêt régional<sup>d</sup>, 196 sont inscrits dans les zones intercommunales et 145 dans les zones communales.

### **3.8 La distribution des zones d'activités sur le territoire : Pérenniser l'existant et offrir de nouvelles possibilités au territoire en rapport avec les équipements structurels actuels**

La distribution des zones d'activités sur le territoire est à la fois logique et antinomique avec la répartition des équipements majeurs. En effet, l'armature des zones d'activités est plus concentrée à l'est du territoire qu'à l'ouest. Et concomitamment, plus on s'éloigne de l'autoroute et de l'aéroport, plus les zones d'activités se concentrent. On retrouve dans ce constat le poids logique de l'histoire et les conséquences de l'industrialisation ancienne du territoire. Les bassins d'emplois de Biars-sur-Cère et de Saint-Céré étaient présents bien avant la fin de la construction de l'Occitane au début des années 2000 et de l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne. C'est pourquoi les aménagements récents ont actuellement une double vocation : permettre le développement des zones d'activités existantes d'une part mais aussi mettre à profit la position stratégique du territoire par rapport à la nouvelle armature des équipements d'autre part.

### **3.9 Un potentiel suffisant ...**

De 2000 à 2014, 49,8 hectares de foncier inscrit en zones d'activité ont été consommés sur le territoire. La majeure partie des implantations d'entreprises s'est faite en zones intercommunales pour une surface de 28,04 hectares, puis en zones communales pour une surface de 14,97 hectares. A l'inverse, seuls 6,79 hectares ont été mobilisés en Zone d'Intérêt Régional. Si l'on regarde le foncier libre dans les zones d'activités existantes, 167,7 hectares sont disponibles correspondant à consommation égale au foncier nécessaire pour les 50 prochaines années.

### **3.10 Vers de nouvelles logiques économiques ?**

L'ensemble des bassins de vie possède, le plus souvent sur son pôle, des superficies suffisantes pour les années à venir puisque toujours supérieures ou égales à la surface actuellement occupée. Cependant, le bassin de vie de Biars-sur-Cère est celui qui dispose du plus gros écart entre sa surface utilisée et sa surface libre<sup>e</sup> alors qu'il s'agit de la plus importantes des zones d'activités.

<sup>a</sup> <http://www.zir.midi-pyrenees.fr/>

<sup>b</sup> 12 zones intercommunales et 21 zones communales

<sup>c</sup> Le site du Conseil Général du Lot et celui de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Lot notamment.

<sup>d</sup> Il s'agit du foncier qui devrait rester disponible lorsque la zone du Parc du Haut Quercy aura été aménagée.

<sup>e</sup> 29,26 hectares de foncier libre pour une surface utilisée de 56,31 hectares.

# TABLEAU DE BORD

Figure 17 : Vocation du foncier par zone ; Clément DELRIEU (déjà cité) ; 2014

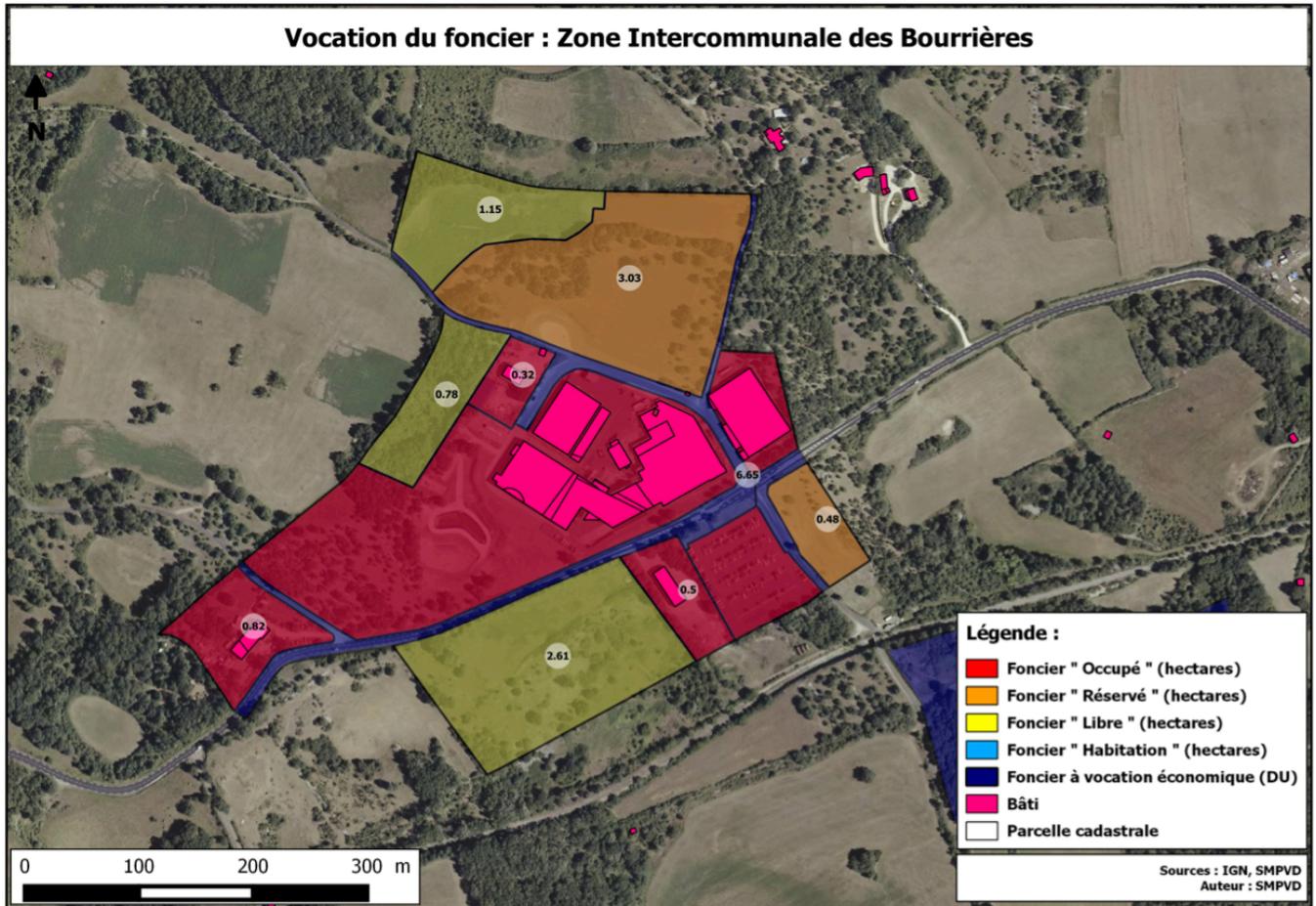
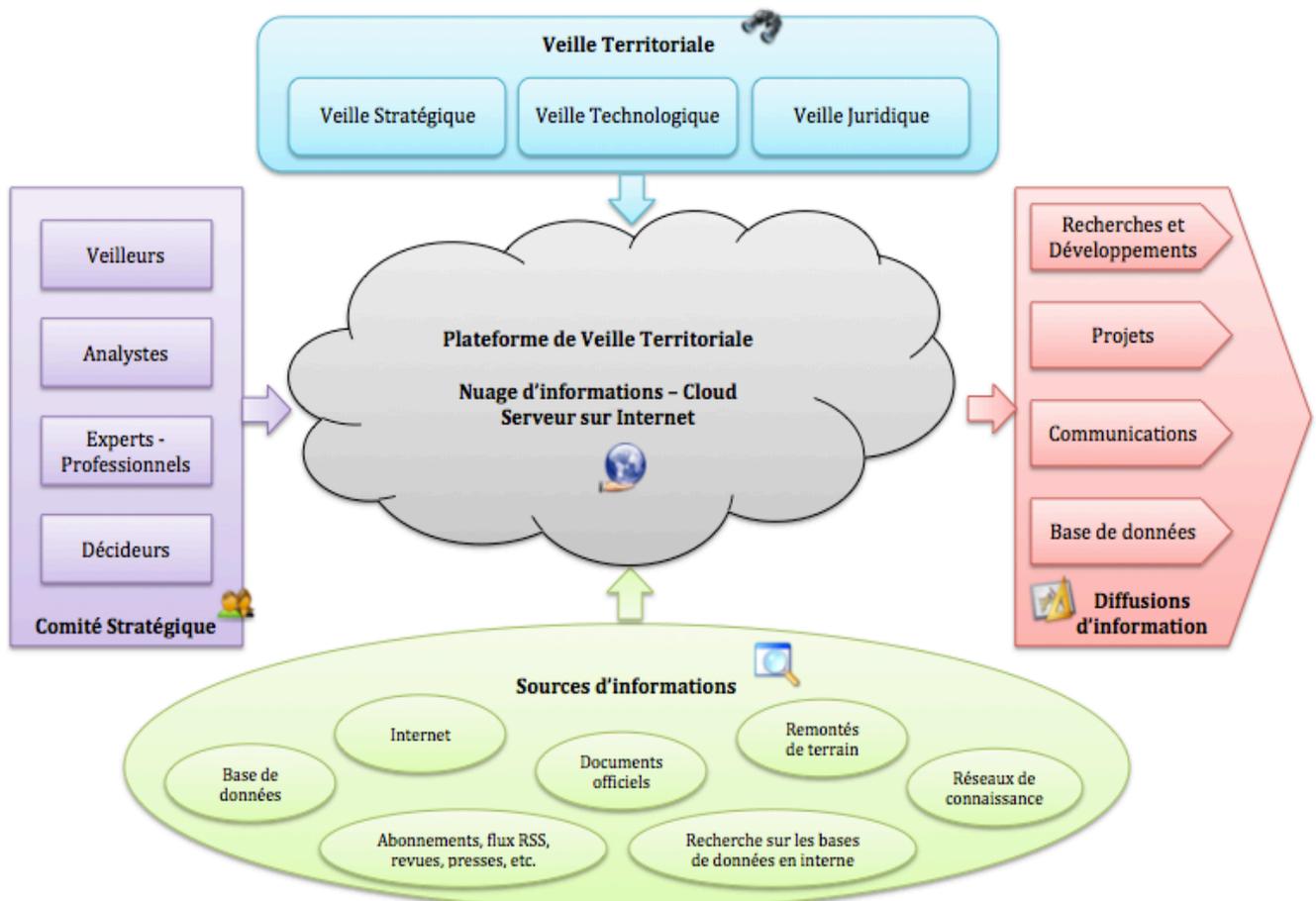


Figure 18 : Illustration d'un schéma de plateforme d'une veille territoriale ; Clément DELRIEU (déjà cité) ; 2014



Si l'on ajoute au potentiel de Souillac les superficies de la prochaine ZIR et le potentiel disponible sur le bassin de vie de Gramat, serait-on en train d'assister à une réorientation de l'activité vers les réseaux structurants. ?

### 3.11 De nécessaires améliorations

Si quantitativement la superficie disponible ne semble pas être un frein au développement économique, il demeure que des distorsions existent dans le fonctionnement des zones d'activités.

Elles sont d'abord d'ordre structurel et historique. Anciennement, activités et habitat ont entretenus des relations bien plus proches qu'actuellement. Il en ressort des situations aujourd'hui où de nombreuses habitations se trouvent enchâssés dans des zones d'activités. Car lorsque l'on cède une activité ou que celle-ci cesse, la maison reste souvent propriété de l'occupant premier. La conséquence est que le développement peut être freiné par les effets pervers de l'aménagement qui dans un but premier de facilitation de l'implantation des entreprises, permet souvent concomitamment l'habitat nécessaire à son fonctionnement, au risque de contrarier le futur de la zone dans un temps second.

Un point conjoncturel est aussi à relever pour faciliter le développement économique, c'est la maîtrise foncière. Sur les 38 hectares disponibles en zones communales, 32,76 hectares, soit 86% du total ne sont pas mobilisables tout de suite, faute de maîtrise foncière. Sur les zones intercommunales, le ratio est de 73,2% soit 66,76 hectares dont le devenir immédiat n'est pas dans les mains d'une collectivité. Le constat sur la ZIR est quasi égal avec 13,23 hectares sans maîtrise foncière sur les 19 hectares restants. Alors, si le territoire possède plus de 50 ans de surfaces mobilisés à vocation d'activités, seuls 35,47 hectares sont aujourd'hui immédiatement disponible soit à peine 10 ans de besoins.

Enfin, le développement des zones d'activités doit passer par un système organisationnel permettant d'aménager les zones d'activités et de les commercialiser dans un schéma cohérent avec la stratégie de développement des équipements publics. Pour cela, il faut

- identifier le potentiel de chaque secteur
- (Ré)orienter le développement des futures zones d'activités en fonction de leurs portée et des besoins
- Faire du développement du Haut débit une priorité à toute nouvelle création de zone d'activité
- Opter pour une politique foncière permettant de rendre disponibles les terrains mobilisés
- Ne pas faire du prix du foncier aménagé un argument de promotion qui remettrait en cause

les politiques d'aménagement d'ensemble souhaités<sup>a</sup>

- Centraliser l'information et la commercialisation du foncier disponible

## 4. Le secteur tertiaire

## 5. Conclusion

---

<sup>a</sup> Le tarif le plus haut est à 25 euros le m<sup>2</sup> sur la zone d'activité Actipôle et celui le plus bas est de 5,00 euros le m<sup>2</sup> sur la zone d'activités du Stade et du Duc. Le prix moyen est de 9,57 euros le m<sup>2</sup>.

# **EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX**

# MOBILITES

# AMENAGEMENT DE L'ESPACE

# GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE

# BILAN

---

**CHAPITRE III : ETAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

---

**CHAPITRE IV : ANALYSE DES INCIDENCES  
NOTABLES PREVISIBLES**

---

**CHAPITRE V : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS  
ET EXPOSE DES MOTIFS**

---

**CHAPITRE VI : MESURES POUR LA LIMITATION DE  
L'IMPACT DU SCHEMA**

---

**CHAPITRE VII : CRITERES POUR L'ANALYSE DES  
RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA**

---

**CHAPITRE VIII : RESUME NON TECHNIQUE**

---

**CHAPITRE IX : PHASES DE REALISATION**

---

# TABLE DES MATIERES

<i>Préambule</i>	5
1. Les objectifs de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale	5
2. Les modalités de concertation	5
2.1 Les moyens d'information	5
2.2 Les moyens offerts aux personnes publiques associées pour s'exprimer et engager le débat	5
2.3 Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat	5
3. Objectifs législatifs et territoriaux, réalité ou utopie?	5
3.1 Rappel des attendus législatifs	5
3.2 Avertissement concernant l'application de la loi ALUR	7
3.3 Projet urbain ou ruralité moderne ?	7
4. La procédure	9
4.1 Création du syndicat mixte et définition du périmètre	9
4.2 La procédure SCOT	9
5. Le contenu du SCOT	9
5.1 Le rapport de présentation	9
5.2 Le P.A.D.D	9
5.3 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O)	11
6. Les effets d'un SCOT	11
7. Le processus de validation du SCOT	11
<b>Chapitre I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b>	<b>13</b>
<i>Articulation avec les autres documents</i>	15
1. L'articulation avec les autres documents	15
1.1 Les documents de référence	15
1.2 Les documents à prendre en compte	15
1.3 Les documents avec lesquels le SCOT doit être compatible	15
2. Un projet guidé	15
<i>L'inscription territoriale</i>	17
1. L'identité territoriale, conséquence situationnelle ou résultante du site?	17
1.1 Un maillage de bourgs et villages...	17
1.2 ...dans un tissu de villes moyennes où seule Brive la Gaillarde exerce une influence directe	17
1.3 ...mais sur lequel des petites entités participent au fonctionnement du territoire	19
1.4 Des bourgs et villages à l'écart ?	19
1.5 Construire une identité territoriale sur des territoires au fonctionnement situationnel hétérogène	19
2. L'eau, l'environnement et le(s) paysage(s) pour l'affirmation d'une identité territoriale	21
3. Le territoire administratif, une réalité du fonctionnement du territoire?	21
3.1 L'inscription administrative régionale	21
3.2 L'inscription administrative locale	21
4. Les bassins de vie	21
5. Bilan	23
<b>Chapitre II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>25</b>
<i>La démographie</i>	27
1. Une population en forte croissance	27
1.1 Une croissance qui confirme les préceptes énoncés quant à l'inscription territoriale	27
1.2 Une population âgée	27
1.3 Des migrations qui permettent de rajeunir les effectifs	29
2. Des bassins de vie hétérogènes	29
2.1 Une évolution plus marquée au Nord et à l'Ouest...	29
2.2 ...Qui permet de contenir le vieillissement de la population	29
2.3 Les migrants hors région majoritaires	31
3. Développement démographique et loi ALUR	31
3.1 Un développement plutôt périurbain	31
3.2 Et qui s'opère plutôt sur les petites communes	33
4. Bilan et questionnements	33
4.1 Bilan sur la démographie	33
4.2 Enjeux et perspectives	33
4.3 Enjeux quantitatifs	35
<i>Equilibre social de l'habitat</i>	37
1. Des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses?	37
1.1 Le boom des années 2000	37

1.2	Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires	37
1.3	Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas	37
1.4	Et d'une augmentation du nombre de logements vacants	39
1.5	Dont les causes peuvent être diverses	39
1.6	De même que les moyens d'agir doivent être appropriés	41
1.7	Mais qui contribue à vider les centres villes et les villes-centre.	41
1.8	Vers une explosion de la bulle immobilière	43
1.9	Le fonctionnement des bassins de vie	47
2.	Un habitat pour tous ?	47
2.1	D'abord un territoire de propriétaire	49
2.2	Où les locataires se concentrent essentiellement dans les pôles	49
2.3	Le rêve de la maison individuelle : une réalité sur ce territoire	51
2.4	Adapter le marché aux perspectives démographiques	51
2.5	Le manque de logements sociaux, une autre vérité du territoire	51
3.	Enjeux et prospectives	53
3.1	Une dynamique importante portée par un afflux extérieur d'accédants à maintenir	53
3.2	Un nombre de logements nouveaux important du fait des besoins endogènes	53
<i>Economie</i>		55
1.	Situation générale	55
1.1	Des actifs de plus en plus nombreux	55
1.2	Des actifs plus nombreux aux abords des pôles d'emplois	55
1.3	Au moins 3000 emplois à remplacer dans les dix prochaines années	55
1.4	Un territoire d'emplois équilibré mais hétérogène	57
1.5	Des pôles de bassins de vie qui sont aussi des pôles d'emplois	57
1.6	Des besoins en mobilités importants	57
1.7	Qui reposent sur la voiture individuelle	59
1.8	Inverser la tendance ?	59
1.1	Etablissements agricoles et industriels en nombre important	61
1.2	Un pôle industriel	61
1.3	Une économie moins dépendante du fait d'habiter le territoire	61
2.	Le secteur primaire	63
2.1	Le potentiel agronomique du territoire	63
2.2	Une population agricole importante mais en baisse constante	69
2.3	Des productions animales multiples et très présentes	71
2.4	Des productions végétales très liées aux terroirs	73
2.5	Des filières multiples et complexes très ancrées sur le territoire	77
2.6	Une économie agricole majeure pour le territoire mais en recul	79
2.7	Des d'aménagements foncier peu nombreux mais très valorisés	81
2.8	Un lien étroit entre agriculture et qualité de l'environnement	83
2.9	Un territoire avec des agricultures et une économie forte	85
2.10	Les autres ressources	85
3.	Le secteur secondaire	87
3.1	Une industrie territoriale insérée dans un système productif local industriel : la mecanic vallée	87
3.2	Le poids important des entreprises de la mecanic vallée dans l'emploi local	87
3.3	Enjeux et perspectives du système productif local	87
3.4	Le secteur de la construction, une économie importante, mais qui n'est que conséquence de la politique globale d'aménagement	89
3.5	L'aménagement du territoire et le secteur secondaire	91
3.6	L'activité : entre isolement et effet de groupe	91
3.7	Du local au supra communal, organiser et gérer au plus près des besoins et enjeux du territoire	91
3.8	La distribution des zones d'activités sur le territoire : Pérenniser l'existant et offrir de nouvelles possibilités au territoire en rapport avec les équipements structurels actuels	93
3.9	Un potentiel suffisant ...	93
3.10	Vers de nouvelles logiques économiques ?	93
3.11	De nécessaires améliorations	95
4.	Le secteur tertiaire	95
5.	Conclusion	95
	<i>Equipements, services, réseaux</i>	96
	<i>Mobilités</i>	97
	<i>Amenagement de l'espace</i>	98
	<i>Gestion économe de l'espace</i>	99
	<i>BILAN</i>	100
	<b>Chapitre III : Etat initial de l'environnement</b>	<b>101</b>
	<b>Chapitre IV : Analyse Des incidences notables prévisibles</b>	<b>101</b>

<b>Chapitre V : Explication des choix retenus et expose des motifs</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre VI : Mesures pour la limitation de l'impact du schema</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre VII : Criteres pour l'analyse des resultats de la mise en œuvre du schema</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre VIII : Resume non technique</b>	<b>101</b>
<b>Chapitre IX : Phases de realisation</b>	<b>101</b>



# LEXIQUE

<sup>1</sup> **S.CO.T** : Le Schéma de COhérence territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000 Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles R.122-1 et suivants.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement renforce les objectifs des SCOT: ce schéma doit ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

<sup>2</sup> **Art L122-6 CU** : L'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 prescrit l'élaboration du schéma et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 et à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

<sup>3</sup> **Art. L300-2 CU** : Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...)

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés par :

1° Le préfet lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. (...)

106

<sup>4</sup> **Personnes Publiques Associées** : L'article L121-4 du code de l'urbanisme stipule les personnes publiques associées à la réalisation d'un SCOT. En font notamment partie, l'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Sont, en outre, associés dans les mêmes conditions les syndicats mixtes de transports créés en application de l'article L. 1231-10 du code des transports, lorsque le schéma est élaboré par un établissement public qui n'exerce pas les compétences définies aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code et les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes. Par ailleurs, l'article R 122-8 du code de l'urbanisme indique que " le schéma de cohérence territoriale ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

<sup>5</sup> **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** : La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi S.R.U est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. La loi a été élaborée autour de trois exigences : exigence de solidarité ; développement durable et renforcement de la démocratie et de la décentralisation. L'impact sur le droit de l'urbanisme a entraîné le remplacement des schémas directeurs (SD) par les schémas de cohérence territoriale (SCOT) , le remplacement des plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) et la suppression des plans d'aménagement de zone (PAZ) de manière à supprimer définitivement l'idée que les ZAC pourraient s'urbaniser de manière dérogatoire aux documents d'urbanisme locaux. Dans le cadre d'une démarche de développement durable, l'incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés a été initié de même que la baisse des besoins en déplacements motorisés. Enfin, l'article 55 de cette loi a créé l'obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000

---

habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette dernière mesure, si elle demeure dans son fondement, a depuis connu des changements ou ajustements.

<sup>6</sup> **Développement durable** : Le développement durable (anglais : sustainable development qui peut aussi être traduit en français par développement soutenable) est une conception du bien commun développée depuis la fin du XXe siècle. Considérée à l'échelle de la planète, cette notion vise à prendre en compte, outre l'économie, les aspects environnementaux et sociaux qui sont liés à des enjeux de long terme. Selon la définition donnée dans le rapport Brundtland en 1987, le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

<sup>7</sup> **Loi portant Engagement National pour l'Environnement** : La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement<sup>1</sup> est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » (précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009). Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ». Elle est une loi programmatique ; « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle des 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites en 2007 par les ateliers du Grenelle. Elle les a organisés et reformulés juridiquement. La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques.

<sup>8</sup> **Art. L110 CU** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

<sup>9</sup> **Art. L121-1 CU** : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

<sup>10</sup> **Rurbanisation/ rurbain** : Phénomène de peuplement des villages en périphérie d'une grande ville par les personnes qui y travaillent. Relatif à une zone anciennement rurale devenue une banlieue suite au développement urbain.

<sup>11</sup> **Périurbanisation/périurbain** : La périurbanisation, phénomène lié à celui de rurbanisation (néologisme apparu en France en 1976, mot-valise créé à partir de rural et d'urbain), désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes ou pour faire plus simplement le déplacement durable de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans les zones rurales.

<sup>12</sup> **Urbanité** : L'urbanité décrit les spécificités, points de vue, réactions et modes de pensée associés au fait de vivre en ville. La définition de ce qui fait ville a toujours été délicate, des disciplines scientifiques différentes ayant chacune produit des critères. Toutefois, en précisant la proposition de Louis Wirth, le géographe Jacques Lévy propose de définir ce qui fait la ville par son urbanité, c'est-à-dire par la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Ne séparant plus les villes des non-villes, l'urbanité permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, c'est-à-dire de l'urbanité la plus grande, à l'urbanité la plus faible<sup>2</sup>. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville.

<sup>13</sup> **Plan Local d'Urbanisme** : En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

<sup>14</sup> **Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H)** est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

<sup>15</sup> **Atlas des Zones inondables** : L'atlas des zones inondables est un document cartographique de connaissance et d'information sur les zones inondables par débordement de cours d'eau. Un atlas des zones inondables a pour objet de porter à la connaissance des services de l'État, des collectivités et du public des éléments d'information sur le risque d'inondation sous forme de textes et de cartes. Il permet d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire. L'atlas des zones inondables ne constitue pas un document réglementaire directement opposable mais contribue à une prise en compte du risque d'inondation.

<sup>16</sup> **Atlas des paysages** : L'atlas des paysages permet de dresser l'état des lieux des paysages départementaux et régionaux ainsi que les dynamiques qui les transforment, sous la forme d'un document de référence, destiné à l'ensemble des acteurs de l'aménagement.

<sup>17</sup> **La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne**, dite « loi Montagne », constitue en France le principal cadre législatif spécifiquement destiné aux territoires de montagne. Il s'agit du premier acte législatif proposant une gestion intégrée et transversale des territoires de montagne, et c'est la première fois en France qu'un espace géographique en tant que tel fait l'objet d'une loi. La loi Littoral, votée l'année suivante, suit le même esprit.

<sup>18</sup> **Ville** : En France, où l'organisation municipale est devenue uniforme, l'INSEE définit la ville selon le critère de l'importance du peuplement et de la continuité de l'habitat. Une ville se définit par une population d'au moins 2 000 habitants, dont les habitations doivent être à moins de 200 m l'une de l'autre.

<sup>19</sup> **Métropole** : Une métropole est la ville principale d'une région géographique ou d'un pays, qui, à la tête d'une aire urbaine importante, par sa grande population et par ses activités économiques et culturelles, permet d'exercer des fonctions organisationnelles sur l'ensemble de la région qu'elle domine.

---

<sup>20</sup> **Conurbation** : Une conurbation est un ensemble urbain constitué de plusieurs noyaux urbains (ou villes) dont les banlieues finissent par se rejoindre.

<sup>21</sup> **Ville moyenne** : En France, Ville comptant 20 000 à 200 000 habitants, qui s'inscrit dans un réseau local ou régional.

<sup>22</sup> **Ville petite** : En France, entité urbaine comptant entre 2 000 et 20 000 habitants.

<sup>23</sup> **Bassin de vie** : En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants. En 2012, 1 666 bassins de vie structurent le territoire national, dont 1 287 sont qualifiés de ruraux au sens des critères adoptés par la Commission européenne. Les bassins de vie ruraux sont naturellement plus étendus et moins densément peuplés que les bassins de vie urbains ; les équipements y sont moins variés. C'est pourtant dans ces bassins que la population a le plus augmenté au cours de la dernière décennie.

<sup>24</sup> **Démographie** : La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels. Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scénarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

<sup>25</sup> **Solde migratoire** : : En démographie, le solde migratoire est la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants d'un territoire donné. Autrement dit le solde migratoire est égal à la différence entre immigration et émigration. Le solde migratoire peut donc être positif ou négatif. Ajouté à l'accroissement naturel ou *solde naturel*, il permet de calculer la variation totale d'une population. Une région au solde migratoire positif est dite attractive. À l'opposé, une région au solde migratoire négatif est dite répulsive.

<sup>26</sup> **Solde naturel** : En démographie, le solde naturel ou accroissement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur un territoire par an. Le solde naturel peut donc être positif ou négatif. Ajouté au solde migratoire, il permet de calculer la variation totale d'une population.

<sup>27</sup> **Aire urbaine** : La notion d'aire urbaine repose sur celle d'unité urbaine, définie sur des critères morphologiques (continuité du bâti) et démographiques (taille minimale). On utilise pour l'aire urbaine également des critères de fonctionnement : le nombre d'emplois offerts et les déplacements domicile-travail. Une aire urbaine est, selon la définition de l'INSEE, un ensemble continu et sans enclave formé par un pôle urbain (unité urbaine offrant plus de 10 000 emplois) et par sa couronne périurbaine, c'est-à-dire les communes dont 40 % de la population active résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain ou dans une commune fortement attirée par celui-ci ; ces communes sont dites monopolarisées.

<sup>28</sup> **Conurbation** : Une conurbation est un ensemble urbain constitué de plusieurs noyaux urbains (ou villes) dont les banlieues finissent par se rejoindre.

<sup>29</sup> **Variation annuelle de la population** : Cet indicateur représente la variation annuelle moyenne de l'effectif de la population entre deux recensements.

<sup>30</sup> **Indice de jeunesse** : L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

<sup>31</sup> **Pyramide des âges** : La pyramide des âges est un mode de représentation graphique de la structure (sexe, âge) d'une population qui constitue une image synthétique du passé, du présent et du futur de celle-ci. Elle prend la forme générale d'un strobiloïde.

<sup>32</sup> **Taille des ménages** : Un ménage est un ensemble de personnes partageant le même logement et participant à son économie. Il s'agit le plus souvent d'une famille ou d'une personne seule.

<sup>33</sup> **Développement résidentiel** : Il s'agit d'un développement de l'habitat qui n'est pas forcément corrélé à un développement de l'emploi.

<sup>34</sup> **Bassin d'emploi** : Un bassin d'emploi est un espace géographique où la majeure partie de la population habite et travaille. Autrement dit, la majorité des habitants ne sort pas de cette zone pour se rendre sur son lieu de travail. C'est donc une figuration de l'aire d'influence des grands pôles d'emploi.

<sup>35</sup> **Omphale** : L'Insee a réalisé des projections de population départementales à l'aide du modèle OMPHALE, qui applique, d'année en année, et pour chaque sexe et âge, des quotients migratoires, de fécondité et de mortalité, aux populations correspondantes. Ces quotients sont déterminés en prenant en compte les tendances de fécondité, mortalité et de migrations départementales observées par le passé. Le scénario dit « central » est basé sur les hypothèses suivantes :

- les taux de fécondité par âge de chaque département sont maintenus à leur niveau de 2005 ;
- la mortalité baisse dans chaque département au même rythme qu'en France métropolitaine ;
- les quotients migratoires, calculés entre 1990 et 2005, sont maintenus sur toute la période de projection.

<sup>36</sup> **Modes d'habiter** : L'expression « mode d'habiter » a été défini dans un colloque par Serge Schmitz » de l'université de Liège. Cette notion s'est inscrite dans la recherche géographique au cours des dernières décennies sans néanmoins sembler nécessiter une définition. Quand Nicole Mathieu signale que la notion de « mode d'habiter » se trouve à mi-chemin entre la notion géographique de « genre de vie » et celle sociologique de « mode de vie », Mathis Stock insiste sur la pratique des lieux, et d'autres, dont Lévy et Lussault, renvoient à la spatialité des acteurs individuels. Néanmoins, au-delà des relations à l'environnement, le mode d'habiter est surtout une relation entre les lieux et à la communauté locale ?

<sup>37</sup> **Décohabitation** : La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène sociodémographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitants vivre de plus en plus souvent séparément. Attribuée à l'individualisme croissant des sociétés occidentales, la décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une éventuelle crise du logement dans une région donnée.

<sup>38</sup> **Héliotropisme** : L'héliotropisme est l'attraction des populations (actives et/ou retraitées) d'un pays ou d'une région vers une région plus ensoleillée.

<sup>39</sup> **Logements vacants** : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

<sup>40</sup> **Conjoncturel** : Relatif à la situation du moment.

<sup>41</sup> **Structurel** : Relatif à la structure. D'une manière générale, la façon dont les éléments participants d'un système sont organisés entre eux.

<sup>42</sup> **Agence Nationale de l'Habitat** : L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public administratif de l'Etat qui met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes. L'A.N.A.H accorde des aides financières aux propriétaires et aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux lourds ou d'amélioration de leur habitat.

<sup>43</sup> **Loi Engagement National pour le Logement** : La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, couramment appelée loi ENL, a introduit plusieurs mesures

---

portant sur le logement. Les mesures législatives ont notamment concerné l'accès social à la propriété, l'investissement locatif, les rapports locatifs, la copropriété, l'information des acquéreurs sur la qualité des biens, la fiscalité liée à l'urbanisme, la vente d'immeubles.

<sup>44</sup> **Aire ou zone de chalandise** : La zone de chalandise d'un établissement commercial est sa zone géographique d'influence, d'où provient la majorité de la clientèle. Elle s'étend schématiquement sous la forme de courbes isochrones dont le centre est le point de vente, mais est en fait profondément modifiée à la marge par les implantations concurrentes et la sociologie des localités couvertes. Cette forme de courbe est surtout utilisée à des fins prévisionnelles lors d'une ouverture.

Il existe deux types de zone de chalandise :

- Isométrique : elle se base sur la distance « directe » entre deux points, à vol d'oiseau (La boutique et un autre endroit).

- Isochrone : celle-ci se base sur le temps nécessaire pour se rendre jusqu'au point de vente (exemple : 10 minutes en voiture).

Ceci fait que la zone de chalandise isochrone est plus pertinente, car elle prend en compte le temps réel nécessaire.

<sup>45</sup> **Migrations pendulaires** : La migration pendulaire, ou alternante, est un phénomène caractéristique des métropoles et de leurs zones péri-urbaines dû à l'étalement urbain et de la division spatiale des activités, notamment par le zonage. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail et inversement. On parle aussi de mobilité pendulaire ou de déplacement pendulaire.

<sup>46</sup> **Indicateur de concentration d'emploi** : L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside. Un pôle attractif génère un nombre supérieur à celui de ses actifs.

<sup>47</sup> **Secteur primaire** : Le secteur primaire, parmi les trois secteurs économiques définis dans la comptabilité nationale, regroupe les activités liées à l'exploitation de ressources naturelles : agriculture, sylviculture, pêche et activités minières. Le secteur primaire rassemble l'ensemble des activités qui produisent des matières premières non transformées.

<sup>48</sup> **Secteur tertiaire** : Le secteur tertiaire, parmi les trois secteurs économiques définis dans la comptabilité nationale, est défini par exclusion des deux autres secteurs : il regroupe toutes les activités économiques qui ne font pas partie du secteur primaire ou du secteur secondaire. Il s'agit du secteur qui produit des services.

<sup>49</sup> **Services non marchands** : Les services non marchands sont des services qui sont fournis gratuitement ou à des prix qui ne sont pas économiquement significatifs. Ces activités de services se rencontrent dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'action sociale et de l'administration.

<sup>50</sup> **Sphère (non) présenteielle** : La partition de l'économie en deux sphères, présenteielle et non-présenteielle, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires. Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités non-présenteielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

<sup>51</sup> **Roches métamorphiques** : Une roche métamorphique est une roche qui a subi une transformation minéralogique et structurale sous l'effet de température et/ou de pressions élevées.

<sup>52</sup> **Roches granitiques** : Roches ignées ou magmatiques résultent de la solidification des magmas, c'est-à-dire de quantités importantes de matière partiellement ou entièrement fondue.

---

<sup>53</sup> **Altérite** : Une altérite est une formation géologique produite par la transformation et la dégradation physico-chimique d'autres formations géologiques : oxydation des minéraux riches en fer ou dissolution des minéraux solubles en sables (comme les arènes granitiques), ou en limons et argiles d'altération pour d'autres formations géologiques telles que les schistes, grès,

<sup>54</sup> **Secteur secondaire** : Le secteur secondaire, parmi les trois secteurs économiques définis dans la comptabilité nationale, regroupe les activités liées à la transformation des matières premières issues du secteur primaire (industrie manufacturière, construction).

<sup>55</sup> **Système productif local** : La notion de Système productif local (SPL), ou parfois Système local de production, dérive des travaux consacrés aux districts industriels. Dans ce champ, l'étude de l'organisation des tissus socio-économiques ainsi que des phénomènes d'agglomérations spatiales ont engendré un grand nombre de notions (districts industriels, grappes d'entreprises, cluster, tissus d'entreprises). Cette diversité souligne l'importance du phénomène. Au moins trois axes semblent à même de caractériser les dynamiques internes de l'ensemble des notions abordées :

- ce sont des aires spatiales délimitées par des frontières, qui peuvent être naturelles, politiques, culturelles ou sociales.

- à l'intérieur de celles-ci, l'activité concerne une ou plusieurs industries attachées.

- l'activité économique, à savoir les résultats sous forme de produits et d'innovations, devrait dépasser de façon significative le niveau qui pourrait être attendu au regard des circonstances exogènes données (présence de matières premières, activité économique ne dépendant pas de l'industrie considérée, firmes concurrentes extérieures au système productif localisé).

<sup>56</sup> **Systémier** : Le systémier recouvre l'entité ou les entités chargées de la conception, du développement et du maintien en opération.

<sup>57</sup> **Gouvernance** : La gouvernance est une notion parfois controversée, car définie et entendue de manière diverse et parfois contradictoire. Cependant, malgré la multiplicité des usages du mot, il semble recouvrir des thèmes proches du « bien gouverner ». Chez la plupart de ceux qui, dans le secteur public ou privé, emploient ce mot, il désigne avant tout un mouvement de « décentrement » de la réflexion, de la prise de décision, et de l'évaluation, avec une multiplication des lieux et acteurs impliqués dans la décision ou la construction d'un projet. Il renvoie à la mise en place de nouveaux modes de pilotage ou de régulation plus souples et éthiques, fondés sur un partenariat ouvert et éclairé entre différents acteurs et parties prenantes, tant aux échelles locales que globales.

<sup>58</sup> **Autoroute de l'information** : Structure constituée par des moyens de télécommunication et d'informatique interconnectés, qui permet d'offrir à un très grand nombre d'utilisateurs de multiples services, en général à débit élevé.