

Elaboration du PLUi

Arrêté le :

26 janvier 2023

Approuvé le :

19 septembre 2024

Exécutoire le :



VISA

Date : 20 septembre 2024

La Présidente,
Monique ALIES



Modifications - Révisions - Mise à jour

**Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

3.1

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire, exprimant la politique d'urbanisme de la Communauté de Communes. Les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein des conseils municipaux et du Conseil communautaire au plus tard deux mois avant l'examen du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (art . L.153-12 et suivant du Code de l'Urbanisme).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Communauté de Communes, et retranscrites dans le PADD, doivent respecter les objectifs et principes édictés par le Code de l'urbanisme et notamment :

Article L101-1 du Code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Selon l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à

partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui structurent le projet de territoire de la Communauté de Communes :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs afin de fixer des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD intercommunal constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la Communauté de Communes engage à court et à long termes.

Le PADD a été élaboré à partir d'ateliers de travail afin que le projet soit co-construit avec toutes les communes. Ses orientations sont compatibles avec le PADD du SCOT du Parc Naturel Régional des Grands Causses (PNRGC), intégrant l'application des lois d'aménagement et de protection de la montagne.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : PADD

Il est issu des conclusions du diagnostic territorial dressé à l'échelle de la Communauté de Communes de Monts, Rance et Rougier. Il prend également en compte des données supracommunales.

La stratégie de développement durable de la Communauté de Communes s'articule autour des grandes orientations suivantes :

1. Prévoir un aménagement adapté au retour de croissance démographique
2. Valoriser la diversité économique, moteur de développement pour le territoire
3. Conserver un territoire bien doté en commerces, équipements et services
4. Rester acteur d'un paysage de qualité
5. Améliorer l'intégration des enjeux environnementaux dans l'aménagement du territoire
6. Apporter une réponse circonstanciée à l'éventuelle survenance de risques

Ces objectifs ont été déclinés en sous-objectifs de manière à refléter au mieux la réalité locale et à définir plus clairement les orientations à suivre.

Il est à noter que les thèmes présentés sont parfois transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Ainsi, une action peut très bien répondre à plusieurs objectifs (ex : la protection de haies champêtres peut participer à la préservation des paysages, des milieux naturels, à la lutte contre l'érosion et à l'insertion paysagère des nouvelles constructions).

En outre, certains objectifs ne relèvent pas directement de questions d'urbanisme mais renforcent la cohérence de la démarche initiée par le conseil communautaire.

Ces orientations constituent un plan directeur à court et moyen terme, soit environ pour les 10 années à venir.

Rappel des principaux constats et enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial

Tome 1 du rapport de présentation : Bilan de l'existant et analyse des besoins

Principaux constats	Enjeux
• Une décroissance démographique liée à un solde naturel négatif, • Un solde migratoire positif, • Un rythme de la production de logements globalement en diminution, mais plus soutenu sur les principales polarités, • Des polarités qui assument leur rôle, notamment en termes de services de proximité et d'équipements.	Enjeu n°1 : Accompagner la dynamique d'accueil de population afin de garantir le maintien des services de proximité
• Un parc de logements globalement ancien, • Une progression de la vacance.	Enjeu n°2 : Réhabiliter et requalifier le parc ancien
• Une population vieillissante, • Une recomposition de la structure des ménages, • Un parc de logements qui s'adapte à une taille des ménages de plus en plus petite (+0,8% pour les logements de 1 et 2 pièces et -0,8% pour ceux de plus de 3 pièces entre 1999 et 2015).	Enjeu n°3 : Proposer une offre de logements adaptée, répondant à des besoins spécifiques
• Une consommation de l'espace importante au cours de la décennie de référence (44,88 ha pour les constructions à vocation résidentielle), • Des densités plus fortes au niveau des bourgs (1977m²/logement sur le territoire communautaire contre 1098m²/logement sur les bourgs), • Une production de logements qui ne s'accompagne pas nécessairement d'une augmentation de la population.	Enjeu n°4 : Accompagner la mise en oeuvre des politiques publiques de maîtrise de la consommation foncière
• Une concentration de l'emploi plutôt favorable au territoire, • La RD999, vecteur de développement économique et disposant d'un potentiel de développement encore important, • Une activité agricole encore très présente mais en perte de vitesse (diminution du nombre d'exploitations et de la SAU), • Un tourisme de pleine-nature conforté par plusieurs sites emblématiques, • Un territoire disposant d'un potentiel de développement des énergies renouvelables conséquent.	Enjeu n°5 : Accompagner le développement économique de la Communauté de Communes en valorisant les atouts du territoire
• Une couverture par les réseaux très hétérogène (eau, assainissement, internet, téléphone, etc.).	Enjeu n°6 : Mettre en place une gouvernance permettant la gestion des réseaux (AEP et assainissement)

Tome 2 du rapport de présentation : Etat initial de l'environnement

Principaux constats	Enjeux
Un territoire caractérisé par la présence de plusieurs risques : inondations, mouvements de terrain, séisme, feux de forêts, retrait-gonflement des argiles, radon et transport de matières dangereuses.	Enjeu n°7 : Prévenir les risques et prendre en compte les évolutions réglementaires
- Des paysages identitaires, - Un patrimoine naturel riche (ZNIEFF, TVB, ENS, etc.).	Enjeu n°8 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et environnemental, notamment le patrimoine identitaire et les points de vue
- Un patrimoine bâti et architectural riche, - De nombreux éléments de petit patrimoine, - Des sites emblématiques à préserver (Abbaye de Sylvanès, Château de Montaigut, village de Combret, etc.).	Enjeu n°9 : Protéger les éléments de patrimoine bâti
- Un territoire marqué par le mitage, - Des extensions de l'urbanisation qui participent à la banalisation de l'espace urbain.	Enjeu n°10 : Favoriser l'intégration paysagère de l'urbanisation ainsi que des nouvelles constructions, des infrastructures et des équipements

S'insérer dans une politique de sobriété foncière afin d'inscrire le territoire dans une trajectoire tendant vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Réduction de la taille des lots :

Objectif de 1000 m²/logement, une diminution de - 49,4% par rapport à la pratique constatée entre 2009 et 2019

Une densification en adéquation avec les objectifs du SCoT du PNRGC : environ 20% de logements situés en densification de la tâche urbaine

Respect des objectifs de réinvestissement dans l'ancien proposés par le SCoT du PNRGC : 16% de reconquête de logements vacants ou changement de destination

1. Prévoir un aménagement adapté au retour de croissance démographique

OBJECTIFS

- Se donner les moyens de répondre au défi démographique
- Faciliter les parcours résidentiels des différents publics
- Valoriser le potentiel bâti existant
- Éviter les incidences négatives sur l'environnement du développement de l'urbanisation

1.1. Se concentrer sur une croissance mesurée et raisonnable

Entre 2012 et 2017, la Communauté de Communes a vu sa population décroître de -0,2% par an, atteignant les 6 320 habitants (données Insee). Notons que cette décroissance est liée à un solde naturel négatif que le solde migratoire (révélant une attractivité retrouvée du territoire) ne parvient pas à compenser.

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT du PNRGC fixe un objectif de croissance démographique de +0,15% par an pour la Communauté de Communes. La population de la Communauté de Communes devrait donc atteindre 6 470 habitants en 2030.

Pour les 10 années à venir, avec un objectif annuel moyen de croissance de +0,16% (dynamique observée entre 1999 et 2006), la CCMRR souhaite mettre en oeuvre des actions visant au maintien de la population résidente et soutenant l'accueil mesuré de nouveaux habitants, en adéquation avec les objectifs du SCoT du PNRGC (+0,15% par an). Cela semble indispensable afin de pérenniser les équipements existants et les associations et également de soutenir les commerces et services.

Plusieurs facteurs peuvent contribuer à un gain de population sur le territoire intercommunal :

- Le solde migratoire positif depuis 1999 ;
- Des communes « pôles » bénéficiant d'une croissance démographique bien au-dessus des 0,16% par an, sur la période 2012-2017 (Camarès et Rebourguil) ;
- Une situation géographique stratégique en bordure de l'un des principaux axes de desserte : la RD999, vecteur de développement économique et disposant d'un potentiel de développement encore important ;
- Une concentration de l'emploi favorable au territoire.

Les commerces, services et équipements structurants étant développés sur les bourgs, l'accueil des nouveaux habitants doit être préférentiellement organisé au sein de ces secteurs afin de favoriser la proximité entre les habitants et les commerces, services et équipements et de réduire les temps de déplacements.

1.2. Dynamiser le parc de logements pour en faire un facteur d'attractivité

Afin de répondre à ses ambitions de croissance démographique (+0,16% par an), le territoire doit veiller à disposer d'une offre de logements suffisante et diversifiée.

Ainsi, sur le territoire de la CCMRR, en compatibilité avec le SCoT du PNRGC, l'objectif est de produire 35,9 logements par an. Ainsi, l'objectif est de produire 359 logements entre 2020 et 2030 :

- **Desserrement des ménages** = $(\text{pop2030}/\text{taille des ménages 2030}) - (\text{pop2020}/\text{taille des ménages 2016}) = (6479/2,04) - (6377/2,1) = 140 \text{ logements}$
- **Effet démographique** = $(\text{pop2030} - \text{pop2020})/\text{taille des ménages 2030} = (6479 - 6377)/2,04 = 50 \text{ logements}$
- **Renouvellement du parc** = $3/100 \times \text{parc de logement 2011} = 3/100 \times 5636 = 169 \text{ logements}$

Besoin de logements = Desserrement des ménages + Effet démographique + Renouvellement du parc = **359 sur la période 2020-2030.**

Parmi ces 359 logements, il faut compter 72 logements issus de la reconquête de l'existant. Sur la période 2020-2030, il faut donc créer 287 logements neufs.

Conscientes des enjeux relatifs à la vacance des logements, la CCMRR et les communes du territoire sont engagées et poursuivront leurs actions en faveur de la revitalisation des centres anciens et de la lutte contre la vacance des logements. Des actions sont menées comme par exemple l'aménagement des espaces publics dans le cadre des opérations Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée à Camarès et Belmont-sur-Rance, l'attribution d'aides financières pour la rénovation de logements dans le cadre du Programme d'Intérêt Général «Habiter Mieux», etc.

La reconquête du potentiel de logements inoccupés semble indispensable, notamment dans les bourgs pour plusieurs raisons:

- Favoriser la proximité entre la population et les commerces et services proposés dans les bourgs,
- Améliorer la qualité de l'image véhiculée

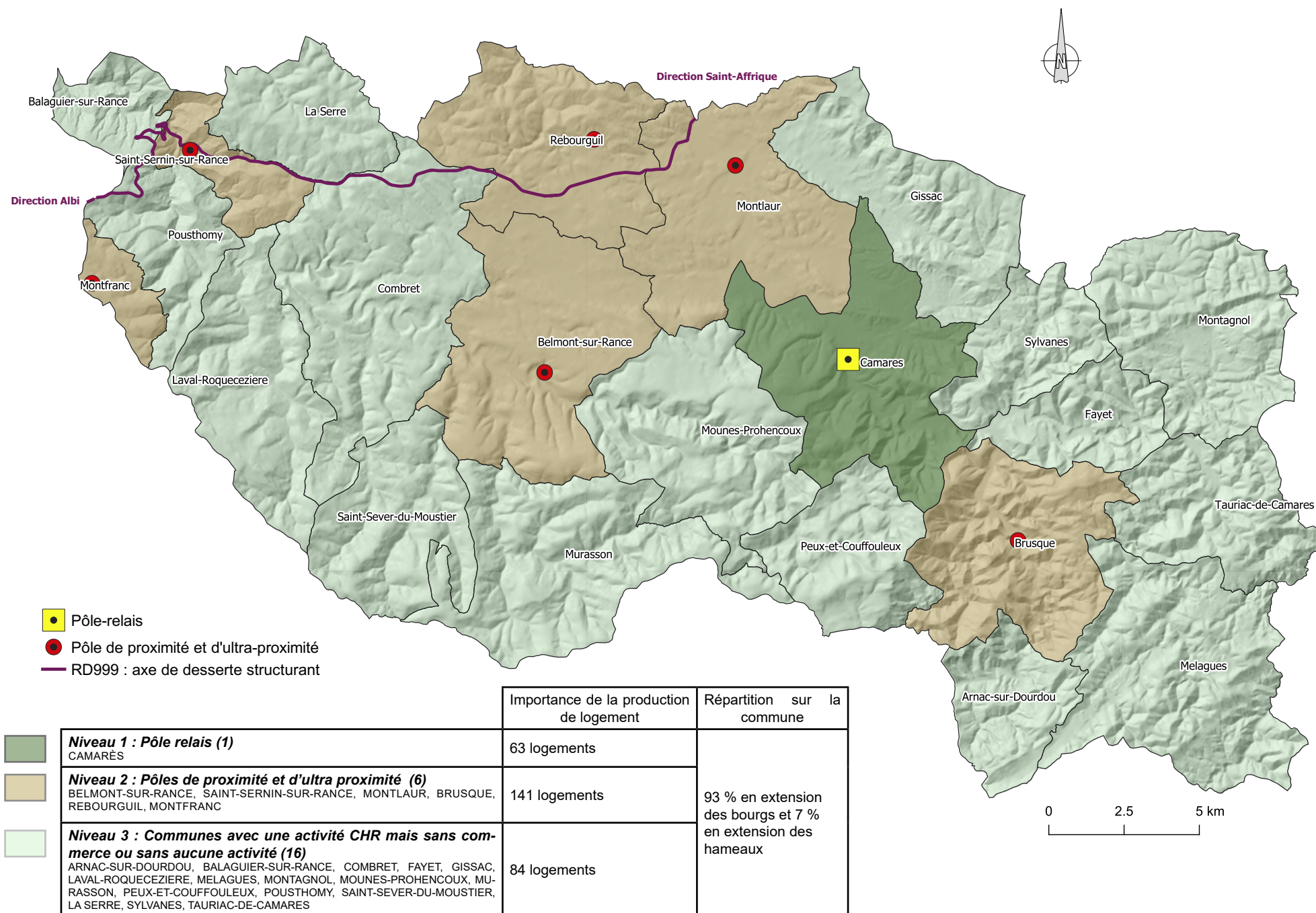
par les bourgs en permettant aux habitants de se réapproprier l'espace, voire même en oeuvrant en faveur de la réhabilitation des biens, améliorant concomitamment l'offre d'un point de vue qualitatif.

La Communauté de Communes souhaite que toutes les communes puissent rester attractives, et disposent ainsi d'un potentiel d'accueil adapté aux populations permanentes et temporaires. Le choix a donc été fait de distinguer trois types de pôle (comme définis dans le SCoT du PNRGC), d'attribuer un objectif de logements à produire, et de demander à chaque commune d'y contribuer selon le nombre d'habitants, et le rythme constaté sur la construction de logements neufs.

Sur le dernier type de pôle, une valeur minimale de 4 logements neufs en 10 ans est fixée en objectif.

Le logement sera en priorité réfléchi sur les centre-bourgs, avant d'être intégré dans les villages et hameaux, conformément aux dispositions législatives relatives à l'aménagement et la protection de la montagne.

Axe 1 : Prévoir un aménagement adapté au retour de croissance démographique



1.3 - Impulser des aménagements urbains de qualité et respectueux des paysages emblématiques du territoire

Le logement doit venir souligner les atouts du cadre de vie de la CCMRR, et non s'imposer comme une dénaturation du territoire.

Cet objectif se décline sous plusieurs aspects, distinguant notamment le travail à faire sur les espaces actuellement utilisés pour de l'habitat, et ceux qui pourraient en accueillir :

- Favoriser l'utilisation des espaces disponibles dans le tissu urbanisé, tout en créant des espaces publics ou collectifs, sources d'échanges, dans le souci de conserver et/ou de qualifier le cadre de vie, gage d'attractivité pour le territoire.
- Offrir des zones urbanisables, en continuité des agglomérations existantes, lesquelles soient une alternative au mitage et à l'étalement linéaire, en prévoyant une programmation dans le temps pour l'ouverture des zones urbaines ou à urbaniser. Ceci pourra permettre de limiter à la fois les impacts sur l'activité agricole et de préserver et valoriser la qualité des paysages.

- Penser les secteurs de développement de l'urbanisation selon des logiques paysagères et dans le respect des limites qu'elles imposent : poursuite des logiques d'implantation traditionnelle, visibilité des nouvelles constructions depuis les vues lointaines.
- Adapter la réglementation de l'aspect extérieur pour concilier innovations architecturales et empreintes locales (matériaux, méthodes, etc).
- Privilégier la constitution de réserves foncières en vue d'un développement afin de maîtriser l'étalement urbain et veiller à l'intégration des projets d'aménagement.
- Tolérer la construction d'habitat alternatif sous réserve d'une implantation adaptée (covisibilité, intégration paysagère, etc) et d'une desserte conforme en réseaux,

1.4 - Affirmer la centralité du pôle-relais de Camarès et des pôles de proximité de Belmont-sur-Rance, Brusque, Montlaur et Saint-Sernin sur Rance ainsi que des autres bourgs du territoire

La logique de renforcement des principales polarités doit profiter au dynamisme de l'en-

semble de la Communauté de Communes. Ainsi, il s'agira notamment de :

- Conforter les pôles dans leur centralité de services, administrative et commerciale.
- Affirmer la centralité des bourgs en termes d'équipements structurants, de commerces de proximité et de services.
- Créer ou renforcer le réseau de circulations douces entre les secteurs résidentiels et les lieux générateurs de déplacements afin de proposer des alternatives sécurisées à la voiture individuelle.
- Valoriser les différentes traversées de bourgs, supports de liaisons douces, tout en requalifiant les espaces publics, afin de tendre vers une polyvalence des espaces (espaces verts, stationnement, desserte, etc.).

1.5. Penser un logement adapté aux différents publics

Le territoire est confronté au vieillissement de la population. Afin de maintenir l'attractivité de l'intercommunalité pour les jeunes actifs, et de continuer d'apporter les réponses adaptées à la population vieillissante en place, la Communauté de communes affiche

plusieurs objectifs :

- Faciliter le parcours résidentiel des jeunes actifs permettant *a minima* leur maintien sur le territoire.
- Consolider le parc locatif, privé ou public, et notamment sa qualité, pour permettre aux jeunes actifs en décohabitation ou arrivant sur le territoire, de trouver un logement temporaire adapté à leur demande.
- Intégrer dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, ou pour compléter celles en cours, des réflexions autour de logements facilitant le parcours résidentiel.
- Développer les programmes d'accession à la propriété.
- Intégrer dans la réflexion sur le réaménagement de bâtiments publics les thématiques de logements intergénérationnels.

1.6. Penser un logement adapté aux activités du territoire

Plusieurs activités co-habitent sur la Communauté de Communes : agriculture, tourisme, artisanat, etc. Afin de les maintenir,

l'objectif est de prendre en compte les besoins spécifiques de ces actifs en termes de logements.

Donner les outils nécessaires au logement des exploitants agricoles :

- Accompagner la réflexion sur le lien entre logement de fonction et l'avenir de l'exploitation,
- Permettre les nouveaux logements ou le réinvestissement d'existants à proximité des activités agricoles, selon la réglementation en vigueur, afin de concilier optimisation des réseaux et proximité avec l'activité agricole.

Accompagner la demande des entreprises :

- Favoriser la création de logements à proximité des pôles d'emplois locaux,
- Intégrer la réflexion de la desserte en réseaux de télécommunication, notamment pour permettre le télétravail.

Intégrer les demandes touristiques à la réflexion sur le logement :

- Concilier accueil de résidences secondaires, suffisance des équipements et réseaux, et intérêt de ces accueils temporaires pour l'équilibre économique du territoire.
- Prendre en compte l'habitat de travailleurs saisonniers en cas de projets touristiques structurants.

1.7. Une création de logements en accord avec les enjeux environnementaux

La Communauté de Communes souhaite mettre l'accent sur deux enjeux dans le projet : la prise en compte des enjeux énergétiques dans la conception du logement et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Favoriser l'éco-conception des constructions :

- Inciter à une implantation permettant de tirer avantages des conditions climatiques.
- Autoriser l'utilisation de matériaux permettant les économies d'énergie, sous réserve de ne pas entraver les exigences de protections patrimoniales ou la qualité de l'urbanisation.
- Encourager la mise en place de dispositif de production d'énergies renouvelables à usage domestique (panneaux photovoltaïques en toiture notamment).

Favoriser une densité adaptée limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : Objectif moyen de la taille du lot tout en conservant une attractivité de zone rurale : 1 000 m².

Des logement soucieux de la ressource en eau :

- Assurer un développement soucieux de la desserte en eau potable,
- Assurer la desserte par un réseau d'assainissement collectif conforme, ou la possibilité d'installation d'un dispositif individuel adéquat,
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment pour les accès et aires de stationnement selon la nature et la déclivité du sol,
- Favoriser la rétention des eaux pluviales sur la parcelle, notamment par l'installation de dispositifs adaptés, ou par une réflexion d'ensemble le cas échéant.

2. Valoriser la diversité économique, moteur de développement pour le territoire

OBJECTIFS

- *Pourvoir l'emploi sur le territoire*
- *Développer des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises et faciliter le développement des entreprises existantes*
- *Permettre le déploiement et le développement de l'offre touristique liées aux richesses du territoire*
- *Maintenir l'activité agricole et développer la ressource forestière*

2.1 - Maintenir une force productive sur le territoire

- Poursuivre la promotion économique engagée et animée par la Communauté de Communes.
- Maintenir une offre attractive de foncier sur le territoire facilitant l'installation et le développement des entreprises sur les zones d'activités existantes : Camarès, Montlaur et Rebourguil. Pour chacune d'entre elles, les possibilités d'évolution seront étudiées de façon à ce que le foncier disponible soit le plus adapté possible. Il s'agira ainsi de lever les blocages rencontrés depuis leur mise en place.

- Envisager la création d'une nouvelle zone d'activités, dans le cas où les zones d'activités existantes seraient urbanisées à 80% minimum, comme le préconise le SCoT.
- Etudier la possibilité de développement d'une zone à vocation numérique.
- Permettre la mixité artisanat-habitat dans les agglomération/bourgs, villages et hameaux, sous réserve de :
 - Ne pas créer de nuisances supplémentaires pour les usagers,
 - Ne pas concurrencer les zones d'activités à vocation territoriale.
 La mixité pourra se traduire par la liaison entre l'habitation et le local d'activité.
- Favoriser le maintien et le développement des activités productives existantes non comprises dans un secteur dédié ou isolées.
- Accompagner l'amélioration des emplois du territoire en :
 - Facilitant la prise en compte du développement des moyens de communication (accompagnement du télétravail, espace de connexion, coworking, tiers-lieux, etc),
 - Favorisant la diminution des trajets travail-domicile.
- Conforter les zones d'activités à vocation territoriale comme lieux d'accueils privilégiés des entreprises de taille significative:
 - Favoriser le remplissage de l'ensemble des zones avant toute extension,
 - Anticiper des extensions à moyen et long termes si les enjeux agricoles, de biodiversité et paysagers le permettent,
 - Permettre l'installation d'activités aux vocations variées.
- Assurer une qualité d'accueil exemplaire des activités, notamment en termes de réseaux numériques intégrant les nouvelles technologies disponibles.
- Assurer l'intégration paysagère et environnementale des nouvelles zones et constructions :
 - Prévoir une réglementation adaptée, notamment en ce qui concerne les dépôts et stockages,
 - Inciter les pétitionnaires à consulter le CAUE ou le Parc Naturel Régional des Grands Causses (PNRGC) pour améliorer la qualité de leur projet,
 - Limiter l'imperméabilisation des aménagements, notamment de stationnement ou de dépôt,
 - Assurer la conformité des rejets

d'eaux usées et de traitement des eaux pluviales.

- Utiliser les outils de production énergétique pour conforter les activités en place, par exemple en promouvant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments d'activités.

2.2 - Encourager une activité agricole dynamique et fondatrice de l'identité du territoire

- Accompagner les projets de déplacement de sièges d'exploitation, comprenant bâtiments d'activité et logements de fonction, afin d'assurer la prise en compte des contraintes environnementales, paysagères et de cohabitation avec l'habitat de tiers.
- Protéger les bâtiments agricoles des installations de tiers pour maintenir une activité viable et sereine :
 - Prévoir une zone d'extension des bâtiments pour les exploitations en activité,
 - Porter une attention particulière autour du potentiel d'accueil de populations à proximité des bâtiments agricoles vacants fonctionnels.

- Soutenir la diversification des exploitations :

- Permettre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve des dispositions légales concernant leur implantation et le traitement de l'autorisation d'occupation des sols,
- Permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- Identifier les bâtiments pouvant changer de destination dans une démarche de création d'hébergements touristiques en continuité de l'activité agricole,
- Permettre la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, sous réserve d'une réelle utilisation du bâtiment pour l'activité agricole.

- Maintenir un accès aux exploitations agricoles adapté aux besoins de l'activité, notamment en ce qui concerne la collecte de lait et le transit nécessaire aux activités d'élevage, par le biais de mise en

oeuvre d'outils réglementaires adaptés le cas échéant, et a minima par l'échange avec les acteurs concernés pour anticiper les besoins identifiés.

- Faire de la qualité de la production agricole un signe identitaire attractif pour le tourisme :
 - Communiquer autour de l'appellation d'origine contrôlée Roquefort,
 - Identifier la Communauté de Communes Monts, Rance et Rougier comme «Pays de Roquefort»,
 - Promouvoir les produits locaux,
 - Permettre les constructions et installations liées à la vente directe de produits locaux,
 - Accompagner les exploitants dans les démarches d'accueil à la ferme, par exemple par le biais de fermes pédagogiques
- Permettre la conciliation du développement agricole avec la préservation de l'eau :
 - Poursuivre l'incitation à des méthodes agricoles exemplaires, par exemple en termes de développement d'agriculture raisonnée ou biologique,
 - Prendre en compte la présence de zones humides ou zones d'alimentation dans les projets de constructions

agricoles,

- Traiter avec attention les rejets d'eaux usées,
 - Envisager les possibilités d'irrigation en accord avec le besoin de l'activité, la ressource disponible, et les enjeux environnementaux.
- Améliorer la connaissance des propriétés forestières, et de l'état des accès.
 - Inciter les propriétaires à se rapprocher du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) afin d'améliorer la gestion des forêts du territoire.
 - Faciliter le développement de la filière bois, y compris en usage privé.
 - Identifier les espaces boisés à forts enjeux écologiques afin d'apporter la réglementation adéquate.

2.3 - Poursuivre le développement d'un tourisme valorisant les ressources intrinsèques du territoire

- L'abbaye de Sylvanès, classée parmi les Grands Sites Occitanie et labellisé «Centre culturel de rencontre», est le site d'animation culturelle de référence. Il est

indispensable de penser un environnement assurant un vivier de potentiels visiteurs, et une visibilité accrue du site :

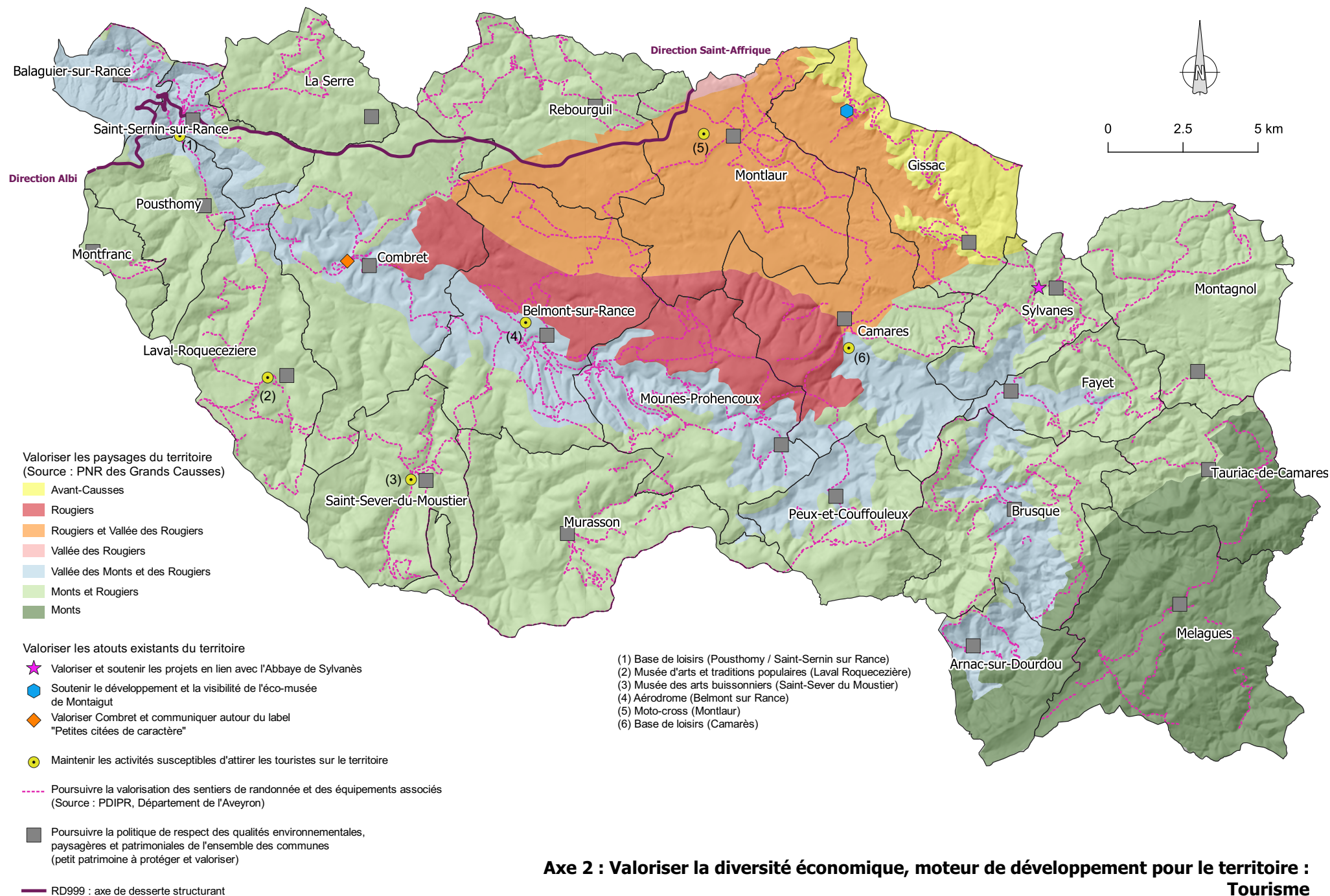
- Poursuite de la communication autour du site,
 - Soutien des projets touristiques d'hébergement situés sur la commune ou à proximité (bains de Sylvanès).
- Valoriser Combret, petit village médiéval en pierre rouge, et labellisé : «Petites Cités de Caractère».
 - Préserver et valoriser la richesse patrimoniale des centres anciens des bourgs de Saint-Sernin, Pousthomy, Saint-Sever du Moustier, Brusque, Camarès, etc.
 - Développer une offre touristique autour des nombreuses statuesmenhirs présentes sur le territoire, dont l'âge est estimé à 3500-2500 ans avant J-C ;
 - Soutenir le développement et la visibilité de l'écomusée de Montaut.
 - Le tourisme agricole, une diversification attractive à valoriser :
 - La création et le maintien d'activités de découverte du milieu agricole devront être facilités ;
 - Les hébergements touristiques liés

à l'activité agricole sont une source d'accueil à valoriser, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

- Le tourisme vert utilisé comme un outil d'équilibrage de l'activité touristique sur le territoire :
 - Poursuivre la valorisation des sentiers de randonnée et des équipements associés, ainsi que des circuits de cyclotourisme et des autres activités de pleine nature existantes;
 - Permettre le développement de nouvelles activités de plein-air sous réserve d'une intégration paysagère et environnementale de qualité.
- Diversifier et adapter l'offre en hébergements touristiques :
 - Permettre la création d'hébergements insolites, alternatifs,
 - Favoriser la création d'hébergements de groupe,
 - Encourager la création d'hébergements adaptés aux accueils ponctuels de randonneurs,
 - Faciliter l'accueil de travailleurs saisonniers (logements).

2.4 - Encourager la production d'énergies renouvelables

- Permettre l'installation de nouveaux modes de production énergétique sur le territoire : méthanisation, bois énergie, hydroélectricité, etc.
- Favoriser l'émergence de projets de photovoltaïques au sol sur les sites dégradés inscrits au schéma de développement des énergies renouvelables du SCoT.
- Permettre le développement des projets éoliens au sein des zones de développement identifiées dans l'atlas du schéma de développement des énergies renouvelables du SCoT et du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).



3. Conserver un territoire bien doté en commerces, équipements et services

OBJECTIFS

- Maintenir une offre satisfaisante en équipements, services et commerces.
- Favoriser une couverture complète du territoire en très haut débit.
- Promouvoir la mobilité sur le territoire et prendre en compte la maîtrise de l'énergie liée aux moyens de transport.

3.1 - Conforter l'offre commerciale, en tant que nécessité économique et facteur d'attractivité

- Prioriser le maintien et le développement de l'offre commerciale, l'accueil de services dans les centre-bourgs, et en reconquête du vacant.
- Maintenir une offre commerciale répondant aux demandes de la population permanente et temporaire :
 - Soutenir le développement des activités en place permanentes, par exemple les commerces alimentaires, ou saisonnières,
 - Soutenir le développement des hôtels, restaurants et cafés présents sur certains bourgs comme vecteurs de lien social,

- Poursuivre l'organisation de marchés ou foires, réguliers ou occasionnels.
- Conserver une offre commerciale adaptée à l'équilibre concurrentiel :
 - Interdire les commerces alimentaires ayant une surface de vente supérieure à 1 000m²,
 - Encourager les initiatives innovantes: regroupement de producteurs locaux, vente à distance,
 - Faciliter la mise en place de dispositifs de vente directe.

3.2 - Veiller au maintien des équipements et des services

- Se doter d'une stratégie territoriale concernant l'accueil et le maintien des services et équipements médicaux :
 - Permettre les installations de services médicaux, de résidences spécialisées, y compris médicalisées,
 - Accompagner l'accueil de professionnels de santé sur ces communes par exemple par la réflexion sur le logement ou l'emploi du conjoint.
- Favoriser le maintien des équipements liés à l'enfance et la petite enfance en :
 - Facilitant l'installation de jeunes mé-

nages : logements adaptés, offres d'emplois, loisirs, etc.

- Soutenant les équipements scolaires sur l'ensemble du territoire, de la maternelle au collège,
 - Soutenant la Maison Familiale Rurale en tant que structure de formation dynamisant et valorisant les caractéristiques du territoire,
 - Soutenant les structures liées à la petite enfance.
 - Permettre l'accueil d'équipements sportifs et culturels structurants.
 - Maintenir l'offre d'équipements sportifs et culturels sur l'ensemble du territoire avec la possibilité de développer les équipements en place, notamment les salles polyvalentes ou terrains de sports et équipements associés présents sur une majorité de communes.
 - Assurer l'accessibilité des équipements
- ### 3.3- Poursuivre l'équipement du territoire en réseaux de communications numériques
- Travailler avec les opérateurs dans la perspective de supprimer les zones blan-

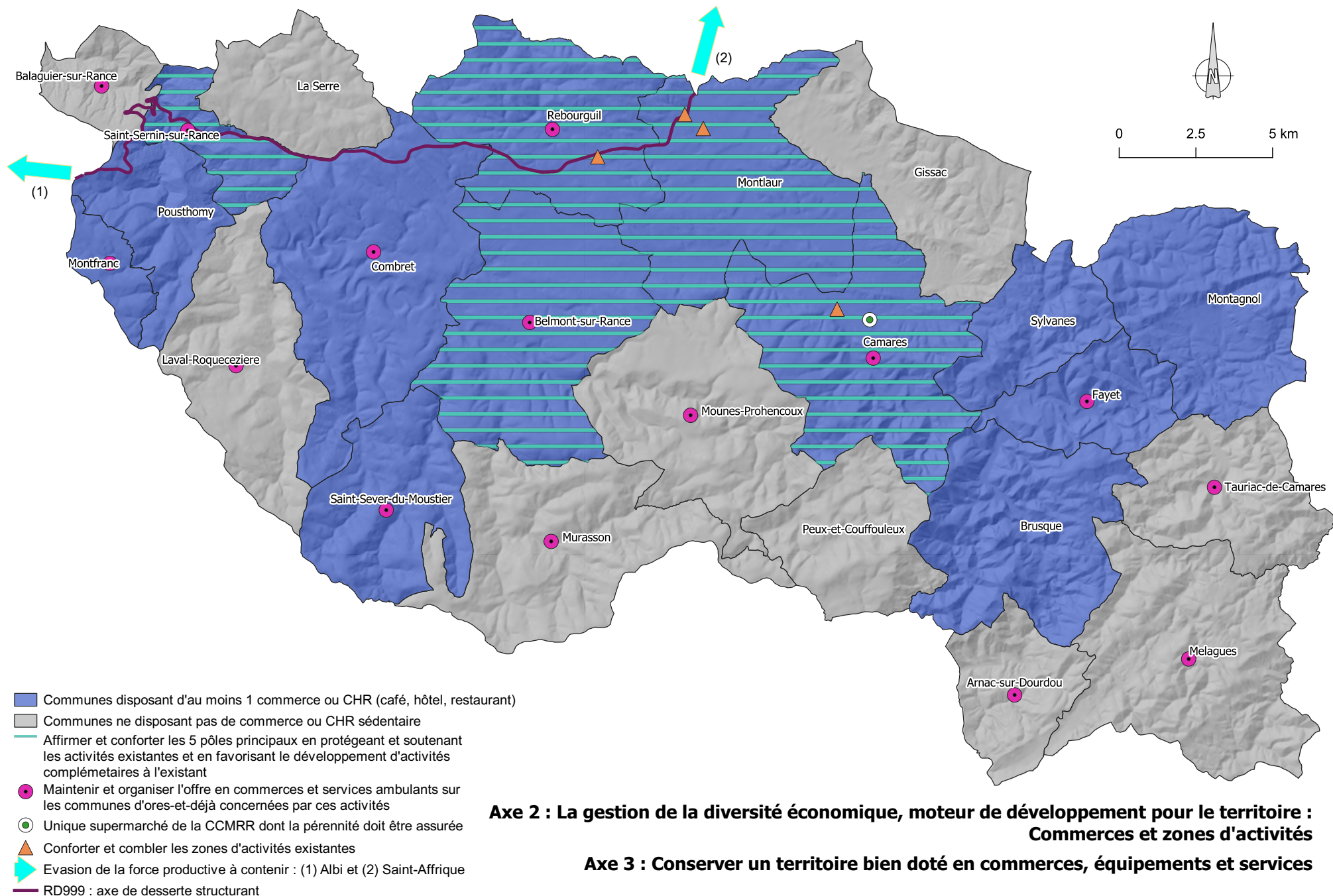
ches du territoire.

- S'assurer de l'effectivité du déploiement de la fibre optique et de son délai.
- Assurer un accès aux réseaux numériques suffisants pour les équipements publics.

3.4- Améliorer les équipements liés aux mobilités

- Faciliter les mobilités en :
 - Facilitant les solutions de covoiturage, par exemple en maintenant les aires officielles,
 - Utilisant le transport à la demande comme une alternative à l'usage de la voiture individuelle.
- Intégrer les évolutions liées aux nouvelles mobilités en veillant à :
 - Densifier l'installation de bornes de recharges électriques,
 - Ouvrir la réflexion à des nouvelles formes de mobilité innovantes en milieu rural.
- Penser les circulations douces comme un complément naturel des voies de circulation. Il s'agira donc de :

- Etudier le besoin de réalisation ou réadaptation de voies cyclables en cas de projet sur les voies de compétences communales ou communautaires,
- Travailler en partenariat avec les services techniques du Département sur le besoin et la faisabilité de voies cyclables sur les routes départementales,
- Améliorer les liaisons piétonnes à l'intérieur des communes, notamment entre les équipements et les secteurs d'habitat.



4. Rester acteur d'un paysage de qualité

OBJECTIFS

- Valoriser les paysages et le patrimoine rural marqueur de l'identité du territoire.
- Protéger le patrimoine historique.
- Maîtriser l'intégration paysagère des futurs projets de développement.

4.1 - Qualifier la vision offerte par les axes routiers

- Redonner aux entrées de villes et villages un rôle d'accueil par exemple par :
 - La mise en place d'éléments végétaux ou similaires pour marquer l'entrée des bourgs,
 - La poursuite des réflexions engagées et des aménagements déjà réalisés dans les bourgs,
 - La maîtrise de l'intégration paysagère des nouveaux habitats et activités près des entrées de bourg.
- Définir des «fronts urbains travaillés» (interfaces entre les espaces aménagés et les espaces naturels et/ou agricoles) en tenant compte des structures paysagères (relief, hydrographie, etc.).
- Poursuivre la qualification des traverses

de bourgs (coeur de village et centre-bourg) en :

- Aménageant les espaces publics (voies, places, etc.), comme de véritables lieux d'échange et de convivialité,
- Favorisant le ré-investissement des commerces et logements vacants situés en bordure des voies y compris dans le cadre de projets de rénovation urbaine pouvant conduire à des démolitions en faveur d'un usage privé (jardin, terrasse, annexe) ou public,
- Encourager une réhabilitation qualitative de l'existant,
- Préserver les premiers plans de paysage perçus depuis les sentiers de randonnées et les principaux axes routiers (RD999 notamment) en :
 - Hiérarchisant les premiers plans essentiels, par exemple sur les grands paysages ou les vues sur les monts et les rougiers,
 - Entretenant les différents points de vue existants,
 - Conditionnant l'installation de bâtis par des critères rigoureux d'intégration paysagère,
 - Incitant à l'entretien des ensembles bâtis traversés.

4.2 - Marquer l'identité traditionnelle en préservant l'architecture rurale

- Identifier et favoriser le maintien du patrimoine bâti rural, y compris d'ensembles bâtis comme les centres anciens de Combret ou Montlaur.
- Encourager l'entretien du bâti traditionnel, la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti selon sa situation (zone agglomérée, proximité avec une exploitation agricole, espace naturel sensible, etc.) en veillant à ne pas :
 - Générer de contraintes aux activités agricoles actuellement en place,
 - Porter atteinte aux éléments paysagers naturels ou bâtis.
- Inciter les porteurs de projets à se rapprocher du CAUE, de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Aveyron et du Parc Naturel Régional des Grands Causses (PNRGC) afin d'encadrer les projets de restauration, de rénovation et de réhabilitation du bâti ancien.
- Identifier et favoriser le maintien du petit patrimoine remarquable isolé.

- Au sein des ensembles urbanisés, inventorier le petit patrimoine (croix, muret, patrimoine religieux, etc.) afin de mettre en place des outils de protection adaptés pour interdire sa destruction et sa dénaturation et favoriser son entretien ou sa reconstruction.
- Identifier les structures qui jouent un rôle majeur dans la sauvegarde du petit patrimoine (Association, Fondation, etc.) afin de faciliter leur intervention sur le territoire. Le territoire est, en effet, maillé par un réseau d'associations qui ouvrent à la préservation de son patrimoine : La Clote (Arnac sur Dourdou), Les Amis du Vieux Camarès (Camarès), Animations patrimoine (Combret), La Calade (Murasson), Patrimoni (Pousthomy), etc.

4.3 - Protéger et valoriser le patrimoine historique, archéologique et géologique

- Protéger le patrimoine archéologique du territoire.
- Prendre en compte les géosites du territoire.
- Intégrer au projet la protection des sites et monuments historiques du territoire.

4.4 - Faire de l'intégration paysagère un élément prépondérant dans le développement

- Accompagner et améliorer la conception qualitative des bâtiments, notamment ceux à vocation agricole et économique y compris dans les zones d'activités par :
 - Le choix du secteur,
 - L'implantation topographique,
 - Le choix des couleurs et des matériaux utilisés (matériaux biosourcés notamment, tels que le bois, la pierre locale, etc.),
 - L'intégration paysagère avec l'apport d'éléments végétaux composés d'essences locales.
- Inscrire l'image du logement entre tradition architecturale et innovation qualitative, s'intégrer au mieux dans le tissu urbain sans endommager le caractère patrimonial du territoire.
- Accompagner les projets de nouvelles constructions et de rénovation en respectant :
 - Les formes urbaines,
 - La topographie,
 - Les volumes,
 - La ré-interprétation du bâti traditionnel (couleur, hauteur, matériaux, etc.),

tout en permettant des innovations architecturales et technologiques.

- Au niveau des ensembles bâtis, y compris en leur sein :
 - Préserver les ensembles paysagers identitaires (jardins, etc.),
 - Identifier les coupures d'urbanisation.
- Valoriser les zones de franges urbaines pour apaiser la transition entre les espaces urbanisés et à urbaniser et les espaces naturels et/ou agricoles. Mener une réflexion sur :
 - Les aménagements paysagers (préservation de haies),
 - La mise en place de clôture,
 - La limitation de l'urbanisation selon les limites naturelles et topographiques.

4.5 - Valoriser l'attention paysagère par sa mise en accessibilité

- Favoriser la découverte du paysage et de la nature du territoire par le biais d'installations adaptées :
 - Entretien des tables d'orientation au niveau des points de vue,
 - Valorisation des aménagements qui valorisent les espaces naturels sans

engendrer des incidences écologiques (parcours découverte, panneaux explicatifs, etc),

- Maintien voire ouverture des réseaux de sentiers de randonnée.

5. Améliorer l'intégration des enjeux environnementaux dans l'aménagement du territoire

OBJECTIFS

- Identifier les enjeux liés à l'environnement.
- Intégrer ces enjeux dans la conception des projets d'aménagement.
- Favoriser le développement durable.
- Protéger la ressource en eau.

5.1 - Identifier et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire composant les continuités écologiques et grands ensembles

- Intégrer les zones protégées aux niveaux national et régional dans les choix de réglementation, ainsi que les éléments identifiés par le SCOT, et compléter les données sur les secteurs pressentis de développement.
- Identifier, en partenariat avec les acteurs spécialisés, les éléments à forts enjeux pour la ressource en eau : espaces « mobilité » des cours d'eau, zones d'expansions des crues, ripisylves, haies.

5.2 - Apporter une réglementation adaptée à chaque enjeu

- Classifier les espaces à enjeux en fonction des risques de pression, notamment créés par les projets de développement :
 - Protéger les zones à enjeux selon les identifications du SCOT,
 - Traduire la protection des sites protégés : Espace Naturel Sensible (ENS), Natura 2000 (actuel ou en projet), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- Proportionner la protection des éléments sensibles et/ou remarquables du patrimoine naturel :
 - Apporter une vision globale des enjeux environnementaux et paysagers pour l'identification des éléments végétaux,
 - Adapter le zonage des grands ensembles à enjeux, par exemple des prairies naturelles,
 - Intégrer le classement des espaces boisés au regard de la qualité, en tant compte des dispositions du SCOT.
- Protéger la ressource en eau :
 - Délimiter les périmètres de protection de captage selon les périmètres de la déclaration d'utilité publique ou

ceux proposés par les avis d'hydrogéologues agréés,

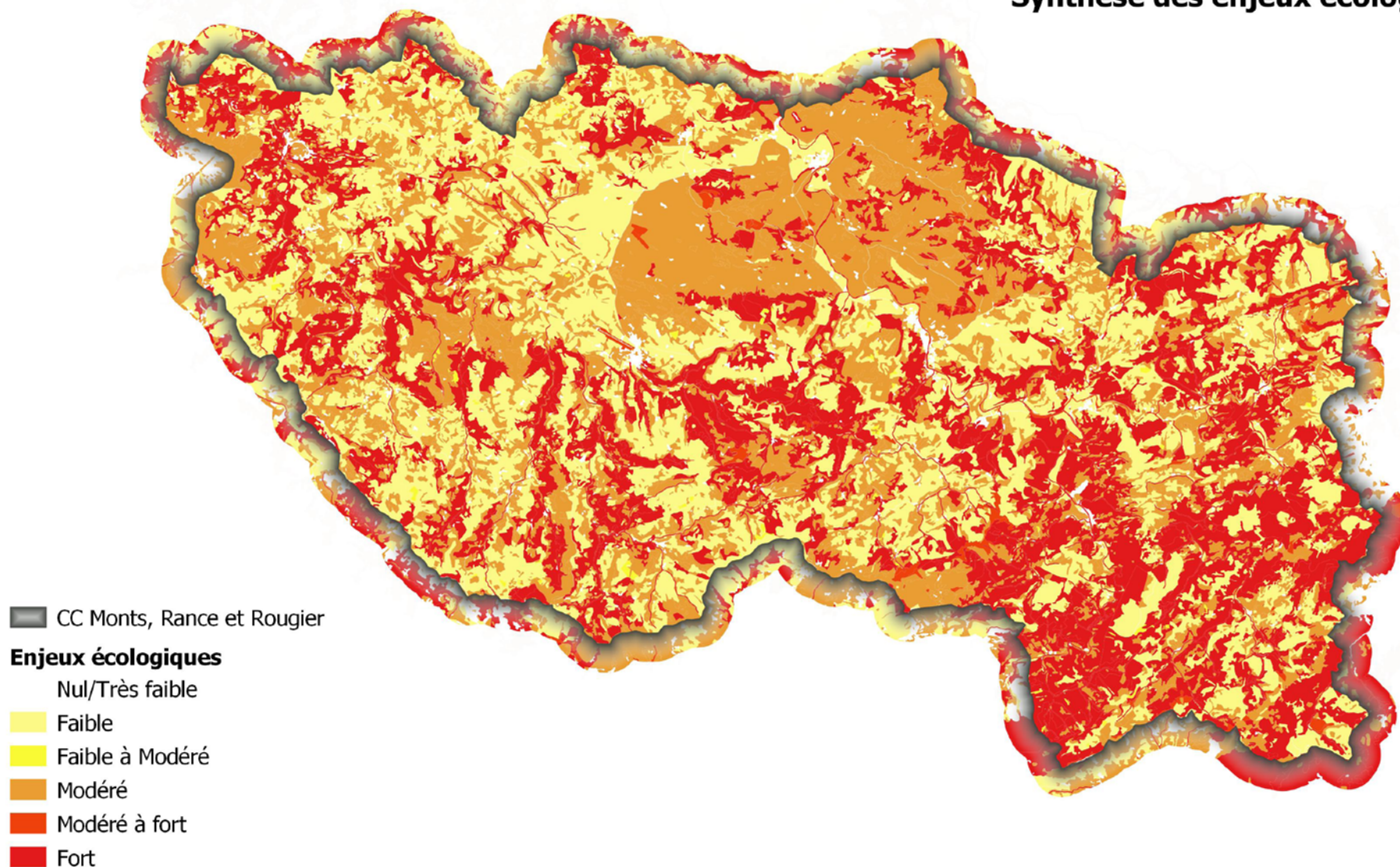
- Apporter une réglementation adaptée sur la protection de la ressource pour les périmètres de protection éloignée,
- Favoriser la préservation et/ou la restauration des ripisylves, talus végétalisés et boisement situés le long des cours d'eau,
- Définir et orienter les méthodes « d'irrigation durable »,
- Prévoir les outils adaptés de protection des milieux humides.

5.3 - Accompagner les usagers dans des démarches exemplaires

- Accompagner les porteurs de projet en fonction de l'occupation des sols pour les aider à adapter besoins et préservation de l'environnement.
- Définir et orienter les méthodes « d'irrigation durables ».
- Inciter à la limitation d'utilisation de produits phytosanitaires.
- Favoriser les pratiques pastorales extensives et limiter l'enfrichement.

- Sensibiliser sur les plantations, notamment afin d'éviter :
 - La plantation de résineux en espaces sensibles,
 - L'introduction d'espèces invasives et la concurrence sur les niches écologiques.
- Travailler avec l'Office National des Forêts afin de maîtriser la gestion des espaces forestiers et des exploitations forestières existantes, et les déplacements associés.

PLUi Monts, Rance et Rougier Synthèse des enjeux écologiques



0 5 10 km



Réalisée par Rural Concept - Juin 2021
Données : PNRGC, SINP, CBN PMP

6. Apporter une réponse circonstanciée à l'éventuelle survenance de risques

OBJECTIFS

- Intégrer au projet le risque inondation, principal risque existant sur le territoire.
- Prendre en compte les autres risques rencontrés sur l'intercommunalité.
- Informer la population sur d'éventuels risques pouvant les impacter.

6.1 - Proposer les outils adéquats pour envisager le risque d'inondation

- Porter une attention particulière aux sites sensibles aux risques d'inondation et appliquer le principe de précaution :
 - Prendre en compte et intégrer les PPRi du Bassin du Rance et le PPRi du Bassin du Dourdou de Camarès Amont,
 - Définir des zones de développement de l'urbanisation prenant en compte les risques connus ou supposés.
- Contenir l'érosion des sols et stabiliser les berges des cours d'eau par :
 - La protection des ripisylves, des masses boisées, des haies bocagères et fossés,
 - La plantation d'essences locales avec un système racinaire adapté,

- Le maintien des espaces de transition de type bandes enherbées entre les espaces cultivés et les cours d'eau.

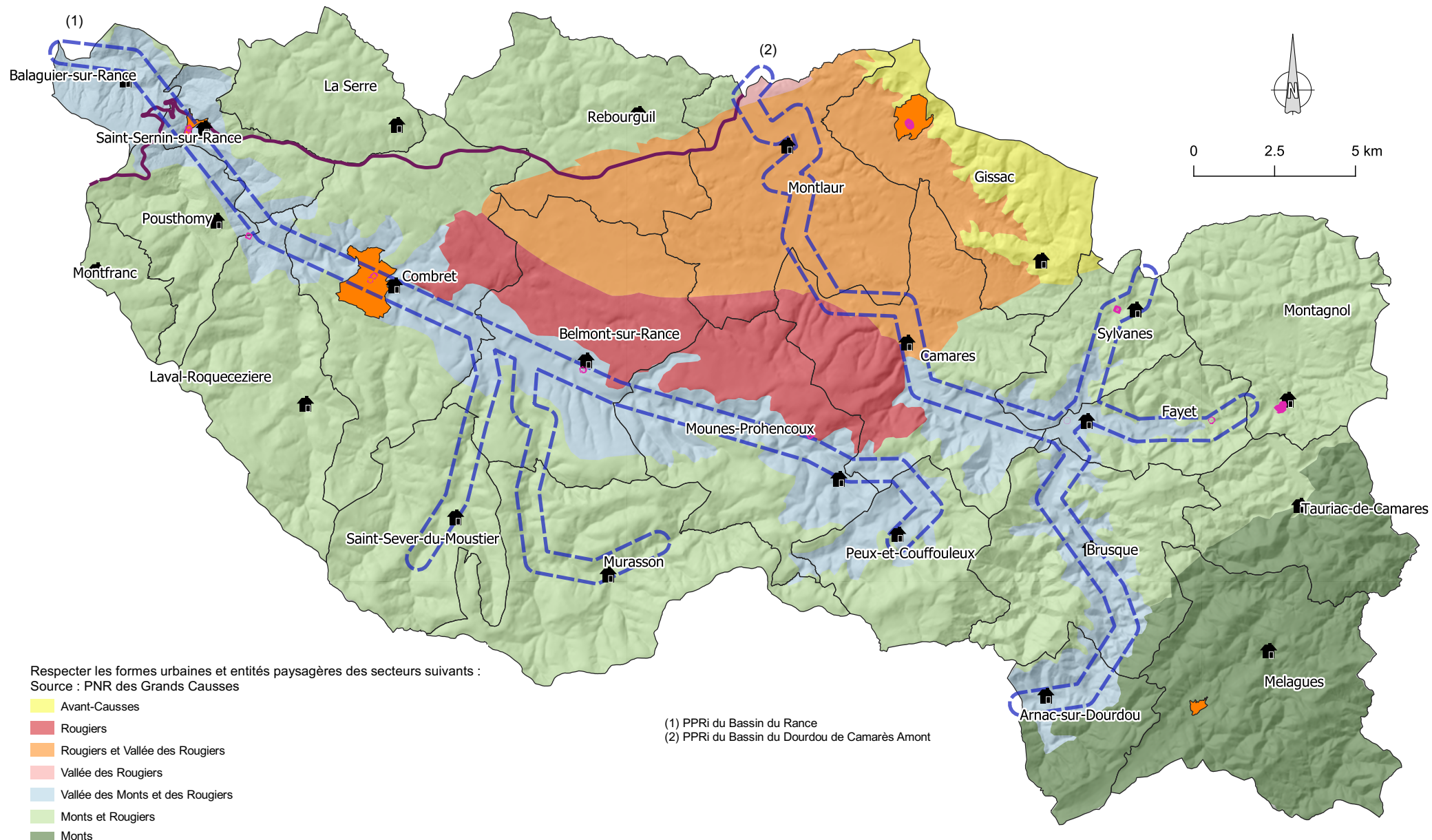
- Localiser les secteurs à enjeux de ruissellement couplés avec du ravinement (Rougier) : leur développement est possible sous réserve de prescriptions adaptées.

6.2 - Anticiper le risque incendie

- Favoriser un développement cohérent en fonction des capacités de défense incendie :
 - Définir des zones de développement bénéficiant d'une bonne protection contre les incendies,
 - Identifier les secteurs défaillants en termes d'équipement de bornes incendies et prendre les mesures conséquentes pour améliorer les moyens de défense contre les incendies,
 - Inciter les communes à améliorer et développer leur protection contre les incendies,
 - Privilégier une mutualisation des moyens de défense contre les incendies.

6.3 - Accompagner les porteurs de projet dans la prise en compte des autres risques

- Améliorer la connaissance des autres risques présents sur le territoire communal :
 - Travailler avec l'ARS pour informer sur le risque lié au radon qui concerne l'ensemble des communes du territoire,
 - Mener des campagnes d'information sur les autres risques existants (mouvements de terrain, cavités, retrait et gonflement des argiles, sismique, etc.) afin d'éviter des installations et des aménagements futurs sur des secteurs trop contraignants.
- Porter une attention particulière sur les sites sensibles aux risques de retrait et gonflement des argiles :
 - Accompagner les propriétaires dans leur projet d'aménagement pour éviter les variations d'humidité dans le sol,
 - Adapter la réglementation sur l'imperméabilisation et la rétention des eaux pluviales.



Axe 4 : Rester acteur d'un paysage de qualité
Axe 6 : Apporter une réponse circonstanciée à l'éventuelle survenance de risques

*E*tude des capacités de densification du territoire

L'article L194-II-° de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite «Climat et Résilience») est venue modifier l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Celui-ci précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers *«que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.*

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27.»

1. Les surfaces libres

Le potentiel de densification à partir de surfaces libres a été analysé en tenant compte de la tache urbaine du territoire. La tache urbaine est une photographie de l'urbanisation, à un instant T. Elle est calculée en agglomérant les bâtiments proches grâce à une dilatation-érosion de 50m à partir des bâtiments du cadastre. Dans sa définition, le Parc Naturel Régional (PNR) des Grands Causses inclut des éléments non bâtis du cadastre tels que les cimetières, les aérodromes, les terrains de sport, etc.

La tache urbaine transmise par le PNR des Grands Causses a été mise à jour de façon à inclure les bâtiments non cadastrés repérés pendant la phase de terrain.

Cette donnée permet de déterminer si un espace libre est situé en densification ou en extension du tissu urbain.

Toutefois, l'objectif du PLUi n'est pas de permettre un développement urbain sur l'ensemble des secteurs bâtis de son territoire. Il s'agit de privilégier, en priorité, le renforcement, voire le développement des bourgs et des principaux villages. Le SCoT du Parc Naturel Régional (PNR) des Grands Causses précise, en effet, que *«la logique d'implanta-*

tion spatiale de l'habitat devra proposer une urbanisation privilégiant les centralités.»

Cette stratégie de développement a été reprise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de communes Monts, Rance et Rougier : *«1.2 - Dynamiser le parc de logements pour en faire un facteur d'attractivité [...] Le logement sera en priorité réfléchi sur les centre-bourgs, avant d'être intégré dans les villages et hameaux, conformément aux dispositions législatives relatives à l'aménagement et la protection de la montagne.»*

La collectivité a donc veiller à ce que le renforcement et la densification de son tissu urbain tiennent compte de l'armature urbaine de son territoire.

Par ailleurs, d'autres critères ont aussi été utilisés pour déterminer si un espace «libre» de la tache urbaine était réellement mobilisable pour créer des logements, accueillir des activités, etc. :

- Enjeux paysagers : les élus ont, par exemple; souhaiter protéger certains jardins, lesquels participent à la qualité paysagère du territoire,
- Enjeux en termes d'infrastructures : un espace peut être libre de façon théorique mais son aménagement peut poser pro-

blèmes en termes d'accès, etc.

- Enjeux en termes de topographie : le dénivelé parfois important, sur des espaces de faibles surfaces, ne permet pas d'envisager la réalisation de construction.

Au total, 19,66 ha bruts libres sont situés en densification toutes vocations confondues dont :

- 16,78 ha à vocation principalement résidentielle,
- 1,45 ha à vocation d'équipements,
- 1,44 ha à vocation économique.

Potentiel en termes de nouveaux logements

Sur les 16,78 ha à vocation principalement résidentielle, 6,83ha peuvent être aménagés au coup par coup et 9,95 ha sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En raison de la topographie du territoire, un pourcentage variable nécessaire à la réalisation de la voirie et autres aménagements a été appliqué. Ainsi, la surface nette mobilisable en secteur essentiellement résidentiel est de 14,79 ha.

Le SCoT impose une densité moyenne de 10 logements par hectare sur le territoire. Ainsi, de façon théorique, ces 14,79ha pourraient permettre la création de 148 logements (sans tenir compte d'une éventuelle rétention foncière ou des surfaces qui seraient utilisées pour autre chose que pour la construction de logements - cf. mixité des fonctions autorisées en zones urbaines (Ua / Ub)).

Commune	Secteur	Superficie libre brute en hectare		
		Résidentielle	Equipements	Economique
Belmont-sur-Rance	Bourg	4,39	1,17	-
	Total	4,39	1,17	-
Brusque	Bourg	0,52	-	-
	Total	0,52	-	-
Camarès	Bourg	4,74	-	-
	Ouyre Haute	0,06	-	-
	Total	4,80	-	-
Combret	Bourg / La Pradelle	0,34	-	-
	Total	0,34	-	-
Fayet	Bourg	0,13	-	-
	La Roque	0,21	-	-
	Total	0,42	-	-
Laval-Roquecezière	Bourg (La Claparède)	0,16	-	-
	Roquecezière	0,18	-	-
	Saint-Crépin	0,26	-	-
	TOTAL	0,60	-	-
Mélagues	Bourg	0,12	0,06	-
	Total	0,12	0,06	-
Montagnol	Cénômes	0,36	-	-
	Total	0,36	-	-
Montfranc	Bourg	0,39	-	-
	Total	0,39	-	-
Montlaur	Bourg	1,69	-	-
	Briols	0,10	-	-
	Moulin Neuf	0,16	0,11	1,36
	Verrières	0,20	-	-
	Total	2,14	0,11	1,36
Murasson	Bourg	0,20	-	-
	Total	0,20	-	-

Commune	Secteur	Superficie libre brute en hectare		
		Résidentielle	Equipements	Economique
Rebourguil	Bourg	1,03	-	-
	Total	1,03	-	-
Saint-Sernin-sur-Rance	Bourg	1,11	0,11	0,08
	Total	1,11	0,11	0,08
Saint-Sever-du-Moustier	La Borie de Juglas	0,16	-	-
	Total	0,16	-	-
Sylvanès	Rigal	0,19	-	-
	Total	0,19	-	-
TOTAL CCMRR		16,78	1,45	1,44

NB : pour la localisation exacte, se référer aux fiches secteurs correspondantes - cf. pièce 2.2.1 du dossier de PLUi. Une analyse fine de la capacité d'accueil de nouvelles constructions pour chacun de ces espaces a été réalisée dans le cadre de prospections de terrain.

Prise en compte de la rétention foncière

Ce chiffre (148 logements potentiels) ne tient pas compte de la rétention foncière inhérente au territoire communautaire.

La rétention foncière privée désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, **la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible**. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local. « Pour un territoire de marché considéré, l'offre foncière potentielle correspond à la totalité des biens existants, soit physiquement accessibles, soit juridiquement urbanisables, soit encore techniquement urbanisables. Quant à l'offre effective, elle correspond, à un moment donné, aux biens disponibles sur le marché » (Hal-leux, 2005).

Le facteur-clé de la rétention foncière est la vente des terrains non construits entre propriétaires et acquéreurs. La rétention privée est donc repérée à partir de la durée de conservation du terrain non bâti, indépendamment des motivations des propriétaires privés qui l'expliquent.

Différents facteurs peuvent expliquer la non mobilisation de ce foncier :

- Valeur sentimentale accordée au bien par le propriétaire,
- Souhait de perpétuer la succession familiale,
- Valeur financière ou spéculative,
- Contraintes liées aux partages successoraux ou aux propriétés indivises,
- Grande assiette foncière à considérer et nécessitant une opération d'envergure et un portage opérationnel en conséquence,
- Délais de mobilisation des financements par les acquéreurs.

Ce phénomène est d'autant plus marqué en densification du tissu urbain. Aussi un taux de rétention de 40% a été appliqué aux espaces libres situés en densification (cf. paragraphe D.1.1 du tome 3 du rapport de présentation).

Rétention foncière déduite, les capacités de densification du territoire (surfaces libres) permettent d'envisager la réalisation d'environ 89 logements au sein du tissu urbain.

Or le scénario de développement retenu (cf. paragraphe A.3.2 du rapport de présentation) prévoit la création de 359 logements, dont 287 à partir de constructions neuves.

Ces 16,78 ha bruts ne sont donc pas suffisants pour répondre aux besoins en logements de la Communauté de communes.

Potentiel en termes de développement économique

L'un des objectifs visés par la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration de son PLUi est de «développer les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises et faciliter le développement des entreprises existantes» (cf. délibération de prescription - pièce 1.1 du dossier de PLUi).

Cet objectif général a été traduit de façon plus spécifique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi: «2.1 - Maintenir une force productive sur le territoire [...]»

- *Maintenir une offre attractive de foncier sur le territoire facilitant l'installation et le développement des entreprises sur les zones d'activités existantes : Camarès, Montlaur et Rebourguil. Pour chacune d'entre elles, les possibilités d'évolution seront étudiées de façon à ce que le foncier disponible soit le plus adapté possible. Il s'agira ainsi de lever les blocages rencontrés depuis leur mise en place.*
- *[...] Conforter les zones d'activités à vocation territoriale comme lieux d'accueil privilégiés des entreprises de taille significatives:*
 - * *Favoriser le remplissage de l'ensemble des zones avant toute extension,*

- * *Anticiper des extensions à moyen et long termes si les enjeux agricoles, de biodiversité et paysagers le permettent,*
- * *Permettre l'installation d'activités aux vocations variées»*

Ainsi, au-delà du potentiel libre en densification de la tache urbaine (1,44 ha brut), une analyse du potentiel encore disponible au sein des zones d'activité a été réalisée de façon globale dans le cadre de l'élaboration du PLUi - cf. *paragraphe D.1.2.2 du tome 3 du rapport de présentation.*

Ce bilan global a permis de déterminer le potentiel encore disponible, d'identifier les points de blocage et redistribuer le foncier économique afin de disposer d'une capacité réellement mobilisable et stratégique.

2. La vacance

«Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à 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 ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).*

Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7%» (Source : Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour s'en sortir, Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018).

Comme le souligne le tableau suivant la vacance du territoire est globalement raisonnable (6%). Les communes qui présentent les taux les plus importants sont Camarès, Peux-et-Couffouleux et Pousthomy. La collectivité devra donc veiller à y limiter, autant

que possible, l'extension de l'urbanisation pour favoriser la reconquête de la vacance.

Par ailleurs, à l'échelle globale, la vacance décroît sur le territoire communautaire. Si les chiffres retravaillés par les élus sont plus « fins » que ceux de l'INSEE, les données de l'Institut National permettent néanmoins de mettre en évidence de grandes tendances. Aussi, à l'échelle communautaire, le taux de vacance est passé de 8,96% en 2013 à 8,23% en 2019. Aussi la vacance à l'échelle commune est raisonnable (cf. 6%) et en diminution.

Le scénario de développement retenu par la collectivité, compatible avec le SCoT du PNR des Grands Causses, prévoit une enveloppe dédiée au réinvestissement de l'existant.

Enfin, une analyse de la vacance commerciale a été réalisée dans le cadre du diagnostic du territoire. Celle-ci a mis en évidence 17 locaux commerciaux vacants, dont 7 à Camarès, 3 à Montlaur, 6 à Saint-Sernin-sur-Rance et 1 à Murasson (2020).

Au regard des possibilités existantes en termes de densification et ré-investissement du tissu urbain existant, le projet de PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en étant compatibles avec les dispositions du SCoT et de la loi Climat et Résilience, en termes de modération de la consommation de l'espace

Commune	Nombre de logements vacants *	Part dans le parc de logements **
Arnac-sur-Dourdou	1	1,09%
Balaguier-sur-Rance	6	6,12%
Belmont-sur-Rance	30	4,85%
Brusque	10	2,41%
Camarès	92	11,29%
Combret	8	3,38%
Fayet	21	6,25%
Gissac	6	7,41%
La Serre	3	3,85%
Laval-Roquecezière	20	6,31%
Mélagues	6	7,14%
Montagnol	12	6,86%
Montfranc	3	3,16%
Montlaur	14	2,69%
Mounès-Prohencoux	5	2,63%
Murasson	15	8,47%
Peux-et-Couffouleux	11	10,48%
Pousthomy	23	11,92%
Rebourguil	9	4,55%
Saint-Sernin-sur-Rance	31	6,57%
Saint-Sever-du-Moustier	7	3,93%
Sylvanès	5	4,17%
Tauriac-de-Camarès	1	1,52%
TOTAL	339	6%

* Analyse de la vacance des logements (2019) NB: la méthodologie employée pour cette analyse a consisté à : analyser dans un premier temps le fichier foncier communal (données fiscales) puis à vérifier les données fiscales, grâce à une analyse de terrain et à la connaissance des équipes municipales. Le nombre indiqué ici est le nombre total de logements vacants depuis plus de deux ans, peu importe son état ou sa localisation dans un périmètre de réciprocity

** Cette part a été calculée à partir de la donnée INSEE 2019 (parc de logements)