



Projet d'Aménagement et Pièce 2 | de Développement Durable (PADD)

Débatu par le conseil communautaire lors de la séance du 19 janvier 2021



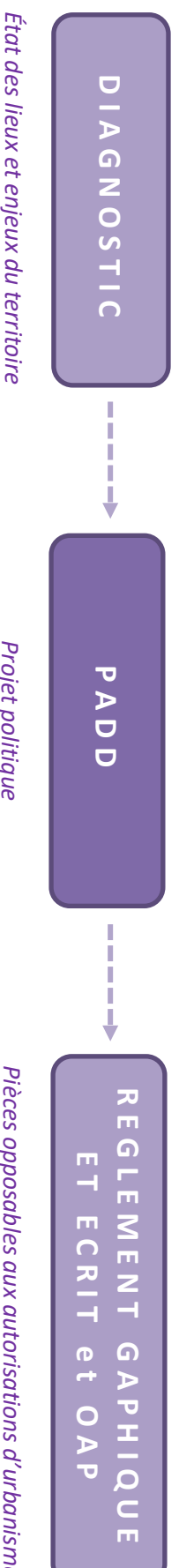
Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme en un seul article (L.151-5) :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Le PADD est l'expression de la volonté des élus pour le territoire :

Le PADD est la clef de voute du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes du Quercy Blanc :

- *Il expose le projet d'intérêt général choisi par les élus et répondant aux besoins et aux enjeux du territoire (identifiés dans le diagnostic)*
- *Il détaille les orientations générales de ce projet et en fixe les objectifs ainsi que les outils mobilisables (déclinés dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation)*
- *Il est partagé dans le cadre d'un débat au sein de la communauté de communes et de tous les conseils municipaux et lors d'une concertation publique*



contact@elipsig.fr



rural.concept@adasea.net



contact@cairnterritoire.com



relief.urbanisme@gmail.com



guillaume.laize@gmail.com

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de commune du Quercy Blanc a été prescrit par délibération du conseil communautaire le 12 février 2018 :

La délibération acte de la nécessité de traduire le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cahors et du Sud du Lot, approuvé le 21 juin 2018, et d'asseoir une politique territoriale sur les thèmes majeurs que sont l'urbanisme, l'habitat, l'environnement, l'agriculture, l'économie, la santé, la mobilité. Le patrimoine paysager identitaire du territoire doit être la clé de lecture du projet de territoire.

Les objectifs de la délibération sont :

- 1. Maintenir, valoriser et développer les terres agricoles.*
- 2. Identifier, valoriser et protéger le patrimoine paysager, architectural et urbain.*
- 3. Développer l'économie touristique en lien avec l'économie agricole.*
- 4. Maintenir, valoriser et développer le tissu rural et les équipements publics.*

Le SCOT de Cahors et du Sud du Lot, approuvé par le syndicat du Scot le 21 juin 2018 est un document cadre qui couvre les trois communautés de communes et la communauté d'agglomération du Sud du département (103 communes, 2023 km²) :

Les documents d'urbanisme tels que les PLUi inclus dans son périmètre doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT. « Compatible » signifie que les documents d'urbanisme doivent permettre la mise en œuvre et l'achèvement de tout ou partie des mesures du SCOT, avec la possibilité d'adapter celles-ci aux spécificités locales. Dans tous les cas le PLUi doit respecter les aspects essentiels du SCOT.

Le SCOT de Cahors et du Sud du Lot décline, dans son DOO, 110 mesures « prescriptives » et 63 recommandations, permettant d'engager les quatre orientations suivantes :

- 1. Conforter le positionnement régional de Cahors et du Sud du Lot et organiser le territoire sur la base de ses pôles et de ses bassins de vie.*
- 2. Développer, diversifier l'emploi sur tout le territoire.*
- 3. Concilier croissance démographique, évolution démographique (vieillesse) et qualité de vie.*
- 4. Valoriser les paysages, l'environnement et les ressources naturelles de Cahors et du Sud du Lot au profit de l'attractivité, de la qualité de vie et du développement du territoire.*

SOMMAIRE

PREAMBULE : LE PORTRAIT ET LES ENJEUX	5
--	----------

1 LE PORTRAIT	6
------------------------------	----------

A - LE PORTRAIT DU TERRITOIRE	6
B - LA TENDANCE DE LA DERNIERE DECENNIE.....	6

2 LES ENJEUX	8
-----------------------------	----------

A - LES ENJEUX IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC	8
B - LES AMBITIONS PORTEES PAR LES ELUS, SOCLE DU PROJET	8
C - LES ELEMENTS DU PROJET A TRAITER.....	8

AXE 1 : LE PAYSAGE, QUALITE DE VIE ET ATTRACTIVITE DU QUERCY BLANC	10
---	-----------

ORIENTATION GENERALE 1 : VALORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE HABITE....	11
---	-----------

A - CONCILIER ENJEUX PAYSAGERS ET BATI RESIDENTIEL.....	11
B - ACCOMPAGNER LE BATI AGRICOLE ET ECONOMIQUE DANS SON INTEGRATION PAYSAGERE	12

ORIENTATION GENERALE 2 : PRESERVER LE PATRIMOINE TERRITORIAL ET LA VALEUR PAYSAGERE DU QUERCY BLANC.....	13
---	-----------

A - PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER EMBLEMATIQUE DU QUERCY BLANC, SA QUALITE ET SON ATTRACTIVITE.....	13
B - PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE	14
C - PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE AGRICOLE COMME ELEMENT DE QUALITE PAYSAGERE DU QUERCY BLANC.....	15
D - ANTICIPER LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES EN LIMITANT L'EXPOSITION A SES IMPACTS	16

AXE 2 : LE QUERCY BLANC, PORTEUR D'UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX ET ADAPTE	18
---	-----------

ORIENTATION GENERALE 1 : FAVORISER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	19
---	-----------

A - AFFIRMER LE ROLE DES POLES TOUT EN MAINTENANT LE TISSU RURAL.	19
B - RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	19
C - ACCOMPAGNER/SOUTENIR L'ECONOMIE AGRICOLE	22
D - DEVELOPPER/VALORISER LE TOURISME	22

ORIENTATION GENERALE 2 : DEVELOPPER DES CAPACITES D'ACCUEIL ADAPTEES .	24
---	-----------

A - UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE	24
B - UNE CONSOMMATION FONCIERE MODEREE	25
C - PROPOSER UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	26

ORIENTATION 3 : PRESERVER L'ACCES A L'EMPLOI, AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES TOUT EN REDUISANT LES DEPLACEMENTS POLLUANTS	28
---	-----------

A - CONFORTER LE MAILLAGE TERRITORIAL POUR LIMITER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES) 28	
B - DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS	28
C - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU MODELE RURAL	29

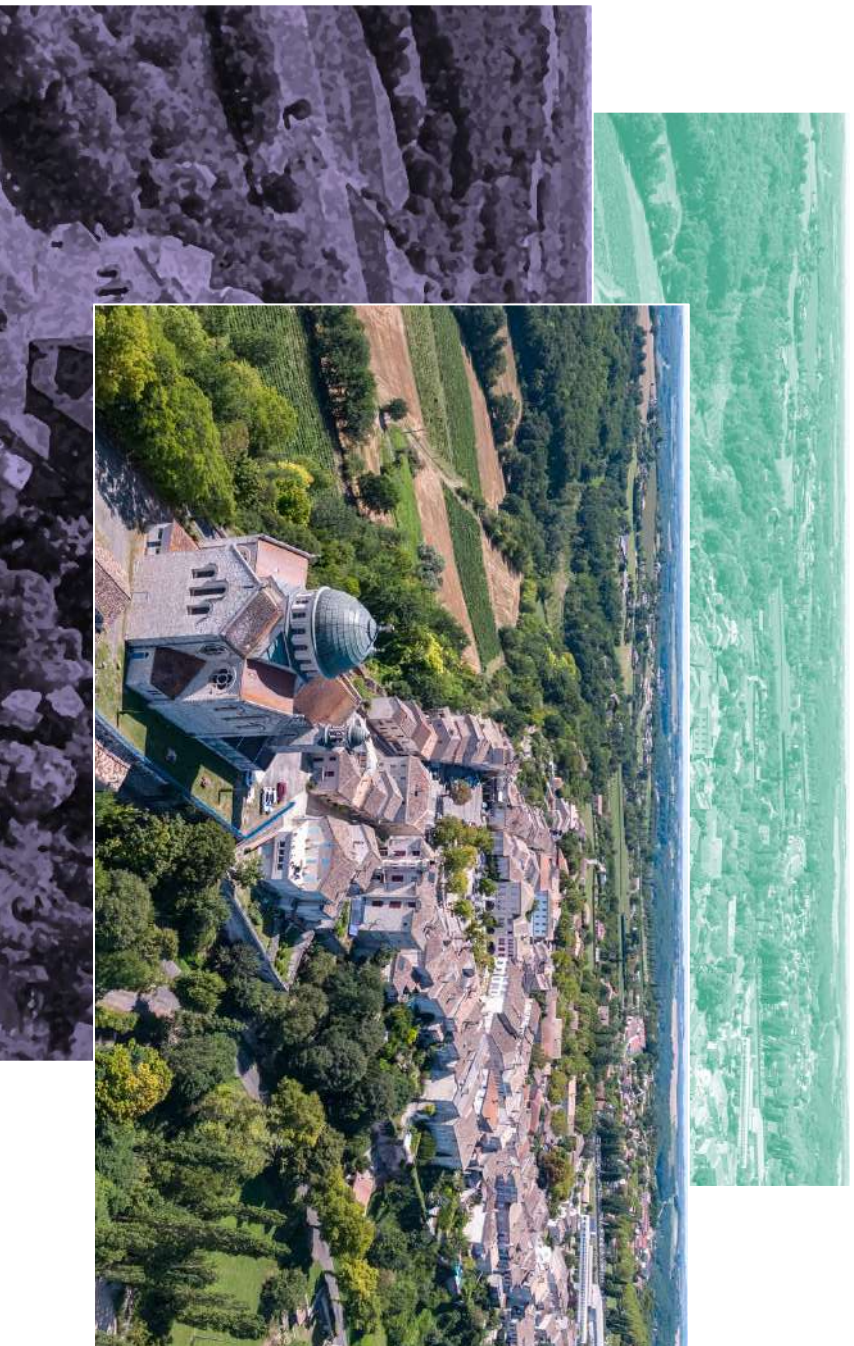
SYNTHESE DU PROJET	31
---------------------------------	-----------

1 ORGANISATION ET SPATIALISATION	32
---	-----------

2 OBJECTIFS CHIFFRES	32
-------------------------------------	-----------

GLOSSAIRE ET LEXIQUE	34
-----------------------------------	-----------

Préambule : le portrait et les enjeux

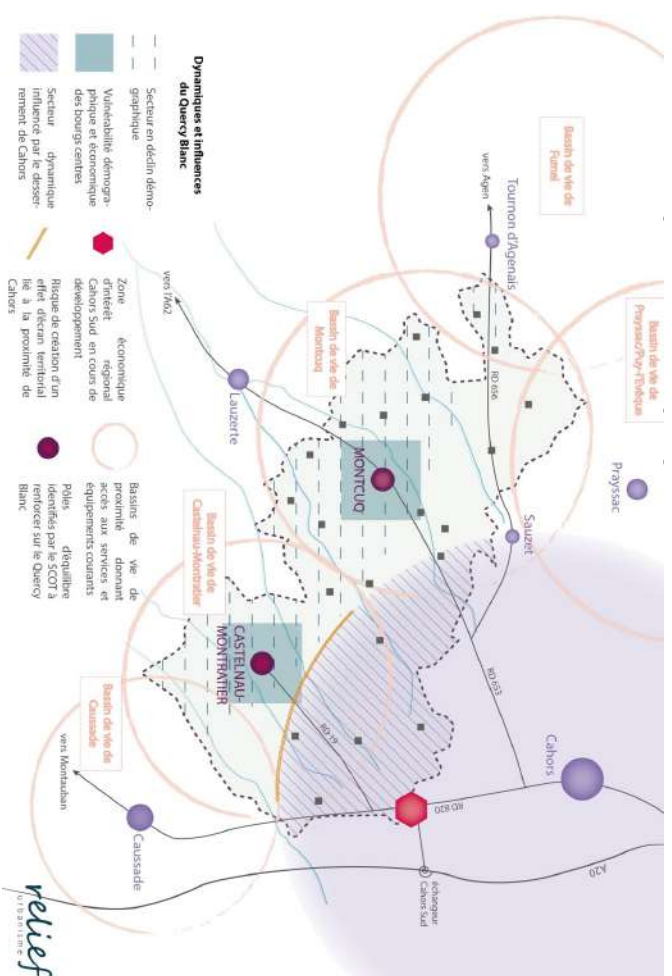


1 | Le portrait

A - Le portrait du territoire

Le Quercy Blanc est un territoire rural à l'identité paysagère très marquée et préservée, du fait de son unité géomorphologique, géologique, son passé agricole et son histoire urbaine. Il bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité et d'un grand pouvoir d'attractivité.

Composé de dix communes dont 6 communes nouvelles (issues de la fusion d'anciennes communes), la CCOB se situe au Sud-Ouest du département du Lot et s'étend sur 416 km². Ce territoire est à proximité des pôles de Cahors, de Villeneuve-sur-Lot, de Moissac, de Caussade, de Montauban et d'Agen.



Avec 7783 habitants en 2016, soit 19 habitants au km², la CCQB est un territoire rural à l'habitat dispersé, polarisé par deux bourgs, Castelnaud-Montrâtier et Montcuq, qui répondent aux besoins quotidiens (commerces, et services) et assurent le rôle de bassin de vie.

L'économie de la CCQB est avant tout tertiaire et agricole. Les deux pôles concentrent 59 % des emplois. L'agriculture est dynamique avec des filières viables et qualitatives. Le tissu commercial est fragile et concentré sur les deux pôles, tout comme les équipements et services. La voiture joue donc un rôle déterminant en termes de mobilité des populations pour accéder à l'emploi et aux différents services du territoire.

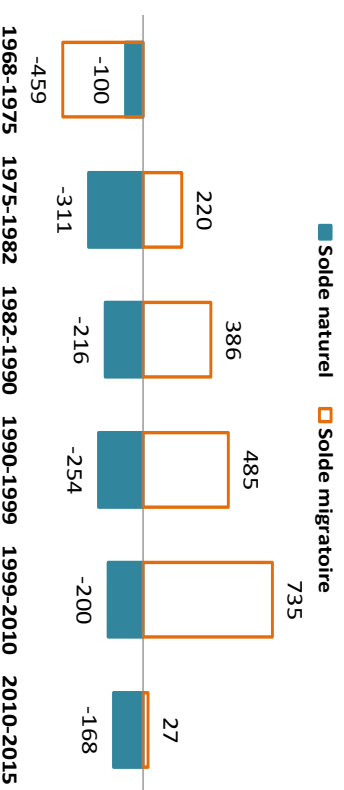
B-La tendance de la dernière décennie

Entre 1999 et 2016, la CCQB présente une démographie globalement positive (+ 394 habitants), qui masque des faiblesses issues notamment d'un solde naturel négatif.

L'arrivée importante de nouveaux habitants entre 1982 et 2010 a permis de retrouver le niveau de population de 1968. Mais aujourd'hui les apports de population ne suffisent plus à compenser le solde naturel négatif. La CCOB connaît une baisse de sa population depuis 2010.

Evolution des soldes naturel et migratoire de la CCQB

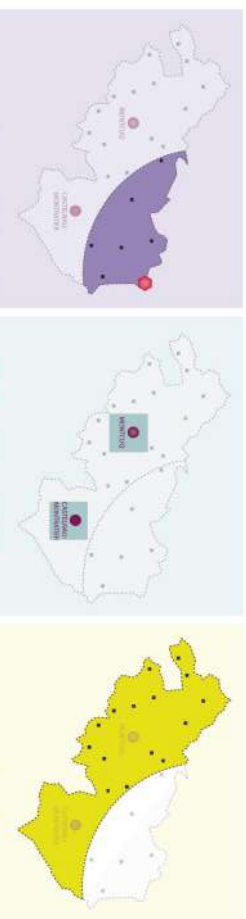
Source : INSEE



Trois espaces se distinguent de cette évolution démographique :

- Les deux pôles de Castelnau-Montrattier et Montcuq qui subissent une forte baisse de population.
- Les communes du Nord-Est, sous influence du bassin de Cahors qui gagnent en population.
- Les communes rurales, dont les bassins de vie, plus isolés, perdent en population.

3 entités territoriales aux dynamiques socio-économiques différentes



De plus cette population est vieillissante, ce qui entraîne un déséquilibre entre la taille des logements (de plus en plus grands) et celle des ménages (de plus en plus petits).

Entre 2008 et 2018, plus de 100 hectares ont été utilisés pour construire des bâtiments neuf, dont 72% étaient destinés à des habitations

- 28% sur les communes des pôles (Castelnau-Montrattier et Montcuq) ;
- 54% sur les communes influencées par Cahors (L'Hospitalet, Perrin, Cézac, Saint Paul-Flaugnac, Barguelonne en Quercy) ;
- 18% sur les communes rurales (Lendou en Quercy, Portes du Quercy, Montlauzun).

L'extension des nouvelles constructions a progressé de 1,6% sur les espaces naturels et agricoles en 2018. 98% de cette augmentation s'est faite principalement par la création de nouvelles zones urbaines.

Le Quercy Blanc est un territoire rural connaissant des difficultés quant au vieillissement et à la diminution de sa population, à son dynamisme économique, au maintien de son activité agricole, de ses services et des villages et hameaux mêmes. Il est pourtant riche d'une identité et d'un cadre de vie de grande qualité, de deux pôles villageois proposant des services et des activités, et de bassins de vie et d'emplois extérieurs à proximité.

B - Les ambitions portées par les élus, socle du projet

Face à cela, il faut faire de l'identité du territoire une force pour répondre aux défis de la ruralité, afin d'attirer des entreprises désireuses d'un cadre de travail agréable et motivant, des actifs soucieux de bien être, des touristes et des résidents occasionnels recherchant douceur de vivre et cadre champêtre.

Ainsi le patrimoine paysager, identité du territoire, doit devenir la clé de voute du projet du territoire pour porter les ambitions suivantes :

- **maintenir, valoriser et développer les terres et l'économie agricoles,**
- **favoriser l'accueil des entreprises et maintenir un tissu de commerce et d'artisanat sur tout le territoire,**
- **développer l'économie touristique en lien avec l'économie agricole,**
- **maintenir, valoriser et développer le tissu rural et les équipements.**

C - Les éléments du projet à traiter

Le paysage au service du cadre de vie et d'attractivité : les valeurs paysagères partagées doivent décliner des mesures pour accompagner tous les projets dans leur insertion harmonieuse au sein d'un paysage de qualité et qui évolue.

Le maillage à structurer : le Quercy Blanc doit valoriser le desserrement de Cahors, tout en renforçant les pôles de Castelnau-Montrater et Montcuq. Le tissu de villages et hameaux doit proposer des capacités d'accueil adaptés.

Les besoins à anticiper : il faut tenir compte des objectifs du SCOT, tout en proposant un projet ambitieux adapté au territoire. Les potentiels seront mis en valeur et renforcés : l'agriculture, l'environnement, le patrimoine bâti, le tourisme, les énergies renouvelables.

Les populations à accueillir : il faut proposer une offre en foncier et en rénovation, du locatif de village, pavillonnaire, et du foncier accessible pour l'installation durable des jeunes et des actifs.

2 | Les enjeux

A - Les enjeux identifiés dans le diagnostic

Au-delà des objectifs du SCOT de Cahors et du Sud du Lot, que le PLUI de la CCQB se doit de respecter, les enjeux territoriaux formulés dans le diagnostic sont les suivants :

- **Une qualité de paysages** à préserver dans toutes ses composantes, du grand paysage au paysage habité.
- **Un vieillissement important** de la population, qu'il faut à la fois accompagner et réduire.
- **Une offre de logements peu diversifiée**, à étoffer pour tenir compte du vieillissement et retenir les nouveaux arrivants.
- **Une vocation agricole forte**, qu'il faut accompagner par la valorisation et la diversification
- **Des entreprises nombreuses mais en baisse**, dont il faut accompagner le maintien et la transmission.
- **Une économie présente et artisanale à étoffer** et diffuser sur l'ensemble du territoire.
- **Des potentialités touristiques fortes et sous exploitées**, à structurer et étoffer en termes de capacités d'hébergement.
- **Une offre commerciale et de services à la population concentrée** sur les bourgs et fragilisée, qu'il est nécessaire de valoriser pour l'équilibre et l'attractivité du territoire.

Le Quercy Blanc, entre paysages identitaires et dynamiques hétérogènes

UN TERRITOIRE A 3 VITESSES

 Pôles d'équilibre du SCOT : bourgs centres en situation de vulnérabilité démographique et économique

 Secteur dynamique influencé par le desserrement de Cahors

 Communes rurales dont la population diminue ou peine à se maintenir

3 POLES ECONOMIQUES MAJEURS

 Pôles : centralisation des zones d'activités, commerces et services

 Zone économique d'intérêt régional Cahors Sud en cours de développement

UN TRIPTYQUE PAYSAGES-AGRICULTURE-TOURISME

 Les serres : paysages identitaires, supports d'une activité agricole en déprise et ou en mutation

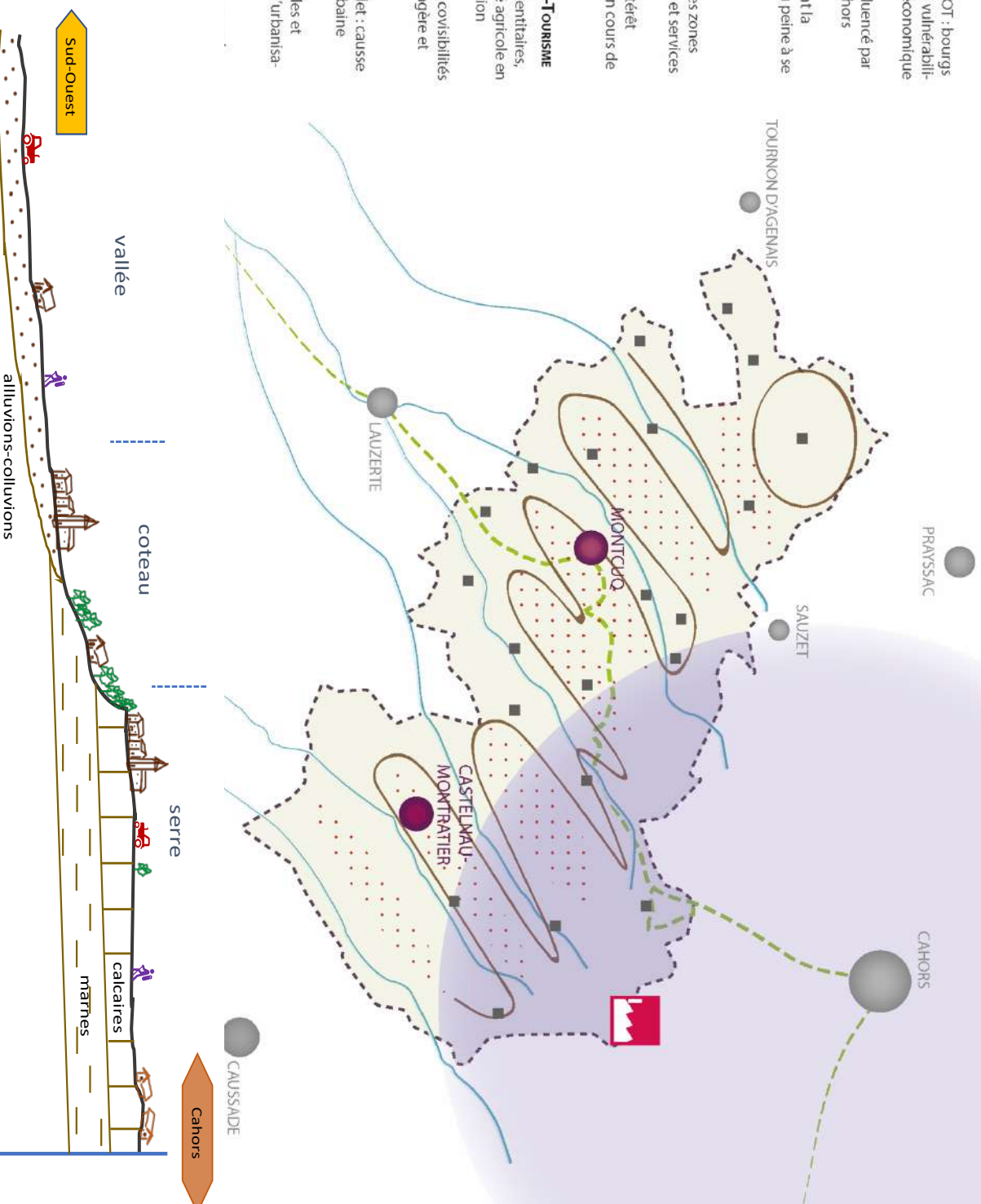
 Les coteaux : de fortes covisibilités et une sensibilité paysagère et environnementale

 Le plateau de L'hospitalet : causses soumis à la pression urbaine

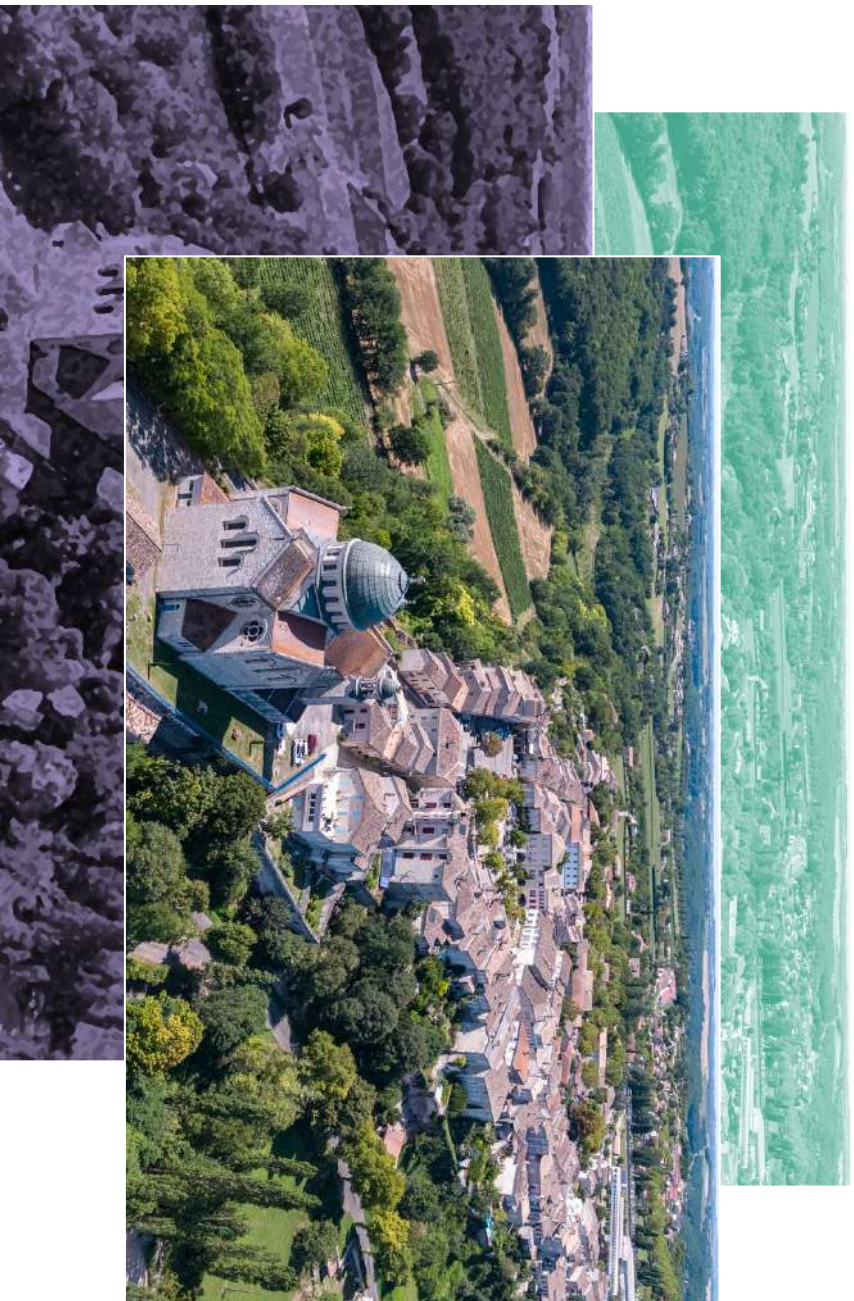
 Les vallées : terres fertiles et exploitées sensibles à l'urbanisation

 Le chemin de Saint-Jacques Compostelle, l'ocomo touristique

 Un territoire qui accue nombreuses résidences secondaires



Axe 1 : le paysage, qualité de vie et attractivité du Quercy Blanc

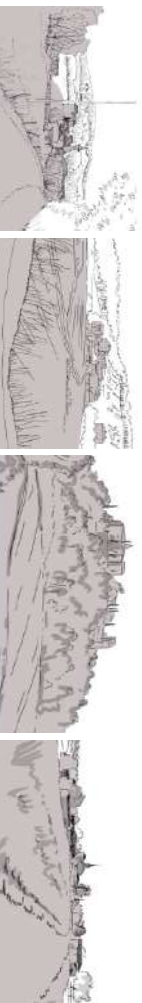


Orientation générale 1 : valoriser la qualité du cadre de vie habité

A - Concilier enjeux paysagers et bâti résidentiel

Le Quercy Blanc est doté de paysages habités (villages, hameaux, corps de ferme...) très préservés qui participent à l'identité et à la qualité du cadre de vie. Le PLUi doit proposer des règles et des outils pour les aménagements futurs qui doivent préserver :

- **Le paysage habité** marqué par des architectures typiques du Quercy Blanc (volume simple, pierre blanche, toit à faible pente en tuile canal...) et contenu dans les villages et les hameaux parsemant le territoire.
- **Le paysage ouvert** à l'échelle des espaces habités et des parcelles (absence de clôtures, de clos construit).
- **Les typologies des villages** exprimant l'histoire des lieux et leur inscription dans le paysage (rapport au relief, à l'eau, à l'histoire agricole...).

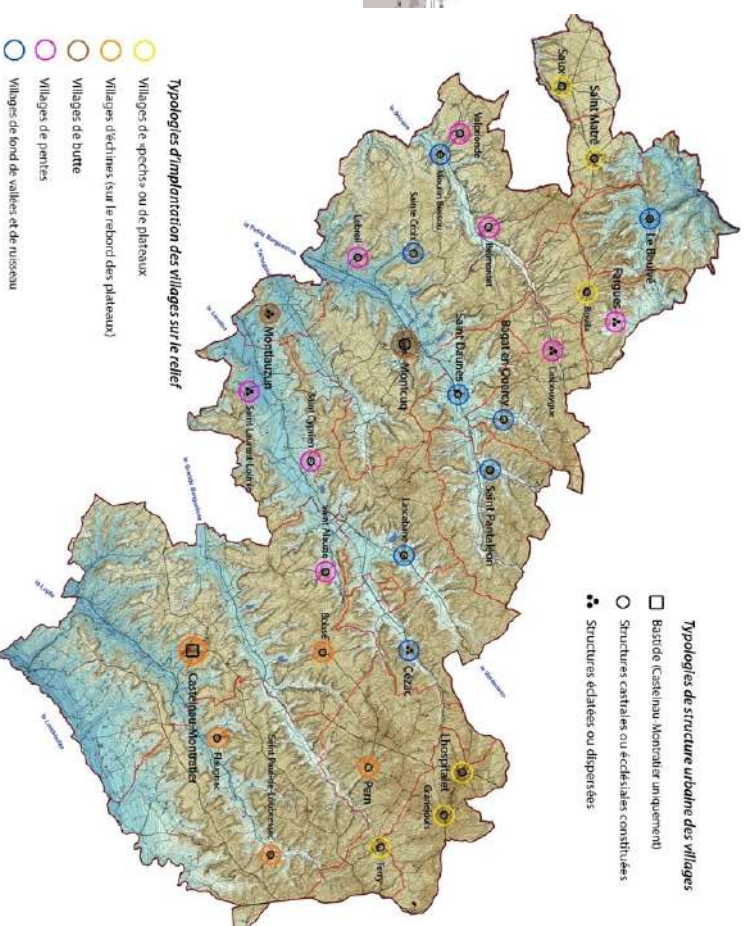


Les critères paysagers, permettent d'évaluer les sites et les situations et de proposer des règles et des outils adaptés pour :

- Valoriser les lieux de vie, en proposant des espaces publics de qualité venant renforcer le lien social et en favorisant la mixité fonctionnelle.
- Permettre l'implantation des bâtiments nouveaux en respectant les caractères des villages et hameaux lorsque de nouveaux projets doivent y être intégrés.

- Maintenir ou créer des éléments de structure paysagères dans et autour des villages et hameaux (trame parcellaire, fossés, murets, haies, lisières...) et sur les nouveaux quartiers.
- Porter une attention particulière pour intégrer les nouveaux quartiers dans le paysage, en termes d'implantation, de formes, d'orientation...
- Conserver et valoriser les jardins (« coustels ») et espaces dans et autour des villages et hameaux, à conserver ou à traiter simplement, dans un souci de respiration de ceux-ci.

En plus de maintenir la qualité des paysages, ces engagements doivent permettre d'améliorer le cadre de vie, de lutter contre « les villages dorcirois », de favoriser les liens entre les habitants, de réduire les conflits de voisinage, de rapprocher les habitants de leur environnement, de permettre la respiration du tissu urbain, de limiter les îlots de chaleur...



B-Accompagner le bâti agricole et économique dans son intégration paysagère

Le Quercy Blanc est particulièrement bien préservé des défauts d'intégration de bâtiments agricoles et économiques dégradant les qualités des paysages. Le PLUi doit maintenir cette préservation en cohérence avec les valeurs paysagères suivantes :

- **Les paysages agricoles** conférant une ambiance jardinée au territoire.
- **Les paysage des boisements** marquant les lignes paysagères des serres en limite des versants des vallées et des plateaux.
- **Les paysage des grands horizons** depuis les plateaux, les routes en ligne de crête, les chemins de randonnée.

Le PLUi privilégiera des règles permettant l'adaptation du projet au site en :

- Encadrant l'implantation et de l'orientation.
- Limitant les terrassements.
- Proposant un accompagnement par des clôtures, des haies et lignes d'arbres.

Cette déclinaison sera particulièrement importante sur les secteurs à enjeux paysagers forts à très forts tels que :

- Abords de silhouette villageoises emblématiques.
- Rebords boisés des plateaux et serres, cordons boisés des versants.
- Plateaux calcaires et prairies sèches du Nord-Ouest du territoire.
- Lignes de crête et points de vue sur l'horizon.
- Horizons ouverts des plateaux agricoles des serres.
- Aspect jardiné et composé des vallées et versants agricoles.
- Abords des chemins de randonnée et autres secteurs fréquentés

La photographie suivante permet d'illustrer ce qu'il faut faire et les principes à respecter pour une bonne intégration des bâtiments agricoles.



Favoriser l'intégration paysagère des Zones d'Activités Économiques (ZAE) et des bâtiments d'activités sur les anciennes et les nouvelles zones du territoire, en prenant en compte notamment les éléments de site (topographie, orientation, inscription), la structure paysagère au sein de la zone (parcellaire, végétalisation, traitement des talus et fossés, lisières paysagères...), et l'inscription des bâtiments et espaces communs (implantation, orientation, volumétrie, noues, végétation, mobiliers, stationnement, signalétique...).

Pour chacune de ces ZAE, des orientations d'aménagement et de programmation donneront des principes d'implantation et de qualification de ces zones.

Orientation générale 2 : préserver le patrimoine territorial et la valeur paysagère du Quercy Blanc

A - Préserver le patrimoine paysager emblématique du Quercy Blanc, sa qualité et son attractivité

De nombreuses entités, ambiances et silhouettes paysagères sont patrimoniales au sens : « ayant une valeur et devant être préservées pour les populations et les générations futures ». Le PLU doit identifier ces valeurs et permettre leur protection, du grand paysage à la silhouette paysagère. Ces valeurs sont identifiées ci-contre.

A partir de ces valeurs paysagères identitaires, des critères sont déterminés et intégrés aux outils du PLU. Le règlement tiendra compte de ces critères paysagers en proposant une déclinaison adaptée aux sites et situations. Les secteurs suivants seront particulièrement préservés (liste non exhaustive) :

- Les promontoires villageois (Castelnaud, Flaugnac...),
- Le panorama de Montcuq,
- La dépression du Boulvé,
- Les serres et pechs à couronnement boisés,
- Les silhouettes villageoises,
- Le chemin de Saint Jacques de Compostelle



La silhouette du bourg de Castelnaud

Les valeurs paysagères emblématiques du Quercy Blanc

La structure paysagère de succession de vallée et serres

Les chemins de découverte des paysages

Les paysages de grands horizons depuis les plateaux et pechs

Typologie de villages exprimant l'inscription à l'histoire et au relief

Les paysages agricoles composites et jardinés

Les paysages liés à l'eau et à la pierre

Les paysages de boisements marquant les lignes

un paysage habité contenu dans les formes urbaines

Un paysage de contact ouvert à toutes échelles

Un paysage habité marqué par les architectures typiques

Le GR 65 et d'autres itinéraires à enjeux paysagers et touristiques forts, feront l'objet d'une attention particulière en déclinant un corridor de préservation paysagère adapté, établi à partir des critères paysagers suivants :

- point de vue ouvert sur l'horizon,
- point de vue sur les buttes témoins
- point de vue sur les villages, hameaux ou fermes isolées
- point de vue et accès vers le petit patrimoine (sources, fontaines, lavoirs...)
- accompagnement des haies/murets/arbres sur le bord du chemins (continuité écologique)

B-Protéger le patrimoine naturel et la biodiversité

L'identité du paysage du Quercy Blanc s'est forgée sur les caractéristiques de son patrimoine naturel et agricole. Cela donne une mosaïque paysagère variée et changeante, qui confère au territoire qualité et douceur de vivre. Le PADD veille donc à :

- **Protéger et conforter le patrimoine naturel, paysager et la biodiversité en affirmant la trame verte et bleue (TVB).** Le PLUI proposera une TVB préservant les enjeux de biodiversité en lien étroit avec les enjeux paysagers et agricoles. La TVB du SCoT sera traduite et complétée avec les secteurs à fort enjeu naturel identifiés sur le terrain (notamment Natura 2000).

Corridor du SCoT

Zonage du Corridor dans le PLUI



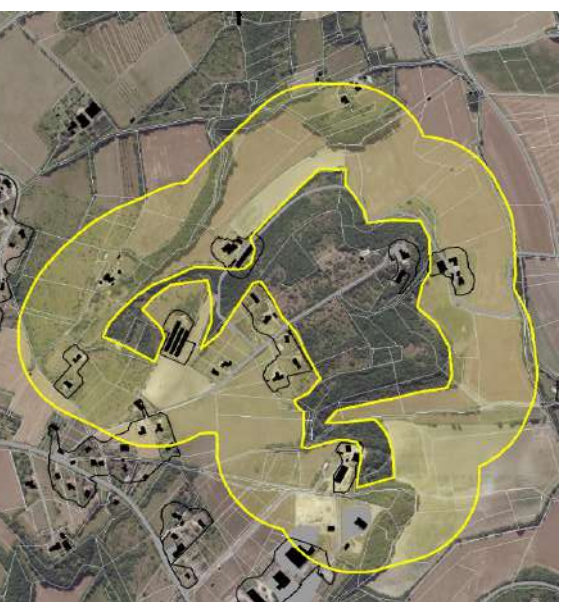
Exemple de traduction de la TVB du SCoT

- **Prendre en compte les éléments de nature ordinaire,** venant compléter ceux de paysage habité. La nature ordinaire est celle qui se mêle intimement aux espaces habités et qui participe à la qualité du cadre de vie et des paysages. Ces éléments complètent le réseau de la TVB et permettent d'améliorer les échanges entre lieux habités et fonctionnement de la biodiversité. Autant sur l'urbanisme existant que sur les nouveaux

quartiers, le PLUI proposera des mesures de maintien ou de développement de cette nature ordinaire.

- **Protéger les éléments du patrimoine naturel** (arbres, espaces boisés, zones humides...) **et rural ponctuel ou linéaire** (haies bocagères, murets, mobilier agricole traditionnel...) **au titre de l'article L 151-19.** Certaines protections (haies, zones humides, boisements...) renforceront la biodiversité, préviendront de certains risques naturels et diminueront l'érosion des sols. Le paysage du Quercy Blanc est ponctué d'un patrimoine riche et nombreux, qui est aussi l'empreinte de l'activité humaine. La CCOAB souhaite valoriser et sauvegarder l'ensemble de son patrimoine pour transmettre aux générations futures la richesse et la culture de ses terroirs.

En compatibilité avec les attendus du SCoT, des zones de mobilités (ou zones tampons) seront établies, permettant de conjuguer préservation des abords des réservoirs de biodiversité et fonctionnement agricole ou urbain. L'application stricte de ces zones proposée par le SCoT (100 m autour des réservoirs) fera l'objet d'adaptations tenant compte de la réalité des espaces, notamment si le fonctionnement écologique est remis en cause par les enjeux agricoles ou urbains déjà présents.



Exemple de zone de mobilité à Castelnaud-Montlatier, dont l'adaptation est rendue nécessaire par la présence de bâti résidentiel et agricole. Cette adaptation peut être un détournement ou des règles spécifiques.

C - Prendre en compte le patrimoine agricole comme élément de qualité paysagère du Quercy Blanc

Le paysage agricole participe pleinement à la qualité des perceptions paysagères. Le PADD décline des orientations permettant de :

- **Préserver les espaces agricoles dans leur valeurs paysagères (mosaïque du parcellaires, éléments bocagers, inscription du bâti agricole) tout en garantissant leur capacité d'évolution.** Le paysage agricole est dynamique et le PLUi doit l'appréhender tant dans son héritage que dans ses évolutions. Il est le lien entre milieux et société, et l'expression de la ruralité. Ce sont ces paysages de terroirs qu'il faut préserver : les vallées de polyculture irriguée, la mosaïque agricole de coteaux, les parcours et pâturages des serres et plateaux, les jardins agricoles autour des villages et hameaux... le PLUi devra éviter la remise en cause de ces entités paysagères agricoles par des projets urbains ou d'aménagement.

- **Protéger les zones agricoles sensibles à forts enjeux paysagers sur les secteurs emblématiques :** sur les grands paysages à forte sensibilité (éperons, serres, pechs, coteaux...), autour des silhouettes villageoises typiques du Quercy Blanc, aux abords ou en visibilité du GR 65... L'activité agricole subit une pression aux abords des zones urbanisées, la mettant en difficulté. Proposer des modes de protection adaptés sur ces secteurs permettra de pérenniser l'activité aux abords des villages et des hameaux pour conserver l'aspect jardiné et rapprocher les lieux de production et de consommation.



La trame du GR 65 s'inscrivant dans les paysages agricoles de plateaux



L'alternance de paysages agricoles et boisés avec intégration de bâti agricole sur les coteaux



Glacis d'un paysage agricole jardiné au pied de Saint Matré

D-Anticiper les changements climatiques en limitant l'exposition à ses impacts

Au-delà de la prise en compte des risques dits « naturels » ou « majeurs » connus sur le territoire (inondations et ruissellement, retrait-gonflement d'argiles, feux de forêt...), la CCQB souhaite prévenir des effets du changement climatique sur le territoire.

L'impact du réchauffement climatique va se traduire par une modification progressive des fonctionnements de la biodiversité, des paysages, des cycles végétatifs des productions agricoles Il aura également un impact sur les ressources de toute nature (énergies fossiles et renouvelables, eaux, végétation ...) et les fonctionnements socio-économiques (production, commerce, mobilité, urbanisme, loisirs...). Aujourd'hui pas moins de 7 transitions dues au changement climatique sont à appréhender et le PLUi et un outil majeur pour cela : Transitions écologique, énergétique, économique, démographique, mobilière, alimentaire, numérique, démocratique.

Pour prévenir ces changements et assurer ces transitions, la CCQB souhaite mettre en œuvre des mesures qui permettront d'anticiper les besoins futurs et protéger les populations.

- **Lutter contre la dégradation de la ressource eau en anticipant les problèmes de sécheresse.** La question de l'eau est majeure sur le territoire de la CCQB, compte tenu de sa position en tête de bassins versants, des manques d'eau dans les ruisseaux, constatés en cas de sécheresse, et de l'enjeu que représente l'irrigation agricole. Les sécheresses de plus en plus fréquentes vont fragiliser encore cette ressource et mettre en tension les prélèvements effectués. La CCQB favorise notamment à travers le PLUi les mesures suivantes :
 - Mettre en œuvre des mesures de protection des zones humides et des bords de cours d'eau adaptées, secteurs de production et de stockage de ressource-eau.
 - Éviter des sites de stockage de déchets en plaine alluviale et en zone de sensibilité de nappes phréatiques.

- Mettre en œuvre et/ou favoriser les mesures de protection autour des captages d'adduction d'eau potable (AEP).
- Mettre en jour les schémas d'assainissement actuellement en vigueur sur le territoire.

- **Prévenir les effets des canicules, prévues plus intenses et fréquentes, en maintenant des réservoirs de fraîcheur** autour et dans les zones urbaines et à urbaniser. La CCQB veillera dans les zones U et AU du PLUi à garder ces espaces et à préserver des espaces agricoles et naturels à proximité des zones urbaines afin de pouvoir créer des courants d'air dans les tissus urbanisés. Les mesures de nature ou de paysage ordinaire iront aussi dans ce sens.

- **Proposer une gestion raisonnée des eaux pluviales.** Le risque inondation est présent sur le territoire de la CCQB, il est localisé sur les 6 vallées du territoire, et plus particulièrement sur celle de la Petite Barguelonne ou de nombreuses constructions sont soumises aux inondations, notamment à hauteur de Montcuq. Le PLUi ne devra évidemment pas augmenter cette vulnérabilité. Le risque de ruissellement est un enjeu important sur les secteurs pentus et en tête de bassin versant. Pour limiter ce risque et favoriser l'infiltration des eaux de pluies avant qu'elles ne ruissellent, la CCQB souhaite :

- Limiter l'urbanisation dans les zones pentues et en tête de vallon.
- Limiter l'imperméabilisation des parcelles privées pour favoriser l'infiltration des eaux.
- Mettre en place des principes et des mesures de gestion raisonnée des eaux pluviales (noues...) dans les OAP notamment.
- **Réduire les besoins en mobilité et les déplacements basés sur les énergies fossiles.** La CCQB porte un projet de ruralité qui nécessite de la mobilité individuelle car les transports en commun sont rares en campagne. Néanmoins les zones urbaines et à urbaniser seront pensées pour réduire les déplacements et augmenter la solidarité de proximité. De même, le renforcement du rôle des pôles du territoire participe à fixer des services, équipements et commerces de proximité.

Le paysage comme enjeu transversal du projet de territoire

UN PAYSAGE RURAL HABITÉ

- Pôles d'équilibre du SCOT : bourgs centres en situation de vulnérabilité démographique et économique
- Villages principaux classés par typologies, des silhouettes à préserver, une urbanisation à adapter à la situation paysagère spécifique, et à inscrire dans la structure urbaine et paysagère existante

LE PAYSAGE ET LA GÉOMORPHOLOGIE SINGULIÈRE DU QUERCY BLANC

Les lignes de crêtes et versants des vallées structurant le paysage du territoire

- Préserver les lignes boisées en limite des serres comme horizon boisé des vallées
- Préserver la lisibilité des crêtes rocheuses dans le paysage (corniches calcaire, cuestas, ...)
- Maîtriser l'urbanisation diffuse le long des crêtes ou sur les versants à la rupture de pente

les plateaux des serres entre déprise et intensification agricole

- Préserver les points de vue sur l'horizon des paysages du territoire intercommunal, les éléments de géomorphologies comme les buttes calcaires
- Préserver et mettre en valeur le paysage depuis les routes en lignes de crêtes
- Favoriser l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage
- Maintenir et maîtriser l'agriculture en regard des enjeux environnementaux et paysagers (conservation ou plantation de haies, gestion des ressources en eau, appauvrissement des sols, érosion, biodiversité)
- Maîtriser l'habitat diffus le long des voies dans la continuité des hameaux ou des villages

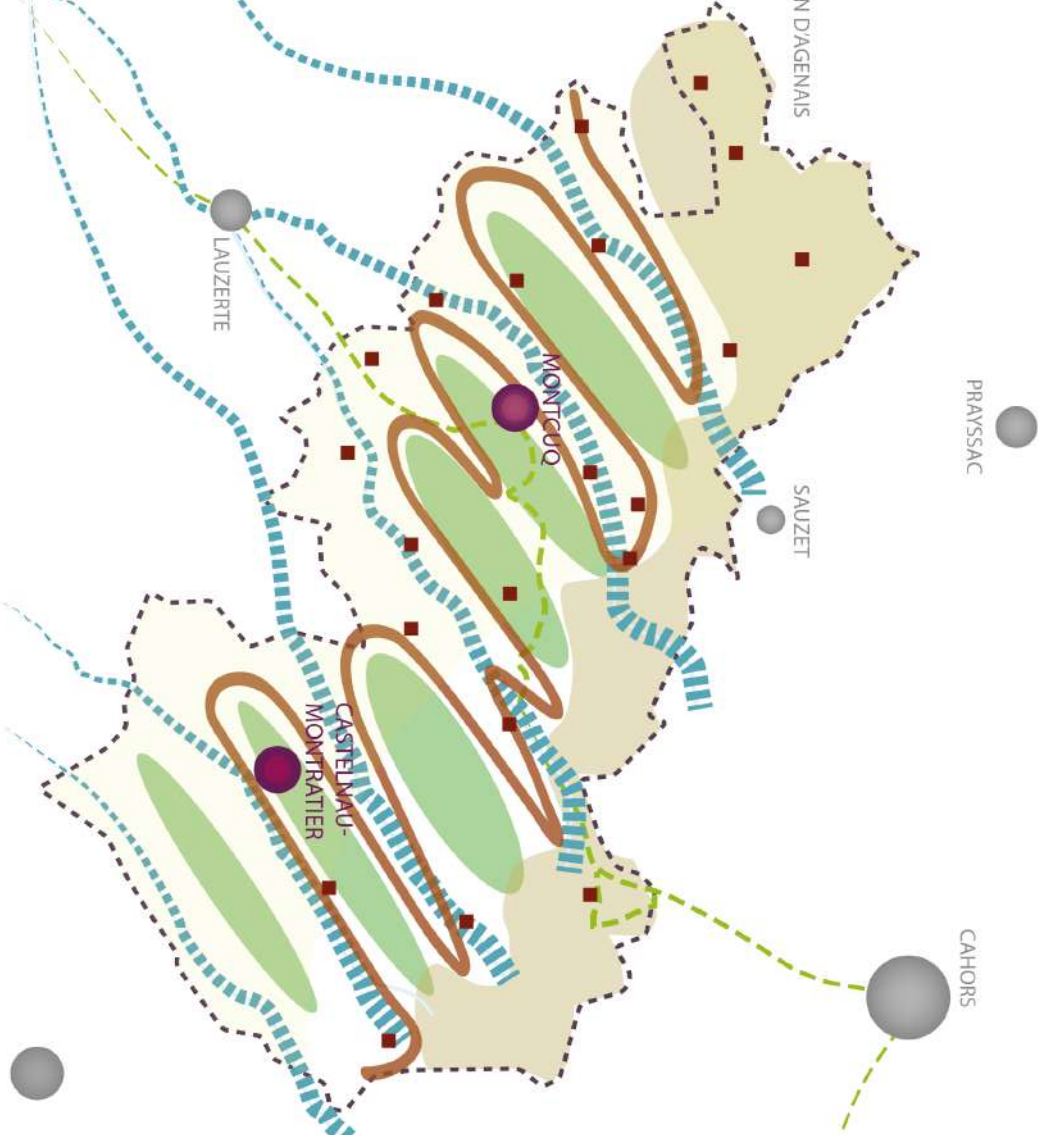
Les vallées parallèles constituant l'ossature du paysage

- Maintenir le paysage agricole et une agriculture riche et diversifiée
- Maîtriser l'urbanisation des fonds de vallées (et ses impacts sur l'agriculture, la gestion de l'eau, les corridors écologiques...)
- Renforcer le paysage des ripisylves
- Préserver le paysage des haies et la structure parcellaire du paysage agricole à l'origine de l'ambiance jardinée du paysage des vallées agricoles

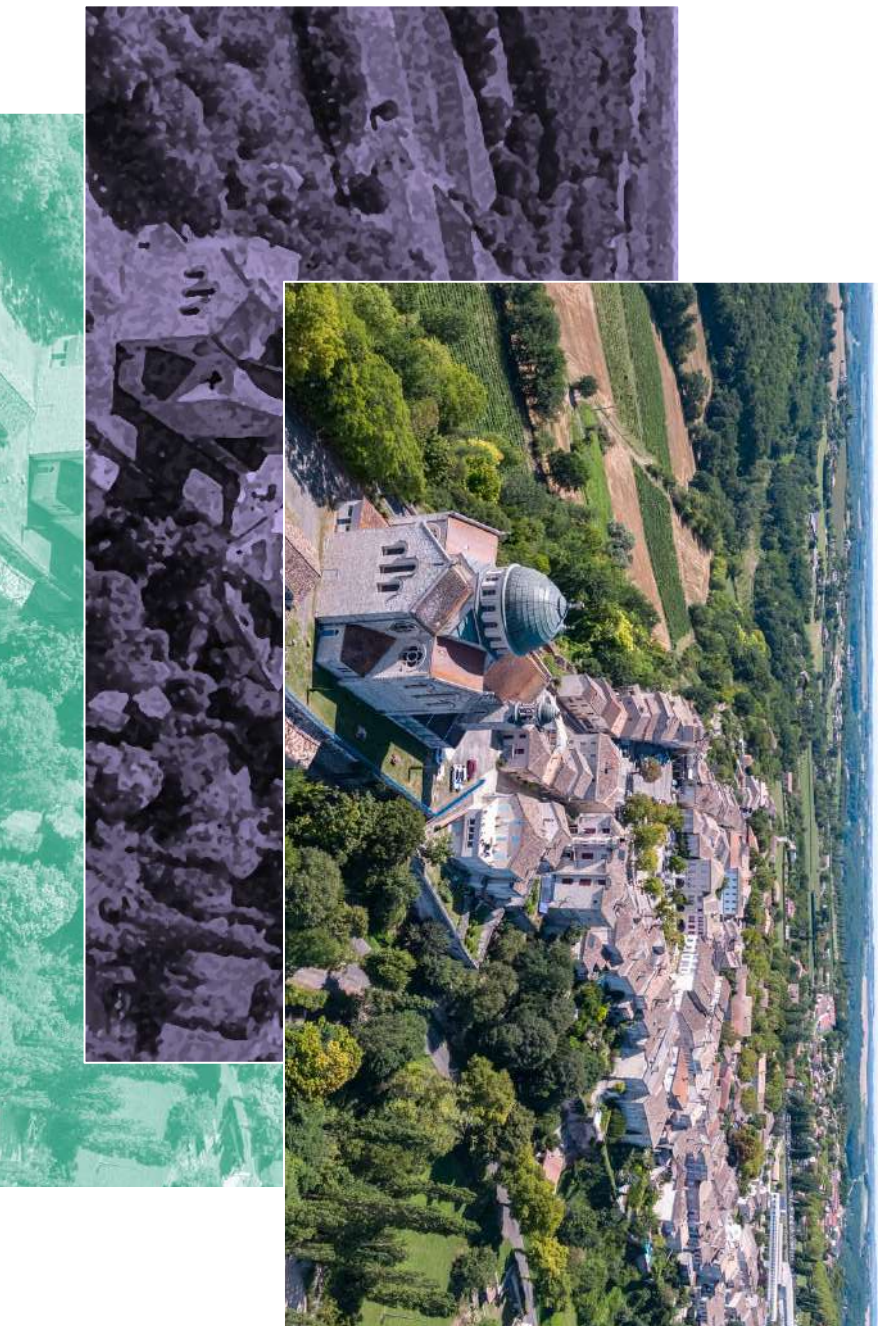
Le plateau nord du territoire et la dépression du Boulvè

- Maintenir et valoriser la qualité et de la richesse écologique des causses (pelouses sèches) et concilier qualité environnementale et paysagère des espaces agricoles (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...)
- Préserver et valoriser les points de vue ouverts sur le grand paysage et l'horizon du territoire

- Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, un tracé traversant les différentes ambiances paysagères du territoire - véritable itinéraire de découverte du paysage



Axe 2 : le Quercy Blanc, porteur d'un projet de territoire ambitieux et adapté



Orientation générale 1 : favoriser et accompagner le développement des activités économiques

A - Affirmer le rôle des pôles tout en maintenant le tissu rural.

Entre 1999 et 2015, la part de la population sur les pôles est passée de 50,2% à 46,8%. Si on prolonge cette tendance jusqu'en 2034, cette part passerait à 42,7% à cette date. Cette évolution risque de briser l'équilibre territorial en fragilisant les pôles au point de perdre le niveau de services, d'équipements et d'emplois qu'ils proposent actuellement à l'ensemble du territoire. C'est toute la communauté de communes qui perdrait alors en ruralité et en attractivité. La CCQB mise sur le retour de certaines populations vers les campagnes pour relancer l'économie et la démographie. Elle souhaite, en pleine compatibilité avec le SCOT et pour redresser les tendances passées, accueillir en priorité 55% de population sur les pôles. Cela sans que les autres secteurs du territoire ne soient grevés par cet effort.

Ainsi la CCQB souhaite porter à travers son PLUi un nouveau modèle rural ambitieux : face aux changements et aux défis qui vont remodeler les fonctionnements et les rapports de société, la collectivité mise sur :

- **Un retour aux campagnes** de la part de populations en recherche d'un cadre de vie de qualité et proposant les moyens de vivre et consommer durables.
- **Des mutations profondes des économies** qui dynamisent le territoire : économies agricole, présenteielle, tertiaire, collaborative, productive. Toutes auront à faire face à des révolutions de leurs modèles.
- **Un renouveau des communautés villageoises rurales**, avec des relations renforcées entre les habitants, et au sein d'un cadre de vie qui doit devenir

un cadre de « partage de vies ». Cela avec des offres adaptées pour relancer l'accueil de population, tant du point de vue de l'économie que du logement et de l'habitat.

- **Un renforcement de l'attractivité des pôles** qui proposeraient des services et des équipements de proximité. Ces polarités sont évaluées pour toucher les populations sur un rayon de 10 minutes en voiture autour du pôle, correspondant au bassin de vie de proximité.

B - Renforcer la dynamique économique du territoire

Les économies productives et présentieilles sont le moteur du développement, car pourvoyeuses d'emplois et de richesses directes pour le territoire. La déclinaison de la stratégie économique de la CCQB dans le cadre du PLUi inclut les attentes du SCOT et la volonté de soutenir le dynamisme économique.

- **Conforter et promouvoir les ZAE identifiées du territoire, actuelles et prévues**, dans le respect des projections du SCOT sur le développement économique du territoire :

- Poursuivre le développement de la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) de Cahors Sud sur les communes de l'Hospitalet et de Pern.
- Accueillir des activités industrielles et artisanales en priorité dans la zone de Perette sur Castelnaud Montlatier- Sainte Alauzie
- Permettre le renouvellement des activités dans la zone de Pleysses sur Montcuq-en-Quercy-Blanc. Actuellement saturée et n'ayant pas la possibilité de s'étendre sur site, la CCQB propose de créer un pôle économique complémentaire sur la commune de Barguelonne-en-Quercy. La création de ce nouveau pôle intercommunal sera un atout pour renforcer l'armature économique du territoire.
- Favoriser la complémentarité des activités entre les différentes zones d'activités.

- **Favoriser le développement et la diffusion d'une économie présentielle de proximité** pour réduire les temps de parcours et redynamiser les communes rurales. Ces aménagements se feront sous réserve du respect des fonctionnements de voisinage et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux.

valoriser les marchés de plein vent qui sont amenés à se développer compte tenu des défis relatifs à la transition écologique et économique. Mais l'enjeu de lutte contre la vacance commerciale ne peut être résolu par le seul PLUi, et la CCQB souhaite engager des politiques de reconquête de la vacance complémentaires, en mobilisant des outils et des acteurs spécifiques.

- **Promouvoir l'économie numérique et collaborative**, en accompagnant les projets de tiers-lieux, de travail à domicile, d'activités solidaires et écoresponsables. La CCQB souhaite participer et contribuer au renouveau de l'économie. Pour cela, elle a investi dans la fibre pour développer un réseau numérique performant répondant aux besoins. Dans le cadre du PLUi et pour l'avenir de son territoire, elle souhaite donc diversifier son économie en soutenant ce type d'activités.

- **Mettre en avant une stratégie de filières de formation et d'installations d'entreprises en lien avec des savoir-faire locaux.** La CCQB souhaite à son échelle compléter sa stratégie économique avec un développement de formations adaptées aux métiers et savoir-faire qui s'exercent sur son territoire (en lien avec l'agriculture, l'artisanat...). Cela afin de faciliter l'évolution de ces filières et leur diversification par l'installation d'entreprises nouvelles. Les mesures du PLUi devront favoriser cette stratégie de diversification et d'inclusion économique.

- **Lutter contre la vacance commerciale pour redynamiser les centre- bourg.** Les centralités commerciales de Montcuq et Castelnau-Montrâtier représentent 60% de l'offre commerciale totale de la CCQB. Elles sont aujourd'hui fragilisées par l'opposition centre-périphérie, le manque de lisibilité, la vacance dégradée, la saisonnalité... la CCQB souhaite revitaliser l'offre commerciale pour redonner de l'attractivité à ses deux pôles. Pour cela le PLUi devra se servir des forces que représentent les configurations commerciales de ces deux bourgs : mettre en avant la qualité urbaine et l'attractivité touristique des centres-villes, pour lutter contre la vacance commerciale, conforter la complémentarité des commerces entre centre et périphérie, développer les connexions entre les secteurs commerciaux,

Favoriser le développement des activités économiques sur l'ensemble du territoire du Quercy Blanc

RENFORCER LES POLES TOUT EN MAINTENANT LE TISSU RURAL

Pérenniser le commerce dans les centres-bourgs et privilégier les pôles pour la création d'espaces de travail collaboratifs

Permettre le développement du commerce et de l'artisanat sur l'ensemble du territoire s'il est compatible avec la vie des villages (notamment routiers), et s'il n'entre pas en concurrence avec les pôles

FAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS LE MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

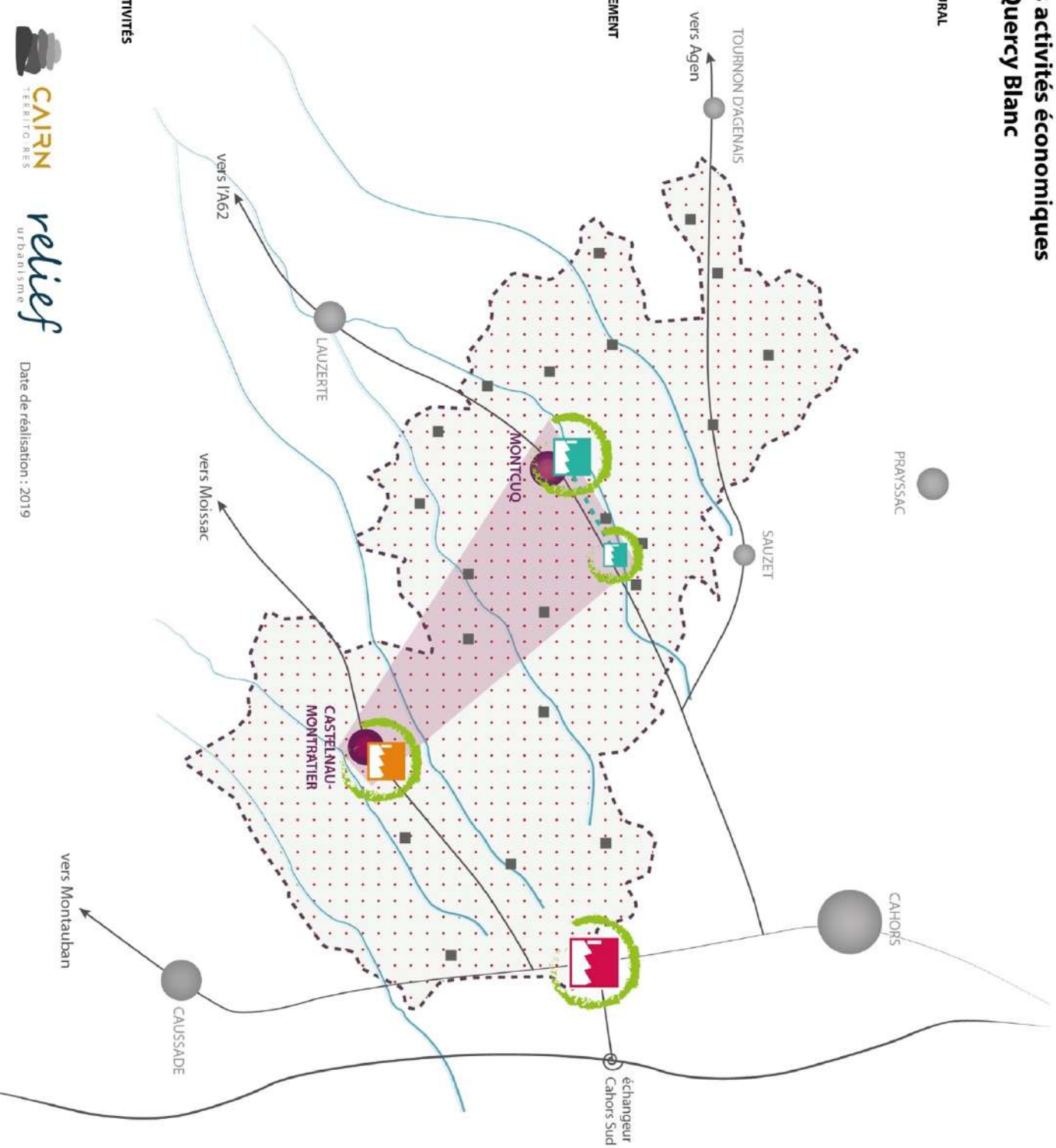
Poursuivre le développement de la ZIR Cahors Sud sur la commune de L'hospitalet

Accueillir des activités industrielles et artisanales dans la zone d'activités de Castelnaud-Montrattier récemment aménagée

Permettre le renouvellement des activités dans la zone existante de Montcuq, et créer une zone complémentaire à Bargue-lonne-en-Quercy

Favoriser la complémentarité des activités entre les zones d'activités économiques

Soigner l'intégration paysagère des zones d'activités existantes et à créer



C-Accompagner/soutenir l'économie agricole

L'économie agricole est la clé de la nouvelle ruralité. Elle est porteuse d'emplois (12% des actifs sont agriculteurs), conditionne l'avenir du territoire sur de nombreux aspects (productions vivrières et maraîchage, fonctionnements ruraux, biodiversité et qualité des espaces...), et façonne le cadre de vie et les paysages. Le PLUI doit :

- **Accompagner les évolutions des modèles économiques** en soutenant les projets de diversification de l'activité et des modes de productions. Les hameaux à vocation agricole devront être protégés pour cet objectif.
- **Protéger le potentiel agricole en valorisant le potentiel agronomique des sols.** La CCOB souhaite mettre en œuvre des mesures de protection adaptées sur les terroirs fertile, afin de permettre à l'agriculture de perdurer. Le potentiel agronomique des sols est élevé dans les fonds de vallées. La CCOB veillera dans les aménagements futurs à limiter et éviter les constructions dans ces zones.
- **Favoriser la reprise et la pérennisation des exploitations.** Le PLUI facilitera la reprise ou la transmission des exploitations en permettant le changement de destination, voire la mise en place de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) si des projets complémentaires sont identifiés.
- **Lutter contre les conflits de voisinage.** Les reculs sur bâtiments d'élevage préconisés par le SCOT seront mis en œuvre et adaptés pour mieux lutter contre les conflits de voisinage. Cela en proposant des règles de réciprocité plus précises et plus claires.

D-Développer/valoriser le tourisme

Avec une augmentation de la fréquentation touristiques (13 342 touristes en 2018), le Quercy Blanc est un lieu d'accueil d'un tourisme familial, proposant un cadre d'hébergement pour des séjours de qualité et de tranquillité.

Pour développer et valoriser les atouts touristiques la CCOB souhaite :

- **Mettre en avant l'itinérance comme un pilier du tourisme local.** Le territoire est jalonné de chemins ruraux qui sont désormais classés et largement fréquentés (randonnée locale ou itinérance). Ce réseau représente un des atouts du territoire qu'il faut préserver. Une attention particulière sera portée notamment autour du GR65 et des chemins en Quercy. Il faudra également veiller à garantir les connexions entre les chemins et les villages et hameaux.
- **Valoriser le patrimoine bâti et culturel.** La typicité du paysage quercynois se construit entre autres autour de ses silhouettes villageoises et de son patrimoine bâti. La CCOB souhaite mettre en avant le caractère pittoresque de ces villages, hameaux (urbain et agricole) et châteaux. Elle souhaite valoriser le patrimoine des « villages remarquables » dans lequel sont classés des sites dit « d'intérêt » tel que la tour de Montcuq, le moulin de Boisse, la bastide de Castelnaud et le Castum de Flaugnac.
- **Pérenniser et diversifier les activités.** La CCOB veut permettre le développement de filières touristique pour soutenir et renforcer les atouts du territoire (Plan d'eau de Saint-Sernin, Piscine intercommunale de Castelnaud...). Le territoire souhaite également renforcer le lien avec l'agriculture par la valorisation de l'agritourisme et de ses terroirs.
- **Favoriser et conforter les projets touristiques publics ou privés.** L'économie touristique représente une ressource financières importante. La CCOB souhaite accueillir des projets touristiques diversifiés afin de répondre à la demande croissante dans ce secteur. Cependant, elle veillera à garder une proportion correcte de résidences secondaires, notamment dans les petits villages pour ne pas figer la vie des communautés villageoises. L'autorisation des projets se fera sous réserve du respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.
- **Développer les interrelations avec les territoires voisins** en lien avec le déploiement de la nouvelle entité intercommunautaire touristique (EPIC). Le territoire profite de la proximité des sites touristiques voisins hautement labélisés pour valoriser la destination du Quercy blanc comme un territoire de quiétude et de bien vivre.

Valoriser les atouts du territoire et permettre la diversification des activités touristiques

VALORISER L'ITINERANCE, PILIER DU TOURISME LOCAL

Valoriser le chemin de Saint-Jacques de Compostelle et les Chemins en Quercy : maîtriser l'urbanisation aux abords et les covisibilités, améliorer la sécurité des traversées et répondre aux besoins des pèlerins

Préserver les chemins de randonnées pédestre, équestre et cycliste : maîtriser l'urbanisation aux abords et garantir les connexions entre les chemins

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL

Valoriser le patrimoine des bourgs identifiés « Villages remarquables »

Valoriser le patrimoine des villages et des hameaux

Valoriser les sites d'intérêt patrimonial et leur connexion

1 : tour de Montcuq 2 : moulin de Boisse
3 : bastide de Castelnaud 4 : castrum de Flaugnac

PERENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS

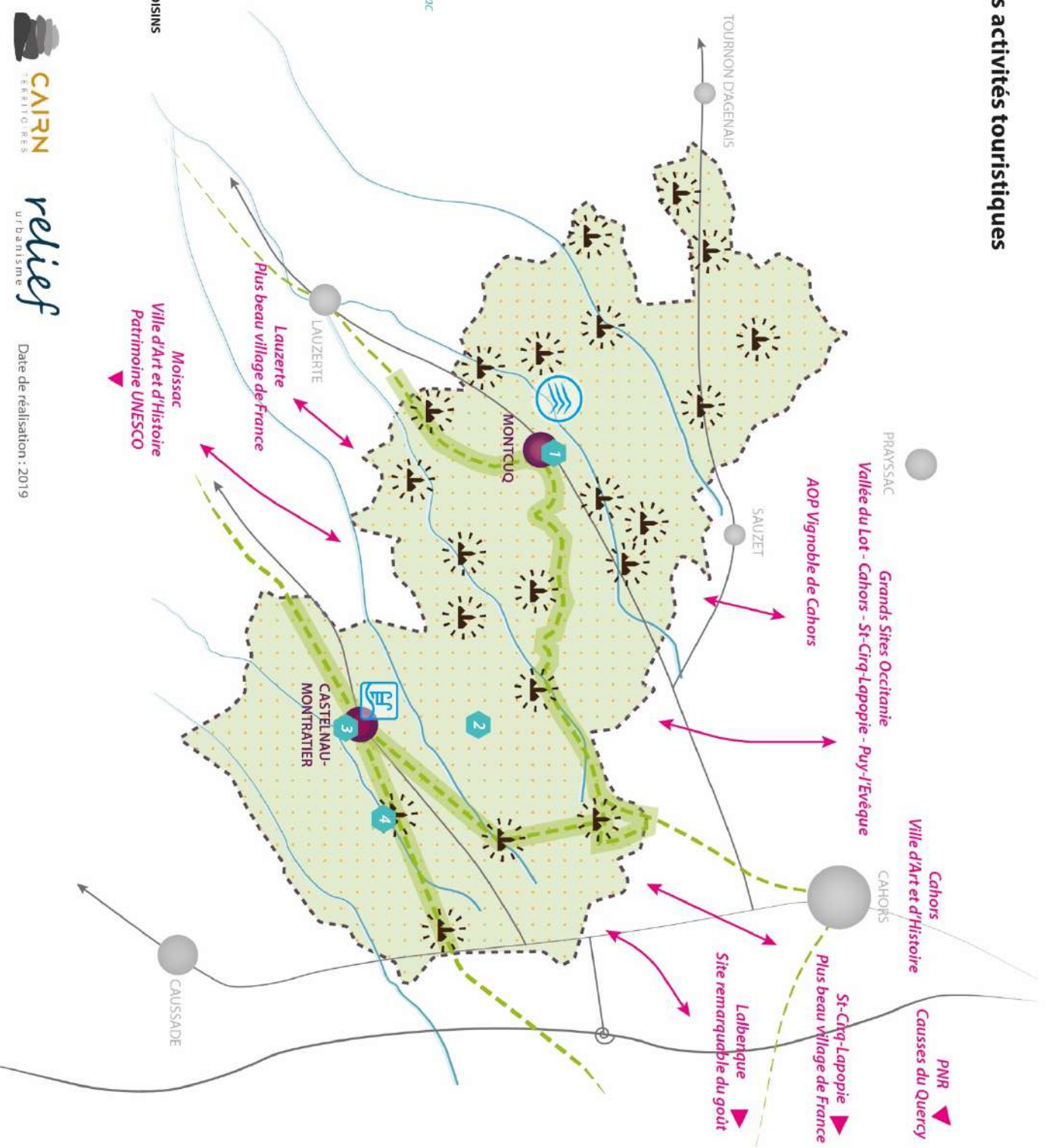
Préserver la qualité du plan d'eau de Saint-Sernin (paysages, eau, ...)

Valoriser la piscine intercommunale de Castelnaud-Montrattier

Permettre le développement de l'agritourisme et des activités de loisirs

DÉVELOPPER LES INTERRELATIONS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Tirer profit de la proximité des sites touristiques voisins hautement labellisés : amener les visiteurs dans le Quercy Blanc, valoriser la proximité des sites touristiques et la quiétude du territoire



Date de réalisation : 2019

Orientation générale 2 : développer des capacités d'accueil adaptées

A - Une offre de logements adaptée aux ambitions du territoire

Les besoins en logement sont conditionnés par les objectifs démographiques ambitieux, pour retrouver le rythme d'accueil de la période 1999-2010, soit environ 45-50 habitants par an. Cela donne un besoin en résidences principales d'environ 40-45 résidences principales par an, et environ 15-20 résidences secondaires par an. Pour répondre à ce défi, il faut proposer une offre de logements adaptée. Ces logements seront répartis en fonction des enjeux propres à chacun des trois secteurs identifiés :

- Retrouver une tendance démographique positive dans les polarités en privilégiant les centres-villes et les quartiers proches. Le bâti vacant devra être mobilisé.
- Encadrer les apports sur le secteur sous influence cadurcienne pour permettre une meilleure intégration des populations, en priorisant les quartiers déjà constitués. La densification-greffe urbaine et les changements de destination seront priorités.
- Proposer une offre adaptée sur les communes rurales en combinant le bâti vacant et des secteurs d'urbanisation opérationnel. Les changements de destination seront pris en compte.
- Faciliter le maintien à domicile et l'autonomie sur l'ensemble du territoire (pour lutter contre l'isolement et la perte d'autonomie des populations vieillissantes et/ou dépendantes).
- Limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES) dues aux habitations et aux activités, en favorisant la réhabilitation et la rénovation. La CCOB s'est engagée dans une politique d'amélioration de

l'habitat. A travers le PLUI et d'autres démarches, elle souhaite accentuer son effort sur ce thème.

Scénarios de potentiels de constructions entre 2021 et 2034				
Scénarios	Ordres de grandeur compatibles avec les valeurs du SCOT			
		Résidence principale (en nombre de constructions)		
Résidence principale (en nombre de constructions)	470	397 constructions neuves		
		45 Changements de destinations		
		25 logements vacants		
		140 constructions neuves		
Résidence secondaire (en nombre de constructions)	190	35 Changements de destinations		
		15 logements vacants		
Total		660		
Traduction (en nombre de logements par an sur 13 ans)	Rés. princ. : 36 Rés. second : 14	25 sur les pôles		
		18 sur les communes sous influence de Cahors		
		7 sur les communes rurales		
Total		50		

Ainsi, en tenant des particularités des trois secteurs de la communauté de communes identifiés, les objectifs chiffrés proposés dans le tableau se traduisent en ordre de grandeur de la façon suivante :

Environ 540 logements à construire durant la période, dont 275 sur les pôles (villes de Castelnau et Montcuq avec leur secteur à 10 min. en voiture), 195 sur les communes influencées par Cahors et 70 sur les communes rurales.

Environ 80 changements de destination et 40 logements vacants à mobiliser pour valoriser le bâti existant.

Pour la période 2021-2034 (13 ans), les besoins en logements s'établissent donc à environ 470 résidences principales et environ 190 résidences secondaires. Sur ces 660 logements, il y a environ 43 logements vacants potentiellement mobilisables, dont 35 sur les polarités, et 80 changements de destination sont à ajouter. Cela sans prendre en compte un taux de rétention immobilière, qui peut être très important, de plus de 50% sur les secteurs en densification.

La capacité de besoin en logements neufs est donc la suivante :

- Résidences principales en construction neuves : environ 400
- Résidences principales en reconquête de bâti existant (vacant et pouvant changer de destination) : environ 70
- Résidences secondaires : environ 190

B - Une consommation foncière modérée

La construction de maisons, de bâtiments, et tous les aménagements qui les accompagnent (routes, parkings ...) sur ces dernières années ont consommé beaucoup d'espaces et créé de nouvelles taches bâties, alors que la population a diminué. Cette augmentation est due à une mobilisation insuffisante du parc bâti existant et à un étalement de l'urbanisation nouvelle de l'ordre de 96% en extension sur de nouvelles surfaces. La CCQB souhaite corriger cette tendance afin de protéger les espaces naturels et maintenir l'agriculture. Pour cela, elle décide de réfléchir en priorité à la densification des enveloppes urbaines existantes tout en augmentant la densité de construction à l'hectare. Ces mesures sont, en compatibilité avec le SCOT :

- Une enveloppe maximale de 100-110 ha pour la production de logements (consommation 100 ha entre 2008 et 2018 sur la CCQB).
- 50% de la construction en densification. Actuellement le potentiel brut sur la CCQB est de 40 hectares ce qui est insuffisant de 10 ha. Ce potentiel brut sera affiné pour tendre à l'objectif de 50 %.
- La densité de logement sur les nouvelles opérations sera déclinée en fonction des secteurs du territoire et du nombre de permis par an attribués sur chaque secteur. Cela afin de baisser la taille moyenne des parcelles bâties et atteindre environ 1500 m².

Rythme annuel de production de nouveau logement	Densité moyenne minimale de logement par l'hectare
Moins de 2 logements par an	4 à 5 logements / ha
de 2 à moins de 5 logements par an	5 à 7 logements / ha
De 5 à moins de 10 logements par an	8 à 10 logements / ha
De 10 à moins de 20 logements par an	10 à 12 logements / ha
De 20 à 30 logements	12 à 15 logements / ha
Cahors	12 à 15 logements / ha

Dans le cas de l'élaboration d'un PLUi, l'application de cette prescription sera réalisée :

- à l'échelle d'un secteur dans le cas où le rythme de production de logements est établi à l'échelle de secteurs regroupant plusieurs communes,
- à l'échelle communale dans le cas où le rythme de production de logements est établi à l'échelle de chaque commune.

- l'urbanisation en priorité sur les secteurs desservi par les réseaux.

La CCQB désire que ses aménagements futurs aient le moins d'impact possible sur son paysage, car il est facteur d'attractivité et socle de son économie. Dans cette logique de préservation, Elle défendra son projet en proposant un modèle de consommation d'espace intégrant le principe de densification au sein du tissu urbain, et de création limitée de nouveaux secteurs à urbaniser.

L'aménagement des différents secteurs se fera en compatibilité avec l'orientation 1 de l'axe 1 du PADD.

C-Proposer un nouveau modèle de développement urbain

Les enjeux d'accueil de population se répartissent différemment selon les secteurs, mais tous nécessitent une forte ambition pour relancer une dynamique démographique en manque de vitalité.

Sur les pôles de Montcuq et Castelnau, la CCQB décide de développer un modèle d'urbanisme polarisant mixte, dont l'aire d'attractivité est établie à partir de l'isochrone « 10 minutes en voiture ». Le PLUI renforcera la diversité de l'offre en logements, afin d'accueillir des ménages de jeunes actifs recherchant un parcours résidentiel cohérent. La CCQB recherche un équilibre entre l'accession à la propriété et les logements locatifs en centre bourg et en pavillonnaire périphérique. Il est primordial de défendre cela afin de maintenir le rôle des pôles au sein du Quercy Blanc, défendant une ruralité dynamique et bénéficiant à l'ensemble du territoire.

Sur le secteur en résidentialisation sous influence du desserrement de Cahors, la dynamique de nouveaux habitants sera confortée et encadrée. La CCQB propose de développer un modèle d'urbanisme résidentiel intégré ou inclusif. Ces communes bénéficient de la proximité du bassin d'emplois de Cahors et c'est un avantage. La CCQB souhaite maintenir la qualité et le cadre de vie de ces communes en limitant l'étalement urbain et en évitant de tomber dans le modèle traditionnel des communes-dortoirs. Sur ces communes, le PLUI proposera de privilégier une intégration des nouvelles constructions dans le tissu et d'éviter les opérations de types lotissements. Le PLUI facilitera

également des solutions permettant de conforter le cadre de vie et le lien social sur ces secteurs (espaces publics et de convivialité, mixité des fonctions, cheminements doux internes et vers les villages...)

Dans la continuité du SCoT, l'Hospitalet, commune du site stratégique « Cahors sud », et potentiellement certains secteurs de Perrin, Cézac et Saint-Paul-Flaugnac, feront l'objet d'une réflexion particulière quant aux objectifs de potentiel d'accueil de population

Sur le reste du territoire, représenté par ces communes rurales périphériques, en perte importante d'attractivité, il faut relancer des dynamiques qui n'existent souvent plus, et adapter l'offre au plus juste. La CCQB propose de privilégier un urbanisme pré-opérationnel proportionné. Sur ces communes, le potentiel de rénovation et de restauration doit être exploité au mieux, tant dans le bâti rural qu'au sein des villages et hameaux. Les potentiels d'urbanisation nouvelle seront consolidés par des outils opérationnels renforcés (Orientations d'aménagement précises, principes de maîtrise foncière...)

Par ce nouveau modèle d'urbanisation, plus économe et raisonné, la communauté de communes du Quercy Blanc atteindra et dépassera une réduction de 50% le consommation des terres agricoles et naturelles, et luttera efficacement contre l'étalement urbain.

Des modèles de développement urbain adaptés à chaque secteur

LES POLES : POUR UN URBANISME POLARISANT

Renforcer les pôles en favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle



Conforter l'aire d'influence des pôles dans le secteur privilégié accessible en 10 min. en voiture des pôles

> maintien du niveau de services et d'équipements
> diversification des parcours résidentiels et de l'offre en logements (accès à la propriété pour tous, locatif, mobilisation du bâti vacant, ...)

LES COMMUNES SOUS INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION DE CAHORS : POUR UN URBANISME RESIDENTIEL INTEGRE



Encadrer les dynamiques résidentielles pour une meilleure intégration de l'urbanisation nouvelle

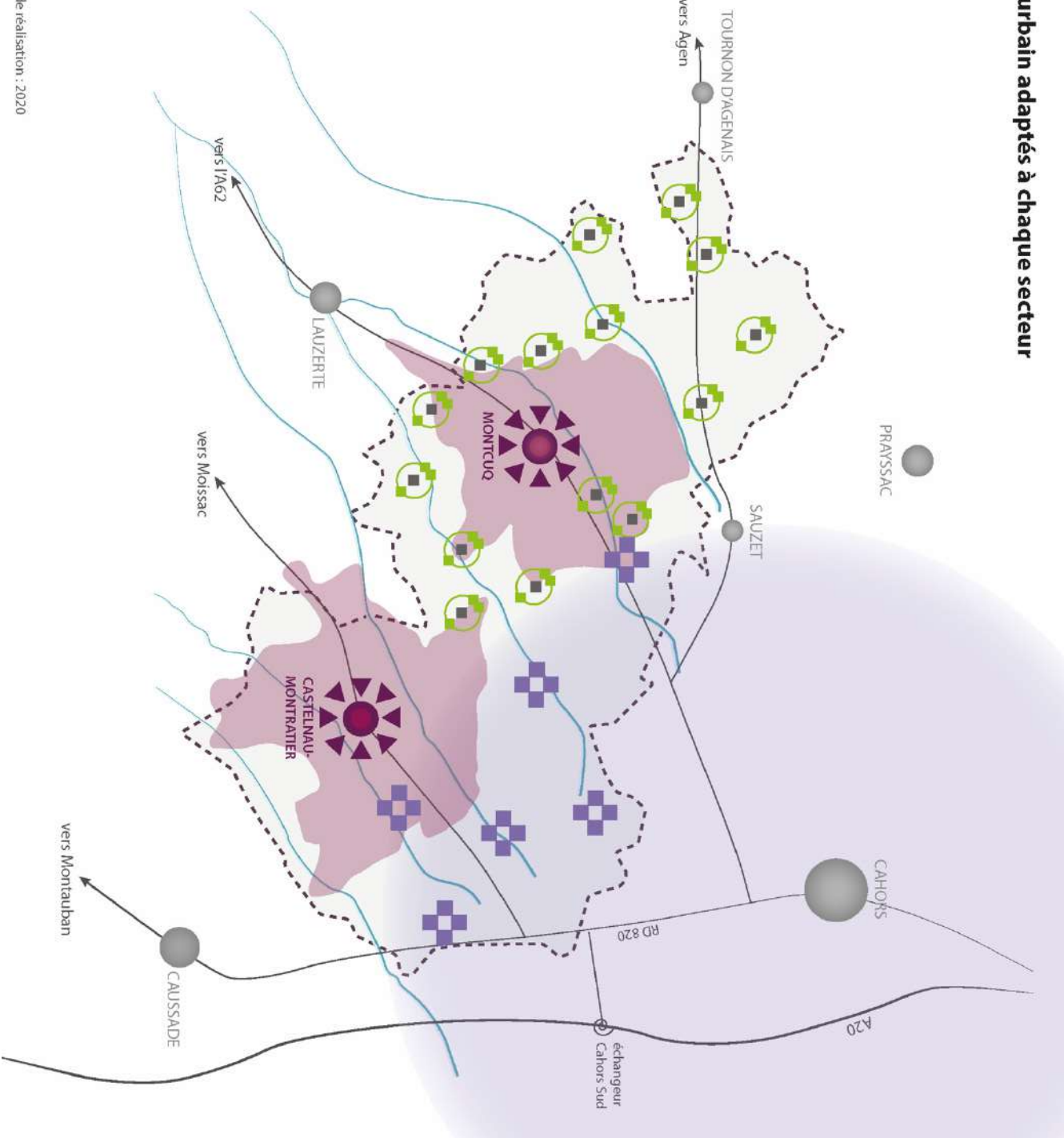
> intégration aux enveloppes urbaines existantes
> aménagement d'espaces de vie villageois favorisant le lien social

LES COMMUNES RURALES : POUR UN URBANISME PRE-OPERATIONNEL PROPORTIONNE



Activer le développement résidentiel des communes rurales en assurant l'opérationnalité des projets d'urbanisme

> choix de secteurs de développement pertinents
> soutien des projets de reprise du bâti ancien



Orientation 3 : préserver l'accès à l'emploi, aux équipements et services tout en réduisant les déplacements polluants

A - Conforter le maillage territorial pour limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES)

L'identité rurale spécifique du Quercy Blanc est largement conditionnée par sa géographie et ses paysages. Elle se décline au travers d'un maillage territorial particulier. Ainsi, trois espaces ont été identifiés et présentés dans la première partie de ce PADD comme l'armature de ce maillage territorial. La géographie particulière du Quercy Blanc a conditionné le développement des axes de transport principalement dans l'axe des vallées (Sud-Ouest/Nord-Est).

Le PLUI propose des mesures d'accompagnement et de confortement de ce maillage. Dans le respect des modes d'urbanisation proposés dans l'orientation générale 2 précédente, et afin d'optimiser les mobilités du territoire, la CCQB souhaite pour faire face aux besoins actuels et futurs :

- **Renforcer l'aire d'attractivité et le bassin de vie des pôles**, pour limiter les déplacements des populations sur les pôles extérieurs plus éloignés. De nombreuses mesures du PADD vont dans ce sens, notamment la prise en compte dans le projet de l'importance du confortement de Montcuq et Castelnaud-Montratiér pour l'équilibre territorial, et la confirmation de bassins de vie de proximité, calés à l'isochrone 10 minutes en voiture. Cela permet d'avoir des orientations d'urbanisation et d'aménagement adaptées favorisant la polarisation du territoire sur ces deux pôles.
- **Pouvoir maintenir et développer les niveaux de services et d'équipements** en fonction des secteurs pour contribuer à la réduction de temps de déplacements et des émissions de GES. Pour cela, elle désire rapprocher l'offre et la demande en :

- Privilégiant le développement de l'offre en équipement et en services dans les pôles,
- Facilitant le maintien à domicile et l'autonomie de la personne sur l'ensemble du territoire.
- Permettant la diffusion de l'économie présente sur tout territoire pour soutenir l'itinérance (tourisme) et le tissu économique local.

Une analyse des trois secteurs sera affinée en tenant compte des critères énoncés dans l'orientation 2 de l'axe 2.

B - Diversifier les modes de déplacements

Dans les territoires ruraux, la voiture individuelle reste le moyen de mobilité majoritaire pour se déplacer. La CCQB, dans le cadre de la transition énergétique, souhaite proposer à sa population des modes de déplacements plus économes et plus respectueux de l'environnement. Pour cela elle désire :

- **Soutenir et renforcer les transports collectifs**. Un service de transport à la demande est déployé sur le territoire il assure le lien entre les pôles et Cahors. Actuellement peu utilisé, la CCQB souhaite améliorer la visibilité des lignes, notamment sur les pôles, afin de diminuer l'utilisation des modes de transport individuel et les émissions de GES.
- **Privilégier le développement des mobilités collaboratives** entre le secteur Nord-Est et l'agglomération de Cahors, en particulier pour les déplacements domicile-travail.
- **Prioriser le développement de l'offre multimodale dans les pôles** : covoiturage, véhicules électriques, transport en commun, modes doux. La CCQB souhaite affirmer le rôle d'interfaces des pôles dans les mobilités et les différents modes de déplacements.
- **Proposer une alternative à la voiture sur tout le territoire** en déployant des modes de connexion adaptés entre les différents secteurs des bourgs. La CCQB désire développer les modes de déplacement doux sur son territoire pour renforcer le lien entre l'itinérance du quotidien et touristique.

- **Aménager des zones de covoiturage sur l'ensemble du territoire pour notamment réduire la place de la voiture dans les cœurs de villages.** Les actifs du territoire ont développé un réseau de covoiturage spontané sur l'ensemble des communes pour se rendre sur leurs lieux de travail. Les points de rendez-vous se sont généralement développés sur les places de villages ou le long des axes routier. Cette pratique certes vertueuse est venue progressivement dénaturer le caractère pittoresque du patrimoine bâti. La CCQB souhaite développer des aires de covoiturage adaptées afin de désengorger les cœurs villageois.
- **Accompagner le déploiement de véhicules à énergie propre** en intégrant des principes d'équipements publics tels que les bornes de recharge dans les OAP.

C-Les perspectives de développement d'un nouveau modèle rural

Dans la perspective d'un nouveau modèle rural, c'est-à-dire reposant sur un territoire agricole et naturel, et intégrant les évolutions profondes écologiques et technologiques, la CCQB souhaite assumer et favoriser la transition écologique (développement raisonné, réduction des impacts sur l'environnement...). Elle souhaite faire du développement durable un nouveau pilier de son économie (production d'EnR, rénovation énergétique du bâti). Pour cela, elle propose de :

- Promouvoir les projets collectifs et mutualisés de production d'EnR, afin qu'il profite au mieux au territoire et à ses habitants.
- Mobiliser prioritairement le bâti et les infrastructures urbaines pour la production d'EnR (toitures, parking, autres surfaces artificialisées).
- Diminuer les GES dues à l'énergie carbonée en développant un potentiel de production d'EnR répondant à la consommation du territoire.
- Développer le potentiel d'EnR en fonction des ressources présentes naturellement et en grande quantité sur le territoire : potentiel solaire, bois

et agricole. Dans le respect de son patrimoine paysager, le CCQB ne souhaite donc pas de projet éolien sur son territoire.

Ainsi les outils du PLUI devront combiner des règles et principes permettant :

- L'harmonisation des usages et des voisinages, en veillant à limiter les impacts et nuisances de proximité. La diversité des activités est envisageable mais en évitant les conflits d'usage anticipables (par exemple la proximité d'activités bruyantes avec des quartiers résidentiels).
- Le déploiement d'équipements publics ou privés répondant à la transition écologique et à la lutte contre le changement climatique. Cela en anticipant et facilitant l'implantation de ces équipements : respect des logiques de couplage des équipements avec les besoins ou/et les débouchés (espaces de ressources par exemple pour le bois-énergie, proximité d'infrastructures ou d'habitat par exemple pour les bornes de recharge électrique ...).
- L'installation d'unités de production d'énergie renouvelable, dans le respect des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers identifiés, en tenant compte des évolutions technologiques.
- Des nouvelles économies (agricoles, présentes, associatives, seniors...), en lien avec notamment le déploiement du haut ou très haut débit sur l'ensemble de la communauté d'ici l'approbation du PLUI.
- Des changements de pratiques (économie circulaire, pratiques collaboratives, fonctionnements agricoles...).

Améliorer l'accessibilité à l'emploi, aux équipements et aux services tout en réduisant les déplacements polluants

RAPPROCHER L'OFFRE DES BESOINS

● Privilégier le développement de l'offre en équipements et services dans les pôles



Faciliter le maintien à domicile et l'autonomie des personnes âgées sur l'ensemble du territoire



Permettre la diffusion de l'économie présente sur l'ensemble du territoire au plus près des besoins

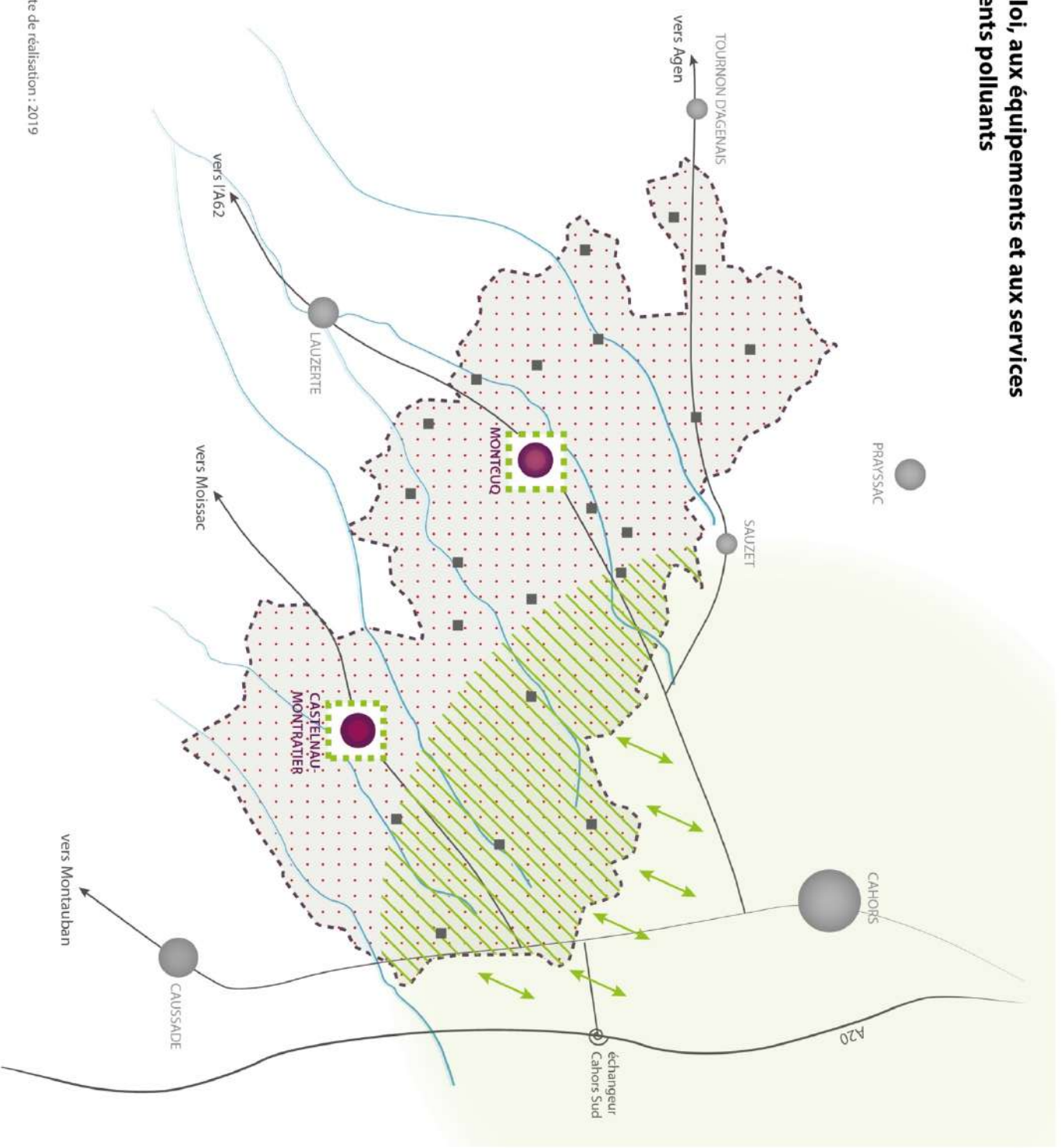
DIVERSIFIER L'OFFRE D'ACCÈS À LA MOBILITÉ



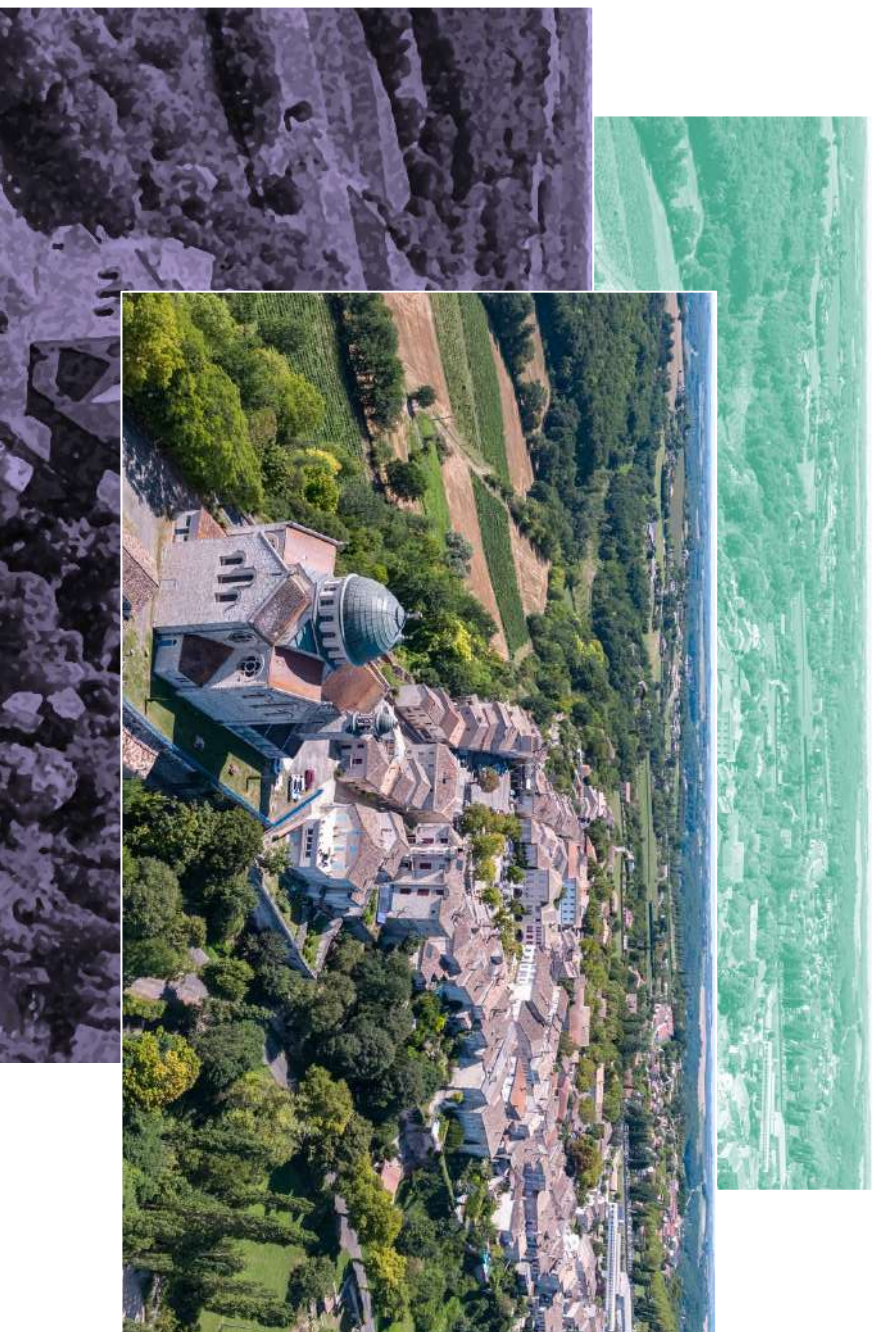
Prioriser le développement de l'offre multimodale dans les pôles : covoiturage, véhicules électriques, transports en commun, modes doux, etc.



Prioriser le développement des mobilités collaboratives entre le secteur nord-est et l'agglomération de Cahors, en particulier pour les déplacements domicile-travail



Synthèse du projet



1 | Organisation et spatialisation

Le projet tel que décliné dans ce PADD a l'ambition de promouvoir les atouts du territoire afin de conforter l'attractivité, accueillir des populations actives, organiser le maillage et anticiper les évolutions pour répondre aux besoins des populations.

L'atout prioritaire est la qualité paysagère identitaire du Quercy Blanc, qui est prise en compte au travers de toutes les orientations du projet. Cette qualité paysagère est largement due à un environnement riche et des fonctionnements agricoles en harmonie avec les terroirs.

Le développement du territoire devra donc respecter les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux, intimement liés, et source de qualité et d'attractivité du territoire.

Le deuxième atout structurant est ce maillage territorial qui propose un équilibre, certes fragile, entre les pôles d'équilibre du territoire et leur bassin de vie. Le projet propose des orientations afin de conforter ces espaces tout en évitant leur dégradation ou l'accentuation de certaines tendances (résidentialisation ou déprise démographique), et en abordant notamment les défis dus au changement climatique.

C'est un projet de ruralité ambitieux, qui est fier de ses atouts et de son cadre de vie, et qui engage des évolutions profondes et une nouvelle donne socio-économique.

La carte ci-dessous illustre cette délicate équation, qui vise à répondre aux enjeux des trois espaces de la communauté dont les dynamiques sont différentes, et que le PLUI doit accompagner sans générer de contraintes supplémentaires.

2 | Objectifs chiffrés

La communauté de commune Quercy Blanc propose dans son PADD de :

- Prévoir entre 100 et 110 ha pour le développement résidentiel urbain, dont 50 % en zone de densification, soit une diminution de 35 à 40 % de consommation de zones agricoles ou naturelles par rapport à la tendance 2008-2018.
- Augmenter la densité de logement par hectare en fonction des attendus du SCOT, et moduler celle-ci selon les secteurs. Cela permettra de réduire la taille moyenne de parcelles de 15 à 20%.
- Engager des règles afin de réduire le mitage et l'étalement urbain, notamment par le respect de 50 % de l'urbanisation en densification des enveloppes urbaines, et en respectant au mieux les coupures d'urbanisation.
- Faire sortir de 30 à 45 logements de la vacance et mobiliser environ 70 changements de destination, pour exploiter le bâti existant, reconquérir les villages, et diversifier l'offre de logements.

Le Quercy Blanc, valoriser les potentiels et accompagner les dynamiques

RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE

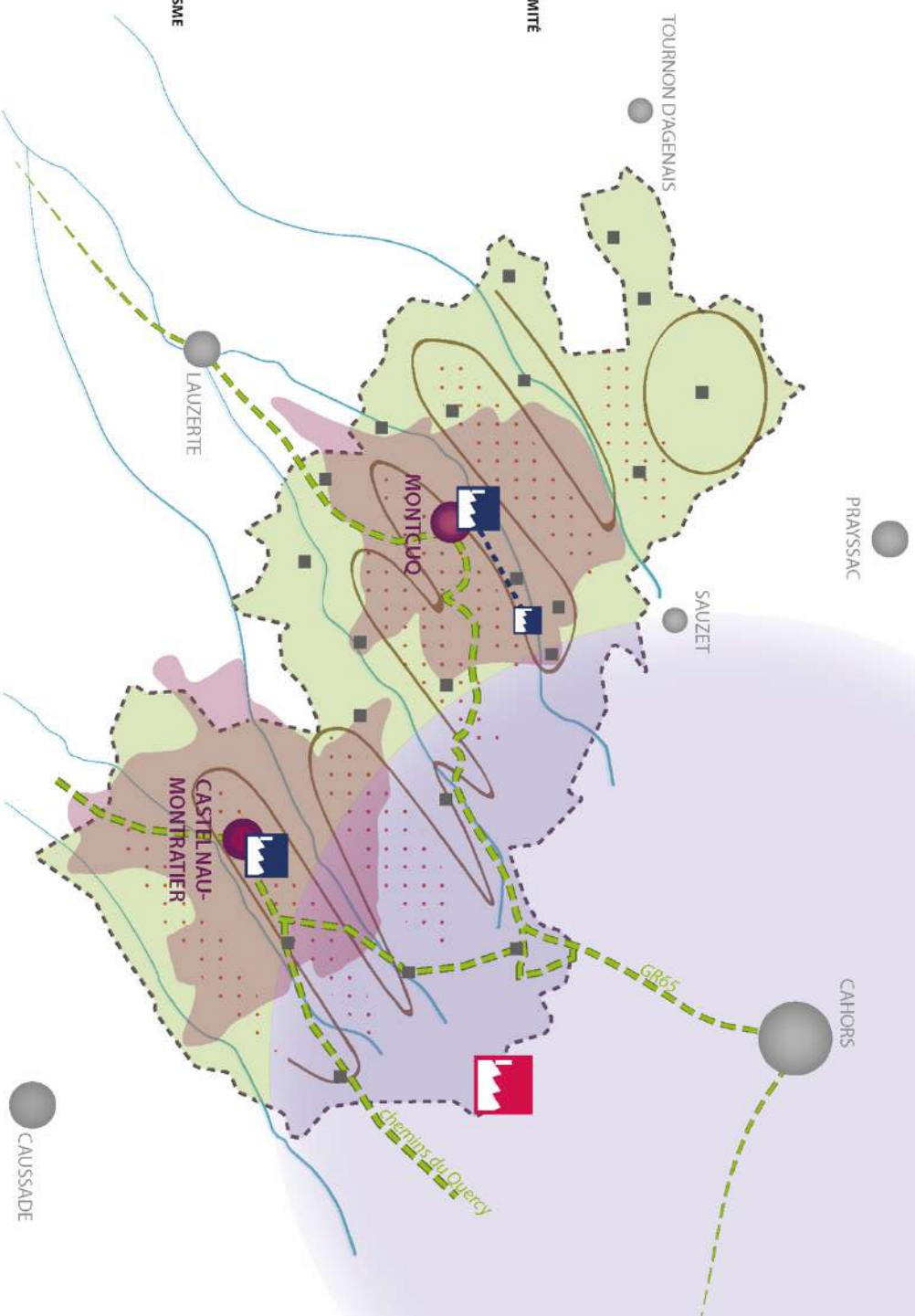
-  Pôles d'équilibre du SCOT à renforcer
-  Secteurs à 10 min. en voiture des pôles à privilégier
-  Permettre le développement des communes rurales
-  Accompagner la dynamique du secteur influencé par l'agglomération de Cahors

FAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ET DE L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ LE MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

-  Poursuivre le développement de la ZIR Cahors Sud
-  Développer les zones d'activités d'intérêt SCOT dont le dipôle économique de Montcuq et Barguelonne-en-Quercy
-  Favoriser le développement d'une économie présente dans les villages

VALORISER LE TRIPTYQUE PAYSAGES-AGRICULTURE-TOURISME

-  Valoriser les paysages et l'agriculture des serres
-  Gérer les covisibilités offertes par les coteaux et les sensibilités environnementales
-  Concilier vallées fertiles et vallées habitées
-  Faire des chemins de grande itinérance la colonne vertébrale du projet touristique



Date de réalisation : 2019

Glossaire et lexique

Voici les définitions des termes et acronymes soulignés dans le PADD :

AEP : adduction d'eau potable ; désigne tous les puits d'alimentation et les réseau permettant de distribuer l'eau potable aux constructions.

Bassin de vie : plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux services et équipements les plus courants, mais aussi à l'emploi.

CCQB : communauté de communes du Quercy Banc ; établissement public de coopération intercommunale qui est maître d'ouvrage du PLUi.

Corridor écologique : Les corridors écologiques sont des voies de déplacement et/ou de dispersion des espèces pour se déplacer entre les réservoirs de biodiversité.

Coupure d'urbanisation : espace agricole ou naturel non constructible d'une emprise suffisante pour représenter une rupture lisible entre deux poches d'urbanisation.

Commune d'ortoir : commune constituée essentiellement de logements destinés à accueillir de la main d'œuvre d'un bassin d'emplois voisins.

Coustel (étym. : à côté) : jardin clos ou espace non construit privatif, enserré ou en périphérie immédiate dans le village. Ils sont d'agrément ou encore potagers selon les cas. Ils se distinguent des coudercs (étym. : commun) qui sont des espaces libres non privés, enclos ou non, formant une place de village ou de hameau, destinés au pacage des bêtes.

Critère paysager : élément permettant de définir les principes porteurs de sens pour la prise en compte du paysage dans le cadre du projet territorial. Ce sont des éléments de présence, de lisibilité, de diversité (richesse), de singularité (originalité). Par exemple la présence de patrimoine bâti lié à l'eau est un critère paysager.

Démographie : science qui a pour objet l'étude quantitative des populations humaines et de leurs évolutions et de leurs mouvements.

Densification : stratégie visant à faire vivre davantage de population dans un même espace déjà urbanisé, pouvant prendre plusieurs formes : la création de logements sur les espaces non construits (les dents creuses), la multiplication de logements dans une même construction (la réhabilitation et la lutte contre la vacance), le remplacement de l'habitat individuel en habitat collectif (le renouvellement urbain). En milieu rural c'est surtout les deux premières formes qui peuvent être mobilisées.

Économie présenteielle : économie qui regroupe 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.

Économie ou secteur tertiaire : ensemble des activités de services (administration, commerce, banque, enseignement, médias, armée...).

Enveloppe urbaine : secteurs occupés par du bâti distant de l'ordre de 50 m, à destination d'habitat ou d'activités, dont la forme urbaine est cohérente, lisible et appropriée.

Gaz à effet de serre (GES) : gaz qui absorbent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre et contribuent au réchauffement climatique. Les principaux sont la vapeur d'eau, le gaz carbonique, le méthane, l'ozone, les hydro chlorofluorocarbures, l'hexafluorure de soufre.

Géomorphologie : science qui étudie les formes de la surface terrestres, leurs origines et leurs évolutions.

Grefte urbaine : stratégie visant à urbaniser en inclusion (dans les dents creuses périphériques) ou en prolongement d'une forme urbaine existante, afin de limiter la consommation d'espace et de profiter de l'organisation urbaine existante (voiries, espaces publics, proximité de services...).

Ilot de chaleur (ou bulle de chaleur) : élévation localisée des températures diurnes ou nocturnes en milieu urbain, due à l'effet conjugué de l'artificialisation des sols (bitume et autres surfaces foncées) et de l'émission de chaleur (climatisation, usines, chaudières, cheminées...). Ce phénomène est en voie d'aggravation du fait du changement climatique.

Logement vacant : logement non utilisé, en cours de vente ou que le propriétaire conserve sans qu'il soit occupé.

Mitage : désigne l'implantation dispersée de constructions isolées et éloignées les unes des autres dans un cadre paysager agricole ou naturel.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : pièce du PLUI qui définit des principes d'urbanisation sur un secteur donné. L'urbanisation sur ces secteurs doit alors être compatible avec ces principes qui peuvent être écrits ou graphiques. L'OAP doit favoriser un urbanisme économe en espace et en fonctionnement, durable, écologique et social. Elle peut être sectorielle (OAP de quartier) ou thématique (OAP patrimoine).

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ; document stratégique de planification et d'urbanisme établissant un projet d'aménagement et de développement à l'échelle d'une communauté de communes ou d'agglomération, et réglementant la destination des sols en fonction de ce projet.

Polarité : effet dynamique d'un pôle à générer une attractivité sur ses abords, à **polariser** (attirer) l'espace alentours. Cette attractivité est liée à la présence d'activités, d'emplois, de services et d'équipements, qui génère une polarité plus ou moins forte en fonction de leur niveau ou de leur nombre.

Pôle : entité urbaine générant une polarité du fait de la présence d'une offre (services équipements, activités, emplois, logements). L'INSEE définit les pôles en fonction du nombre d'emplois, ce qui n'est pas représentatif en milieu rural où l'accès aux services et équipements est un élément de polarité plus important.

Réservoir de biodiversité : Un réservoir de biodiversité est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction) et où les milieux naturels sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement.

Rétention foncière ou immobilière : terrain urbanisable ou construction aménageable et occupable, que le propriétaire ne souhaite pas vendre ou céder et conserve sur un moyen ou long terme.

Ruralité : notion désignant un mode de vie, d'habiter, d'être lié et de fonctionner, dans les espaces ruraux. Une dimension politique tend aujourd'hui à s'y ajouter, reprise dans les projets de territoire (défense d'un modèle, préservation de valeur de ruralité...), et s'opposant aux modes de vie urbains, plus anonymes, moins solidaires, plus artificiels.

SCOT : Schéma de cohérence territoriale ; document stratégique de planifications et d'urbanisme visant à mettre en cohérence les politiques publiques sur un vaste territoire (bassin économique, aire métropolitaine...) notamment en matière d'aménagement, d'habitat, de mobilité, d'économie, d'environnement et de paysage. Tous les documents d'urbanisme doivent être rendus compatibles avec le SCOT.

Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) : secteur délimité à l'intérieur des zones inconstructibles des PLU (zone A et N) dans lequel la construction peut exceptionnellement être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux enjeux agricoles, forestiers et naturels.

Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs d'habitants sur un secteur. Un solde migratoire est dit négatif quand les départs sont supérieurs aux arrivées.

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès. Un solde naturel est dit négatif quand les décès sont supérieurs aux naissances.

Tiers-lieu (« troisième lieu », après la maison et le travail) : lieu proposant des espaces de rencontres, d'échanges et de services à vocation professionnelle ou sociale. Lieu de télétravail proposant des services adaptés (bureautique, connexion...).

Trame verte et bleue (TVB) : réseau formé par les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Urbanisme résidentiel intégré ou inclusif : stratégie visant à conforter les secteurs déjà résidentiels, en inscrivant les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, et en confortant le cadre de vie par des aménagements et des équipements publics de convivialité et de mobilités douces.

Urbanisme polarisant mixte : stratégie recherchant l'équilibre entre une urbanisation de remobilisation du bâti existant et de densification sur les pôles mêmes, et une urbanisation pavillonnaire plutôt de greffe urbaine sur le bassin de vie du pôle. Cela permet de créer des parcours résidentiel (plusieurs types d'offres d'habitat) intéressant un panel large de population.

Urbanisme pré-opérationnel proportionné : stratégie privilégiant l'urbanisation par la réhabilitation de bâti existant (changements de destination et logements vacants) et par la sélection de secteurs limités et mobilisables. La notion d'opérationnalité est prioritaire, en mobilisant des outils tels que les OAP renforcées, la maîtrise foncière, les projets urbains

Valeur paysagère : élément ou ensemble d'éléments partagés décrivant une entité ou une ambiance paysagère. Par exemple le « paysage de grands horizons depuis les plateaux ou les pechs » est une valeur paysagère.

Zone de mobilité ou zones tampons : zone d'influence des réservoirs de biodiversité. Les espèces sauvages n'étant pas inféodées à ces seuls réservoirs de biodiversité, les alentours de ces derniers sont importants pour les continuités écologiques et sont donc identifiés par des zones tampons. Ces zones peuvent être assimilées à des zones de déplacements fréquents de la faune hébergée par les réservoirs de biodiversité.

Zone d'activités économiques (ZAE) : secteur délimité, aménagé et programmé pour recevoir des activités économiques, d'artisanat, tertiaires, d'industrie, de logistique, voire de commerce si cela ne remet pas en cause le commerce de centre-bourg...). La maîtrise foncière relève dans la mesure du possible de la collectivité, qui a compétence pour y prévoir des aménagements et équipements, réglementer la construction et promouvoir la zone. Les entreprises accueillies peuvent louer ou acheter les terrains viabilisés.