

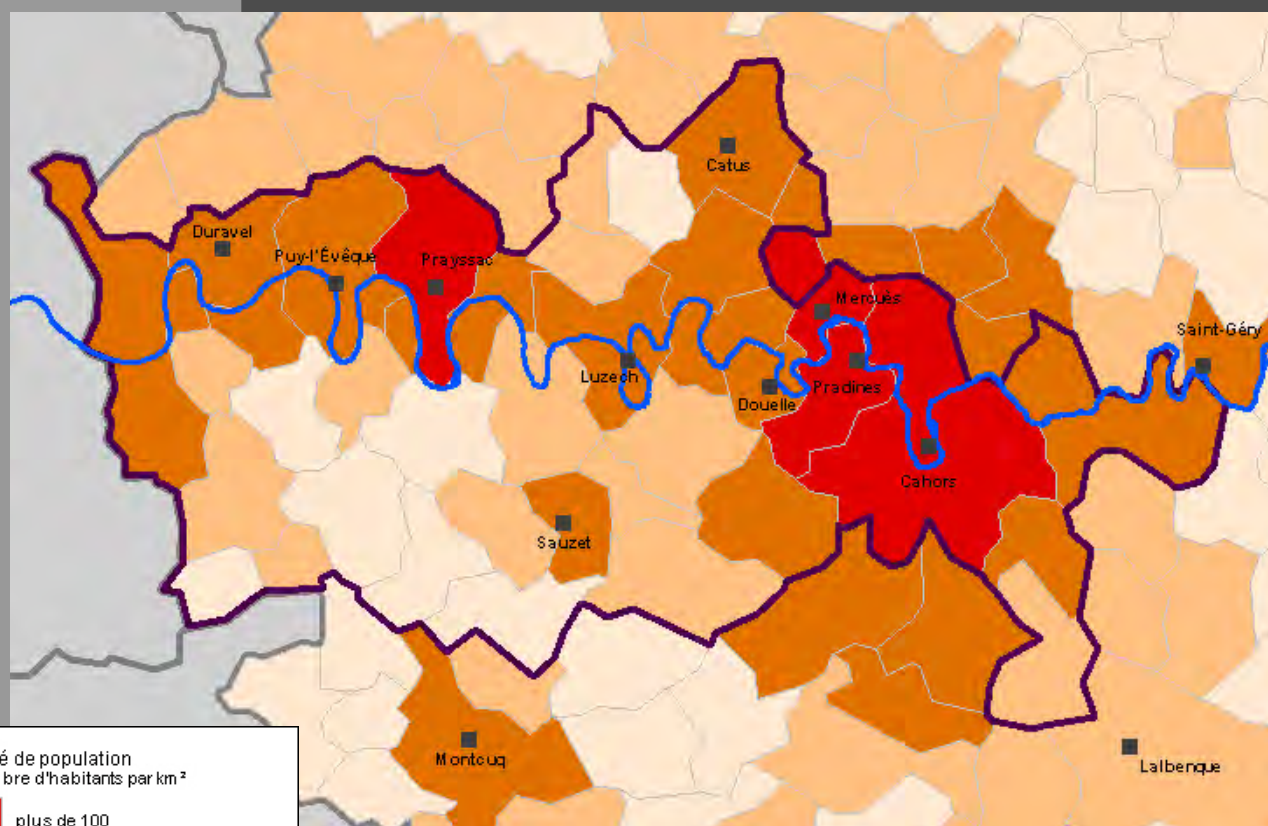
Vigne et ville

NB : l'aire AOC compte bien 45 communes mais la commune de Cahors a été exclue de l'analyse pour cette partie car avec plus de 20 000 habitants et une densité de plus de 300 habitants par km² elle introduit une forte distorsion au calcul des moyennes.

L'aire du vignoble de l'AOC Cahors comprend le tronçon de vallée du Lot compris entre Arcambal et Soturac. Du point de vue de l'occupation humaine, il s'agit là d'une région du Lot les plus densément habitées : La densité moyenne des 44 communes de l'aire AOC est de 44 habitants par km², nettement supérieure à celle du Lot établie à 32 habitants par km². La population se concentre dans la vallée : les 21 communes de la vallée du Lot (hors Cahors) accueillent 18 500 habitants (69% de la population de l'aire AOC hors Cahors) et présentent une densité moyenne de 69 habitants par km², lorsqu'elle n'est que de 24 habitants par km² pour les autres communes (plateaux et vallées secondaires).

Une telle densité est à mettre en relation avec la succession de bourgs et villages qui émaillent la vallée du Lot aval. Ces bourgs constituent autant de pôles de services et d'emplois générateurs de développement économique et démographique.

La dynamique démographique dans l'aire AOC est relativement forte entre 1999 et 2007 (+0,98 % par an), légèrement plus forte que la moyenne départementale (+0,84 % par an). Toutefois, ce sont les secteurs les moins peuplés qui connaissent les croissances relatives les plus fortes (+1,65 % par an pour les communes de plateaux et vallées secondaires contre +0,72 % par an pour les communes de la vallée du Lot). En valeur absolue c'est quasiment l'équilibre : +118 habitants par an pour le territoire de plateau et des vallées secondaires, +129 habitants par an pour le territoire des communes de vallée.



Les dynamiques économiques et démographiques génèrent du développement urbain. Or, l'extension des bourgs, villages et hameaux est susceptible d'interférer notamment avec la vocation agricole de ces espaces, et en particulier avec le vignoble. L'objectif de cette partie est de caractériser ce développement urbain en montrant de quelle manière il évolue, puis de voir ensuite la manière dont il investit les terroirs viticoles.

Des surfaces urbanisées multipliées par 3,5 en 60 ans

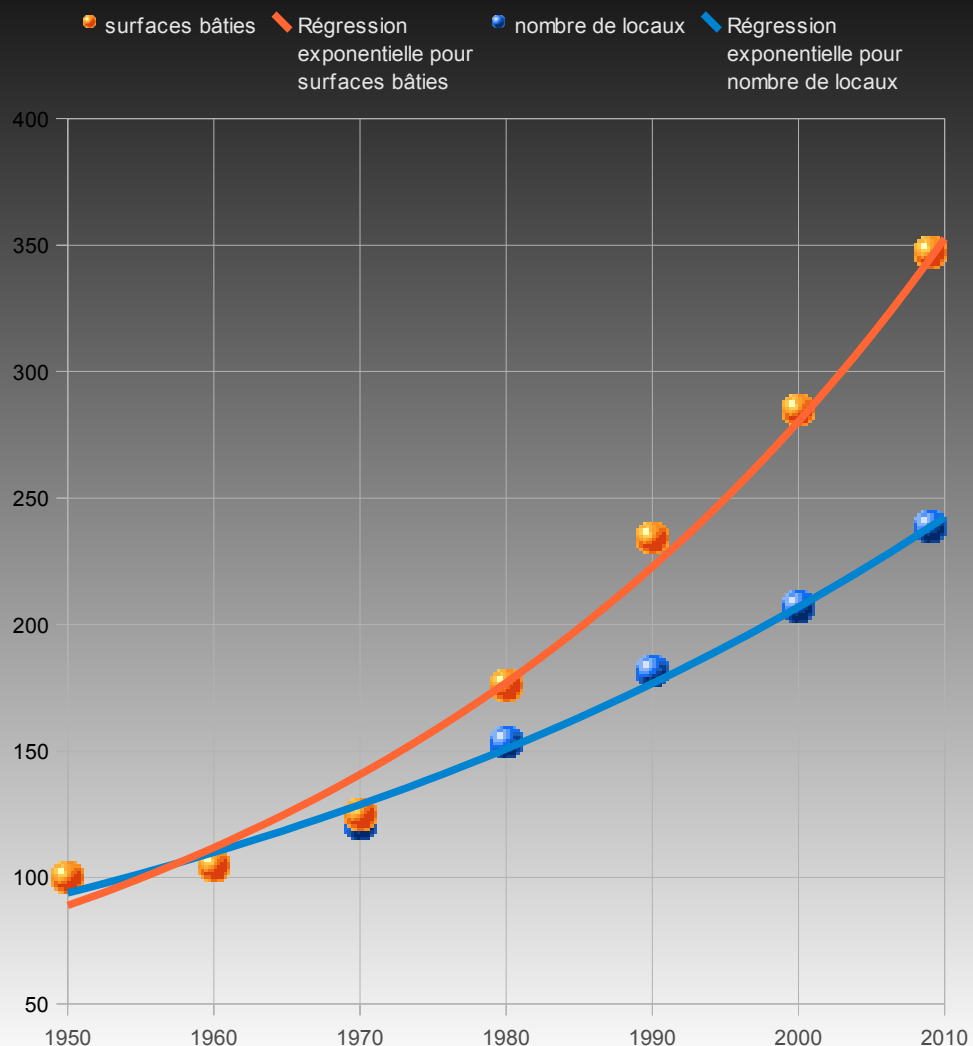
Selon les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), le territoire des 44 communes de l'aire AOC (cf. note page précédente) comporterait 15 600 parcelles bâties (soit 10 % des parcelles) contenant plus de 20 000 locaux. Celles-ci couvrent une superficie de près de 3 000 hectares (soit 5,3 % de la superficie cadastrée). Le nombre de locaux construits augmente fortement dans les années 60 et 70, puis se stabilise autour de 250 constructions par an à partir des années 80 ; les années 90 sont marquées par un fléchissement (200 constructions par an), alors que les années 2000 sont celles de la reprise (280 constructions par an). La progression du nombre de locaux entre 1950 et 2009 est de 139 %.

L'évolution des surfaces cadastrées comportant du bâti est plus accentuée (+247 % entre 1950 et 2009). Depuis les années 70, la croissance des surfaces cadastrées bâties est quasiment linéaire, la moyenne annuelle fluctuant entre 40 et 55 ha/an.

Entre les recensements de population de 1968 et de 2007, la population de ces 44 communes est passée de 18 473 à 26 177 habitants, soit une augmentation de 42 % sur la période. Pour comparaison, sur une période équivalente (1970-2009), le nombre d'habitations a augmenté de 89 % et la surface du parcellaire bâti de 178 %.

Evolution comparées des surfaces bâties et du nombre de locaux aire AOC Cahors (hors commune de Cahors)

source : fichiers fonciers 2009 - DGFIP

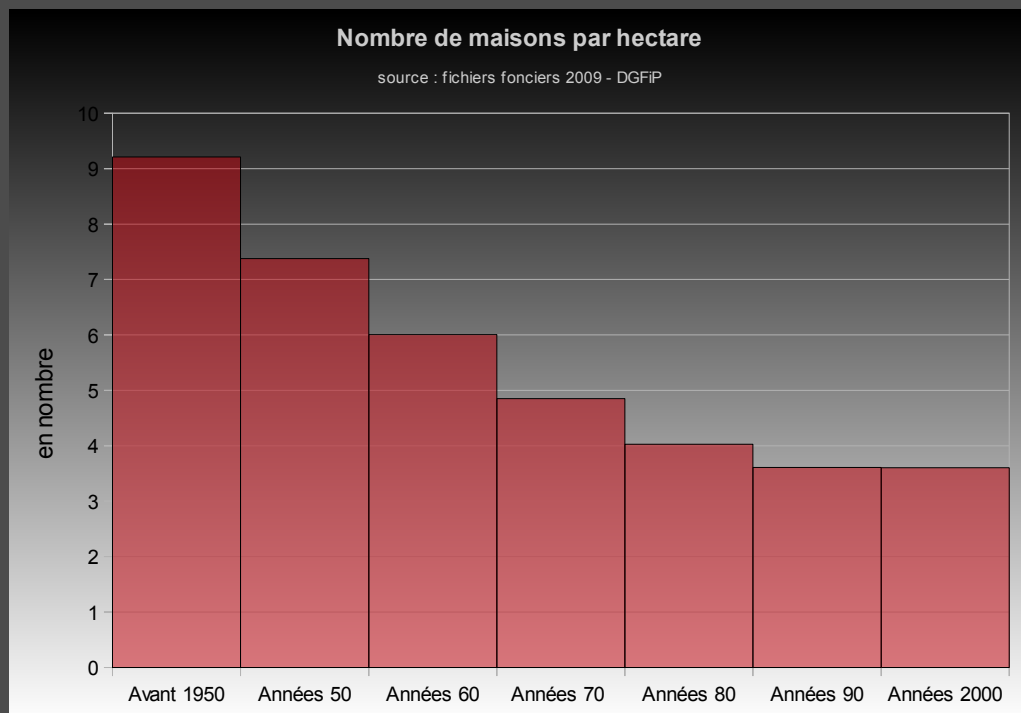


NB : pour la DGFIP un local peut être une maison, un appartement, une dépendance, un local commercial ou industriel ; un même bâtiment peut regrouper plusieurs locaux.

Le pavillonnaire diffus, un modèle urbain dominant grignoteur d'espace

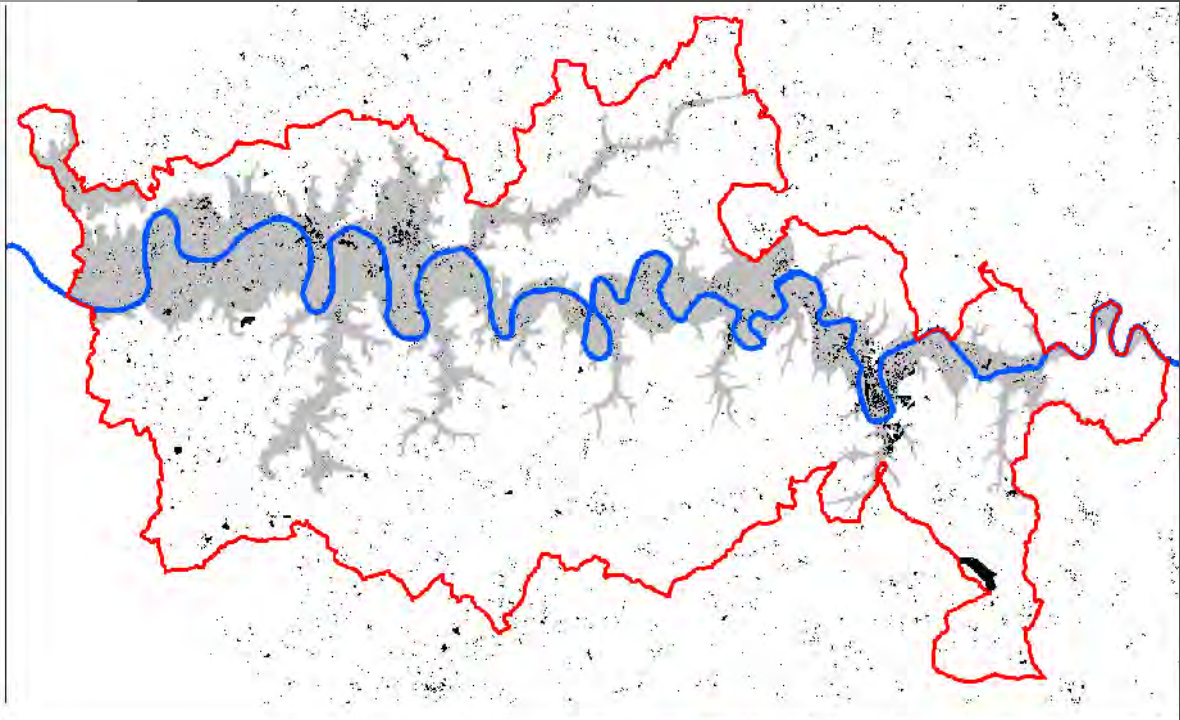
La consommation de foncier par l'urbanisation augmente 2 fois plus vite que la population, mais également bien plus rapidement que le nombre de logements. Ce qui est directement en cause ce sont les modes d'urbanisation et d'habitat.

La maison individuelle est le modèle dominant, pour ne pas dire exclusif (88 % des logements). Mais le rapport de la construction d'habitation au territoire a considérablement changé. La densité des maisons construites avant 1950 est supérieure à 9 maisons par hectare, marquant une certaine rationalité de l'occupation de l'espace. Les décennies suivantes connaissent une diminution de cette densité pour atteindre ce qui semble être une densité-plancher établie dans les années 90 et 2000 à 3,6 maisons par hectare.

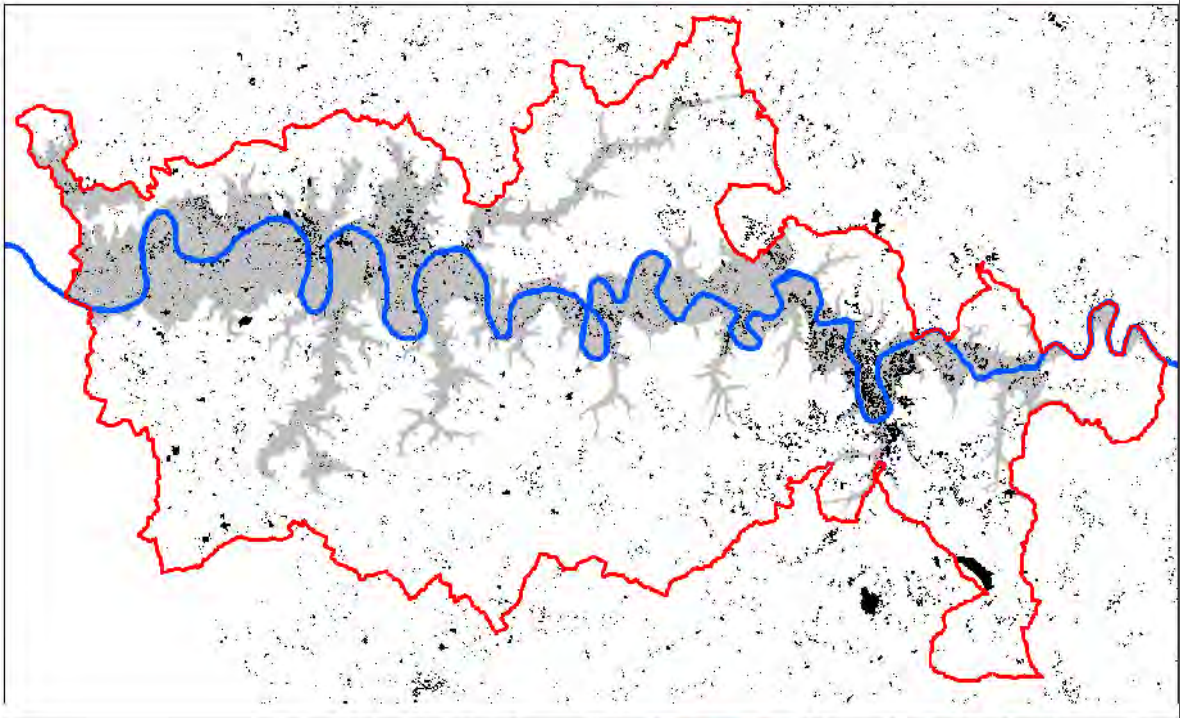


Cette diminution de la densité bâtie s'accompagne en plus d'un phénomène de diffusion. Les cartes, page suivante, montrent l'évolution spectaculaire de l'étalement urbain durant les 4 dernières décennies. La vallée et les plateaux sont touchés de la même manière par le phénomène. De véritables chapelets d'urbanisation apparaissent autour de Cahors, mais aussi sur le plateau de Crayssac ou de Sauzet. La vallée prend progressivement l'aspect d'un continuum urbain de Lamagdelaine à Soturac.

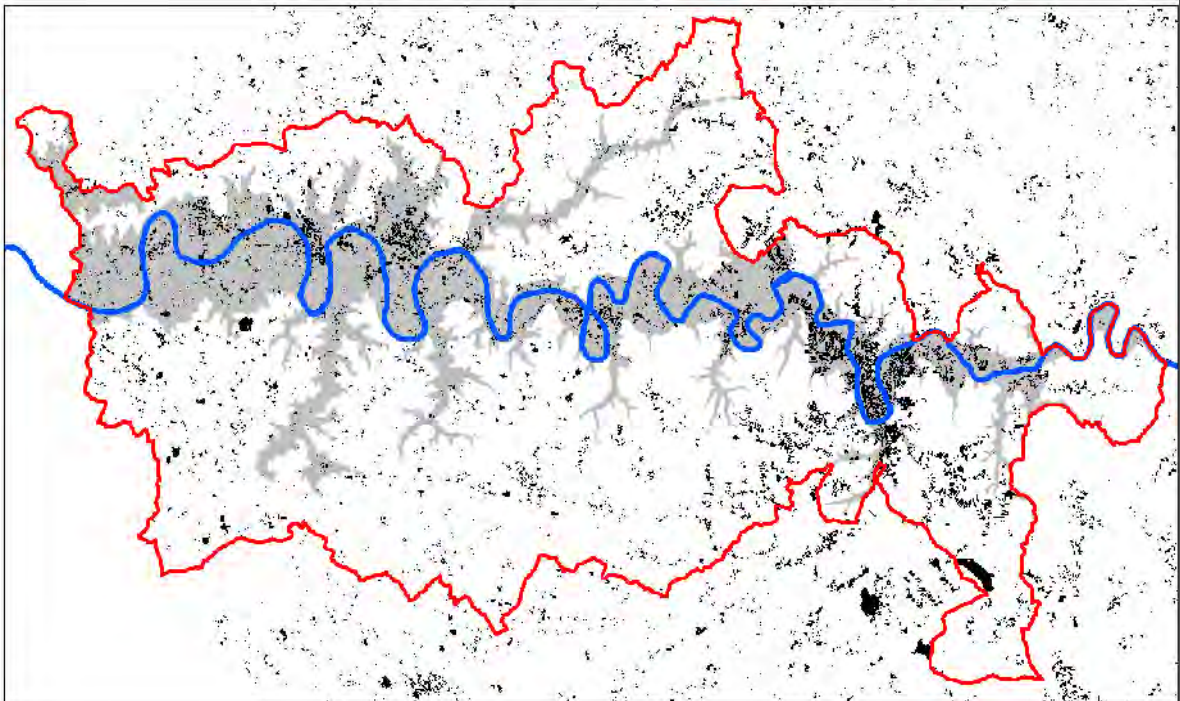
1970



1990



2009



Les prévisions des documents d'urbanisme, vers un doublement des surfaces urbanisées

« Le développement urbain maîtrisé, 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... » (Extrait de l'article L121.1 du code de l'urbanisme) sont autant d'objectifs dévolus aux documents d'urbanisme. Pourtant, force est de constater que la majorité des documents d'urbanisme entérine un processus d'urbanisation dispendieux de l'espace. En effet, en développant une offre foncière disproportionnée par rapport aux besoins en logements, les documents d'urbanisme favorisent une urbanisation peu dense, peu organisée, peu rationnelle.

Sur les 45 communes de l'aire AOC, nous disposons d'un panel de 22 communes dotées d'un document d'urbanisme. Celles-ci totalisent une capacité foncière urbanisable de 1 285 hectares, soit plus du double du foncier bâti sur la période 2000-2008 pour l'ensemble des communes de l'aire AOC (625 hectares). Pour ces 22 communes, les prévisions de développement représentent une augmentation potentielle des surfaces urbanisées de 81 %. 3 communes prévoient plus qu'un doublement des surfaces urbanisées.

NB : l'exploitation des documents d'urbanisme a été faite au mois d'août 2010 sur la base des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales approuvés et numérisés à cette date.

Le potentiel urbanisable est la somme des superficies cadastrées de toutes les zones AU ouvertes et fermées et des superficies cadastrées non bâties des zones U (pour les cartes communales, il s'agit des surfaces cadastrées non bâties des zones C)

4 communes concentrent plus de 50 % de ces capacités :

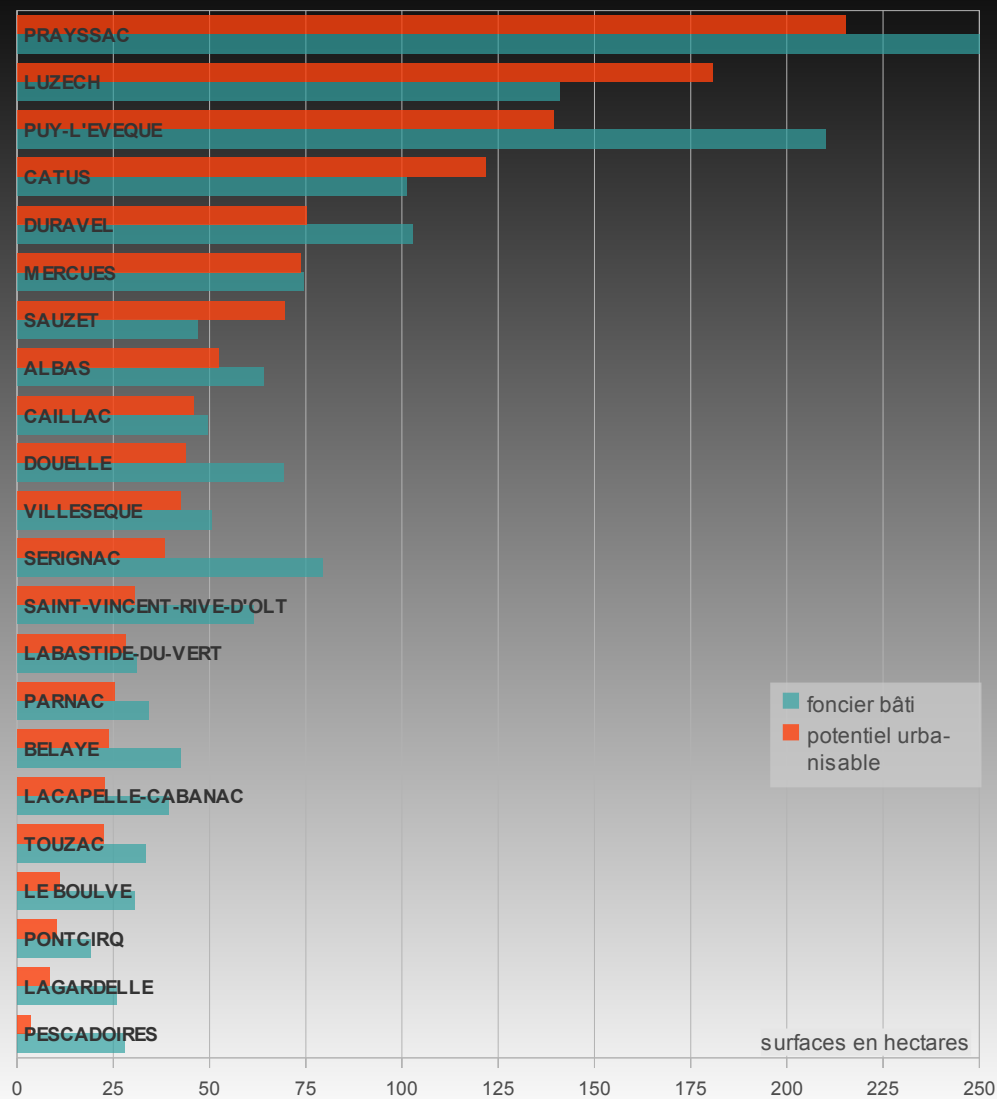
Prayssac (215 ha),
Puy-L'Evêque (181),
Luzech (139 ha),
Catus (122 ha).

3 communes prévoient plus d'un doublement des surfaces urbanisées :

Sauzet (+148 %),
Luzech(+128 %),
Catus (+120 %).

Prévisions des documents d'urbanisme

source : fichiers fonciers - DGFIP / documents d'urbanisme numérisés - DDT46

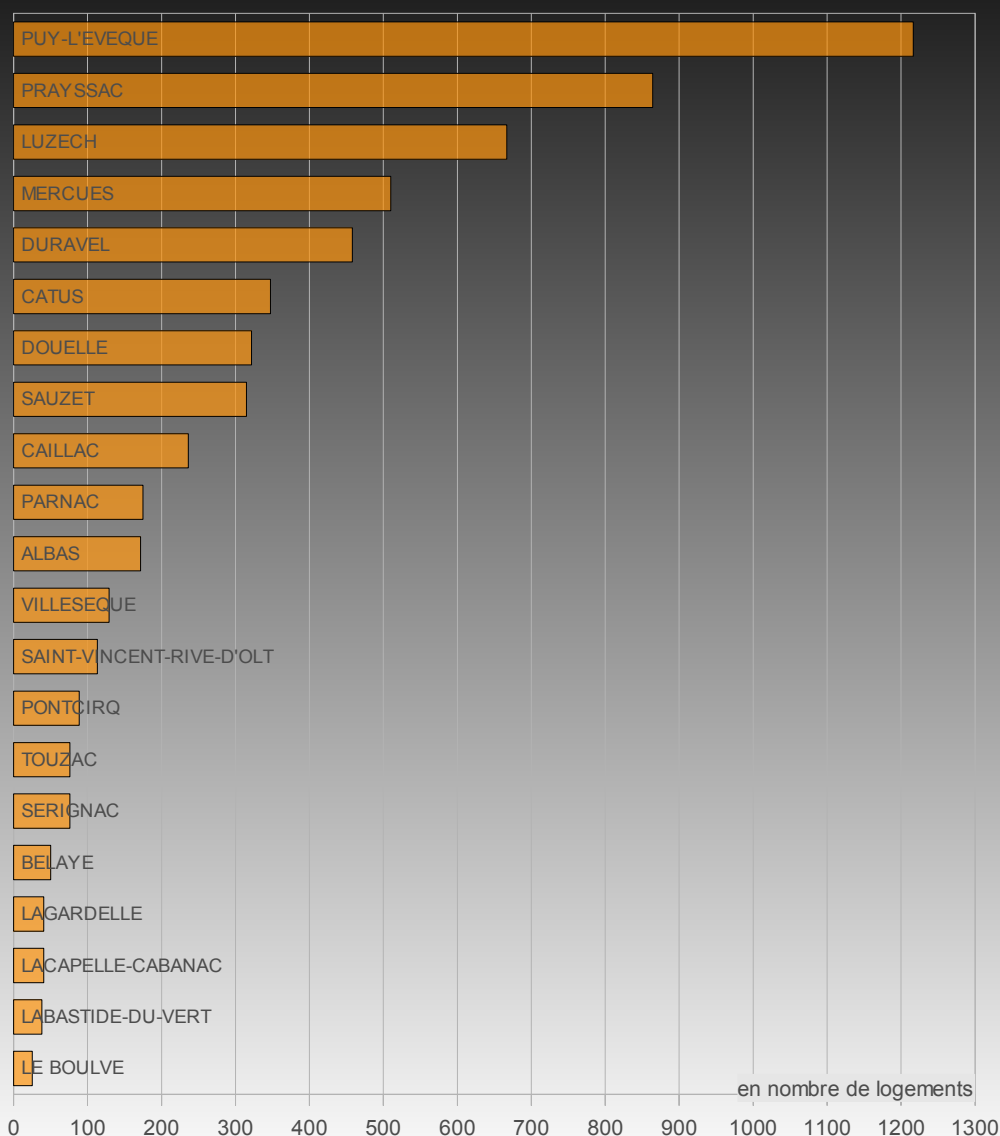


Le graphique suivant a été obtenu en transformant les capacités potentielles d'urbanisation telles qu'elles ressortent des documents d'urbanisme approuvés en nombre de logements en appliquant pour chaque commune la densité moyenne des surfaces cadastrées bâties pour la période 2000-2009.

Les 22 communes totalisent une capacité de construction de près de 6 000 logements, nombre à comparer aux 13 200 logements construits dans le Lot entre 2000 et 2009, dont 1 104 construits sur ces 22 communes. Autrement dit, les prévisions sont de 5 à 6 fois supérieures au nombre de constructions réalisées lors de la dernière décennie.

Projection des prévisions foncières des documents d'urbanisme en nombre de logements

selon une hypothèse d'une densité par commune égale à celle constatée pour la période 2000-2009
sources : fichiers fonciers - DGFIP / documents d'urbanisme numérisés - DDT46



Les 4 communes les plus « ambitieuses » sont :

Puy-L'Evêque
(1 200 logements)

Prayssac
(860 logements)

Luzech
(670 logements)

Mercuès
(510 logements)

Enfin on peut convertir les prévisions des documents d'urbanisme en nombre d'années nécessaires au remplissage des zones selon une consommation foncière annuelle fixe (ici égale à la consommation foncière mesurée sur la période 2000-2009). La moitié des communes flirte ou dépasse le siècle en prévisions de développement : (Bélaise et Parnac) et le terme de l'urbanisation de leurs zones constructibles serait postérieur à l'année 2110.

3 communes flirtent ou dépassent le siècle en prévisions de développement :

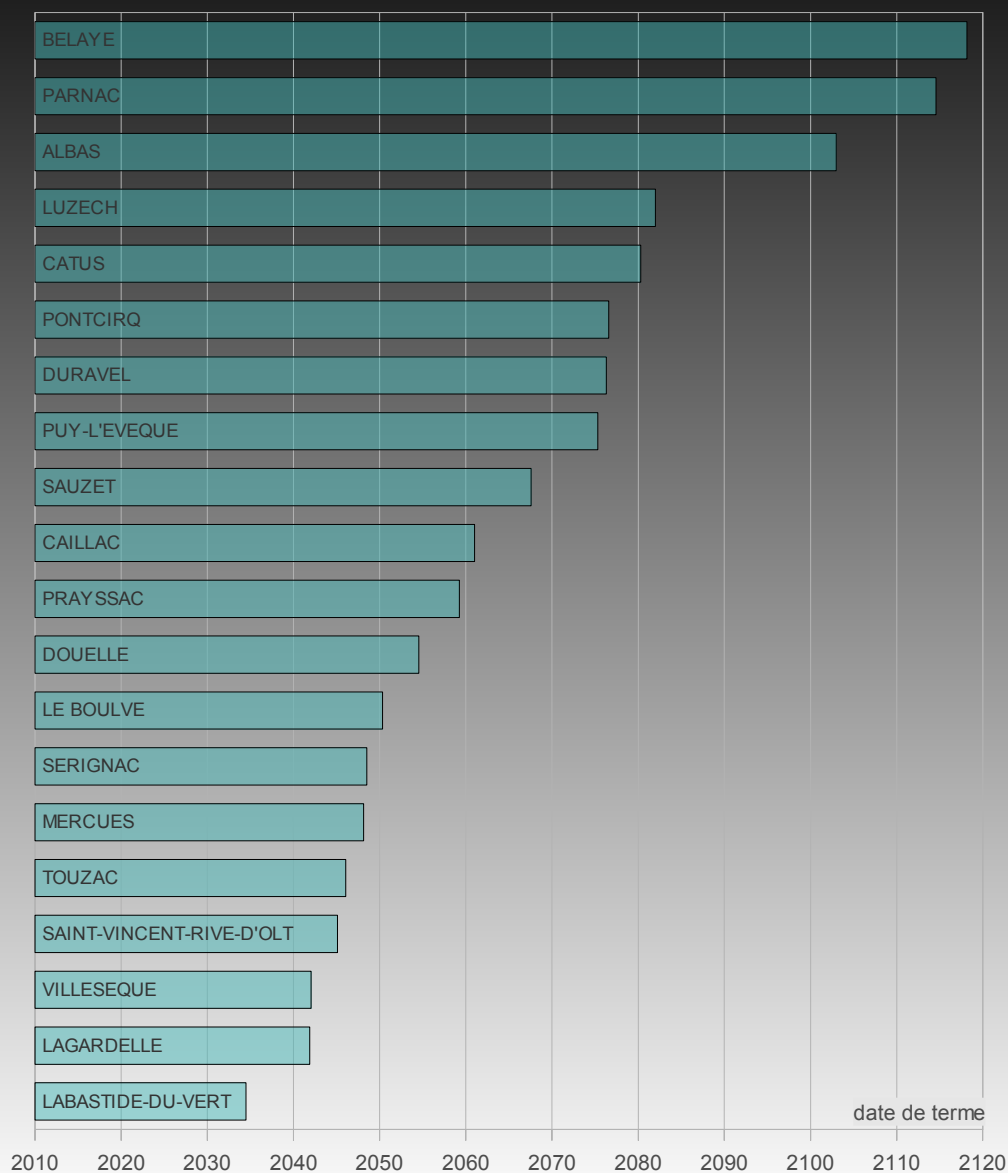
Bélaise
(108 années)

Parnac
(104 années)

Albas
(93 années)

Projection du terme de remplissage des zones constructibles des documents d'urbanisme

selon une hypothèse d'une densité par commune égale à celle constatée pour la période 2000-2009
sources : fichiers fonciers - DGFIP / documents d'urbanisme numérisés - DDT46



La confrontation des logements et des vignes concerne

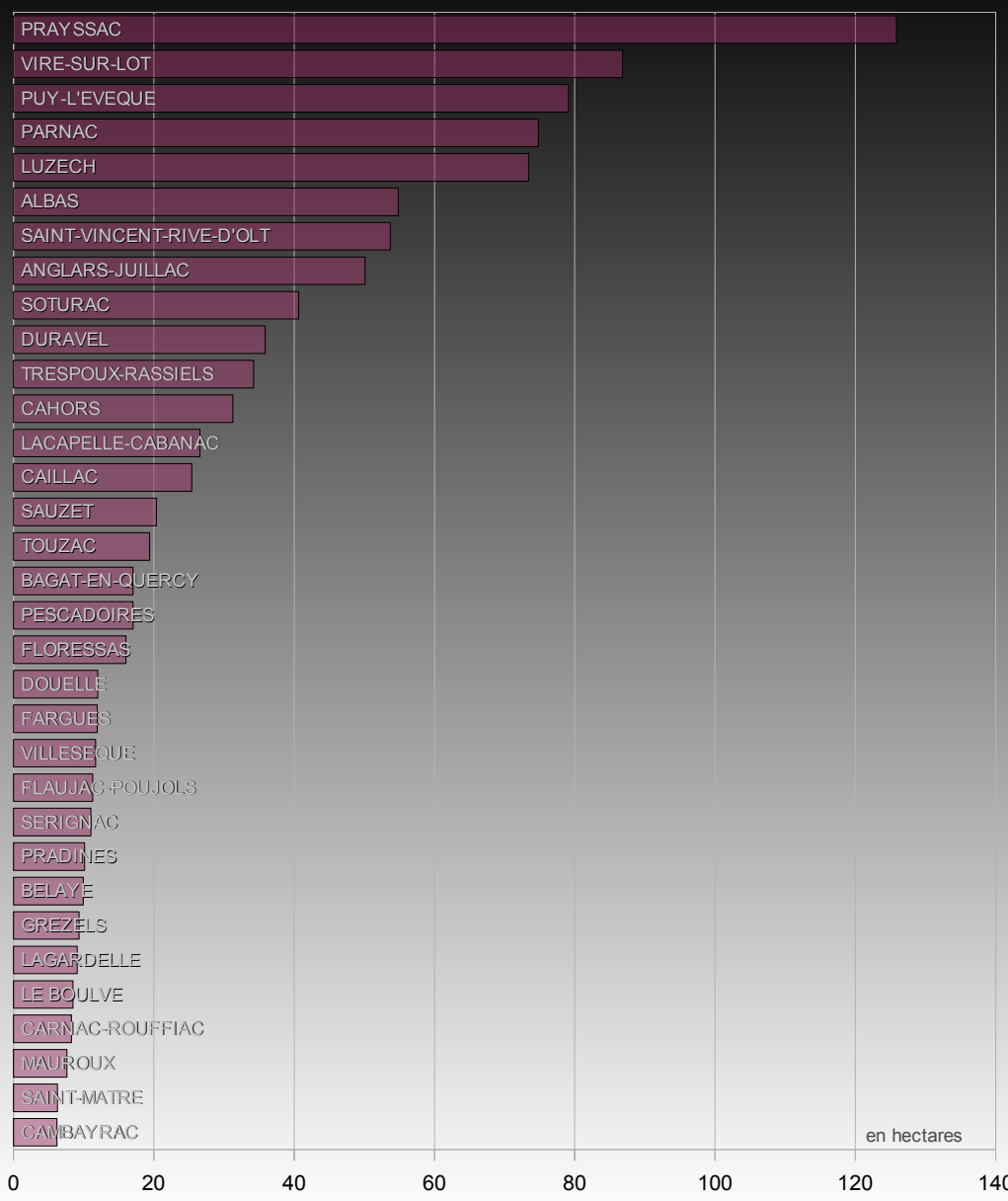
1 vigne sur 5 et 1 maison sur 10

L'accentuation de l'étalement urbain telle que démontrée dans les pages précédentes a pour conséquence directe la disparition de terres agricoles et la destruction d'espaces naturels, mais aussi une incidence sur l'accroissement des confrontations entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

Sur les 5 000 hectares de vignes, plus de 1 000 hectares jouxtent des parcelles habitées. Ainsi, ce sont plus de 20 % des surfaces de vignes qui sont en mitoyenneté de parcelles urbanisées. La moitié de ces surfaces jouxte des parcelles urbanisées avant 1950, mais le phénomène semble prendre de l'ampleur.

Surfaces en vigne jouxtant des parcelles habitées

source : DGFIP - fichiers fonciers 2009



Prayssac est la commune la plus représentative de ce phénomène avec :

125 hectares de vignes mitoyennes de parcelles habitées,

42 hectares de parcelles habitées jouxtant une vigne

10 km de linéaire de confrontation entre vignes et parcelles habitées

Les parcelles habitées jouxtant des vignes représentent une superficie cumulée de 371 hectares, soit 11 % du foncier cadastral bâti (une maison sur 10 serait mitoyenne d'une vigne). 55 % de ces surfaces concernent des habitations construites après 1975. En 60 ans, la surface des vignes en mitoyenneté de parcelles habitées a doublé. Pendant la même période, les surfaces des parcelles habitées mitoyennes des vignes ont plus que triplé. Enfin, le linéaire de contact entre parcelles en vigne et parcelles habitées est supérieur à 80 km. Plus de la moitié (43 km) concerne des parcelles bâties depuis 1975.

Prix des vignes et paysages

Les paysages qui résultent de la confrontation entre vigne et urbanisation sont d'une certaine manière le produit des valeurs foncières.

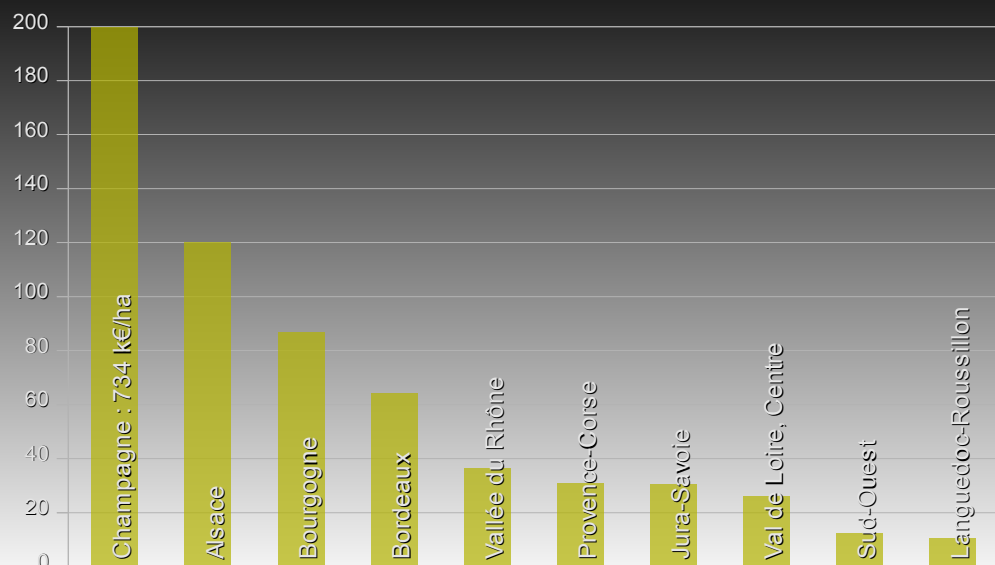
Le prix des vignes d'appellation pour le Lot fluctue pour l'année 2006 entre 9 150 € et 15 250 € l'hectare (source AGRESTE – Le prix des terres agricoles en 2006). Le prix du terrain à bâtir dans le Lot s'établit autour de 30 000 € (source PERVAL). Par exemple, une parcelle d'1 hectare divisible en 5 terrains à bâtir de 2 000 m² représente une valeur vénale de l'ordre de 125 000 €, soit dix fois supérieure à la valeur vénale moyenne d'1 hectare de vigne AOC. La réalisation de cette espérance en cas de crise ou pour se constituer une retraite permettant de vivre dans une certaine dignité est un fait culturel et social relevant d'une gestion en « bon père de famille », même si vendre « le capital » est toujours un sacrifice douloureux. L'absence de perspective de reprise dans le cadre familial est alors un facteur décisif du passage à l'acte.

De ce constat ressortent deux enseignements

- Les valeurs vénales des vignes et terres à vignes dans l'AOC Cahors ne sont pas concurrentielles du foncier à urbaniser. La viticulture n'est donc pas, de ce point de vue, un frein à l'expansion de l'urbanisation et au mitage.
- Le classement de vignes et de terres à vignes en terrains à urbaniser est un enjeu pour certains exploitants dans une perspective de cessation d'activité. Cette question devient le point central des débats des Plans Locaux d'Urbanisme des communes où la vigne est quantitativement présente, au risque d'occulter toutes autres dimensions du projet territorial.

Prix moyen des vignes AOC par grand vignoble (valeur moyenne en k€/ha)

Source : Terres d'Europe-Scafr - 2007



A l'opposé l'AOC Champagne offre un cas extrême de terroir viticole protégé par sa valeur foncière (734 000 € par hectare en 2007). Les terroirs de production du Champagne et des grands crus d'Alsace, de Bourgogne, de Bordeaux sont sanctuarisés du fait du rapport économique qu'ils représentent. Le moindre arpent de terre est planté en vigne. Il en résulte des paysages viticoles forts.

Les paysages de la confrontation de la vigne et de la ville

Parnac,
les nouvelles
constructions
s'installent aux franges
du cœur villageois, en
confrontation directe
avec les vignes



Luzech (Caix),
en pied de coteaux,
terrains et terroirs en
concurrence entre
vigne et maisons
individuelles.



Luzech



L'implantation de bâti et en particulier d'habitations au cœur des vignes n'est pas un fait nouveau.



La rupture est dans le lien entre les différents éléments. Dans un cas l'un est le prolongement logique et nécessaire de l'autre. Les implantations, les imbrications, les matériaux sont harmonieux et font paysage.



Dans l'autre cas, les éléments sont juxtaposés sans lien fonctionnel, sans dialogue. L'habitation est une résidence qui profite du lieu. Elle cohabite plus ou moins bien avec les parcelles de vigne voisine et leur exploitation. Elle s'implante en brutalisant le site pour le plier à ses contraintes (terrassement, enrochement), avec une intelligence plus que minimaliste des lieux.



La recherche d'aménités individuelles est prioritaire : recherche d'un point de vue sur le grand paysage, agrément d'un environnement viticole... comme un idéal de « vie à la campagne ».

Anglars-Juillac
Implantation sur les
troisièmes terrasses.
L'architecture crée
l'évènement.



Vignes et Territoires Paysages du Cahors

[page d'accueil](#)

[introduction](#)

[courte histoire
de paysages](#)

[la folie de la
vigne](#)

[l'après
phylloxera](#)

[paysages
lithiques](#)

[arbres pluriels
et singuliers](#)

[la renaissance
du Cahors](#)

[terroirs et
paysages](#)

[mises en scène](#)

[vigne et ville](#)

[regards](#)

[paysages 2040](#)

[à propos du
Cahors](#)

[glossaire](#)

[sources](#)

[revenir à la
première page](#)

Ces formes urbaines en archipel qui occupent les terrasses des méandres du Lot sont l'héritage des implantations traditionnelles des exploitations le long des voies de circulation.

Souvent considérées comme des supports d'urbanisation, le risque est grand de voir se développer de longs cordons distendus de bâti avec des impacts potentiels sur l'identité de ces lieux et un enclavement d'îlots agricoles qui occupent le territoire plus en profondeur.